



RZECZPOSPOLITA POLSKA
MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI
ZASTĘPCA PROKURATORA
GENERALNEGO

wpłynęło dn. 6.08.2009
nr 4219 podpis.....

Warszawa, dnia 5-08-2009 r.

PR III Ko 2126/09

BM-10400-342109

J. Kwilinski
SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
wpłynęło dn. 7.08.09
nr 4220 podpis.....

Pan
Bogdan BORUSEWICZ
MARSZAŁEK SENATU
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Szanowny Panie Marszałku

W związku z oświadczeniem złożonym przez Pana Senatora Jerzego Chróścickowskiego na 36 posiedzeniu Senatu w dniu 2 lipca 2009 r., przekazany przy piśmie Nr BPS/DSK-043-1818/09, dotyczącym interwencji mieszkańców Radzyna Podlaskiego w związku z odmową wszczęcia przez Prokuratora Rejonowego w Radzynie Podlaskim postępowania dotyczącego wydatkowania przez Dyrektora Zakładu Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim, będącego, jak wskazano, administratorem nieruchomości należącej do wspólnoty mieszkaniowej, środków na cele nie związane z potrzebami wspólnoty oraz naruszenia przez niego przepisów prawa budowlanego, uprzejmie informuję, że w wyniku badania akt przedmiotowej sprawy w Prokuraturze Apelacyjnej w Lublinie ustalono, że postanowieniem Prokuratora Rejonowego w Radzynie Podlaskim sygn. akt Ds 1925/07 z dnia 23 listopada 2007 r. – utrzymanym w mocy przez Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaskim (orzeczenie z dnia 14 lutego 2008 r., V Kp 22/08/R) - odmówiono wszczęcia dochodzenia w sprawie samowolnego pobrania środków finansowych z zasobów funduszu remontowego w kwocie 7.506,76 zł na kanalizację miejską, nie ujętą w planie rocznym Wspólnoty Mieszkaniowej i nie uzgodnienia tej decyzji ze Wspólnotą Mieszkaniową, tj. o czyn z art. 296 § 1 kk - wobec stwierdzenia, iż czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego (art. 17 § 1 pkt 2 kpk), oraz w sprawie nie prowadzenia wymaganej przepisami dokumentacji technicznej budynku w postaci książki awarii i reklamacji, tj. o czyn z art. 93 pkt 9 ustawy Prawo budowlane - wobec stwierdzenia, iż czynu nie popełniono (art. 17 § 1 pkt 1 kpk).



Zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez administratora budynku położonego przy ul. Bulwary Nr 8 w Radzynie Podlaskim, tj. Zakład Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim złożył jeden z członków Wspólnoty Mieszkaniowej tej nieruchomości - będąc do tego upoważniony przez kilku innych członków wspomnianej Wspólnoty.

Wspólnota Mieszkaniowa budynku Nr 8 przy ulicy Bulwary w Radzynie Podlaskim powstała w 2000 r. Wskazany budynek liczy 45 lokali, przy czym część z nich stanowi własność osób fizycznych (w 2000 r. było to 28 lokali, zaś w 2005 r. 31 lokali), natomiast pozostałe zasiedlają lokatorzy Urzędu Miasta w Radzynie Podlaskim (stanowią oni 33% ogółu mieszkańców bloku).

W dniu 19 kwietnia 2000 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową reprezentowaną przez Przewodniczącego Zarządu i Zastępcę Przewodniczącego Zarządu tej wspólnoty a Zakładem Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim reprezentowanym przez Dyrektora i Główną Księgową, zawarto umowę o administrowanie nieruchomością Nr 8 położoną w Radzynie Podlaskim przy ulicy Bulwary. Umowa ta zawarta została na okres od dnia 1 stycznia 2000 r. do dnia 31 grudnia 2000 r. Stosownie do jej uregulowań administrator zobowiązany był m.in. do bieżącej konserwacji nieruchomości wspólnej, tj. do dokonywania napraw bieżących oraz usuwania awarii, przy czym uprawniony był do zawierania umów o usługi związane z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości. Kolejną umowę o administrowanie nieruchomością zawarto dopiero w dniu 31 sierpnia 2007 r.

W 2001 r. zaistniał konflikt we Wspólnocie Mieszkaniowej, którego skutkiem było złożenie rezygnacji przez jej Zarząd, który faktycznie przestał działać. Formalnie odwołany został jednak dopiero na zebraniu Wspólnoty w dniu 10 sierpnia 2007 r. Wówczas wybrano też nowy Zarząd, którego Przewodniczącym został zawiadamiający następnie o popełnieniu przestępstw.

Do wskazanego momentu wyboru nowego Zarządu, administratorem nieruchomości pozostawał Zakład Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim. Było to - wobec wygaśnięcia umowy z 2000 r. i zaniechania działalności przez stary Zarząd Wspólnoty - administrowanie bezumowne i z urzędu. Kontynuowano je, gdyż 1/3 mieszkańców nieruchomości stanowili lokatorzy Urzędu Miasta. Administrator od

2003 r. przypominał członkom Wspólnoty o konieczności wyboru nowego zarządu lub ustanowienia zarządcy komisarycznego, lecz nie przynosiło to rezultatu aż do dnia 10 sierpnia 2007 r.

W 2006 r. nastąpiło szereg awarii instalacji kanalizacyjnej w budynku Nr 8 przy ul. Bulwary w Radzynie Podlaskim, czego przyczyną była niedrożność przyłącza kanalizacji do tego budynku. Czyszczenie odpływów przez specjalistyczne Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Radzynie Podlaskim nie skutkowało długotrwałym pozytywnym rezultatem. Konieczne stało się przebudowanie przed okresem zimowym przyłącza kanalizacyjnego. W tej sytuacji Zakład Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim - bez konsultacji z mieszkańcami - zawarł w dniu 15 września 2006 r. z Przedsiębiorstwem Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Radzynie Podlaskim umowę o wykonanie w okresie od dnia 18 września 2006 r. do dnia 31 października 2006 r. przebudowy kanalizacji sanitarnej z dwoma przyłączami do budynku przy ul. Bulwary Nr 8 w Radzynie Podlaskim. Roboty budowlane we wskazanym zakresie wykonano i instalacja sanitarna zaczęła funkcjonować bezawaryjnie. Koszt przebudowy kanalizacji wyniósł 7.062,00 zł, przy czym ze zgromadzonych środków na funduszu remontowym właściciele ponieśli ciężar w kwocie 4.828,29 zł, zaś Zakład Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim z tytułu lokali niewykupionych, tj. zasiedlonych przez lokatorów Urzędu Miasta – w kwocie 2.233,71 zł.

Wiosną 2007 r. na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej budynku Nr 8 przy ul. Bulwary w Radzynie Podlaskim, Przewodniczący Zarządu Wspólnoty zaczął podnosić sprawę przebudowy przyłącza. Wyraził wtedy zdziwienie, że przebudowana instalacja kanalizacyjna należy do tej Wspólnoty. Administrator nie podzielił tej oceny. Następnie Przewodniczący – jako przedstawiciel właścicieli lokali – pismami z dni: 20 marca 2007 r. adresowanym do Dyrektora Zakładu Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim i z 3 maja 2007 r. skierowanym do Burmistrza Radzyna Podlaskiego - zwrócił się o zwrot kwoty 7.506,79 zł jako niesłusznie pobranej z funduszu remontowego na modernizację sieci kanalizacyjnej.

Podstawą powyższego konfliktu stała się interpretacja definicji ustawowej przyłącza kanalizacyjnego. Zgodnie z przepisem art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z

2001 r. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.) jest nim: „odcinek przewodu łączącego wewnętrzną instalację kanalizacyjną w nieruchomości odbiorcy usług z siecią kanalizacyjną, za pierwszą studzienką, licząc od strony budynku, a w przypadku jej braku do nieruchomości gruntowej”.

Przewodniczący Zarządu Wspólnoty uważał, że wobec tego, iż granicą nieruchomości jest obrys budynku - to instalacja sanitarna biegnąca tylko do studzienki stanowi własność Wspólnoty, zaś poza studzienką powinna być obsługiwana przez powołane do tego przedsiębiorstwo.

