

Urząd Miasta Kędzierzyn-Koźle
KANCELARIA OGÓLNA
Wpł. dn. 2026-04-14
Złożono osobiście
Podpis [podpis]
Nr ewidencyjny 3811

Kędzierzyn-Koźle, dnia 20 marca 2026 r.

[Redacted address block]

Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle
ul. Piramowicza 32
47-200 Kędzierzyn-Koźle

SKARGA

na działanie Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle

w trybie art. 227 i art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. — Kodeks postępowania administracyjnego

Działając jako Członek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. [Redacted] w Kędzierzynie-Koźlu, a jednocześnie jako spadkobierca testamentowy po zmarłej właścicielce wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr [Redacted] w budynku przy ul. [Redacted] składam niniejszą skargę na działanie Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle, polegające na udzieleniu wymijającej, merytorycznie niepełnej i pomijającej istotę zapytania odpowiedzi na moje wezwanie z dnia 16 lutego 2026 r. (dalej: „Wezwanie”), dotyczące procedury zbycia udziału wynoszącego 496/10000 w nieruchomości wspólnej położonej przy ul. [Redacted] w Kędzierzynie-Koźlu, objętej księgą wieczystą nr [Redacted]

I. Stan faktyczny

W dniu 16 lutego 2026 r. złożyłam do Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle obszernie wezwanie do wstrzymania procedury zbycia udziału 496/10000 w nieruchomości wspólnej przy ul. [Redacted] oraz wniosek o udzielenie informacji. Wezwanie zawierało osiem szczegółowo opisanych kwestii, dotyczących m.in.:

1. Braku zawiadomienia Wspólnoty Mieszkaniowej o planowanym zbyciu udziału;
2. Niejasności co do przedmiotu transakcji i wewnętrznej sprzeczności wykazu nieruchomości;
3. Niewyjaśnionego sposobu wyliczenia udziału 496/10000;
4. Wpływu transakcji na prawa pozostałych współwłaścicieli;
5. Braku zaświadczenia o samodzielności lokalu;
6. Wątpliwości co do zastosowania trybu bezprzetargowego;
7. Rażąco niskiej ceny transakcji (ok. 103 zł/m²) a ochrony mienia komunalnego;
8. Konkretnych żądań i wniosków, w tym wstrzymania procedury i udostępnienia dokumentacji.

W odpowiedzi, pismem z dnia 5 marca 2026 r. (sygn. GNP-SM.6840.84.2025), podpisanym przez Prezydent Miasta Sabinę Nowosielską, otrzymałam krótką odpowiedź, która w całości pominęła istotę mojego zapytania. Odpowiedź Pani Prezydent sprowadziła się wyłącznie do dwóch kwestii: (1)

powołania się na uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 5 września 2025 r. nr 4/9/2025 oraz (2) zakwestionowania mojego statusu jako właścicielki lokalu nr 2, ze względu na nieukończone postępowanie spadkowe — a w konsekwencji uznania mojego wniosku za pozbawiony interesu prawnego.

II. Zarzuty wobec działania Prezydenta Miasta

1. Odpowiedź wymijająca i pomijająca istotę zapytania

Moje Wezwanie z dnia 16 lutego 2026 r. zawierało szczegółowe uzasadnienie oraz konkretne pytania i żądania dotyczące legalności i prawidłowości procedury zbycia udziału w nieruchomości wspólnej. Prezydent Miasta, zamiast odnieść się merytorycznie do podnoszonych zarzutów, udzieliła odpowiedzi całkowicie pomijającej istotę mojego wystąpienia. W piśmie z dnia 5 marca 2026 r. Prezydent nie odniosła się w zasadzie do żadnego punktów Wezwania, w szczególności nie udzieliła odpowiedzi na pytania dotyczące:

1. Podstawy prawnej i sposobu wyliczenia zbywanego udziału 496/10000;
2. Wewnętrznej sprzeczności wykazu nieruchomości (udział w częściach wspólnych vs. pomieszczenia lokalu niemieszkalnego nr I);
3. Zasadności zastosowania trybu bezprzetargowego (art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n.);
4. Rażąco niskiej ceny (ok. 103 zł/m²) i ochrony mienia komunalnego;
5. Udostępnienia operatu szacunkowego, zaświadczenia o samodzielności lokalu i pozostałej dokumentacji.

Odpowiedź, która całkowicie ignoruje merytorycznie uzasadnione zastrzeżenia obywatela, nie spełnia minimalnych standardów rzetelności działania organu administracji publicznej.

