

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI
z dnia

w sprawie skargi p. [REDAKCYJNA] na działanie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
Widzew – Księży Młyn.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420), art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, Nr 170, poz. 1660, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692, z 2005 r. Nr 64, poz. 565, Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524 oraz z 2008 r. Nr 229, poz. 1539), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1.1. Skargę p. [REDAKCYJNA] na działanie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Widzew – Księży Młyn, uznaje się za bezzasadną.

2. Skarga jest bezzasadna z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu do przedmiotowej uchwały, które stanowi jej integralną część.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady Miejskiej do przekazania Skarżącemu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz KACPRZAK

Projektodawca:
Komisja Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej
Rady Miejskiej w Łodzi

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

UZASADNIENIE

W dniu 7 kwietnia 2009r. p. [REDAKTOWANE] działający jako pełnomocnik p. [REDAKTOWANE] złożył skargę na przewlekłe załatwianie przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Widzew – Księży Młyn sprawy przekazania na rzecz jego mocodawcy zarządu nieruchomością położoną przy [REDAKTOWANE] której pozostaje współwłaścicielem [REDAKTOWANE]

Skarżący podniósł, iż w dniu 11 grudnia 2007r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Widzew – Księży Młyn wystąpił do p. [REDAKTOWANE] z ofertą przekazania zarządu powyższą nieruchomością. Pan [REDAKTOWANE] pismem z dnia 28 stycznia 2008r. ustosunkował się do tej oferty pozytywnie składając wniosek o przekazanie zarządu, jednak pomimo tego Zakład w sposób nieuprawniony odmawia wydania tej nieruchomości na rzecz jego mocodawcy.

W skardze p. [REDAKTOWANE] zarzucił, iż Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Widzew – Księży Młyn bezprawnie zażądał od [REDAKTOWANE] wydania jednego z lokali, który przejął od zmarłej współwłaścicielki nieruchomości oraz wezwał współwłaściciela do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z tego lokalu.

Komisja Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi, ustaliła, co następuje:

Nieruchomość prywatna położona przy ul. [REDAKTOWANE] została przejęta w zarząd państwowy i przekazana z dniem 1 stycznia 1981r. w administrację Przedsiębiorstwu Gospodarki Mieszkaniowej Łódź - Widzew na podstawie decyzji z [REDAKTOWANE] Urzędu Dzielnicy Łódź – Widzew Wydział Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej. Przejęcie nieruchomości w zarząd państwowy nastąpiło na wniosek jednego ze współwłaścicieli, który z uwagi na podeszły wiek i stan zdrowia, nie był w stanie w dalszym ciągu administrować tą nieruchomością.

Po likwidacji Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Łódź – Widzew, zarząd nieruchomością powierzony został Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej Widzew – Księży Młyn, który zarządza nieruchomością do dnia dzisiejszego.

Zgodnie z odpisem księgi wieczystej [REDAKTOWANE] położona przy [REDAKTOWANE] obejmująca działkę [REDAKTOWANE], stanowi współwłasność siedmiu osób fizycznych. Wszyscy współwłaściciele ujawnieni w księdze wieczystej, zgodnie z ustaleniami poczynionymi przez ZGM Widzew - Księży Młyn, nie żyją.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Widzew – Księży Młyn na przestrzeni lat 1997 – 2008 wielokrotnie wskazywał na potrzebę uregulowania sytuacji prawnej tej nieruchomości, prowadząc w tym zakresie korespondencję z osobami, w tym z Panem [REDAKTOWANE] które w świetle posiadanej wówczas przez tę jednostkę wiedzy, mogły być domniemanymi następcami prawnymi ujawnionych w księdze wieczystej współwłaścicieli. Zakład informował te osoby o potrzebie przeprowadzenia postępowań spadkowych i ujawnienia praw pełnego grona spadkobierców zmarłych współwłaścicieli w księdze wieczystej. Działania te odniosły skutek jedynie w marginalnym zakresie. W 2003r. przedłożone zostało przez [REDAKTOWANE] jedynie częściowe postanowienia o stwierdzeniu nabycia praw do spadku po Panu [REDAKTOWANE] - jednym ze współwłaścicieli [REDAKTOWANE] z., w następstwie którego [REDAKTOWANE] pozostaje na dzień dzisiejszy jedynym znanym współwłaścicielem nieruchomości do 1/48 cz. W zakresie pozostałych nieżyjących współwłaścicieli do [REDAKTOWANE] postępowań spadkowe nie zostały przeprowadzone i pomimo szeregu działań Zakładu, do ustalenia następców prawnych tych osób nie doszło.