Administrator uznał inaczej. Mając na uwadze, że wewnętrzna instalacja kanalizacyjna budynku Nr 8 ul. Bulwary w Radzynie Podlaskim posiada studzienkę kanalizacyjną, to przyłącze kanalizacyjne stanowi odcinek poza nią, w związku z czym - zgodnie z umową zawartą pomiędzy Zakładem Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim, a Przedsiębiorstwem Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Radzynie Podlaskim o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków dotyczącą Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Bulwary 8 w Radzynie Podlaskim - naprawa, remont, konserwacja instalacji kanalizacyjnej od pierwszej studzienki, licząc od strony budynku, należy do obowiązków odbiorcy usługi.

Mając na uwadze powyższe odmówiono wszczęcia dochodzenia w tej sprawie (postanowienie z dnia 23 listopada 2007 r., sygn. akt Ds 1925/07), podkreślając w uzasadnieniu, że interpretacja przepisów prawa dokonana przez administratora była właściwa, przy czym zmuszony był on do szybkiego działania w sytuacji awarii sieci kanalizacyjnej. Zaznaczono też, iż w tym okresie wystąpiły perturbacje w działaniu Zarządu, co powinno skłaniać administratora przynajmniej do poinformowania mieszkańców budynku, na zwołanym zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej, o zamiarze wydatkowania określonych kwot z funduszu remontowego na modernizację sieci kanalizacyjnej. Stwierdzono także, że remont przyniósł spodziewane rezultaty. Wskazano ponadto, iż zadysponowana przez administratora kwota nie stanowi o wyrządzeniu znacznej szkody majątkowej w rozumieniu art. 296 § 1 kk.

Przedstawione powyżej argumenty podzielił Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaskim, który postanowieniem z dnia 14 lutego 2008 r., sygn. akt V Kp 22/08/R utrzy-

mał w mocy zaskarżone przez Przewodniczącego Zarządu Wspólnoty postanowienie o odmowie wszczęcia dochodzenia.

Ocenę zaprezentowaną w wyżej wymienionych postanowieniach należy podzielić.

Poza przytoczonymi argumentami przemawiającymi za odmową wszczęcia dochodzenia przywołać należy także jeszcze i ten, że administrator wydatkował na przedmiotowy remont również środki które sam zgromadził na funduszu remontowym z tytułu użytkowania lokali przez lokatorów Urzędu Miasta w Radzynie Podlaskim. Podejmował przy tym decyzje w sytuacji wymuszonej określonymi okolicznościami faktycznymi oraz prawnymi związanym z zaistniałą sytuacją losową oraz paraliżem działania władz Wspólnoty Mieszkaniowej.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić trzeba, że rozstrzygnięcia kwestii finansowych wynikających z omówionego stanu faktycznego członkowie Wspólnoty powinni poszukiwać na drodze postępowania cywilnego.

Jeżeli zaś chodzi o kwestie dotyczące nie prowadzenia książki awarii i reklamacji, to należy wskazać, że zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2006 r., Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) właściciel lub zarządca obowiązany jest prowadzić dla budynku tylko książkę obiektu budowlanego, która posiada odpowiednie miejsce na wpisy co do prowadzenia robót remontowych na obiekcie oraz awarii i katastrof obiektu (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego - Dz.U. z 2003 r., Nr 120, poz. 1134) a nie książkę awarii i reklamacji. Zaznaczyć przy tym wypada, iż czyn określony w art. 93 pkt 9 ustawy Prawo budowlane, polegający m.in. na nie spełnianiu, określonych w art. 64 ust. 1 i 3 cyt. ustawy, obowiązków przechowywania dokumentów związanych z obiektem budowlanym lub prowadzenia książki obiektu budowlanego - jest wykroczeniem (art. 94 ustawy Prawo budowlane).

Jerzy Szymański

Z A S T Ę P C A
PROKURATORA GENERALNEGO

Jerzy Szymański
Jerzy Szymański