

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

U Z A S A D N I E N I E

Wniosek Pana Bogusława Dembowskiego opatrzony datą 16 marca 2009 r. (doręczony do Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 18 marca 2009 r.) dotyczy usunięcia naruszenia prawa dokonanego, zdaniem Wnioskującego, Uchwałą Nr IX/113/03 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 marca 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą lub statutową.

W swoim wniosku Pan Bogusław Dembowski stwierdza, że uchwała narusza obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności:

1. § 5 ust. 4 uchwały - w zakresie sposobu rozdysponowania gruntem przy sprzedaży lokalu użytkowego.
2. § 6 ust. 1 – 3 kwestionowanej uchwały zawiera treść wskazującą na pomylenie prawa odkupu z prawem pierwokupu.
3. § 6 w/w uchwały, jako zobowiązanego do przeniesienia z powrotem prawa własności lokalu użytkowego na rzecz Miasta, w przypadku skorzystania przez Miasto ze swojego prawa, wskazuje pierwotnego nabywcę lokalu, który w chwili złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa odkupu nie jest już właścicielem lokalu, a zatem nie może nim rozporządzać i przenosić prawa własności do lokalu.
4. wskazane przepisy prawa miejscowego odmiennie kształtują bieg terminu skorzystania przez Miasto z prawa odkupu, niż zasady określone w kodeksie cywilnym (art. 593 § 1).

Należy stwierdzić, że wniosek o dokonanie zmiany uchwały jest w całości nieuzasadniony.

1. Zmiana treści § 5 ust. 4 wymienionej uchwały, który stanowi, że „w przypadku, gdy sprzedaż lokalu użytkowego następuje w budynku, gdzie nie wyodrębniono żadnego lokalu i nie zostało dotąd ustanowione prawo użytkowania gruntu – o sprzedaży lub oddaniu w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu każdorazowo decyduje Prezydent Miasta Łodzi” - nie znajduje uzasadnienia.

W § 5 ust. 4 zapisano „gdy sprzedaż lokalu użytkowego....”, a więc z zapisu wynika, że mówimy tutaj o sprzedaży lokalu. Jest to pierwsza część treści ust 4. W dalszej treści tego punktu powołana jest zasada sposobu rozdysponowania gruntem związanym z tym lokalem. Sprzedaż lokalu użytkowego, czy też lokalu mieszkalnego zawsze następuje wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku, w którym lokal jest usytuowany oraz w tym

samym udziale w prawie współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym w działce gruntu, na której zlokalizowany jest budynek. W sytuacji, kiedy rozpoczynana jest prywatyzacja danej nieruchomości, poprzez sprzedaż pojedynczych lokali, rozstrzygnięcia wymaga kwestia rozdysponowania gruntem. W tym zakresie decyzję czy będzie to sprzedaż udziału w prawie własności gruntu, czy też oddanie tego gruntu w użytkowanie wieczyste, podejmuje Prezydent Miasta Łodzi. W sytuacji gdy sprzedaż lokali w danej nieruchomości jest kontynuacją to odpowiedni tytuł prawny do gruntu odpowiada dotychczasowej formie.

Przywołany przez wnioskodawcę ust. 4 należy czytać łącznie z § 2 powołanej uchwały, z którego jasno wynika, że lokale użytkowe mogą być sprzedawane ich dotychczasowym najemcom i dzierżawcom jeżeli stanowią własność Miasta Łodzi. Natomiast w § 5 ust. 3 uchwały unormowano zasadę sprzedaży lokali wraz z prawami do gruntu, zaś ust. 4, co wymaga podkreślenia, dotyczy pierwszej sprzedaży lokalu, jaka następuje w danym budynku.

2. Zapis § 6 jest prawidłowy i zawiera uregulowania odnoszące się do treści prawa odkupu, a nie jak wskazano we wniosku, do prawa pierwokupu.

Prawo odkupu zostało uregulowane w kodeksie cywilnym, w Księdze III, Zobowiązania, Tytule XI, Sprzedaż, Dziale IV, Szczególne Rodzaje Sprzedaży, Rozdziale III, zatytułowanym: Prawo odkupu, w artykułach: 593 – 595, a prawo pierwokupu w Rozdziale IV, zatytułowanym: Prawo pierwokupu, w artykułach od 596 – 602.

