

**UCHWAŁA NR CXIII/1774/14  
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 27 sierpnia 2014 r.

**w sprawie skargi na nieprawidłowości w zakresie działania  
Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.**

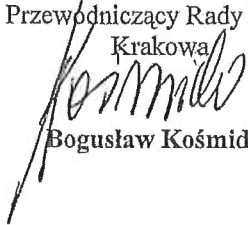
Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się za niezasadną skargę Pani  na nieprawidłowości w zakresie działania Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

§ 2. Uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta  
Krakowa

  
Bogusław Kośmider

Załącznik do uchwały Nr CXIII/1774/14  
Rady Miasta Krakowa  
z dnia 27 sierpnia 2014 r.

Pani \* (reprezentowana przez Kancelarię Radców Prawnych Szczepańska Chwała) założyła skargę na Zarząd Budynków Komunalnych w związku z nienależytym wykonywaniem zadań przez przedmiotową jednostkę, naruszenie praworządności oraz interesów Skarżącej.

Z wyjaśnień udzielonych przez Prezydenta Miasta Krakowa w przedmiotowej sprawie wynika, że Pani \* jest najemcą komunalnego lokalu mieszkalnego \* w budynku przy ul. \* w Krakowie na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 1 października 1993 r. na czas nieoznaczony, w oparciu o wyrok Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze w Krakowie, Wydział I Cywilny, z dnia 21 września 1993 r. (sygnatura akt I C 840/93/P), na mocy którego Skarżąca wstąpiła w stosunek najmu po zmarłym ojcu.

W listopadzie roku 2011 Pani \* udzieliła Panu \* pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego z dnia 25 listopada 2011 r. (repertorium A nr 11051/2011) obejmującego umocowanie do:

- nabycia na Jej rzecz od Gminy Miejskiej Kraków ww. lokalu mieszkalnego wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, a w związku z tym do podpisania stosownego aktu notarialnego, składania zapewnień, wyjaśnień i oświadczeń, w szczególności o ustanowieniu ograniczonych praw rzeczowych zabezpieczających roszczenia Gminy Miejskiej Kraków, wniosków wieczystoksięgowych oraz do dokonania wszelkich innych działań i kroków, jakie w związku z zamierzonymi czynnościami mogą okazać się konieczne i niezbędne (w tym zakresie Skarżąca podtrzymała umocowanie z dnia 27 października 2011 r. repertorium A nr 10213/2011),
- wobec zawarcia pomiędzy stronami umowy pożyczki - do ustanowienia na nabytym od Gminy Miejskiej Kraków lokalu mieszkalnym hipoteki na rzecz pełnomocnika, zabezpieczającej zwrot udzielonej pożyczki w wysokości wynikającej z ww. umowy.

Jednocześnie w pełnomocnictwie niniejszym Pani \* zrzekła się jego odwołania bez zgody pełnomocnika. Powyższe zastrzeżenie strony powtórzyły w pełnomocnictwie notarialnym z dnia 16 stycznia 2014 r. (repertorium A nr 140/2014).

Pani \* w dniu 22 stycznia 2014 r. złożyła w ZBK wniosek o wydanie zaświadczenia o niezaleganiu z opłatami z tytułu zajmowania przedmiotowego lokalu, według stanu na dzień 30 stycznia 2014 r. Z kolei w dniu 29 stycznia 2014 r. do ZBK zgłosił się Pan \*, legitymujący się pełnomocnictwem notarialnym do reprezentowania Pani \*, w celu odebrania przedmiotowego zaświadczenia. W związku z faktem, iż w tym samym dniu Pani \* skontaktowała się telefonicznie z pracownikiem ZBK, zgłaszając, iż pełnomocnictwo dla Pana \* zostało przez nią odwołane (na prośbę pracownika Skarżąca przesłała faksem kopię cofnięcia tego pełnomocnictwa), ww. zaświadczenie nie zostało Panu \* wydane.

