

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE

z dnia 2026 r.

w sprawie skargi na działania Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle w przedmiocie zbycia udziału Gminy Kędzierzyn-Koźle w nieruchomości wspólnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwala, co następuje:

§ 1. Z przyczyn określonych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uznaje za bezzasadną skargę na działania Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle w przedmiocie zbycia udziału Gminy Kędzierzyn-Koźle w nieruchomości wspólnej.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle, zobowiązując go do przesłania Skarżącej odpisu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na stronie podmiotowej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle w Biuletynie Informacji Publicznej.

Uzasadnienie prawne i faktyczne

I. Stan prawny.

1. Zgodnie z art. 227 Kpa, przedmiotem skargi może być w szczególności zaniedbanie lub nienależyte wykonywanie zadań przez właściwe organy albo przez ich pracowników, naruszenie praworządności lub interesów skarżących, a także przewlekłe lub biurokratyczne załatwianie spraw.

W myśl art. 229 pkt 3 Kpa, jeżeli przepisy szczególne nie określają innych organów właściwych do rozpatrywania skarg, organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności prezydenta miasta jest rada gminy.

2. W myśl art. 24 ust. 1, art. 25 ust. 1, art. 28 ust. 1, art. 34 ust. 1 i ust. 5, art. 35 ust. 1, art. 37 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399), zwanej dalej „U. g. n.”:

1) do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy;

2) gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta;

3) sprzedaż nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej;

4) w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków:

a) przysługuje jej roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu

b) jest poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo jego spadkobiercą, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;

5) osoby, o których mowa w ust. 1 i ust. 6, korzystają z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie;

6a) właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia; wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu;

6b) w wykazie określa się m. in. odpowiednio: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnię nieruchomości, opis nieruchomości, przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania, termin zagospodarowania nieruchomości, cenę nieruchomości, wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, terminy wnoszenia opłat, zasady aktualizacji opłat, informacje o przeznaczeniu do zbycia, termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości;

7) nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

3a. Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 litera a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662), do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

3b. Na podstawie § 2 ust. 2 pkt 1 uchwały nr VI/46/11 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony przez Gminę Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2013 r. poz. 664, z późn. zm.), zwanej dalej „uchwałą nr VI/46/11”, zgody Rady Miasta wymaga m. in nabycie i zbycie przez Gminę prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz udziałów w tych prawach, jeżeli wartość nabywanych lub zbywanych praw i udziałów w prawach przekracza kwotę 600.000 zł albo gdy powierzchnia nieruchomości gruntowej, której własność lub prawo użytkowania wieczystego Gmina nabywa lub zbywa, lub powierzchnia nieruchomości gruntowej wyliczona proporcjonalnie do udziałów w prawie jej własności lub prawie użytkowania wieczystego, nabywanych lub zbywanych przez Gminę, przekracza 0,30 ha.

4. W świetle art. 1022 i art. 1025 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, z późn. zm.):

- 1) spadkobierca powołany do spadku zarówno z mocy testamentu, jak i z mocy ustawy może spadek odrzucić jako spadkobierca testamentowy, a przyjąć spadek jako spadkobierca ustawowy;
- 2) sąd na wniosek osoby mającej w tym interes stwierdza nabycie spadku przez spadkobiercę; notariusz na zasadach określonych w przepisach odrębnych sporządza akt poświadczenia dziedziczenia.

5. Na podstawie art. 646 § 1, art. 649 § 1 oraz art. 652 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2026 r. poz. 468):

- 1) osoba, u której znajduje się testament, jest obowiązana złożyć go w sądzie spadku, gdy dowie się o śmierci spadkodawcy, chyba że złożyła go u notariusza;
- 2) sąd albo notariusz otwiera i ogłasza testament, gdy ma dowód śmierci spadkodawcy;
- 3) o dokonanych otwarciu i ogłoszeniu testamentu sąd spadku albo notariusz zawiadamia w miarę możliwości osoby, których rozrządzenia testamentowe dotyczą, oraz wykonawcę testamentu, tymczasowego przedstawiciela i kuratora spadku; notariusz niezwłocznie zawiadamia o tym sąd spadku, przesyłając odpis sporządzonego protokołu, chyba że zarejestrował akt poświadczenia dziedziczenia.

6. W oparciu o art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2025 r. poz. 341, z późn. zm.), właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej.