2. Bezpodstawne kwestionowanie legitymacji skarżącej

Prezydent Miasta zakwestionowała mój status właścicielki lokalu nr 2, wskazując, że nie przeprowadzono postępowania spadkowego i w księdze wieczystej brak wpisu nowego właściciela. Na tej podstawie uznała mój wniosek za pozbawiony interesu prawnego.

Stanowisko to jest błędne z kilku powodów. Po pierwsze, zgodnie z art. 922 § 1 i art. 925 Kodeksu cywilnego, spadkobierca nabywa spadek z chwilą otwarcia spadku (tj. z chwilą śmierci spadkodawcy), a nie z chwilą stwierdzenia nabycia spadku przez sąd czy sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia. Postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku ma charakter wyłącznie deklaratoryjny — potwierdza jedynie stan prawny istniejący ex lege od chwili śmierci spadkodawcy. Jako spadkobierca testamentowy posiadam zatem interes prawny w sprawach dotyczących nieruchomości, niezależnie od etapu postępowania spadkowego.

Po drugie — i co najistotniejsze — Wezwanie z dnia 16 lutego 2026 r. złożyłam nie tylko jako osoba powołująca się na spadkobranie, lecz przede wszystkim jako Członek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. [REDAKTOWANE]. W tej roli mam nie tylko prawo, ale i obowiązek działania w interesie Wspólnoty i jej członków. Prezydent Miasta całkowicie zignorowała tę okoliczność, czym naruszyła zasadę prawdy obiektywnej (art. 7 k.p.a.), koncentrując się na selektywnie dobranym fragmencie mojego pisma.

Po trzecie, nawet gdyby przyjąć, że nie posiadam statusu właściciela lokalu w formalnym rozumieniu, to prawo do składania wezwań i wniosków dotyczących gospodarowania mieniem komunalnym nie

wymaga wykazania interesu prawnego — wystarczy interes faktyczny. Każdy obywatel ma prawo monitorować sposób gospodarowania mieniem publicznym przez organy samorządu terytorialnego.

3. Naruszenie zasady pogłębiania zaufania obywateli do organów administracji publicznej

Zgodnie z art. 8 § 1 k.p.a., organy administracji publicznej prowadzą postępowanie w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej, kierując się zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania. Udzielenie krótkiej, zdawkowej odpowiedzi na szczegółowe, wielostronicowe, merytorycznie uzasadnione wezwanie, przy jednoczesnym selektywnym zakwestionowaniu legitymacji wnioskodawczyni i zignorowaniu całości podnoszonych zarzutów, głęboko narusza tę zasadę. Tego rodzaju postępowanie organu podważa zaufanie obywatela do rzetelności i transparentności działań administracji publicznej.

4. Naruszenie zasady jawności i transparentności gospodarowania mieniem komunalnym

Prezydent Miasta, odmawiając udzielenia informacji o szczegółach transakcji dotyczącej mienia komunalnego, naruszyła zasadę jawności gospodarowania nieruchomościami publicznymi, wyrażoną w art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.). Informacje o sposobie zbywania nieruchomości komunalnych, w tym o wycenie, trybie zbycia i podstawach prawnych transakcji, stanowią informację publiczną i powinny być dostępne dla każdego obywatela, a tym bardziej dla współwłaścicieli nieruchomości, której transakcja bezpośrednio dotyczy. Odmowa udzielenia tych informacji rodzi uzasadnione wątpliwości co do rzetelności całej procedury.

5. Nadużycie argumentu o uchwale Wspólnoty Mieszkaniowej

W odpowiedzi Prezydent Miasta powołała się na uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nr 4/9/2025 z dnia 5 września 2025 r. jako na okoliczność legitymizującą całą procedurę. Jednak powołanie się na tę uchwałę nie stanowi odpowiedzi na żadne z podnoszonych w Wezwaniu zarzutów merytorycznych. Istnienie uchwały Wspólnoty nie zwalnia organu gminy z obowiązku przeprowadzenia procedury zbycia nieruchomości komunalnej zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto fakt, iż uchwała nie została zaskarżona, nie oznacza automatycznie, że procedura zbycia prowadzona przez Gminę jest wolna od wad prawnych. Są to dwie odrębne kwestie, które Prezydent bezpodstawnie utożsamia. Co niezmiernie istotne, jako Członek Zarządu Wspólnoty, nie mam żadnej wiedzy o takiej uchwale.