W dniu 30 stycznia 2014 r. Skarżąca osobiście przedstawiła w ZBK oświadczenie z dnia 29 stycznia 2014 r. o cofnięciu Panu \* pełnomocnictwa. W związku z wątpliwościami, jakie powstały w świetle dokumentów przedstawionych przez obie strony, pismem z dnia 30 stycznia 2014 r. (FC.14.442-247/14) ZBK poinformował Pana \*, iż do czasu wyjaśnienia sprawy wydanie mu przedmiotowego zaświadczenia nie jest możliwe. Zainteresowany pismo to odebrał osobiście w dniu 30 stycznia 2014 r. Tego samego dnia za pośrednictwem poczty elektronicznej do ZBK wpłynęło pismo Kancelarii Góralczyk Rychlicki Boron, Spółka Jawna, reprezentującej Pana \*, podważające sposób odwołania pełnomocnictwa przez Panią \*

Zaświadczenie o niezaleganiu z opłatami odebrane zostało przez Panią \*  
\* w dniu 31 stycznia 2014 r. W tym samym dniu, w nawiązaniu do złożonego  
oświadczenia o odwołaniu pełnomocnictwa Panu \*, ZBK wystosował  
do Skarżącej prośbę o przedłożenie zgody pełnomocnika na odwołanie przedmiotowego  
umocowania.

Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego i w oparciu o sporządzoną na  
powyższą okoliczność opinię prawną, na złożony w dniu 10 lutego 2014 r. wniosek Pana  
\* ZBK wydał stosowne zaświadczenie, o czym pismem z dnia 11 lutego  
2014 r. (FC.14.442-247/14) poinformowany został również reprezentujący Wnioskodawcę  
pełnomocnik.

W dniu 11 lutego 2014 r. do ZBK wpłynęło pismo kancelarii reprezentującej Panią  
\*, stanowiące odpowiedź na korespondencję wystosowaną do Skarżącej przez  
ZBK w dniu 31 stycznia 2014 r. i prezentujące stanowisko w kwestii skuteczności złożonego  
oświadczenia o cofnięciu pełnomocnictwa Panu \*. Pismem z dnia 11  
marca 2014 r. (FC.14.442-247/14) ZBK poinformował ww. kancelarię, iż po analizie  
zaprezentowanych przez strony dokumentów odwołanie pełnomocnictwa przez Panią \*  
\* uznane zostało za bezskuteczne, bowiem do ZBK nie zostało przekazane  
oświadczenie pełnomocnika o wyrażeniu przez niego zgody na cofnięcie pełnomocnictwa,  
a najprawdopodobniej nastąpiło to bez jego wiedzy i zgody.

Odnosząc się do sformułowanych w skardze zarzutów, w tym w szczególności do  
argumentów, iż zgoda Pana \* nie była konieczna do odwołania  
pełnomocnictwa wskutek utraty przez Panią \* zaufania do pełnomocnika,  
podkreślić należy, że zgodnie z art. 101 § 1 ustawy Kodeks cywilny mocodawca może zrzec  
się odwołania pełnomocnictwa z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego  
będącego podstawą pełnomocnictwa. Wprowadzenie takiego wyłączenia jest uzależnione od  
woli mocodawcy i wymaga złożenia przez niego stosownego oświadczenia woli, które  
powinno zostać zawarte w treści umowy kreującej stosunek podstawowy, czy też w treści  
pełnomocnictwa. W przedmiotowej sprawie takie oświadczenie woli zostało złożone, bowiem  
Pani \* zrzekła się odwołania pełnomocnictwa. Zrzeczenie się odwołania  
pełnomocnictwa uzasadnione jest w przypadku, gdy pełnomocnictwo udzielone zostaje  
w interesie pełnomocnika, dla zabezpieczenia jego roszczeń z umowy kreującej stosunek  
podstawowy. Taka sytuacja miała miejsce w przedmiotowej sprawie, bowiem zrzeczenie się  
pełnomocnictwa wprowadzone zostało w celu ochrony interesów pełnomocnika, który miał  
zaangażować swoje środki finansowe, udzielając pożyczki Pani ! \* na spłatę  
zadłużenia, a zabezpieczeniem tej transakcji miała być hipoteka ustanowiona na wykupionym  
lokalu. Mocodawczyni nie zrzekła się całkowicie możliwości odwołania pełnomocnictwa,  
bowiem strony aktu notarialnego uzależniły dokonanie takiej czynności od zgody  
pełnomocnika.