7. Zgodnie z art. 3 ust. 1 i ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 21 ust. 3, art. 22 ust. 2 oraz ust. 3 pkt 4, 5 i 5a, art. 23 ust. 2, art. 25 ust. 1–2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2026 r. poz. 232):

- 1) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali;
- 2) nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
- 3) jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu; członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna;

- 4) zarząd na podstawie pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 22 ust. 2, składa oświadczenia w celu wykonania uchwał w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6 oraz w art. 32a, ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali;
- 5) do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej;
- 6) czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:
 - a) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
 - b) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
 - c) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
- 7) uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos;
- 8) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy;
- 9) powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów;
- 10) zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

II. Zarzuty Skarżącej.

Złożona w dniu 14 kwietnia 2026 r. skarga na działania Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle w przedmiocie zbycia udziału Gminy Kędzierzyn-Koźle w nieruchomości wspólnej, zwana dalej „skargą”, zawiera zarzuty:

- 1) udzielenia Skarżącej wymijającej i pomijającej istotę zapytania odpowiedzi na pismo z dnia 16 lutego 2026 r.;
- 2) kwestionowania legitymacji Skarżącej jako właściciela lokalu oraz członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej;
- 3) naruszenia zasad pogłębiania zaufania obywateli do organów administracji publicznej;
- 4) naruszenia zasad jawności i transparentności gospodarowania mieniem komunalnym;
- 5) nadużycia argumentu o uchwale wspólnoty;
- 6) naruszenia obowiązku współdziałania właścicieli w zarządzie rzeczą wspólną;
- 7) ochrony mienia komunalnego i interesu publicznego;
- 8) naruszenia zasady proporcjonalności i równego traktowania.

W treści skargi Skarżąca:

- 1) przedstawiła treść skierowanego do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle, zwanego dalej „GNP”, wezwania z dnia 16 lutego 2026 r. w sprawie wstrzymania procedury zbycia udziału w nieruchomości wspólnej obejmującego szczegółowo opisane zagadnienia;
- 2) wskazała, iż Prezydent Miasta w piśmie z dnia 5 marca 2026 r. pominął w całości istotę ww. wezwania wskazując jedynie na uchwałę wspólnoty oraz kwestionując interes prawny Skarżącej.
- 3) przedstawiła szczegółowe uzasadnienie do każdego z zarzutów wobec działania Prezydenta Miasta;
- 4) wniosła o uznanie skargi za zasadną oraz o:

- a) zobowiązanie Prezydenta Miasta do:
 - udzielenia pełnej odpowiedzi na wezwanie z 16 lutego 2026 r.,
 - udostępnienia pełnej dokumentacji dotyczącej planowanej transakcji (w tym operatu szacunkowego, zaświadczenia o samodzielności lokalu, ...)
- b) wstrzymanie procedury zbycia udziału w nieruchomości wspólnej,
- c) podjęcie przez Radę Miasta czynności nadzorczych wobec sposobu gospodarowania mieniem komunalnym przez Prezydenta Miasta.

Do skargi:

- załączono kopię pisma Prezydenta Miasta z dnia 5 marca 2026 r. oraz kopię testamentu z dnia 17 maja 2007 r.,
- nie załączono, pomimo wymienienia wśród załączników, kopii wezwania z dnia 16 lutego 2026 r.

III. Stan faktyczny.

1. Skarżąca zamieszkuje w 6-lokalowym budynku stanowiącym współwłasność Gminy Kędzierzyn-Koźle oraz osób fizycznych (odpowiednio współwłaściciele lokalu użytkowego oraz właściciela lokalu mieszkalnego), w którym w wyniku sprzedaży w 2008 r. pierwszego z lokali powstała Wspólnota Mieszkaniowa, zwana dalej „wspólnotą mieszkaniową”. Drugi lokal (mieszkalny), zwany dalej „spornym lokalem mieszkalnym”, Gmina Kędzierzyn-Koźle sprzedała na rzecz najemcy w 2010 r.

Z uwagi na fakt, iż gmina posiada stanowiące jej własność lokale komunalne w ww. budynku wielolokalowym, przysługujący jej udział w nieruchomości wspólnej stanowi część gminnego zasobu nieruchomości.

2. W 2007 r. spisany i podpisany został przed w formie aktu notarialnego – testament, na podstawie którego powołaną do całego spadku, po właścicielu spornego lokalu mieszkalnego, ustanowiono Skarżącą. Testamentu, ani innego wyniku postępowania spadkowego po zmarłej w 2016 r. właścicielce spornego lokalu mieszkalnego nie ujawniono dotychczas w księdze wieczystej założonej dla nieruchomości zamieszkiwanej przez Skarżącą.