6. Naruszenie obowiązku współdziałania współwłaścicieli w zarządzie rzeczą wspólną

Gmina Kędzierzyn-Koźle, jako współwłaściciel nieruchomości z udziałem 3018/10000, jest zobowiązana do współdziałania z pozostałymi współwłaścicielami w zarządzie rzeczą wspólną. Rozporządzenie częścią udziału w nieruchomości wspólnej, które w istotny sposób zmienia strukturę udziałów i wpływa na prawa pozostałych współwłaścicieli, wymaga co najmniej powiadomienia pozostałych współwłaścicieli i umożliwienia im zajęcia stanowiska. Prezydent Miasta nie tylko nie zapewniła takiego współdziałania, ale również w odpowiedzi na Wezwanie całkowicie zignorowała tę kwestię.

7. Wątpliwości co do ochrony mienia komunalnego i interesu publicznego

W Wezwaniu podniosłam, że cena zbycia udziału (10.935,00 zł brutto za powierzchnię ponad 106 m², co odpowiada ok. 103 zł/m²) wydaje się rażąco niska i może naruszać zasadę gospodarności w dysponowaniu mieniem komunalnym. Prezydent Miasta nie odniosła się do tego zarzutu w żaden sposób. Brak odpowiedzi na zarzut dotyczący rażąco niskiej ceny nabycia mienia komunalnego — w kontekście, w którym zastosowano tryb bezprzetargowy — budzi uzasadnione obawy co do tego, czy

organ działał z należytą starannością w ochronie interesu publicznego. Zbycie mienia komunalnego po cenie znacząco odbiegającej od wartości rynkowej może stanowić naruszenie art. 12 u.g.n. oraz naruszenie dyscypliny finansów publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych.

8. Naruszenie zasady proporcjonalności i równego traktowania

Sposób, w jaki Pani Prezydent Miasta potraktowała moje wezwanie, wskazuje na nierówne traktowanie stron. Z jednej strony Gmina aktywnie i sprawnie prowadzi procedurę zbycia nieruchomości na rzecz konkretnego nabywcy, z drugiej — wobec współwłaściciela zgłaszającego uzasadnione zastrzeżenia, organ przyjmuje postawę lekceważącą, udzielając zdawkowej i wymijającej odpowiedzi. Taki sposób działania narusza zasadę równego traktowania stron (art. 8 § 1 k.p.a.) i rodzi podejrzenie, że organ faworyzuje jedną ze stron transakcji kosztem pozostałych współwłaścicieli.

III. Wnioski

Wobec powyższego, wnoszę o:

1. Uznanie niniejszej skargi za zasadną;
2. Zobowiązanie Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle do udzielenia pełnej, merytorycznej i wyczerpującej odpowiedzi na wszystkie pytania i żądania zawarte w moim Wezwaniu z dnia 16 lutego 2026 r.;
3. Zobowiązanie Prezydenta Miasta do udostępnienia pełnej dokumentacji dotyczącej planowanej transakcji, w tym operatu szacunkowego, zaświadczenia o samodzielności lokalu, wniosku inicjującego procedurę sprzedaży oraz korespondencji z potencjalnym nabywcą;
4. Wstrzymanie procedury zbycia udziału 496/10000 w nieruchomości objętej KW nr [REDAKOWANE] do czasu pełnego wyjaśnienia podnoszonych wątpliwości;
5. Podjęcie przez Radę Miasta działań nadzorczych wobec sposobu gospodarowania mieniem komunalnym przez Prezydenta Miasta w zakresie przedmiotowej transakcji, w szczególności zbadanie, czy zastosowanie trybu bezprzetargowego i ustalona cena (10.935,00 zł za ponad 106 m² powierzchni) są zgodne z zasadą gospodarności i ochrony interesu publicznego;
6. Zawiadomienie mnie o sposobie załatwienia niniejszej skargi w terminie określonym w art. 237 § 1 k.p.a.

IV. Podstawa prawna skargi

Niniejsza skarga znajduje oparcie w następujących przepisach: art. 227 k.p.a. (prawo do składania skarg na działalność organów administracji publicznej), art. 229 pkt 3 k.p.a. (właściwość rady gminy do rozpatrywania skarg na prezydenta miasta), art. 7 k.p.a. (zasada prawdy obiektywnej), art. 8 § 1 k.p.a. (zasada pogłębiania zaufania obywateli), art. 11 k.p.a. (zasada przekonywania), art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami (zasada gospodarności w dysponowaniu mieniem komunalnym), art. 922 § 1 i art. 925 Kodeksu cywilnego (nabycie spadku z chwilą otwarcia spadku).