Niewątpliwie pismem z dnia 11.12.2007r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Widzew – Księży Młyn wystąpił do Pana [REDAKTOWANE] (oraz Pani [REDAKTOWANE] będącej również spadkobiercą [REDAKTOWANE] współwłaścicielem [REDAKTOWANE]), z propozycją przejęcia zarządu, gdyż osoby te były jedynymi znanymi tej jednostce prawowymi spadkobiercami.

W następstwie powyższego, Pan [REDAKTOWANO] pismem z dnia 28.01.2008r. wyraził gotowość przejęcia tej nieruchomości. Niemniej Zakład pismem z dnia 3.03.2008r. poprosił Pana [REDAKTOWANO] o uzupełnienie wniosku, o dane dotyczące pozostałych współwłaścicieli nieruchomości oraz ich spadkobierców, a także informacje czy po tych osobach zostały przeprowadzone postępowania spadkowe. Powyższa prośba nie spotkała się jednak z żadną reakcją ze strony współwłaściciela. Pismem z dnia 10.02.2009r. Zakład wystąpił również z propozycją podjęcia współpracy w zakresie uregulowania stanu prawnego nieruchomości – ustalenia aktualnych jej współwłaścicieli – do [REDAKTOWANO], co również nie odniosło żadnego skutku.

W tym stanie rzeczy, Zakład, w dążeniu do ostatecznego uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości, podjął szereg czynności faktycznych i prawnych, w celu ustalenia spadkobierców pozostałej części zmarłych współwłaścicieli nieruchomości, występując z zapytaniami do szeregu instytucji (archiwów Urzędów Stanu Cywilnego, Ewidencji Ludności, parafii - w zakresie zapisów w księgach parafialnych), działających zarówno na terenie Łodzi jak i [REDAKTOWANO] (właściwych ze względu na miejsce zgonu poszczególnych współwłaścicieli). W następstwie tych działań Zakład pozyskał informacje dotyczące dat i miejsc zgonu oraz numerów aktów zgonu poszczególnych współwłaścicieli, następnie na tej podstawie, pozyskał akty stanu cywilnego niezbędne do wystąpienia do sądu z wnioskami o stwierdzenie nabycia praw do spadku.

W dniach 9.12.2008r. oraz 27.03.2009r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Widzew – Księży Młyn wystąpił do Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi oraz do Sądu Rejonowego w [REDAKTOWANO] z wnioskami o stwierdzenie nabycia praw do spadku po sześciu współwłaścicielach tej nieruchomości. Sprawy te obecnie są zawisłe przed tymi Sądami.

Do uregulowania pozostaje jeszcze sprawa dziedziczenia po jednym ze współwłaścicieli ujawnionych w księdze wieczystej, przy czym Zakład obecnie gromadzi informacje i dokumenty do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Odnosząc się do zarzutów zawartych w skardze radcy prawnego Pana [REDAKTOWANO] - pełnomocnika [REDAKTOWANO], odnośnie niewydania zarządu nieruchomością na rzecz jego mocodawcy należy wskazać, co następuje.

Zarząd nieruchomością przy ul. [REDAKTOWANO] jako nieruchomością prywatną, sprawowany jest przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Widzew – Księży Młyn w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 – 757).

Mając na względzie treść art. 753 § 1 k.c. w brzmieniu „prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia powinien w miarę możliwości zawiadomić o tym osobę, której sprawę prowadzi, i stosownie do okoliczności albo oczekiwać jej zleceń, albo prowadzić sprawę dopóty, dopóki osoba ta nie będzie mogła sama się nią zająć”, w związku z tym, że nie doszło do ustalenia pozostałych współwłaścicieli nieruchomości (którzy mogą zająć się swoją sprawą), Miasto Łódź - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Widzew – Księży Młyn jest zobowiązany do prowadzenia sprawy tych osób, zgodnie zaś z dyspozycją art. 752 k.c. powinien działać z ich korzyścią i prawdopodobną wolą.