3. Właściciele lokali w nieruchomości wspólnej jednogłośnie podjętą uchwałą w dniu 10 lutego 2012 r. wyrazili zgodę na wydzierżawienie gruntowej części wspólnej nieruchomości i rozbudowanie na tej części magazynu dla lokalu użytkowego. Głos za oddała m. in. upoważniona osoba reprezentująca właścicielkę spornego lokalu mieszkalnego.

4. Właściciele lokali w nieruchomości wspólnej w dniu 24 listopada 2022 r. podjęli uchwałę w sprawie powołania m.in. Skarżącej w skład zarządu wspólnoty mieszkaniowej, z adnotacją, iż Skarżąca jako osoba nieupoważniona do reprezentowania właścicielki spornego lokalu mieszkalnego (wskutek wygaśnięcia pełnomocnictwa z dniem śmierci właścicielki tego lokalu) oddała głos nieważny.

5. Właściciele lokali w nieruchomości wspólnej w dniu 5 września 2025 r. podjęli uchwałę w sprawie zmiany powierzchni użytkowej lokali i pomieszczeń przynależnych oraz udziałów we współwłasności nieruchomości. Za uchwałą głosowało 71,80% właścicieli. Głosu nie oddał uprawniony przedstawiciel właściciela spornego lokalu mieszkalnego.

6. W związku z rozpoczęciem procedury zmierzającej do realizacji uchwały właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej z dnia 5 września 2025 r. GNP zwrócił się do Skarżącej o udzielenie informacji w przedmiocie postępowania spadkowego po zmarłej w 2016 r. właścicielce spornego lokalu mieszkalnego.

Na ww. pismo Skarżąca odpowiedziała jedynie w drodze telefonicznej w dniu 31 grudnia 2025 r., iż rzeczony postępowanie spadkowe jest w toku.

7. Prezydent Miasta, w drodze oświadczenia woli, na podstawie przepisów U.g.n. oraz uprawnień określonych w uchwale nr VI/46/11, podał do publicznej wiadomości na okres 6 tygodni wykaz nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Kędzierzyn-Koźle wraz z udziałem w niewydzielonych częściach wspólnych nieruchomości budynkowej jako niezbędnej dla poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości lokalowej.

W przedmiotowym wykazie (nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Kędzierzyn-Koźle wraz z udziałem w niewydzielonych częściach wspólnych nieruchomości przeznaczonej do zbycia trybie bezprzetargowym) określono udział przynależny Gminie Kędzierzyn-Koźle oraz jego cenę ustaloną w oparciu o stosowny operat szacunkowy sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Zaznaczyć należy, iż cena zbywanego udziału obejmuje jedynie cenę gruntu albowiem nakłady na rozbudowę i przebudowę nabywca już poniósł.

8. W dniu 18 lutego 2026 r. Skarżąca złożyła w GNP datowane na dzień 16 lutego 2026 r. wezwanie do wstrzymania procedury zbycia (udziału w) nieruchomości (wspólnej) oraz wnioski o udzielenie informacji.

W wezwaniu, wniesionym w trybie art. 34 ust. 5 U.g.n., Skarżąca poddała w wątpliwość:

- 1) sposób zawiadomienia wspólnoty mieszkaniowej o planowanym zbyciu udziału w nieruchomości wspólnej przez Gminę Kędzierzyn-Koźle;
- 2) zasadność opisu przedmiotu sprzedaży;
- 3) sposób wyliczenia zbywanego komunalnego udziału nieruchomości wspólnej;
- 4) wpływ zbycia udziału gminnego względem zmiany udziałów innych współwłaścicieli nieruchomości;
- 5) brak zaświadczenia o samodzielności lokalu;
- 6) zastosowany bezprzetargowy tryb sprzedaży udziału Gminy Kędzierzyn-Koźle;
- 7) cenę zbywanego udziału w nieruchomości.

Ponadto Skarżąca wniosła o:

- wstrzymanie wszelkich czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży ww. udziału do czasu udzielenia wyjaśnień,
- udzielenie pisemnej odpowiedzi na kwestie zawarte w wezwaniu,
- udostępnienie pełnej dokumentacji przedsprzedażnej,
- umożliwienie wspólnocie mieszkaniowej odniesienie się do planowanej transakcji,
- rozważenie odstąpienia od planowanej transakcji z uwagi na wątpliwy tryb oraz rażąco niską cenę.

W treści wezwania Skarżąca wskazała siebie jako członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej oraz właściciela spornego lokalu mieszkalnego, mimo braku odzwierciedlenia tych uprawnień w przedłożonych przez Skarżącą dokumentach ani w księdze wieczystej założonej dla nieruchomości.

