

Projekt

z dnia 18 marca 2026 r. zgłoszony przez
Komisję Skarg, Wniosków i Petycji

**UCHWAŁA NR XXIV/...../2026
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi na Dyrektora Miejskiego Zakładu
Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu**

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436, z 2026 poz. 252), art. 229 pkt 3 i art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) oraz § 106i ust. 1 i 2 uchwały Nr XXIX/215/2012 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 31 października 2012 r. w sprawie Statutu Miasta Bolesławiec (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2013 r. poz. 2478 i 3338, z 2018 r. poz. 5381, z 2019 r. poz. 4359, z 2020 r. poz. 2706 i 3215)

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się za bezzasadną skargę na działanie Dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu, opisane w treści przedmiotowej skargi.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miasta Bolesławiec do zawiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§ 3. Uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi zawarte jest w uzasadnieniu do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Bolesławiec.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały nr XXIV/...../2026
Rady Miasta Bolesławiec
z dnia.....2026 r.

Bolesławiec, 18 marca 2026 r.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miasta Bolesławiec

Rada Miasta Bolesławiec

OPINIA

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Bolesławiec na posiedzeniu 18 marca 2026 r. zajmowała się rozpatrzeniem dwóch skarg (o tożsamej treści) na działanie Dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu w sprawie nienależytego procedowania sprzedaży nieruchomości na działce nr 43/24, przy ul. Karola Miarki w Bolesławcu, skierowanych pismem skarżącego z 22 lutego 2026 r. do Wojewody Dolnośląskiego (a następnie przekazanej wg właściwości do Przewodniczącego Rady Miasta Bolesławiec) oraz do Rady Miasta Bolesławiec.

Po wnikliwej analizie tematu stanowiącego przedmiot skargi Komisja, na podstawie § 106g ust. 1, 2 i 7 Uchwały nr XXIX/215/2012 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 31 października 2012 r. w sprawie Statutu Miasta Bolesławiec (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2013 r. poz. 2478 i 3338, z 2018 r. poz. 5381 oraz z 2019 r. poz. 4359, z 2020 r. poz. 2706 i 3215), wnioskuje o uznanie za bezzasadną skargę na Dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu.

UZASADNIENIE

Podmiot skarżący pismem z 22 lutego 2026 r. skierowanym zarówno do Wojewody Dolnośląskiego, jak i do Rady Miasta Bolesławiec złożył skargę na działanie Dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu polegające m. in. na naruszeniu interesu prawnego mieszkańców przy procedowaniu sprzedaży nieruchomości – działka nr 43/24, podaniu informacji, że podmiot skarżący zajmuje komórkę bezumownie.

Pismem z 27 lutego 2026 r. nr PNK-K.1411.39.2026.SS1 Wojewoda Dolnośląski przekazał skargę według właściwości do Rady Miasta Bolesławiec (data wpływu 02 marca 2026 r.).

Na posiedzeniu 18 marca 2026 r. Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Bolesławiec analizowała obie skargi.

Komisja, w ramach swoich uprawnień przewidzianych przepisami Statutu Miasta Bolesławiec, dokonała szczegółowej analizy tematu, stanowiącego treść skargi. W tym celu przeprowadziła – w niezbędnym zakresie – postępowanie

wyjaśniające, obejmujące pogłębioną analizę prawną, m. in. aktów prawnych – ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691, dalej jako: KPA), Statutu Miasta Bolesławiec (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2013 r. poz. 2478 i 3338, z 2018 r. poz. 5381, z 2019 r. poz. 4359, z 2020 r. poz. 2706), ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436, z 2026 poz. 252) oraz zapoznała się ze skargą, pismami Prezydenta Miasta Bolesławiec i złożonymi w wyjaśnieniach pracowników Urzędu Miasta Bolesławiec, w tym Naczelnika Wydziału Mienia i Gospodarki Przestrzennej i Dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu wraz z przedłożoną dokumentacją.

Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego Komisja stwierdza, co następuje:

zgodnie z treścią przepisu art. 229 pkt 3 KPA, jeżeli przepisy szczególne nie określają innych organów właściwych do rozpatrywania skarg, rada gminy jest organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności prezydenta miasta i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych, z wyjątkiem spraw określonych w pkt 2.

Natomiast zgodnie z art. 18b ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym rada gminy rozpatruje skargi na działania wójta i gminnych jednostek organizacyjnych.

Z kolei o tym, czy pismo jest skargą albo wnioskiem, decyduje treść pisma, a nie jego forma zewnętrzna (art. 222 KPA). Przedmiotem skargi może być zatem każda negatywna ocena działalności podmiotu powołanego do wykonywania zadań państwa lub innego podmiotu, np. organizacji społecznej, któremu zlecono zadania z zakresu administracji publicznej oraz ich pracowników i funkcjonariuszy (vide: Postanowienie NSA z 1.03.2010 r., II OSK 478/09, LEX nr 605036). Skarga stanowi bowiem pewien zarzut. Uznać zatem należy, że pismo skierowane do organu wskazujące na niezadowolenie osób, które je składają, jest skargą (Wyrok NSA z 3.01.2013 r., I OSK 1760/12, LEX nr 1360823).

Skarga jest rodzajem środka prawnego o charakterze *actionis popularis*. Jej zakres przedmiotowy jest bardzo szeroki, na co wskazuje regulacja zawarta w art. 227. Ma ona bowiem charakter otwarty, co podkreśla zwrot „w szczególności”. Wyliczenie przedmiotów skargi jest więc jedynie przykładowe. Por. postanowienie NSA z 4.04.2012 r., I OSK 717/12, LEX nr 1136720: „Przepis art. 227 k.p.a. zawiera przykładowe wyliczenie okoliczności, które mogą być przedmiotem skargi. Uregulowanie to należy rozpatrywać w kontekście art. 221 § 1 i 2 k.p.a., który określa krąg ich adresatów. Przedmiotem skargi może być zatem każda negatywna ocena działalności podmiotu powołanego do wykonywania zadań państwa lub innego podmiotu, np. organizacji społecznej, któremu zlecono zadania z zakresu administracji publicznej, oraz ich

pracowników i funkcjonariuszy”. Podobnie też postanowienie NSA z 5.01.2012 r., I OSK 2415/11, LEX nr 1103988. Jak wskazano w postanowieniu WSA w Warszawie z 9.07.2012 r., VII SA/Wa 1427/12, LEX nr 1218324: „Użyte w art. 227 sformułowanie «w szczególności» oznacza, iż przedmiotem skargi mogą być także inne okoliczności niewymienione w powyższym przepisie, z których wynika niezadowolenie z działania lub zaniechania organu. Tego typu skarga ma charakter powszechny, przysługuje w każdym czasie wszystkim obywatelom we wszystkich sprawach i w stosunku do wszystkich ogniw aparatu państwowego i społecznego”. Por. też wyrok NSA z 3.01.2013 r., I OSK 1762/12, LEX nr 1360824: „Ustawodawca nie ograniczył przedmiotu skargi. Osoba wnosząca skargę powinna wskazać jedynie przedmiot swojego niezadowolenia i podmiot, którego jej zdaniem błędne lub nieprawidłowe działania są powodem złożenia skargi”. Skarga stanowi bowiem pewien zarzut. Ma to istotne znaczenie dla wskazania właściwego sposobu rozpatrzenia wniesionego pisma (por.: M. Jaśkowska [w:] M. Wilbrandt-Gotowicz, A. Wróbel, M. Jaśkowska, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz aktualizowany, Gdańsk 2020, art. 227.).

Zgodnie z art. 227 KPA zaniedbanie lub nienależyte wykonywanie zadań przez właściwe organy albo przez ich pracowników może być przedmiotem skargi powszechnej. Skarga ta wnoszona jest w związku z już podjętym działaniem organu, ewentualnie w związku z brakiem takiego działania i ma na celu zwrócenie uwagi właściwym organom na wszelkie nieprawidłowości powstałe w wyniku takiego działania lub zaniechania. Postępowanie w sprawie tego typu skarg ma cechy samodzielnego jednoinstancyjnego postępowania administracyjnego uproszczonego i kończy się czynnością materialno-techniczną, określoną w art. 238 § 1 k.p.a., informującą stronę o sposobie załatwienia skargi (vide: wyrok WSA w Poznaniu z 20.02.2019 r., IV SA/Po 45/19, LEX nr 2656847). Skarga stanowi bowiem pewien zarzut. Uznać zatem należy, że pismo skierowane do organu wskazujące na niezadowolenie osób, które je składają, jest skargą (Wyrok NSA z 3.01.2013 r., I OSK 1760/12, LEX nr 1360823).

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem ustawodawca nie ograniczył przedmiotu skargi, a osoba wnosząca skargę powinna wskazać jedynie przedmiot swojego niezadowolenia i podmiot, którego, jej zdaniem, błędne lub nieprawidłowe działania są powodem złożenia skargi. Do zakwalifikowania pisma jako skargi wystarczające jest więc wskazanie w nim niezadowolenia strony, która je składa (Wyrok NSA z 28.11.2019 r., II OSK 122/18, LEX nr 2777960, Wyrok NSA z 3.01.2013 r., I OSK 1762/12, LEX nr 1360824).

Do wydania przedmiotowej opinii Komisja za wystarczające uznała dokumenty przedłożone i znajdujące się w Urzędzie Miasta Bolesławiec, jak również wysłuchała Naczelnika Wydziału Mienia i Gospodarki Przestrzennej i Z-cy Dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu.

Z przedłożonych dokumentów i wyjaśnień, co do poszczególnych zarzutów zawartych w skardze wynika, co następuje:

1) Sprzedaż nieruchomości następuje zawsze na podstawie wówczas obowiązujących przepisów prawa, przy uwzględnieniu stanu prawnego nieruchomości oraz po dogłębnej analizie możliwości zbycia.

Podczas prac geodezyjnych prowadzonych w roku 2024 na działce 43/22 – ustalono, że grunt gminny jest częściowo zabudowany elementem składowym budynku piekarni znajdującej się na działce nr 946, będącej własnością osób fizycznych. Przy wznoszeniu budynku piekarni inwestor przekroczył granice działki nr 946 w taki sposób, że część tego budynku została wybudowana na działce stanowiącej własność Gminy Miejskiej Bolesławiec. Wobec powyższego, w celu uregulowania stanu prawnego, a także z uwagi na prawidłową gospodarkę nieruchomościami gminnymi, właściciel zajętego gruntu tj. Gmina Miejska Bolesławiec wystąpiła w dniu 8 stycznia 2025 r. z roszczeniem wynikającym z art. 151 Kodeksu Cywilnego (*jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze*) do właścicieli budynku piekarni o wykup przez nich zajętej części gruntu. Właściciele budynku piekarni w odpowiedzi na żądanie Gminy Miejskiej Bolesławiec, zwrócili się w dniu 17 stycznia 2025 r. z wnioskiem o przeprowadzenie procedury sprzedaży na część gruntu znajdującego się pod budynkiem. Należy nadmienić, że wniosek ten – zgodnie z zapisem art. 231 § 1 Kodeksu Cywilnego (*samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem*) – również jest roszczeniem.

Wobec faktu, iż obydwa wnioski zgodnie z ww. przepisami prawa są roszczeniami, to Gmina Miejska Bolesławiec była zobowiązana przenieść własność gruntu na właściciela budynku na nim wybudowanego. W przypadku roszczenia/żądania określonego w przepisach prawa, gmina ma obowiązek je wykonać, co w omawianym przypadku oznacza – zbyć grunt na rzecz osób, które go zabudowały. W wyniku przeprowadzonej procedury sprzedaży – aktem notarialnym nr 4716/2025 z dnia 22 października 2025 r. Gmina Miejska Bolesławiec sprzedała osobom fizycznym grunt stanowiący działkę nr 43/24 w związku z przekroczeniem granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku, stosownie do art. 151 Kodeksu Cywilnego. Sprzedaż taka dokonywana jest w trybie bezprzetargowym – zgodnie z art. 37 ust. 1 w zw.

z art. 34 ust. 1 pkt. 1, a także art. 37 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podkreślenia wymaga fakt, iż przedmiotem sprzedaży był sam grunt (dz. nr 43/24), gdyż znajdujące się na nim komórki stanowiły element składowy budynku piekarni znajdującej się na działce nr 946, w związku z tym od początku istnienia budynku zgodnie z przepisami prawa - stanowiły własność właściciela budynku piekarni. Powyższe potwierdza Ewidencja Gruntów i Budynków prowadzona przez Starostę Bolesławieckiego, w której:

a) na mapie ewidencyjnej uwidocznione było przekroczenie przez budynek piekarni granic gruntu,

b) powierzchnia zabudowy budynku wynosi 239 m², podczas gdy powierzchnia działki nr 946 wynosi 218m².

Prowadząc procedurę sprzedaży dołożono należytej staranności w rozpoznaniu stanu prawnego nieruchomości. Ewentualne roszczenie jakie osoby trzecie mogłyby posiadać do właściciela komórek gospodarczych nie dotyczą Gminy Miejskiej Bolesławiec, gdyż nie ona była ich właścicielem.

2) Sprzedaż nieruchomości następuje zawsze na podstawie wówczas obowiązujących przepisów prawa, przy uwzględnieniu stanu prawnego nieruchomości oraz po dogłębnej analizie możliwości zbycia. Z analizy dokumentacji będącej w posiadaniu Wydz. Mienia i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta Bolesławiec wynika:

a) 15 października 1993 r. pomiędzy Zarządem Miasta Bolesławiec a właścicielem piekarni zawarta została umowa dzierżawy z przeznaczeniem pod rozbudowę piekarni (magazyn);

b) 11 maja 1995 r. wydana została przez ówczesnego Prezydenta Miasta Bolesławiec zgoda na rozbudowę piekarni, pod warunkiem wybudowania nowych komórek lokatorskich

i śmietnika – a następnie przekazania ich na stan MZGM. Projektowana rozbudowa miała stanowić pod względem architektonicznym jedną całość (nadmienić tutaj należy, że

z informacji uzyskanych od MZGM w trakcie procedury – komórki lokatorskie nigdy nie zostały przyjęte na stan MZGM) ;

c) 30 maja 1995 r. Prezydent Miasta Bolesławiec wydał, na wniosek właściciela piekarni, decyzję o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji: rozbudowa piekarni o część magazynowo - socjalną, budowa komórek lokatorskich oraz śmietnika na zapleczu ul. K. Miarki w Bolesławcu;

d) 15 września 1995 r. MZGM poinformowało pracownię projektową, działającą na zlecenie inwestora (właściciela piekarni), że warunkiem wykonania rozbudowy zaplecza socjalno-magazynowego piekarni jest zorganizowanie budowy nowych

komórek w sposób umożliwiający przeprowadzenie się z istniejących komórek do nowopowstałych;

e) 21 września 1995 r. Kierownik Urzędu Rejonowego w Bolesławcu wydał decyzję w sprawie pozwolenia na rozbudowę zaplecza sklepu i piekarni, w której nałożył na inwestora (właściciela piekarni) obowiązek m.in. zachowania w czasie realizacji interesów osób trzecich (lokatorów budynków przy ul. Karola Miarki) w uzgodnieniu z administratorem terenu MZGM w Bolesławcu;

f) zgodnie z wyciągiem z wykazu zmian gruntowych z dnia 7 listopada 1995 r. zostały wydzielone geodezyjnie: dz. nr 43/6 o pow. 0,0133 a oraz dz. nr 43/7 o pow. 0,0044 ha;

g) 15 grudnia 1995 r. zawarty został aneks do umowy dzierżawy z dnia 15 października 1993 r. rozszerzający umowę o działkę nr 43/7 o pow. 0,0044 ha;

h) 23 grudnia 1995 r. pomiędzy Zarządem Miasta Bolesławiec a właścicielem piekarni zawarta została kolejna umowa dzierżawy z przeznaczeniem pod rozbudowę piekarni – zgodnie z decyzją o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 30 maja 1995 r.;

i) 12 października 1999 r. (po wybudowaniu powyższego) zawarta została pomiędzy Gminą Miejska Bolesławiec a właścicielem piekarni umowa oddania w użytkowanie wieczyste dz. nr 43/6 i 43/7 wraz ze sprzedażą prawa własności wybudowanego budynku.

Biorąc pod uwagę powyższe, zarzut o nadużyciu art. 151 Kodeksy Cywilnego jest bezzasadny, ponieważ przepis ten został stworzony właśnie dla takich sytuacji.

W analizowanych dokumentach nie istnieje żaden zapis, zalecenia ani decyzja, która nakazywałaby lokalizację komórek lokatorskich na odrębnym, wydzielonym gruncie poza terenem inwestycji tut. dz. nr 43/6 i nr 43/7. Wręcz przeciwnie:

a) decyzja z 30 maja 1995 r. o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wyraźnie określa inwestycję jako całość; „Rozbudowa piekarni o część magazynowo - socjalną, budowa komórek lokatorskich oraz śmietnika na zapleczu ul. K. Miarki w Bolesławcu”;

b) umowa dzierżawy z dnia 23 grudnia 1995 r. zawarta została z przeznaczeniem pod rozbudowę piekarni – zgodnie z ww. decyzją o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania;

c) decyzja z dnia 21 września 1995 r. w sprawie pozwolenia na rozbudowę zaplecza sklepu

i piekarni nakładała na inwestora (właściciela piekarni) obowiązek m.in. zachowania

w czasie realizacji interesów osób trzecich (lokatorów budynków przy ul. Karola Miarki) jedynie w uzgodnieniu z administratorem terenu MZGM w Bolesławcu;

d) wszystkie ww. elementy zostały ujęte w jednym zamierzeniu inwestycyjnym, co oznacza, że miały współtworzyć jedną jednostkę gospodarczą i przestrzenną na wskazanym terenie (działki nr 43/6 i 43/7).

Skoro wydzielone zostały konkretne działki pod inwestycję, a następnie doszło do zawarcia umowy dzierżawy, to oznacza to, że Gmina Miejska Bolesławiec godziła się na fakt, iż cała inwestycja (w tym komórki) znajdować się miała właśnie na tym terenie (dz. nr 43/6 i 43/7). Ponadto, skoro z dokumentów wynika, że komórki miały powstać w ramach tej samej inwestycji, to fakt, że budynek ostatecznie zajął 239 m² a nie 218 m² (powierzchnia działki nr 946 powstałej ze scalenia m.in. dz. 43/6 i 43/7), należy rozpatrywać wyłącznie w kategoriach nieumyślnego przekroczenia granicy przy budowie. Wydział Mienia i Gospodarki Przestrzennej nie posiada dokumentów, które wskazywałyby na inne powody niż błąd wykonawczy lub geodezyjny w trakcie realizacji ww. inwestycji. W takim przypadku art. 151 Kodeksu Cywilnego znajduje bezpośrednie zastosowanie jako narzędzie do uregulowania stanu faktycznego.

Podkreślenia wymaga również fakt, iż nieprawdą jest, że działka nr 43/24 posiada powierzchnię 43m². Powierzchnia działki wynosi 32m² i wymierzona została przez uprawnionego geodetę w ramach procedury sprzedaży. Geodeta wymierzył grunt, który stanowił własność Gminy Miejskiej Bolesławiec, a został zabudowany ww. budynkiem piekarni. Być może różnica tych kilku metrów (11m² - o ile podana przez skarżącą powierzchnia komórek - 21m² jest prawidłowa) wynika z faktu, że na gruncie Gminy znajdowała się nie tylko część budynku obejmująca jedynie komórki, ale również inne pomieszczenia.

Odnosząc się natomiast do zarzutu błędnego zastosowania art. 231 Kodeksu Cywilnego wskazać należy, iż nie był on podstawą prawną sprzedaży dz. nr 43/24, gdyż ta nastąpiła celem uregulowania stanu prawnego nieruchomości w związku z przekroczeniem granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku, stosownie do treści art. 151 Kodeksu Cywilnego (na podstawie roszczenia). Co nie zmienia faktu, że wniosek właścicieli piekarni z dnia 17 stycznia 2025 r. o przeprowadzenie procedury sprzedaży na część gruntu znajdującego się pod budynkiem, będący odpowiedzią na żądanie Gminy Miejskiej Bolesławiec – zgodnie z zapisem art. 231 § 1 Kodeksu Cywilnego (*samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wzniósł na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem*) – również jest roszczeniem. Oznacza to tylko tyle, że jeżeli Gmina Miejska Bolesławiec

nie wykonałaby swojego obowiązku dotyczącego prawidłowej gospodarki tut. działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości (żądanie wykupu przez właściciela piekarni zajętego przez niego gruntu) to i tak miałyby obowiązek zbyć ten grunt – tym razem z inicjatywy właściciela budynku.

Podkreślenia wymaga również fakt, iż Gmina Miejska Bolesławiec nie posiadała i nie potrzebowała posiadać informacji o posiadaczach zależnych komórek lokatorskich, gdyż nie była właścicielem budynku, w którym się one znajdowały. Ewentualne umowy na użytkowanie komórek powinny być zawarte z właścicielem budynku. Jednakże podczas procedury sprzedaży, w celu dołożenia należytej staranności, zwrócono się do MZGM z prośbą o informację czy komórki te posiadają najemców. W odpowiedzi uzyskano informację, że komórki użytkowane są bezumownie.

3) Jak już wskazano - art. 231 Kodeksu Cywilnego nie był podstawą prawną sprzedaży dz. nr 43/24, gdyż ta nastąpiła celem uregulowania stanu prawnego nieruchomości w związku z przekroczeniem granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku, stosownie do treści art. 151 Kodeksu Cywilnego (na podstawie roszczenia). Słusznie wskazuje skarżąca, że zapisy decyzji Kierownika Urzędu Rejonowego w Bolesławcu z dnia 21.09.1995 r. (sygn. UAN.7351-252/95) nakładały na inwestora obowiązek zachowania interesów osób trzecich - jednakże jak wskazano powyżej inwestorem był właściciel piekarni. Natomiast Gmina Miejska Bolesławiec nigdy nie była sukcesorem prawnym, tj. nie była właścicielem – nawet jako następcą prawny - przedmiotowych komórek. Należy również nadmienić, że umowy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w budynku nr 6 przy ul. Karola Miarki nie obejmowały komórek lokatorskich, co potwierdzają zapisy ksiąg wieczystych założonych dla poszczególnych lokali mieszkalnych;

4) Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu poinformował, że:

a) w zasobach MZGM brak jest jakiejkolwiek dokumentacji związanej z budową komórek gospodarczych zlokalizowanych na zapleczu nieruchomości przy ul. Karola Miarki 6 w Bolesławcu; komórki te nie były ujawnione jako mienie komunalne w zasobie MZGM;

b) MZGM nie posiada żadnych umów najmu, dzierżawy, przydziału ani innych dokumentów potwierdzających prawo skarżącej bądź innych osób do korzystania z przedmiotowych komórek. W ewidencji Zakładu nie istnieją również zapisy wskazujące na przypisanie tych komórek do lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku;

c) skarżąca nigdy nie była obciążana przez MZGM opłatami z tytułu dzierżawy ani z tytułu bezumownego korzystania z tych komórek, co również potwierdza brak jakiegokolwiek stosunku cywilnoprawnego pomiędzy stronami;

d) przed sprzedażą gruntu (informacja z dnia 30 stycznia 2025 r.) MZGM, działając w dobrej wierze, umieścił na drzwiach komórek informacje z wezwaniem potencjalnych użytkowników do pilnego kontaktu z Zakładem. Na zamieszczone wezwanie nikt nie zareagował, w związku z czym MZGM nie posiadał wiedzy, kto faktycznie użytkował przedmiotowe komórki;

e) w dniu 23 października 2025 r. do MZGM w Bolesławcu wpłynęło pismo informujące o zawarciu aktu notarialnego, na mocy którego Gmina Miejska Bolesławiec sprzedała działkę nr 43/24 o powierzchni 0,0032 ha na rzecz nowych właścicieli;

f) w dniu 24 października 2025 r. MZGM ponownie umieścił na drzwiach komórek informacje wzywające do ich opróżnienia w terminie do dnia 3 listopada 2025 r.

Analizując powyższe akty prawne, przedłożone w sprawie dokumenty związane z procedurą sprzedaży, prowadzoną korespondencję Urzędu Miasta z inwestorem – właścicielem piekarni od lat 90 ubiegłego wieku, złożonych wyjaśnień Komisja stoi na stanowisku, że nie potwierdziły się zarzuty stawiane przez podmiot skarżący Dyrektorowi Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu, zwłaszcza, że to na inwestora (właściciela piekarni) nałożono obowiązek m.in. zachowania - w czasie realizacji inwestycji - interesów osób trzecich (lokatorów budynków przy ul. Karola Miarki) jedynie w uzgodnieniu z administratorem terenu MZGM w Bolesławcu. Dodatkowo, jak wskazuje sam podmiot skarżący, sprawa ta jest zarówno przedmiotem postępowania sądowego, jak i dochodzenia prowadzonego przez KPP w Bolesławcu.

Przepis § 106b ust. 5 Statutu Miasta Bolesławiec przewiduje, że projekt uchwały Rady w sprawie rozpatrzenia skargi, wniosku lub petycji przygotowuje Komisja Skarg, Wniosków i Petycji. Uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi, wniosku lub petycji stanowi jej treść lub załącznik do projektu uchwały.

Natomiast z przepisu § 106g ust. 7 Statutu Miasta Bolesławiec wynika, że Komisja Skarg, Wniosków i Petycji przygotowuje i przedstawia Radzie opinię zawierającą wniosek o uwzględnienie bądź nieuwzględnienie skargi, wniosku lub petycji wraz z projektem uchwały. Opinia taka została Radzie przedłożona i stanowi ona załącznik do niniejszego uzasadnienia.

Komisja wnioskuje o wyłączenie jawności projektu uchwały oraz uzasadnienia do uchwały w zakresie imion i nazwisk w związku z dyspozycją art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) oraz na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dziennik Urzędowy Unii

Europejskiej z dnia 14 maja 2016 r. L 119/1). Podmiot skarżący również nie wyraził zgody na publikację jego danych osobowych.

Szczególna ochrona osób fizycznych składających skargę do Rady Miasta Bolesławiec, wynika także z postanowień art. 225 § 1 KPA, który stanowi, że nikt nie może być narażony na jakikolwiek uszczerbek lub zarzut z powodu złożenia skargi, jeżeli działał w granicach prawem dozwolonym.

W związku z powyższym przedłożenie Radzie Miasta Bolesławiec projektu niniejszej uchwały wraz z opinią jest uzasadnione i konieczne.

Uzasadnienie

Uzasadnienie faktyczne:

Podmiot skarżący pismem z 22 lutego 2026 r. skierowanym zarówno do Wojewody Dolnośląskiego, jak i do Rady Miasta Bolesławiec, złożył skargę na działanie Dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu w sprawie nienależytego procedowania sprzedaży nieruchomości na działce nr 43/24, przy ul. Karola Miarki w Bolesławcu.

Pismem z 27 lutego 2026 r. nr PNK-K.1411.39.2026.SS1 Wojewoda Dolnośląski przekazał skargę według właściwości do Rady Miasta Bolesławiec (data wpływu 02 marca 2026 r.).

Na posiedzeniu 18 marca 2026 r. Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Bolesławiec analizowała obie skargi. Komisja, w ramach swoich uprawnień przewidzianych przepisami Statutu Miasta Bolesławiec, dokonała szczegółowej analizy tematu, stanowiącego treść skargi. W tym celu przeprowadziła – w niezbędnym zakresie - postępowanie wyjaśniające, obejmujące pogłębioną analizę prawną, m. in. aktów prawnych – ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691, dalej jako: KPA), Statutu Miasta Bolesławiec (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2013 r. poz. 2478 i 3338, z 2018 r. poz. 5381, z 2019 r. poz. 4359, z 2020 r. poz. 2706), ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436, z 2026 poz. 252) oraz zapoznała się ze skargą, pismami Prezydenta Miasta Bolesławiec i Dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu, złożonymi wyjaśnieniami w tym Naczelnika Wydziału Mienia i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta Bolesławiec oraz Dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu wraz z przedłożoną dokumentacją. W opinii Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta wnioskuje o uznanie za bezzasadną skargę na Dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu.

Uzasadnienie prawne:

Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, dalej KPA, w art. 221 ust. 1 stanowi, że zagwarantowane każdemu w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej prawo składania skarg i wniosków do organów państwowych, organów jednostek samorządu terytorialnego, organów samorządowych jednostek organizacyjnych oraz do organizacji i instytucji społecznych realizowane jest na zasadach określonych przepisami niniejszego działu. Z kolei art. 222 KPA stanowi, że o tym, czy pismo jest skargą albo wnioskiem, decyduje treść pisma, a nie jego forma zewnętrzna. Zaś 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 (art. 227 KPA). Skarga jest rodzajem środka prawnego o charakterze *actionis popularis*. Jej zakres przedmiotowy jest bardzo szeroki, na co wskazuje regulacja zawarta w art. 227 KPA. Ma ona bowiem charakter otwarty, co podkreśla zwrot „w szczególności”. Wyliczenie przedmiotów skargi jest więc jedynie przykładowe.

W myśl przepisu art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436, z 2026 poz. 252) rada gminy rozpatruje skargi na działania wójta i gminnych jednostek organizacyjnych; wnioski oraz petycje składane przez obywateli; w tym celu powołuje komisję skarg, wniosków i petycji. Z art. 33 powołanej wyżej ustawy Prezydent Miasta wykonuje zadania przy pomocy urzędu miasta, którego jednocześnie jest kierownikiem i może powierzyć prowadzenie określonych spraw gminy w swoim imieniu zastępcy wójta lub sekretarzowi gminy. Dodatkowo Prezydent Miasta, jako kierownik urzędu wykonuje uprawnienia zwierzchnika służbowego w stosunku do pracowników urzędu oraz kierowników gminnych jednostek organizacyjnych.

Przepis art. 253 KPA, który stanowi, że organy państwowe, organy samorządu terytorialnego i inne organy samorządowe oraz organy organizacji społecznych obowiązane są przyjmować obywateli w sprawach skarg i wniosków w ustalonych przez siebie dniach i godzinach (§ 1). Natomiast kierownicy organów wymienionych w § 1 lub wyznaczeni przez nich zastępcy obowiązani są przyjmować obywateli w sprawach skarg i wniosków co najmniej raz w tygodniu (§ 2).

Zgodnie z treścią przepisu 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 wójta (burmistrza lub prezydenta miasta) i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych, z wyjątkiem spraw określonych w pkt 2 – jest rada gminy.

Z kolei art. 238 § 1 KPA stanowi, że zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi powinno zawierać: oznaczenie organu, od którego pochodzi, wskazanie, w jaki sposób skarga została załatwiona, oraz podpis z podaniem imienia, nazwiska i stanowiska służbowego osoby upoważnionej do załatwienia skargi lub, jeżeli zawiadomienie sporządzone zostało w formie dokumentu elektronicznego, powinno być opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Zawiadomienie o odmownym załatwieniu skargi powinno zawierać ponadto uzasadnienie faktyczne i prawne oraz pouczenie o treści art. 239 KPA.

Do wydania przedmiotowej opinii Komisja za wystarczające uznała dokumenty przedłożone i znajdujące się w Urzędzie Miasta Bolesławiec, jak również wysłuchała Naczelnika Wydziału Mienia i Gospodarki Przestrzennej i Z-cę Dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu.

Rada stwierdza, co następuje: z przedłożonych dokumentów i pisemnych wyjaśnień co do poszczególnych zarzutów zawartych w skardze wynika, że:

1) Sprzedaż nieruchomości następuje zawsze na podstawie wówczas obowiązujących przepisów prawa, przy uwzględnieniu stanu prawnego nieruchomości oraz po dogłębnej analizie możliwości zbycia.

Podczas prac geodezyjnych prowadzonych w roku 2024 na działce 43/22 – ustalono, że grunt gminny jest częściowo zabudowany elementem składowym budynku piekarni znajdującej się na działce nr 946, będącej własnością osób fizycznych. Przy wznoszeniu budynku piekarni inwestor przekroczył granice działki nr 946 w taki sposób, że część tego budynku została wybudowana na działce stanowiącej własność Gminy Miejskiej Bolesławiec. Wobec powyższego, w celu uregulowania stanu prawnego, a także z uwagi na prawidłową gospodarkę nieruchomościami gminnymi, właściciel zajętego gruntu tj. Gmina Miejska Bolesławiec wystąpiła w dniu 8 stycznia 2025 r. z roszczeniem wynikającym z art. 151 Kodeksu Cywilnego (*jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze*) do właścicieli budynku piekarni o wykup przez nich zajętej części gruntu. Właściciele budynku piekarni w odpowiedzi na żądanie Gminy Miejskiej Bolesławiec, zwrócili się w dniu 17 stycznia 2025 r. z wnioskiem o przeprowadzenie procedury sprzedaży na część gruntu znajdującego się pod budynkiem. Należy nadmienić, że wniosek ten – zgodnie z zapisem art. 231 § 1 Kodeksu Cywilnego (*samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem*) – również jest roszczeniem.

Wobec faktu, iż obydwa wnioski zgodnie z ww. przepisami prawa są roszczeniami, to Gmina Miejska Bolesławiec była zobowiązana przenieść własność gruntu na właściciela budynku na nim wybudowanego. W przypadku roszczenia/żądania określonego w przepisach prawa, gmina ma obowiązek je wykonać, co w omawianym przypadku oznacza – zbyć grunt na rzecz osób, które go zabudowały. W wyniku przeprowadzonej procedury sprzedaży – aktem notarialnym nr 4716/2025 z dnia 22 października 2025 r. Gmina Miejska Bolesławiec sprzedała osobom fizycznym grunt stanowiący działkę nr 43/24 w związku z przekroczeniem granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku, stosownie do art. 151 Kodeksu Cywilnego. Sprzedaż taka dokonywana jest w trybie bezprzetargowym – zgodnie z art. 37 ust. 1 w zw.

z art. 34 ust. 1 pkt. 1, a także art. 37 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podkreślenia wymaga fakt, iż przedmiotem sprzedaży był sam grunt (dz. nr 43/24), gdyż znajdujące się na nim komórki stanowiły element składowy budynku piekarni znajdującej się na działce nr 946, w związku z tym od początku istnienia budynku zgodnie z przepisami prawa - stanowiły własność właściciela budynku piekarni. Powyższe potwierdza Ewidencja Gruntów i Budynków prowadzona przez Starostę Bolesławieckiego, w której:

a) na mapie ewidencyjnej uwidocznione było przekroczenie przez budynek piekarni granic gruntu,

b) powierzchnia zabudowy budynku wynosi 239 m², podczas gdy powierzchnia działki nr 946 wynosi 218m².

Naczelnik Wydziału Mienia i Gospodarki Przestrzennej wyjaśniła, że prowadząc procedurę sprzedaży dołożono należytej staranności w rozpoznaniu stanu prawnego nieruchomości. Ewentualne roszczenie jakie osoby trzecie mogłyby posiadać do właściciela komórek gospodarczych nie dotyczą Gminy Miejskiej Bolesławiec, gdyż nie ona była ich właścicielem.

2) Sprzedaż nieruchomości następuje zawsze na podstawie wówczas obowiązujących przepisów prawa, przy uwzględnieniu stanu prawnego nieruchomości oraz po dogłębnej analizie możliwości zbycia. Z analizy dokumentacji będącej w posiadaniu Wydz. Mienia i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta Bolesławiec wynika:

a) 15 października 1993 r. pomiędzy Zarządem Miasta Bolesławiec a właścicielem piekarni zawarta została umowa dzierżawy z przeznaczeniem pod rozbudowę piekarni (magazyn);

b) 11 maja 1995 r. wydana została przez ówczesnego Prezydenta Miasta Bolesławiec zgoda na rozbudowę piekarni, pod warunkiem wybudowania nowych komórek lokatorskich i śmietnika – a następnie przekazania ich na stan MZGM. Projektowana rozbudowa miała stanowić pod względem architektonicznym jedną całość (nadmienić tutaj należy, że z informacji uzyskanych od MZGM w trakcie procedury – komórki lokatorskie nigdy nie zostały przyjęte na stan MZGM) ;

c) 30 maja 1995 r. Prezydent Miasta Bolesławiec wydał, na wniosek właściciela piekarni, decyzję o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji: rozbudowa piekarni o część magazynowo - socjalną, budowa komórek lokatorskich oraz śmietnika na zapleczu ul. K. Miarki w Bolesławcu;

d) 15 września 1995 r. MZGM poinformowało pracownię projektową, działającą na zlecenie inwestora (właściciela piekarni), że warunkiem wykonania rozbudowy zaplecza socjalno-magazynowego piekarni jest zorganizowanie budowy nowych

komórek w sposób umożliwiający przeprowadzenie się z istniejących komórek do nowopowstałych;

e) 21 września 1995 r. Kierownik Urzędu Rejonowego w Bolesławcu wydał decyzję w sprawie pozwolenia na rozbudowę zaplecza sklepu i piekarni, w której nałożył na inwestora (właściciela piekarni) obowiązek m.in. zachowania w czasie realizacji interesów osób trzecich (lokatorów budynków przy ul. Karola Miarki) w uzgodnieniu z administratorem terenu MZGM w Bolesławcu;

f) zgodnie z wyciągiem z wykazu zmian gruntowych z dnia 7 listopada 1995 r. zostały wydzielone geodezyjnie: dz. nr 43/6 o pow. 0,0133 a oraz dz. nr 43/7 o pow. 0,0044 ha;

g) 15 grudnia 1995 r. zawarty został aneks do umowy dzierżawy z dnia 15 października 1993 r. rozszerzający umowę o działkę nr 43/7 o pow. 0,0044 ha;

h) 23 grudnia 1995 r. pomiędzy Zarządem Miasta Bolesławiec a właścicielem piekarni zawarta została kolejna umowa dzierżawy z przeznaczeniem pod rozbudowę piekarni – zgodnie z decyzją o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 30 maja 1995 r.;

i) 12 października 1999 r. (po wybudowaniu powyższego) zawarta została pomiędzy Gminą Miejska Bolesławiec a właścicielem piekarni umowa oddania w użytkowanie wieczyste dz. nr 43/6 i 43/7 wraz ze sprzedażą prawa własności wybudowanego budynku.

Biorąc pod uwagę powyższe, zarzut o nadużyciu art. 151 Kodeksy Cywilnego jest bezzasadny, ponieważ przepis ten został stworzony właśnie dla takich sytuacji.

W analizowanych dokumentach nie istnieje żaden zapis, zalecenia ani decyzja, która nakazywałaby lokalizację komórek lokatorskich na odrębnym, wydzielonym gruncie poza terenem inwestycji tut. dz. nr 43/6 i nr 43/7. Wręcz przeciwnie:

a) decyzja z 30 maja 1995 r. o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wyraźnie określa inwestycję jako całość; „Rozbudowa piekarni o część magazynowo - socjalną, budowa komórek lokatorskich oraz śmietnika na zapleczu ul. K. Miarki w Bolesławcu”;

b) umowa dzierżawy z dnia 23 grudnia 1995 r. zawarta została z przeznaczeniem pod rozbudowę piekarni – zgodnie z ww. decyzją o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania;

c) decyzja z dnia 21 września 1995 r. w sprawie pozwolenia na rozbudowę zaplecza sklepu i piekarni nakładała na inwestora (właściciela piekarni) obowiązek m.in. zachowania w czasie realizacji interesów osób trzecich

(lokatorów budynków przy ul. Karola Miarki) jedynie w uzgodnieniu z administratorem terenu MZGM w Bolesławcu;

d) wszystkie ww. elementy zostały ujęte w jednym zamierzeniu inwestycyjnym, co oznacza, że miały współtworzyć jedną jednostkę gospodarczą i przestrzenną na wskazanym terenie (działki nr 43/6 i 43/7).

Skoro wydzielone zostały konkretne działki pod inwestycję, a następnie doszło do zawarcia umowy dzierżawy, to oznacza to, że Gmina Miejska Bolesławiec godziła się na fakt, iż cała inwestycja (w tym komórki) znajdować się miała właśnie na tym terenie (dz. nr 43/6 i 43/7). Ponadto, skoro z dokumentów wynika, że komórki miały powstać w ramach tej samej inwestycji, to fakt, że budynek ostatecznie zajął 239 m² a nie 218 m² (powierzchnia działki nr 946 powstałej ze scalenia m.in. dz. 43/6 i 43/7), należy rozpatrywać wyłącznie w kategoriach nieumyślnego przekroczenia granicy przy budowie. Wydział Mienia i Gospodarki Przestrzennej nie posiada dokumentów, które wskazywałyby na inne powody niż błąd wykonawczy lub geodezyjny w trakcie realizacji ww. inwestycji. W takim przypadku art. 151 Kodeksu Cywilnego znajduje bezpośrednie zastosowanie jako narzędzie do uregulowania stanu faktycznego.

Podkreślenia wymaga również fakt, iż nieprawdą jest, że działka nr 43/24 posiada powierzchnię 43m². Powierzchnia działki wynosi 32m² i wymierzona została przez uprawnionego geodetę w ramach procedury sprzedaży. Geodeta wymierzył grunt, który stanowił własność Gminy Miejskiej Bolesławiec, a został zabudowany ww. budynkiem piekarni. Być może różnica tych kilku metrów (11m² - o ile podana przez skarżącą powierzchnia komórek - 21m² jest prawidłowa) wynika z faktu, że na gruncie Gminy znajdowała się nie tylko część budynku obejmująca jedynie komórki, ale również inne pomieszczenia.

Odnosząc się natomiast do zarzutu błędnego zastosowania art. 231 Kodeksu Cywilnego wskazać należy, iż nie był on podstawą prawną sprzedaży dz. nr 43/24, gdyż ta nastąpiła celem uregulowania stanu prawnego nieruchomości w związku z przekroczeniem granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku, stosownie do treści art. 151 Kodeksu Cywilnego (na podstawie roszczenia). Co nie zmienia faktu, że wniosek właścicieli piekarni z dnia 17 stycznia 2025 r. o przeprowadzenie procedury sprzedaży na część gruntu znajdującego się pod budynkiem, będący odpowiedzią na żądanie Gminy Miejskiej Bolesławiec – zgodnie z zapisem art. 231 § 1 Kodeksu Cywilnego (*samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wzniósł na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem*) – również jest roszczeniem. Oznacza to tylko tyle, że jeżeli Gmina Miejska Bolesławiec nie wykonałaby swojego obowiązku dotyczącego prawidłowej gospodarki tut. działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości (żądanie

wykupu przez właściciela piekarni zajętego przez niego gruntu) to i tak miałyby obowiązek zbyć ten grunt – tym razem z inicjatywy właściciela budynku.

Naczelnik Wydziału Mienia i Gospodarki Przestrzennej wyjaśniła również, że Gmina Miejska Bolesławiec nie posiadała i nie potrzebowała posiadać informacji o posiadaczach zależnych komórek lokatorskich, gdyż nie była właścicielem budynku, w którym się one znajdowały. Ewentualne umowy na użytkowanie komórek powinny być zawarte z właścicielem budynku. Jednakże podczas procedury sprzedaży, w celu dołożenia należytej staranności, zwrócono się do MZGM z prośbą o informację czy komórki te posiadają najemców. W odpowiedzi uzyskano informację, że komórki użytkowane są bezumownie.

3) Jak wskazała Naczelnik Wydziału Mienia i Gospodarki Przestrzennej - art. 231 Kodeksu Cywilnego nie był podstawą prawną sprzedaży dz. nr 43/24, gdyż ta nastąpiła celem uregulowania stanu prawnego nieruchomości w związku z przekroczeniem granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku, stosownie do treści art. 151 Kodeksu Cywilnego (na podstawie roszczenia). Słusznie wskazuje skarżąca, że decyzja Kierownika Urzędu Rejonowego w Bolesławcu z dnia 21.09.1995 r. (sygn. UAN.7351-252/95) nakładała na inwestora obowiązek zachowania interesów osób trzecich - jednakże jak wskazano powyżej inwestorem był właściciel piekarni. Natomiast Gmina Miejska Bolesławiec nigdy nie była sukcesorem prawnym, tj. nie była właścicielem – nawet jako następca prawny - przedmiotowych komórek. Należy również nadmienić, że umowy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w budynku nr 6 przy ul. Karola Miarki nie obejmowały komórek lokatorskich, co potwierdzają zapisy ksiąg wieczystych założonych dla poszczególnych lokali mieszkalnych;

4) Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu wyjaśnił, że:

a) w zasobach MZGM brak jest jakiegokolwiek dokumentacji związanej z budową komórek gospodarczych zlokalizowanych na zapleczu nieruchomości przy ul. Karola Miarki 6 w Bolesławcu; komórki te nie były ujawnione jako mienie komunalne w zasobie MZGM;

b) MZGM nie posiada żadnych umów najmu, dzierżawy, przydziału ani innych dokumentów potwierdzających prawo skarżącej bądź innych osób do korzystania z przedmiotowych komórek. W ewidencji Zakładu nie istnieją również zapisy wskazujące na przypisanie tych komórek do lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku;

c) skarżąca nigdy nie była obciążana przez MZGM opłatami z tytułu dzierżawy ani z tytułu bezumownego korzystania z tych komórek, co również potwierdza brak jakiegokolwiek stosunku cywilnoprawnego pomiędzy stronami;

d) przed sprzedażą gruntu (informacja z dnia 30 stycznia 2025 r.) MZGM, działając w dobrej wierze, umieścił na drzwiach komórek informacje z wezwaniem potencjalnych użytkowników do pilnego kontaktu z Zakładem. Na zamieszczone wezwanie nikt nie zareagował, w związku z czym MZGM nie posiadał wiedzy, kto faktycznie użytkował przedmiotowe komórki;

e) w dniu 23 października 2025 r. do MZGM w Bolesławcu wpłynęło pismo informujące o zawarciu aktu notarialnego, na mocy którego Gmina Miejska Bolesławiec sprzedała działkę nr 43/24 o powierzchni 0,0032 ha na rzecz nowych właścicieli;

f) w dniu 24 października 2025 r. MZGM ponownie umieścił na drzwiach komórek informacje wzywające do ich opróżnienia w terminie do dnia 3 listopada 2025 r.

Rada, analizując powyższe akty prawne, przedłożone w sprawie dokumenty związane z procedurą sprzedaży, prowadzoną korespondencję Urzędu Miasta z inwestorem – właścicielem piekarni od lat 90 ubiegłego wieku, złożonych wyjaśnień, stoi na stanowisku, że nie potwierdziły się zarzuty stawiane przez podmiot skarżący Dyrektorowi Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu, zwłaszcza, że to na inwestora (właściciela piekarni) nałożono obowiązek m.in. zachowania - w czasie realizacji inwestycji - interesów osób trzecich (lokatorów budynków przy ul. Karola Miarki) jedynie w uzgodnieniu z administratorem terenu MZGM w Bolesławcu, co wynika bezpośrednio z decyzji Kierownika Urzędu Rejonowego w Bolesławcu z dnia 21.09.1995 r. (sygn. UAN.7351-252/95). Natomiast Gmina Miejska Bolesławiec nigdy nie była sukcesorem prawnym, tj. nie była właścicielem – nawet jako następca prawny - przedmiotowych komórek. Należy również nadmienić, że umowy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w budynku nr 6 przy ul. Karola Miarki nie obejmowały komórek lokatorskich, co potwierdzają zapisy ksiąg wieczystych założonych dla poszczególnych lokali mieszkalnych. Dodatkowo, jak wskazuje sam podmiot skarżący, sprawa ta jest zarówno przedmiotem postępowania sądowego, jak i dochodzenia prowadzonego przez KPP w Bolesławcu.

Wyłącza się jawność niniejszego projektu uchwały oraz uzasadnienia do uchwały w zakresie imion i nazwisk w związku z dyspozycją art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) oraz na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej z dnia 14 maja 2016 r. L 119/1). Podmiot skarżący również nie wyraził zgody na publikację jego danych osobowych.

Szczególna ochrona osób fizycznych składających skargę do Rady Miasta Bolesławiec, wynika także z postanowień art. 225 § 1 Kpa, który stanowi, że nikt nie może być narażony na jakikolwiek uszczerbek lub zarzut z powodu złożenia skargi, jeżeli działał w granicach prawem dozwolonym.

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.

Pouczenie:

Stosownie do art. 239 k.p.a. Rada Miasta Bolesławiec 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.