Biorąc powyższe pod uwagę, w sytuacji, w której jedynym znanym współwłaścicielem nieruchomości jest osoba, posiadająca udział [REDAKTOWANO] a udziały pozostałych współwłaścicieli wynoszą łącznie [REDAKTOWANO] oraz mając na względzie treść art. 201 k.c., który stanowi, że do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Widzew – Księży Młyn nie uznał za zasadne wydać nieruchomości osobie, która nie mogłaby skutecznie nią zarządzać chyba, że za zgodą sądu jest albo zarządcą sądowym albo może wykonywać czynności zwykłego zarządu.

W analizowanej sprawie można również przyjąć, że pozostali współwłaściciele posiadający w nieruchomości udziały do [REDAKTOWANO] cz., mogliby uznać, iż wydanie nieruchomości przez ZGM współwłaścicielowi posiadającemu [REDAKTOWANO] cz., jest naruszeniem dyspozycji art. 752 k.c. i nie jest dochowaniem należytej staranności w reprezentowaniu ich interesów.

W analizowanej sprawie dodatkowo, wyjaśnienia wymaga kwestia zarządzania przez Gminę Łódź – ZGM-y/AN-y nieruchomościami stanowiącymi własność osób fizycznych.

Pierwotnie zarządzanie to było oparte o przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 1974r. Prawo lokalowe, obowiązującej do 1994r. Po utracie mocy obowiązującej przepisów ustawy Prawo lokalowe i wejściu

w życie Ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, w art. 61 ustawodawca przesądził podstawę prawną do zarządzania przez jednostki gminne nieruchomościami prywatnymi, przejętymi na podstawie decyzji administracyjnych, wyjmując te przepisy z regulacji prawa administracyjnego – Ustawa Prawo lokalowe – do prawa cywilnego – art. 752 – 757 Kodeksu cywilnego.

Fakt utraty mocy obowiązującej ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, nie ma zatem obecnie żadnego znaczenia dla podstawy prawnej do zarządzania takimi nieruchomościami prywatnymi, w tym nieruchomością położoną przy [REDAKTOWANO] bowiem jest to prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia, a kwestia ta została już raz przez ustawodawcę przesądzona w roku 1994.

Odnosząc się natomiast do zawartego w treści skargi zarzutu dotyczącego wezwania do wydania jednego z lokali usytuowanych w nieruchomości przy ul. [REDAKTOWANO] lokal [REDAKTOWANO], należy wskazać, że wezwanie to Zakład skierował do Pani [REDAKTOWANO] a nie do współwłaściciela [REDAKTOWANO].

Powyższe podyktowane było ustaleniem w USC, iż Pani [REDAKTOWANO] zajmowała się pochówkiem zamieszkującej uprzednio w [REDAKTOWANO] współwłaścicielki – [REDAKTOWANO] er. Działania ZGM Łódź Widzew – Księży Młyn w stosunku do Pani Bożenry Majer, przypuszczalnie posiadającej również klucze do tego lokalu, miały na celu uregulowanie jego sytuacji prawnej. Zaniechanie takich działań, skutkowałoby brakiem możliwości pobierania opłat z tytułu zajmowania i eksploatacji lokalu [REDAKTOWANO]. Naraziłoby to tym samym współwłaścicieli nieruchomości, w tym tej części współwłaścicieli na rzecz, której działa Zakład (prowadzący ich sprawy w oparciu o przepisy dotyczące prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia), na stratę. Dodatkowo także na zarzut ze strony tych osób niedołożenia należytej staranności w prowadzeniu ich sprawy.

Obecnie lokal ten zajmowany jest przez Pana [REDAKTOWANO]. Niemniej, do uregulowania pomiędzy współwłaścicielem a Zakładem pozostaje kwestia ustalenia opłat za korzystanie z lokalu, przy uwzględnieniu faktu, że Pan [REDAKTOWANO] pozostaje współwłaścicielem jedynie do [REDAKTOWANO] cz. a powierzchnia zajmowanych przez niego lokali łącznie z [REDAKTOWANO] w tej nieruchomości wynosi [REDAKTOWANO] m² przy całkowitej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości przy ul. [REDAKTOWANO] która wynosi [REDAKTOWANO] m².

Z powyższych względów, po wnikliwym zbadaniu sprawy, Komisja Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi, uznała skargę za bezzasadną.