9. Prezydent Miasta, w drodze kolejnego oświadczenia woli (uchylając wcześniejsze oświadczenie woli), na podstawie przepisów U.g.n. oraz uprawnień określonych w uchwale nr VI/46/11, podał do publicznej wiadomości na okres 6 tygodni skorygowany wykaz nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Kędzierzyn-Koźle wraz z udziałem w niewydzielonych częściach wspólnych nieruchomości budynkowej jako niezbędnej dla poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości lokalowej.

W przedmiotowym ponownym wykazie (nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Kędzierzyn-Koźle w udziale w niewydzielonych częściach wspólnych nieruchomości przeznaczonej do zbycia trybie bezprzetargowym) określono udział przynależny Gminie Kędzierzyn-Koźle oraz jego cenę, ustaloną w oparciu o stosowny operat szacunkowy sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

10. W dniu 5 marca 2026 r. Prezydent Miasta udzielił Skarżącej odpowiedzi na wezwanie z dnia 16 lutego 2026 r., w którym wskazał na:

- 1) niezaskarżoną uchwałę wspólnoty mieszkaniowej z 5 września 2025 r. jako podstawy do prowadzenia postępowania w sprawie zbycia ułamkowej części udziałów gminnych w częściach wspólnych nieruchomości;

2) brak ujawnienia w stosownej księdze wieczystej wniosku o wpis lub wzmianki o przysługiwaniu Skarżącej prawa własności spornego lokalu mieszkalnego.

11. W dniu 14 kwietnia 2026 r. Skarżąca skierowała do Prezydenta Miasta wniosek o udostępnienie informacji publicznej obejmujący dokumentację związaną z prowadzoną procedurą zmierzającą do zbycia udziału Gminy Kędzierzyn-Koźle w nieruchomości wspólnej.

12. W dniu 21 kwietnia 2026 r. inspektor ds. komunikacji medialnej oraz udostępniania informacji publicznej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle przesłał Skarżącej w drodze elektronicznej postulowane informacje możliwe do przekazania w świetle obowiązujących przepisów prawa.

13. Pismem z dnia 12 maja 2026 r. Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu, odpowiadając na zapytanie Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 24 kwietnia 2026 r., poinformował, że nie zarejestrowano żadnych spraw spadkowych po właścicielce spornego lokalu mieszkalnego.

IV. Podsumowanie.

1. Prezydent Miasta w toku postępowania będącego przedmiotem skargi nie przekroczył uprawnień określonych w § 2 ust. 2 pkt 1 uchwały nr VI/46/11, podając do publicznej wiadomości wykaz obejmujący nieruchomość gruntową stanowiącą własność Gminy Kędzierzyn-Koźle w udziale w niewydzielonych częściach wspólnych nieruchomości przeznaczonej do zbycia trybie bezprzetargowym o wartości udziału nieprzekraczającego kwoty 600.000 zł oraz powierzchni udziału nieprzekraczającej 0,30 ha.

2. Gmina Kędzierzyn-Koźle rozpoczynając procedurę zbycia ułamkowej części swojego udziału w części wspólnej nieruchomości opierała się na podjętej przez właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej w dniu 5 września 2025 r. uchwale w sprawie zmiany powierzchni użytkowej lokali i pomieszczeń przynależnych oraz udziałów we współwłasności nieruchomości.

Procedurę przygotowania i podpisania uchwały prowadził zarządca nieruchomości wspólnej a nie Gmina Kędzierzyn-Koźle, która jako jeden z właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej wszczęła w jej wyniku procedurę zmierzającą do zbycia ułamkowej części swojego udziału w części wspólnej nieruchomości.

3. Przepisy prawa wskazują, iż nabycie spadku w drodze dziedziczenia testamentowego następuje po ujawnieniu testamentu w trybie art. 646 § 1, art. 649 § 1 oraz 652 Kodeksu postępowania cywilnego.

Osoba, u której znajduje się testament, gdy dowie się o śmierci spadkodawcy, ma obowiązek złożenia go w sądzie lub u notariusza. Spadkobierca może prawnie rozporządzać odziedziczonym majątkiem, gdy przedstawi dowód potwierdzający nabycie spadku. Takim dowodem jest postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku albo wydany przez notariusza akt poświadczenia dziedziczenia.

Na podstawie wyżej wymienionych dokumentów, po złożeniu przez spadkobiercę wniosku w trybie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, sąd wieczystoksięgowy może dokonać wpisu ujawniającego prawa przysługujące nowemu właścicielowi spornego lokalu mieszkalnego w księdze wieczystej prowadzonej dla dziedziczonej nieruchomości.

W świetle przedstawionego stanu prawnego i faktycznego, uzasadnione jest stanowisko Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle o bezzasadności skargi.