Treść § 6 jest zgodna z przepisami kodeksu cywilnego odnoszącymi się do prawa odkupu. W żadnej mierze nie zawiera uregulowań dotyczących prawa pierwokupu. Zgodnie z art. 597 kodeksu cywilnego, rzecz, której dotyczy prawo pierwokupu, może być sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona. Tymczasem prawo odkupu, zgodnie z art. 594§ 1 wykonywa się przez oświadczenie sprzedawcy złożone kupującemu.

Prawo odkupu polega w szczególności na tym, iż Miasto może z niego skorzystać w ciągu 5 lat od chwili sprzedaży lokalu użytkowego na rzecz pierwszego nabywcy. Na skutek ujawnienia tego prawa w księdze wieczystej urządzonej dla lokalu, Miasto może skorzystać ze swego prawa w stosunku do każdego następnego nabywcy. Prawo odkupu ujawnione w księdze wieczystej lokalu, na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 06.07.1982 r., o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 roku nr 124, poz. 1361, z późniejszymi zmianami), daje podstawę do kierowania oświadczenia woli o skorzystaniu z prawa odkupu do wtórnego nabywcy.

Wprowadzenie możliwości zbywania przez Miasto lokali użytkowych na rzecz ich najemców miało na celu ułatwienie rozwoju przedsiębiorczości osób prowadzących działalność gospodarczą i zapewnienie takim osobom stabilności funkcjonowania poprzez możliwość nabycia tytułu własności do lokalu, w którym prowadzona jest na własny rachunek działalność gospodarcza.

W celu zapobieżenia ewentualnym przypadkom wtórnego obrotu lokalami użytkowymi i uzyskiwania z tego tytułu nieuzasadnionych korzyści materialnych, Miasto zastrzegło sobie prawo odkupu tych lokali w okresie 5 lat od ich zbycia na rzecz najemców i dzierżawców prowadzących działalność gospodarczą lub statutową.

Zapisy dotyczące możliwości skorzystania przez Miasto z prawa odkupu zawarte są w protokołach określających zasady i warunki nabycia lokalu sporządzanych między

stronami tj. Miastem a najemcą lub dzierżawcą lokalu użytkowego. Prawo odkupu zastrzeżone na rzecz Miasta znajduje się również w treści aktów notarialnych sprzedaży lokali użytkowych, a następnie jest ujawniane w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla danego lokalu.

3. Wnioskodawca kwestionując treść § 6 Uchwały nr IX/113/03 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 marca 2003 r. i twierdząc, że jakoby powyższy przepis wskazuje, iż oświadczenie o wykonaniu prawa odkupu kierowane jest do pierwotnego nabywcy lokalu użytkowego, który dokonał sprzedaży tego lokalu, nie znajduje żadnego uzasadnienia.

Dowodem potwierdzającym prawidłowość zapisów zawartych w prawie miejscowym i poprawność ich stosowania w praktyce jest wyrok Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, I Wydziału Cywilnego z dnia 27.01.2009 r., sygn. akt I C 542/08, na podstawie którego sąd zobowiązał wtórnego nabywcę lokalu użytkowego do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia tytułu własności do lokalu na rzecz Miasta.

4. Pan Bogusław Dembowski stwierdza również, że treść § 6 jest niezgodna z art. 593 § 1 kodeksu cywilnego, ponieważ odmiennie reguluje bieg terminu wykonania prawa odkupu przez Miasto, czyniąc go w ten sposób nieskutecznym. Zarzut ten nie znajduje uzasadnienia, bowiem z jego treści jasno wynika, iż Miasto może skorzystać z prawa odkupu w okresie pięciu lat od daty nabycia lokalu przez pierwotnego nabywcę tj. najemcę lub dzierżawcę.

Ponadto należy zauważyć, iż wniosek odnosi się do stanu prawnego obowiązującego przed nowelizacją Uchwały nr IX/113/03 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19.03.2003 r., która została zmieniona Uchwałą nr XL/799/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24.09.2008 r., nadającą nowe brzmienie § 6 uchwały wskazanej w uzasadnieniu.

Wobec argumentów przedstawionych w niniejszym uzasadnieniu, Rada Miejska w Łodzi postanowiła uznać wystąpienie Pana Bogusława Dembowskiego za bezzasadne i odrzucić wniosek dotyczący zmiany uregulowań prawnych w zakresie zmiany § 5 i § 6 Uchwały nr IX/113/03 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 marca 2003 r.