

UCHWAŁA NR XX/352/25
RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 25 września 2025 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi na działania Dyrektora Komunalnego Zakładu Gospodarki
Mieszkaniowej w Katowicach**

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.)

Rada Miasta Katowice
uchwała:

§ 1. Uznać za bezzasadną skargę Pana M P i Państwa M i S K z 28 maja 2025 r. dotyczącą działań Dyrektora Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach związanych z przejęciem nieruchomości położonej przy ulicy PCK w Katowicach przez jej współwłaścicielkę.

§ 2. Faktyczne i prawne argumenty decydujące o zajęтым stanowisku w sprawie zawiera uzasadnienie do niniejszej uchwały.

§ 3. Zobowiązać Przewodniczącego Rady Miasta Katowice do zawiadomienia skarżących o sposobie załatwienia skargi.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Katowice

Lukasz Borkowski

Uzasadnienie

Pismem z 28 maja 2025 r. Pan M P i Państwo M i S K złożyli skargę na działania Dyrektora Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach związane ze statusem prawnym nieruchomości położonej przy ulicy PCK w Katowicach oraz przejęciem władania nią przez współwłaścicielkę.

W sprawie przeprowadzone zostało postępowanie wyjaśniające.

W jego toku ustalono, że nieruchomość stanowiła własność nieżyjącej osoby fizycznej. Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach zarządzał nią na podstawie decyzji Urzędu Miejskiego w Katowicach z dnia 23 listopada 1978 roku, a następnie – po utracie mocy prawnej przepisów, na podstawie których została wydana - na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r., poz. 1071) o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Czynności, mające na celu regulację stanu prawnego nieruchomości prowadzone były od 1999 r. Ostatecznie, na podstawie postanowień o nabyciu spadku wydanych w latach 1961-2013, 13 czerwca 2024 r. w prowadzonej dla nieruchomości księdze wieczystej ujawniono pięcioro żyjących spadkobierców właściciela, z których każdemu przysługuje udział we własności nieruchomości w wys. 1/60. Natomiast co do udziału w wysokości 55/60 to w dziale III księgi wieczystej widnieje wpis - ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym wskazujący na ustalenie kręgu spadkobierców, którzy nie zostali ujawnieni w dziale II księgi wieczystej nieruchomości. Wśród ujawnionych współwłaścicieli figuruje również osoba, która wystąpiła o przekazanie zarządu nieruchomością. Sprzeczne ze stanem faktycznym jest więc twierdzenie stron, że w księdze wieczystej „nie pojawił się żaden nowy właściciel”. W chwili składania przez pełnomocnika współwłaścicielki wniosku o przekazanie zarządu nieruchomością, tj. 10 października 2024 r., prawa współwłaścicielki były ujawnione w księdze wieczystej. Wpisy w tej księdze korzystają – zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2025 r. poz. 341) z ustawowego domniemania zgodności z rzeczywistym stanem prawnym, tj. są objęte rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Brak było zatem podstaw do badania poprawności wpisów i ich kwestionowania. W związku z tym Dyrektor KZGM po przeprowadzeniu niezbędnych czynności dokonał przekazania nieruchomości 30 czerwca 2025 r.

Z ustaleń wynika, że mieszkańcy budynku zostali o przekazaniu powiadomieni pismem z 24 stycznia 2025 r. Wstrzymanie przekazania władania, o którym mowa w skardze, nastąpiło na pisemną prośbę pełnomocnika współwłaścicielki z 29 stycznia 2025 r., przesłaną drogą elektroniczną i odebraną przez KZGM 30 stycznia 2025 r.

W kwestiach związanych z remontami w budynku stwierdzić należy, że KZGM wykonywał remonty bieżące oraz prace konserwacyjne, mające na celu utrzymywanie obiektu w stanie nie pogorszonego. Jednocześnie z uwagi na tytuł władania nieruchomością (decyzja administracyjna oraz przepisy kodeksu cywilnego) brak było podstaw do wykonania nakładów o charakterze inwestycyjnym. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na zapis art. 753 § 1 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia powinien w miarę możliwości zawiadomić o tym osobę, której sprawę prowadzi, i stosownie do okoliczności albo oczekiwać jej zleceń, albo prowadzić sprawę dopóty, dopóki osoba ta nie będzie mogła sama się nią zająć. W przypadku budynku przy ul. PCK w Katowicach ujawnienie współwłaścicieli nieruchomości w księdze wieczystej miało miejsce dopiero w czerwcu 2024 r., a korespondencja z jedną z nich dotyczyła wyłącznie przekazania władania nieruchomością.

W tym stanie sprawy skargę należy uznać za bezzasadną.

Jednocześnie na podstawie art. 238 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 z późn. zm.) poucza się, że w przypadku ponownego złożenia skargi w tej samej sprawie bez wskazania nowych okoliczności organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego.