

Łódź, dn. 4 marca 2025 r.

PREZYDENT MIASTA ŁODZI

DM-DM-VIII.6852.3.2025

DECYZJA

Na podstawie art. 124 b w związku z art. 124a, ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2024.1145 ze zm.) oraz art. 104, art. 107 § 1 i § 3 ustawy z dnia 14.06.1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2024.572) po rozpatrzeniu wniosku ZWiK Sp. z o.o.

orzekam o :

odmowie zobowiązania do udostępnienia części nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Marysińskiej bez nr oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie B-49 jako działka nr 616/15, w celu zwiększenia średnicy sieci wodociągowej do $\varnothing=150$ mm.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 28 stycznia 2025 r. spółka ZWiK Sp. z o.o. reprezentowana przez [redacted] wystąpiła o wydanie decyzji o udostępnieniu nieruchomości położonej w Łodzi ul. Marysińskiej bez nr oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie B-49 jako działka nr 616/15.

Dla przedmiotowej nieruchomości brak jest księgi wieczystej, zbioru dokumentów czy też innych dokumentów mogących ustalić osoby, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Z uwagi na powyższe, zgodnie z art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2024.1145 ze zm.) działka nr 616/15 z obrębu B-49 stanowi nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

We wniosku wskazano, iż przez przedmiotową działkę przebiega fragment sieci wodociągowej $\varnothing=100$ mm. Opisano, iż w wyniku planowanych robót nastąpi wymiana materiału oraz zwiększenie średnicy sieci wodociągowej do $\varnothing=150$ mm a sieć zostanie wyremontowana w istniejącym śladzie.

W oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami organem właściwym rzeczowo do rozpatrzenia złożonego wniosku jest starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej. Na podstawie art. 4 pkt 9b¹ tej ustawy jako starostę należy również rozumieć prezydenta miasta na prawach powiatu.

Łódź jest miastem na prawach powiatu, co potwierdzają przepisy części V rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 sierpnia 1998 r. w sprawie utworzenia powiatów (Dz. U. 1998. 103. 652). Prezydent Miasta Łodzi wykonuje zadania starosty, stosownie do treści art. 91 i art. 92 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. 2016.814) w związku z art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016.446).

Natomiast stosownie do art. 124b ust.1u.g.n. starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w drodze decyzji zobowiązuje właściciela, użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości do udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń, nienależących do części składowych nieruchomości, służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, a także usuwaniem z gruntu tych ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, jeżeli właściciel, użytkownik wieczysty lub osoba, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości nie wyraża na to zgody. Decyzja o zobowiązaniu do udostępniania nieruchomości może być także wydana w celu zapewnienia dojazdu umożliwiającego wykonanie czynności. Jak stanowi art.124b ust.2 u.g.n., decyzję, o której mowa w ust. 1, wydaje się z urzędu albo na wniosek podmiotu zobowiązanego do wykonania czynności, o których mowa w ust. 1.

Przesłankami do zastosowania art.124b ust.1 u.g.n. są: wystąpienie konieczności wykonania czynności związanych z konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii wymienionychw przepisie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń i jednoczesny brak zgody na takie udostępnienie właściciela, użytkownika wieczystego lub osoby, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości. Wniosek powinien pochodzić od podmiotu zobowiązanego do wykonania czynności, o których mowa w art.124b ust.1u.g.n. Konserwacja, remonty oraz usuwanie awarii może dotyczyć tylko takich ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń, które nie należą do części składowych nieruchomości.

Po rozpatrzeniu wniosku stwierdzono, co następuje.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie definiują takiego pojęcia jak remont. W tym zakresie należy sięgać do przepisów ustawy - Prawo budowlane. Zgodnie z art. 3 pkt 8 P.b. przez remont należy rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Stąd też, aby określone czynności zakwalifikować można było jako remont, muszą być one oparte na wskazanych przez ustawodawcę podstawach: prace należy wykonać w obiekcie, który już istnieje, i nie mogą one prowadzić do zmiany pierwotnego stanu obiektu, nie będąc jednocześnie jego konserwacją. Zasadniczą różnicę między remontem a przebudową stanowi zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, którą wyklucza remont, a która stanowi o istocie przebudowy (wyroki NSA sygn.. akt: I OSK 2782/18 z dnia 26.02.2021 r., I OSK 1261/22 z dnia 01.06.2023 r.).

Zmiana średnicy sieci wodociągowej jest zmianą jej parametrów technicznych. Zmiana średnicy rury na 50% większą to istotna modyfikacja, która ma wpływ na funkcjonalność i parametry przedmiotowej sieci wodociągowej takie jak m.in.. powierzchnia zabudowy pod infrastrukturą.

Biorąc pod uwagę planowane prace stwierdzić należy, iż wykraczają one poza zakres remontu i powinny być zakwalifikowane jako przebudowa. Brak jest zatem możliwości wydania decyzji, o której mowa w art. 124b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do treści art. 124a w związku z art. 118a ust. 2 decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, tj. przez opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi. Doręczenie decyzji uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia

Mając powyższe na uwadze należy orzeczone jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Z up. Prezydenta Miasta Łodzi
Kierownik Oddziału
Wywłaszczeń i Zwrotów Nieruchomości


Marcin Tomczyk