W związku z zaistnieniem wątpliwości czy zastrzeżenie powyższe nie pozostaje  
w kolizji z powszechnie obowiązującymi przepisami, przeprowadzona została analiza prawna,  
która potwierdziła, że czynność taka jest dopuszczalna. Skoro bowiem ustawodawca dopuścił  
możliwość całkowitego zrzeczenia się pełnomocnictwa, to na podstawie wnioskowania  
*a maiori ad minus* należy przyjąć również dopuszczalność ograniczenia takiego odwołania  
poprzez np. ograniczenie czasowe czy uzależniające odwołanie od zaistnienia określonych  
przyczyn, czy też - jak zrobiła to Pani \* - od zgody pełnomocnika.

Podsumowując, zastrzeżenie o możliwości odwołania pełnomocnictwa za zgodą  
pełnomocnika w świetle obowiązujących przepisów jest w obrocie prawnym dopuszczalne.  
Wobec powyższego tylko zgoda lub uchylenie się przez mocodawcę od skutków złożonego  
oświadczenia woli w przedmiotowym pełnomocnictwie mogło pozbawić takie zastrzeżenie  
mocy prawnej. Zatem odwołanie pełnomocnictwa bez oświadczenia pełnomocnika

o wyrażeniu przez niego zgody na cofnięcie pełnomocnictwa w ocenie ZBK nie wywołało żadnych skutków prawnych.

Odnosząc się do zarzutu Pani <sup>\*</sup>, iż pomimo złożonych wyjaśnień ZBK uznał odwołanie pełnomocnictw za bezskuteczne, należy podkreślić, że ZBK podjął wszelkie działania w celu wyjaśnienia zaistniałej sytuacji, zwracając się do Skarżącej o dopełnienie wszelkich aktów staranności związanych z czynnościami odwołania pełnomocnictwa poprzez przedłożenie zgody udzielonej przez Pana <sup>\*</sup>. Zgoda taka dotychczas nie została okazana, co więcej, przekonanie o braku zgody pełnomocnika na cofnięcie pełnomocnictwa potwierdza treść korespondencji kierowanej do ZBK przez Pana <sup>\*</sup>.

Stwierdzić należy że organem, który w sposób ostateczny i bezsporny rozstrzygnie czy nastąpiło skuteczne odwołanie pełnomocnictwa, jest sąd powszechny. Zauważyć jednak należy, iż ZBK związany był złożonymi wnioskami ww. osób o wydanie zaświadczenia oraz terminami wynikającymi z przepisów bezwzględnie obowiązujących do ich rozpatrzenia, a nie było przesłanek i podstaw do zawieszenia postępowania, czy też wstrzymania czynności do czasu wydania orzeczenia przez organy sądowe.

Za chybiony uznać należy również zarzut poddający w wątpliwość brak kompetencji do podejmowania decyzji w przedmiotowej sprawie przez Panią Katarzynę Żrebiec, Główną Księgową ZBK, oraz Pana Roberta Talarka, Zastępcę Dyrektora ds. Finansowych ZBK, bowiem posiadają odpowiednie umocowania do działań w sprawie objętej skargą. Podkreślić należy także, iż treść korespondencji, jak również ocena posiadanych pełnomocnictw oraz materiału dokumentacyjnego w sprawie były konsultowane ze służbami świadczącymi obsługę prawną jednostki.

Wyjaśnienia wymaga również fakt, iż zaświadczenie (jako oświadczenie wiedzy) jest dokumentem urzędowo poświadczającym zaistnienie pewnego stanu faktycznego lub prawnego, natomiast nie było i nie jest przejawem władczej decyzji instytucji publicznej. Wydawane przez ZBK zaświadczenia o niezaleganiu z opłatami z tytułu zajmowania lokali są jednymi z wielu dokumentów, które przedstawiane są przez najemców w celu spełnienia niezbędnych przesłanek do wykupu lokali, zaś prawidłowość reprezentacji przy tego rodzaju czynnościach podlega ocenie Wydziału Skarbu Miasta. Zaświadczenia te są ważne jedynie przez określony czas.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia, należy uznać, że zarzuty zawarte w przedmiotowej skardze są bezzasadne.

Niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art. 237 § 3 w związku z art. 238 § 1 k.p.a.

Stosownie do art. 239 k.p.a. Rada Miasta Krakowa informuje, iż : „W przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności - organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.”