

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI
z dnia

w sprawie skargi p. [REDAKTOWANO] na działanie Prezydenta Miasta Łodzi

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. [REDAKTOWANO] na działanie Prezydenta Miasta Łodzi, uznaje się za bezzasadną.

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

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego 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 skardze na działanie Prezydenta Miasta Łodzi [redacted] żąda, aby Dyrektor Administracji Nieruchomościami Łódź - Bałuty „Centrum”, który działa jako pełnomocnik Gminy Łódź we Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul., dokonał zmiany zapisów księgi wieczystej w zakresie powierzchni jego lokalu jak również wysokości udziału.

Oczekiwanie skarżącego nie znajduje uzasadnienia w przepisach prawa.

Pan [redacted] pozostaje właścicielem lokalu nr .. w nieruchomości przy ul. wraz ze swoją żoną na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej. Lokal ten Państwo [redacted] nabyli od Gminy Łódź w dniu 14.04.1992r.

Nieruchomość przy ul. (działka nr ../.) uregulowana w KW [redacted] stanowi własność Gminy Łódź, z której sukcesywnie wyodrębniano i zbyto 74 lokale mieszkalne oraz 1 lokal użytkowy wraz z udziałami w częściach wspólnych do 706/1000 części. Pozostałe lokale niewyodrębnione (22 lokale mieszkalne i 2 użytkowe) stanowią własność Gminy Łódź.

Właściciele lokali w tej nieruchomości, działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, dokonali wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, który powierzył administrowanie tą nieruchomością podmiotowi zawodowo zajmującemu się zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami.

Stosownie do zapisu art.29 ust.1d pkt 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, koszty opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku, do czasu wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, obciążają dotychczasowego właściciela nieruchomości, z której wyodrębniano lokale, a więc Gminę Łódź. Realizując to zobowiązanie Administracja Nieruchomościami Łódź - Bałuty „Centrum” wobec braku dokumentacji technicznej budynku, zleciła opracowanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej zabudowy nieruchomości.

Inwentaryzacja ta została przekazana Zarządowi Wspólnoty.

Opracowana inwentaryzacja architektoniczno-budowlana wykazała, że powierzchnie lokali w tej nieruchomości i wyliczone w oparciu o nie udziały poszczególnych właścicieli lokali wyodrębnionych w częściach wspólnych nieruchomości, odbiegają od tych z aktów notarialnych umów sprzedaży. Zgodnie z tym opracowaniem, powierzchnia lokalu nr .. stanowiącego własność [redacted] wynosi [redacted] m², zaś obliczony udział w nieruchomości wspólnej - 10/1000 części, natomiast w akcie notarialnym umowy sprzedaży powierzchnia lokalu wynosiła [redacted] m², zaś udział w nieruchomości wspólnej [redacted] części.

W oparciu o przekazaną Zarządowi wspólnoty inwentaryzację z uwagi na podane rozbieżności w powierzchniach lokali i udziałach z nimi związanych właściciele lokali uznali, że powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych wykazana w tej inwentaryzacji, stanowić będzie podstawę do rozliczeń wewnątrzwspólnotowych. W związku z tym poddali pod głosowanie na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 28 marca 2008r. uchwałę [redacted] w sprawie przyjęcia powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych wykazanych w inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej do rozliczeń i ją przyjęli. Pan [redacted] również głosował za przyjęciem tej uchwały.

Należy wskazać, że sytuacja gdzie suma udziałów właścicieli lokali nie jest równa 1 (100%) występująca m.in. w nieruchomości przy ul., ma miejsce nie tylko w tej nieruchomości. Problem ten dotyczy wielu nieruchomości w całym kraju, co zauważył również ustawodawca i wprowadził w ustawie o własności lokali stosowny przepis (art. 23 ust. 2a) o sposobie podejmowania uchwał przez właścicieli lokali w takich przypadkach.

Natomiast art. 22 ust.2 i ust.3 tej ustawy zawiera m.in. uregulowania, które prawo do dokonywania zmian udziałów przyznaje właścicielom lokali. A zatem właściciele lokali wyodrębnionych działając wspólnie z pełnomocnikiem Gminy Łódź, mogą doprowadzić do sprostowania, w oparciu o sporządzoną inwentaryzację architektoniczno-budowlaną, zarówno udziałów w częściach wspólnych nieruchomości jak również powierzchni lokali wyodrębnionych, w drodze uchwały zaprotokołowanej przez notariusza, która będzie podstawą do wprowadzenia zmian w księgach wieczystych poszczególnych lokali wyodrębnionych.

W związku z tym dokonanie takiej zmiany, czego oczekuje p. [REDAKTED] wyłącznie od jednego z właścicieli, jakim jest Gmina Łódź, nie ma podstawy prawnej.

Aby doprowadzić do zgodności udziałów w nieruchomości wspólnej, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul., powinien przygotować i przedłożyć do rozstrzygnięcia właścicielom lokali projekt takiej uchwały do zaprotokołowania przez notariusza. W tym też celu, korespondencja p. [REDAKTED] kierowana do Prezydenta Miasta Łodzi, była przekazywana do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul.

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