Załączniki:

1. Kopia Wezwania z dnia 16 lutego 2026 r.
2. Kopia odpowiedzi Prezydenta Miasta z dnia 5 marca 2026 r. (sygn. GNP-SM.6840.84.2025)
3. Kopia testamentu

Z poważaniem,

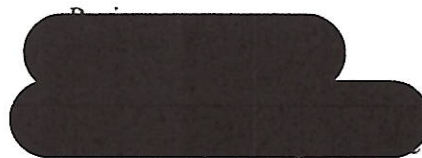
A large, solid black rectangular redaction box covering the signature area.

Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle



Kędzierzyn-Koźle, 05.03.2026 r.

GNP-SM.6840.84.2025



W odpowiedzi na Pani wezwanie z dnia 16.02.2026 r. dotyczące wstrzymania procedury zbycia udziału w części wspólnej nieruchomości położonej przy ul. [redacted] oraz udzielenia informacji w powyższej sprawie, wyjaśniam:

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. [redacted] dnia 05.09.2025 r. podjęła uchwałę nr 4/9/2025 wyrażającą zgodę na zmianę powierzchni użytkowej lokali i pomieszczeń przynależnych oraz udziałów we współwłasności nieruchomości. Uchwała ta nie została zaskarżona.

Jednocześnie zaznaczam, że właścicielka lokalu nr 2 zmarła w 2016 roku i do dnia dzisiejszego nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe, w związku z czym informacja w Pani piśmie, iż jest Pani członkiem zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy [redacted] oraz właścicielką lokalu mieszkalnego [redacted], nie mają odzwierciedlenia w przedłożonych dokumentach. Fakt istnienia testamentu, którego kopię Pani przedłożyła, nie jest równoznaczne z posiadaniem tytułu prawnego do lokalu. Aby osoba wskazana w testamencie stała się formalnym właścicielem nieruchomości, niezbędne jest przeprowadzenie postępowania spadkowego i uzyskanie potwierdzenia nabycia spadku. Na dzień 05.03.2026 r. w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu [redacted] brak jest jakichkolwiek wzmianek dotyczących złożonych wniosków o wpis nowego właściciela lokalu.

W związku z powyższym Pani wniosek o udzielenie szczegółowych informacji na temat prowadzonej przez tutejszy Urząd procedury w przedmiotowej sprawie należy uznać za pozbawiony interesu prawnego.

PREZYDENT MIASTA

Sabina Nowosielska

Do wiadomości:

Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych
ul. Grunwaldzka 4,6
47-220 Kędzierzyn-Koźle

WYPIS

AKT NOTARIALNY

Dnia siedemnastego maja roku dwa tysiące siódmego (17.05.2007) w mieszkaniu -----
prywatnym w Kędzierzynie-Koźlu, przy ulicy ----- przed notariusz **Danutą**
NATKANIEC z Kancelarii Notarialnej w Kędzierzynie-Koźlu, przy ulicy Racławickiej ---
nr 7, stawiała się:-----

-----, córka Antoniego i Anny, PESEL -----
zamieszkała w Kędzierzynie-Koźlu, przy ulicy -----
gmina Kędzierzyn-Koźle. -----

Tożsamość stawającej notariusz ustaliła na podstawie dowodu osobistego serii nr -----
----- i jej oświadczenia. -----

TESTAMENT

§ 1 ----- oświadcza, że do całego spadku, jaki po niej pozostanie ---
powołuje swą córkę ----- urodzoną dnia -----, zamieszkałą ---
w Kędzierzynie-Koźlu, przy ulicy ----- gmina Kędzierzyn-
Koźle. -----

§ 2. Wypisy tego aktu wydawane mogą być spadkobiercy w dowolnej ilości. ----

P O B R A N O:-----

- takse notarialną w myśl § 8 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia -----
28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, w kwocie 50,- --
złotych, -----

- podatek VAT 22 % w kwocie 11,- złotych zgodnie z art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004
roku o podatku od towarów i usług.-----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

Na oryginale aktu notarialnego właściwe podpisy stawającej i notariusz.

KANCELARIA NOTARIALNA W KĘDZIERZYNIE-KOŹLU,-----
ULICA RACŁAWICKA NR 7.-----

Wypis ten wydano: -----

Pobrano:-----

- takse notarialną w myśl § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca ---
2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, w kwocie 6,- złotych, -----
- podatek VAT 22 % w kwocie 1,32 złotych. -----

Kędzierzyn-Koźle, dnia siedemnastego maja roku dwa tysiące siódmego (17.05.2007). --



NOTARIUSZ
Danuta Natkaniec