

**UCHWAŁA NR VI/82/11
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 28 lutego 2011 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi lokatorów nieruchomości położonej przy ulicy Młyńskiej w Katowicach na niewłaściwe działania Prezydenta Miasta Katowice i Dyrektora Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z art. 229 pkt. 3 i art. 238 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. nr 98, poz. 1071 z późn. zm.).

Rada Miasta Katowice

uchwała:

- § 1. Uznać za bezzasadną skargę lokatorów nieruchomości położonej przy ulicy Młyńskiej w Katowicach z dnia 8 października 2010r. na niewłaściwe działania Prezydenta Miasta Katowice związane z tą nieruchomością.
- § 2. Uznać za bezzasadną skargę lokatorów nieruchomości położonej przy ulicy Młyńskiej 17 – 19 w Katowicach z dnia 8 października 2010r. na niewłaściwe działania Dyrektora Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach związane z tą nieruchomością.
- § 3. Faktyczne i prawne argumenty decydujące o zajęтым stanowisku w sprawie zawiera uzasadnienie do niniejszej uchwały.
- § 4. Zobowiązać Przewodniczącę Rady Miasta Katowice do zawiadomienia skarżących o sposobie załatwienia skargi.
- § 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Katowice

Arkadiusz Godlewski

Uzasadnienie

Pismem z dnia 8 października 2010r. lokatorzy nieruchomości położonej przy ulicy Młyńskiej w Katowicach złożyli skargę na niewłaściwe działania Prezydenta Miasta Katowice i Dyrektora Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach związane z tą nieruchomością. W szczególności podnieśli, iż dopiero pismem z dnia 20 sierpnia 2010r. zostali poinformowani o fakcie przejęcia nieruchomości przez obecnych właścicieli (spadkobierców). Ponadto zarzucają, iż nie podjęto żadnych działań prawnych mających na celu przejęcie przez Miasto nieruchomości, a także umożliwiających nabycie lokali przez ich najemców. Za zarzut uważają również fakt, iż nieruchomość została wyremontowana.

W toku przeprowadzonego w niniejszej sprawie postępowania wyjaśniającego ustalono co następuje:

Zarząd nieruchomości przy ulicy Młyńskiej w Katowicach sprawowany przez KZGM, do momentu jej wydania spadkobiercom, prowadzony był na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16, poz. 93 z późn. zm.) o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752-757 kc). Przepis art. 752 stanowi iż: „Kto bez zlecenia prowadzi cudzą sprawę, powinien działać z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi, i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, a przy prowadzeniu sprawy obowiązany jest zachowywać należyta staranność”. Należy uznać, że utrzymywanie w budynku pustostanów nie może uchodzić za przejaw zachowania należytej staranności i byłoby sprzecznie z wolą właściciela nieruchomości. Dlatego też Prezydent Miasta Katowice zobowiązał się do przyjęcia trybu zasiedlania lokali w budynkach nie stanowiących mieszkaniowego zasobu Miasta ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu. Reguły te zastosowano w przypadku lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynku.

W kwestiach dotyczących samego przeprowadzenia przetargu należy zauważyć, że zapis ogłoszenia przetargowego, dotyczącego wyłonienia najemcy lokalu mieszkalnego przy ul. Młyńskiej 19/3a, opublikowanego w dniu 26 października 2009r. zawierał określenie „osoba fizyczna nieznaną z miejsca pobytu” z uwagi na fakt, że dopiero pismem z dnia 23 listopada 2009r. pełnomocnik potencjalnych spadkobierców przesłał do KZGM kopię aktu zgonu poprzedniego właściciela. We wcześniejszych pismach – poza składanymi deklaracjami – nie uprawdopodobnił on faktu wszczęcia postępowania spadkowego po właścicielu nieruchomości, o które to uprawdopodobnienie wnosił Urząd Miasta w piśmie z dnia 3 grudnia 2008r.

Stwierdzić ponadto należy, iż brak było możliwości przejęcia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia z uwagi na fakt przejęcia jej w zarząd w drodze decyzji administracyjnej nr WGT-81411-29/81 z dnia 14 lipca 1981r. wydanej przez Wydział Gospodarki Terenowej Urzędu Miejskiego w Katowicach. Zgodnie m. in. z utrwalonym orzecznictwem sądowym władanie takie nie prowadzi do zasiedzenia nieruchomości. Niemożliwym było także przejęcie nieruchomości przez Skarb Państwa w trybie ustawy z dnia 7 września 2007r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. nr 191 poz. 1365 z późn. zm.) z uwagi na to, że właścicielowi nieruchomości oraz jego spadkobiercom nie wypłacono odszkodowania za mienie pozostawione w Polsce zgodnie z tzw. umowami indemnizacyjnymi. Pełnomocnik spadkobierców uzyskał w tej sprawie stosowne zaświadczenie Ministra Finansów nr FR6/6425/028/SMR/10/1815 z dnia 28 czerwca 2010r.

W sprawie zarzutu niegospodarności KZGM poprzez wykonanie remontów w nieruchomości pragnę zauważyć, że remont podwórza odbył się z inicjatywy samych mieszkańców i najemców lokali użytkowych w nieruchomości, którzy to wnioskowali w tej sprawie do Radnego Rady Miasta Katowice Józefa Zawadzkiego pismem z 22 kwietnia 2009r. (radny złożył w sprawie interpelację 28 kwietnia 2009r.). Ponadto zgodnie z zapisami art. 753 § 2 kodeksu cywilnego „z czynności swych prowadzący cudzą sprawę powinien złożyć rachunek oraz wydać wszystko, co przy prowadzeniu sprawy uzyskał dla osoby, której sprawę prowadzi”. Mając na uwadze wynik finansowy nieruchomości – nadwyżkę środków w wysokości 1.013.124,73 zł na dzień 30 kwietnia 2010r. środki te musiałyby zostać wypłacone nowym właścicielom nieruchomości, którzy to mogliby nimi dysponować według własnego uznania.

Należy zaznaczyć, że do dnia przedłożenia Urzędowi Miasta oraz KZGM dokumentów stwierdzających nabycie praw spadkowych po zmarłym właścicielu nieruchomości brak było możliwości traktowania wniosków potencjalnych spadkobierców jako wiążących.

Miasto Katowice nie było także uczestnikiem postępowania spadkowego, a przedstawiane w sprawie dokumenty miały wyłącznie charakter dowodowy (pełnomocnictwa, akty stanu cywilnego).

Jednocześnie brak jest jakichkolwiek przepisów nakładających na Urząd Miasta czy wymienioną jednostkę organizacyjną obowiązek informowania lokatorów o toczącym się postępowaniu spadkowym czy przejęciu nieruchomości przez spadkobierców.

W związku z powyższym skargę należy uznać za bezzasadną.
Jednocześnie na podstawie art. 238 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r, Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) poucza się, iż w przypadku ponownego złożenia skargi w tej samej sprawie bez wskazania nowych okoliczności organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje stanowisko.