

BR.0001.41.2011

Opinia prawna

8.02.2011

Przedmiot opinii: odpowiedź na pytanie „Czy w świetle obowiązujących przepisów prawnych Rada Miasta, bądź jej Komisje władne są rozstrzygać spory zaistniałe pomiędzy wspólnotą mieszkaniową, a zarządcą wspólnoty mieszkaniowej (ZUK)?”

Opiniujący zapoznał się z protokołem nr IV/2011 z sesji Rady Miasta Świdwin odbytej 27.01.2011 r. w Sali Sesyjnej Urzędu Miasta Świdwin – a w szczególności z częścią protokołu „Czas dla samorządu”.

Zapoznał się także z pismem Zarządcy Nieruchomości „dom Admin” Zdzisław Zapotoczny adresowanym do ZUK Sp. z o.o. w Świdwinie z dnia 03.01. 2011 r. przekazany do wiadomości Burmistrza Miasta Świdwin i Rady Miasta Świdwin.

W oparciu o wypis z rejestru gruntów z 04.02. 2011 r, ustalił, że udziały ułamkowe w częściach wspólnych nieruchomości mają wyłącznie osoby fizyczne: Henryk i Barbara Lipińscy (3075/10000), Jan Lewandowski (2831/10000), Henryka Wójcik (2148/10000) i Marianna Kempka (1946/10000). Nieruchomość ma urządzoną księgę wieczystą Kw 30066. W świetle powyższych ustaleń faktycznych i prawnych Miasto Świdwin nie ma jakiegokolwiek udziału ułamkowego w częściach wspólnych nieruchomości. Wskutek takiego stanu rzeczy zarówno w stosunku do dotychczasowego zarządcy nieruchomości (ZUK Sp. z o.o.), jak i w stosunku do aktualnego zarządcy nieruchomości domagającego się rozpoznania sprawy przez organ Miasta Świdwin (na taką wolę skarżącego Pana Zdzisława Zapotocznego zdaje się wskazywać już sam fakt przekazania do wiadomości Rady Miasta Świdwin i Burmistrza Miasta Świdwin rzeczonych pisma adresowanego do dotychczasowego zarządcy – ZUK Sp. z o.o) żaden z organów Miasta Świdwin a także żadna Komisja Rady Miasta nie ma uprawnień do rozpoznania sprawy.

Dodatkowo zważyć należy, że są także inne przeszkody prawne do rozpoznania w ogólności skarg przez Radę Miasta (komisje Rady Miasta), a także przez Burmistrza Miasta Świdwin na działalność ZUK Sp. z o.o.

W świetle Kodeksu Spółek handlowych funkcje kontrolne w tej sprawie może wykonywać Rada Nadzorcza ZUK Sp. z o.o.


Z treści wystąpienia Pana Jana Lewandowskiego w czasie Sesji w powiązaniu z rzeczonym pismem Zarządcy Nieruchomości Z. Zapotocznego wynika niezbity wniosek, że problemy zaistniałe w tej sprawie mogą zawierać cechy sporu cywilnego do rozpatrywania których są powołane sądy cywilne.

Opiniujący nie dokonuje oceny merytorycznej tego sporu, gdyż nie należy dokonywanie takich ewentualnych ocen do zakresu jego powinności zarówno ze względu na treść pytania prawnego, jak i ze względu na zakres świadczonej pomocy prawnej na rzecz Urzędu Miasta Świdwin.

Załącznik:

- wypis z rejestru gruntów.

ADWOKAT
radca prawny
mgr Zdzisław Mikucki



Województwo: zachodniopomorskie
 Powiat: świdwiński
 Jednostka ewidencyjna: Świdwin [321601_1]
 Obręb ewidencyjny: 009 [Nr 0009]

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 04.02.2011 09:02:37

Nr jednostki rejestrowej: G.607 KW 30066

Pozycja kartoteki budynków: 321601_1.0009.G607

Powiązane jednostki rejestru budynków: B.89

Osoby: 4

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
3075/10000 właściciel	Lipiński Henryk (Aleksander, Anna) i Lipińska Barbara (Józef, Stanisława) 78-300 Świdwin ul. Wojska Polskiego 21/26
2831/10000 właściciel	Lewandowski Jan (Jan Bronisława) Świdwin ul. Armii Krajowej 16a/4
2148/10000 właściciel	Wójcik Henryka (Antoni Anna) 78-300 Świdwin ul. Armii Krajowej 16A/3
1946/10000 właściciel	Kempka Marianna (Walenty Agata) 78-300 Świdwin ul. Armii Krajowej 16A/1

Działki ewidencyjne: 1

Arkusz	Nr działki	Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
823	178/2 ark. 823	Świdwin ul. Armii Krajowej 16a	0.0562	B	0.0562	KW 30066
Identyfikator: 321601_1.0009.178/2						
Uwagi:zaw.2840/96						
Razem powierzchnia działek:			0.0562	ha		

Budynki: 5

Nr ewidenc.	Działka	Adres	Funkcja	Kondygn. nad. / pod.	Pow. zab. [m ²]	Nr KW
86	178/2	Świdwin 16a, Świdwin ul. Armii Krajowej 16a	mieszkalne	2 / -	119.00	KW 30066
Identyfikator: or: 321601_1.0009.86_BUD						
594	178/2	78-300 Świdwin ul. Armii Krajowej	transportu i łączności	1 / -	17.00	KW 30066
Identyfikator: or: 321601_1.0009.594_BUD						
595	178/2	78-300 Świdwin ul. Armii Krajowej	inne niemieszkalne	1 / -	24.00	KW 30066
Identyfikator: or: 321601_1.0009.595_BUD						
597	178/2	78-300 Świdwin ul. Armii Krajowej	inne niemieszkalne	2 / -	12.00	KW 30066
Identyfikator: or: 321601_1.0009.597_BUD						
598	178/2	78-300 Świdwin ul. Armii Krajowej	inne niemieszkalne	2 / -	47.00	KW 30066
Identyfikator: or: 321601_1.0009.598_BUD						

Lokale: 4

Nr lok.	Budynek	Jedn. rej.	Adres	Funkcja	Pow. uż. [m ²]	Ilość izb	Pomieszczenia przynależne			Nr KW
							Rodzaj	Ilość	Pow. [m ²]	
1	86	L.982	Świdwin ul. Armii Krajowej 16a/1	mieszkalny	33.50	2				KW 17911(35781)
Identyfikator: 321601_1.0009.86_BUD.2_LOK										
2	86	L.148	Świdwin ul. Armii Krajowej 16a/2	mieszkalny	47.62	3				KW 20673
Identyfikator: 321601_1.0009.86_BUD.1_LOK										
3	86	L.984	Świdwin ul. Armii Krajowej 16a/3	mieszkalny	37.40	2	strych	1	9.20	KW 30069
Identyfikator: 321601_1.0009.86_BUD.4_LOK										
4	86	L.983	Świdwin ul. Armii Krajowej 16a/4	mieszkalny	51.91	3				KW 34300
Identyfikator: 321601_1.0009.86_BUD.3_LOK										

**DOKUMENT NINIEJSZY WYDANO
WYŁĄCZNIE DO UŻYTKU SŁUŻBOWEGO**

Oznaczenia klas i użytków
B - Tereny mieszkaniowe

(pieczęć urzędowa)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis