

**UCHWAŁA NR XXXVI/1139/21
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 20 stycznia 2021 r.**

**w sprawie skargi p
na działania Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 229 pkt 3, art. 237 § 3 oraz art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256, 695 i 1298), Rada Miejska w Łodzi

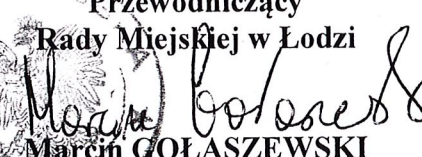
uchwała, co następuje:


§ 1. 1. Skargę p. na działania Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich w 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 w Łodzi do przekazania Skarżącej niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin GOŁASZEWSKI



Załącznik

do uchwały Nr XXXVI/1139/21

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 20 stycznia 2021 r.

UZASADNIENIE

W dniu 14 grudnia 2020 r. do Rady Miejskiej w Łodzi wpłynęła skarga na działanie Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi dotycząca nieprawidłowego, zdaniem Skarżącej, sposobu wykonywania zadań oraz przewlekłego rozpatrzenia wniosku o sprzedaż lokalu mieszkalnego z bonifikatą.

Na podstawie art. 237 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego, Rada Miejska w Łodzi zawiadamia o następującym sposobie załatwienia skargi.

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu Miasta Łodzi, realizacja zadania polegającego na sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców należy do odpowiedniego Wydziału w strukturze organizacyjnej UMŁ. Zadaniem Zarządu Lokali Miejskich jest natomiast przygotowywanie dokumentacji dotyczącej wykupu lokali mieszkalnych na wniosek najemcy w formie bezprzetargowej.

Nieruchomość przy ul. Piotrkowskiej 41 nie została dotychczas objęta procesem prywatyzacji. Na mocy uchwały Nr XXXIV/568/04 Rady Miejskiej w Łodzi z 14 lipca 2004 r. w sprawie przyjęcia „Uproszczonego lokalnego programu rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004-2013” budynek przy ul. Piotrkowskiej 41 został objęty powyższym programem, co wykluczyło możliwość dokonywania sprzedaży mieszkań na rzecz ich najemców. W 2012 roku, w ramach programu „Miasto kamienic” wykonany został remont elewacji budynku frontowego i klatek schodowych, poprzedzony wymianą instalacji elektrycznej, a także wymiana stolarki okiennej we wszystkich lokalach mieszkalnych, gdzie zachodziła taka konieczność oraz wymiana pokrycia dachowego na budynku II prawej oficyny. Nie została natomiast zrealizowana, opracowana w ramach ww. programu dokumentacja projektowa remontu elewacji budynków oficyn, remontu budynku gospodarczego i nawierzchni podwórza oraz wewnętrznej instalacji c.o.

Należy również zaznaczyć, że zgodnie z przepisami prawa miejscowego, warunkami podjęcia przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzji o przeznaczeniu danej nieruchomości do prywatyzacji są m.in.:

1/ wystąpienie z wnioskiem o wykup najemców, których udziały w nieruchomości w wyniku sprzedaży lokali wyniosą co najmniej 50%,

2/ uzyskanie zaświadczeń o samodzielności wszystkich lokali położonych na nieruchomości.

Na żadnym etapie składania wniosków o sprzedaż lokali nie doszło do łącznego spełnienia powyższych warunków. Pomimo tego Zarząd Lokali Miejskich w ramach swoich zadań podjął działania mające na celu przygotowanie nieruchomości do procesu prywatyzacji. Zlecono wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej. Została ona przeprowadzona i aktualnie jest w fazie uzgodnień i koniecznych poprawek. Ponadto, w celu doprowadzenia do samodzielności lokalu, dokonano połączenia wolnych mieszkań nr 30 i 31a.

W przedmiotowej nieruchomości usytuowanych jest 45 lokali mieszkalnych. Dopiero w 2020 roku liczba wniosków złożonych przez najemców uczyniła zadość wymaganej dla rozpoczęcia procesu prywatyzacji wielkości odpowiadających im udziałów w części wspólnej

nieruchomości. Pismem EWS.4205.1832.2019 z 20 grudnia 2019 r. Zarząd Lokali Miejskich wystąpił do Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości Urzędu Miasta Łodzi z zapytaniem o możliwość sprzedaży lokali w nieruchomości. W tej sprawie wypowiedziało się negatywnie Biuro ds. Rewitalizacji UMŁ, uzasadniając decyzję faktem wpisania nieruchomości do Gminnego Programu Rewitalizacji.

Skarżąca wskazuje, że dwukrotnie: w latach 2011 i 2013, złożyła wnioski o wykup lokalu mieszkalnego nr 5 przy ul. Piotrkowskiej 41, które pozostały bez odpowiedzi, podobnie jak wnioski złożone w tej sprawie przez innych mieszkańców nieruchomości. Wbrew twierdzeniu Skarżącej otrzymała ona pismo DGM-PN-VIII.7125.35.2013 z dnia 10 kwietnia 2013 r., w którym ówczesny Wydział Prawo do Nieruchomości Urzędu Miasta Łodzi informował o braku możliwości pozytywnego rozpatrzenia wniosku o wykup zajmowanego lokalu mieszkalnego, przyczynach takiego stanu rzeczy oraz o warunkach jakie muszą zostać spełnione, aby rozważyć możliwość rozpoczęcia prywatyzacji nieruchomości (zał. nr 2 do skargi). Podkreślenia wymaga fakt, że już w tej dacie proces prywatyzacji mógł zostać zainicjowany dopiero po złożeniu wniosków o wykup przez najemców, których udziały w częściach wspólnych nieruchomości w wyniku sprzedaży lokali wyniosą co najmniej 50%. Skarżąca, jak również inni lokatorzy budynku o wszelkich wymienionych na wstępie okolicznościach uniemożliwiających prywatyzację nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 41, byli informowani również pismami Zarządu Lokali Miejskich: EWS.4205.593.2018 z dnia 8 marca 2018 r. (zał. nr 7 do skargi) oraz EWS.4205.2187.2018.2019 z dnia 7 stycznia 2019 r. (zał. nr 9 do skargi).

Treść złożonej skargi jednoznacznie świadczy o niezadowoleniu lokatorki z odmowy dokonania sprzedaży na Jej rzecz zajmowanego lokalu. Należy podkreślić, że abstrahując od obiektywnych przesłanek odmowy zadośćuczynienia woli najemcy, Gmina Miasto Łódź, jako właściciel nieruchomości, w zgodzie z regulacjami normatywnymi posiada niezaprzeczalną legitymację do dysponowania swoją własnością według potrzeb i możliwości prawno-organizacyjnych oraz istniejącego stanu rzeczywistego.

Zgodnie z utrwaloną w tym zakresie linią orzecznictwa sądowego Gmina, jako właściciel mienia komunalnego ma prawo wynikające chociażby z art. 18 ust. 2 pkt 9a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) o samorządzie gminnym, do określenia zasad zbycia nieruchomości, bowiem decyzja o przeznaczeniu nieruchomości do obrotu należy wyłącznie do ich właściciela. W tym uprawnieniu mieści się możliwość wycofania określonych lokali z zamiaru ich sprzedaży, a także określenia dodatkowych uwarunkowań ich zbycia. Tym samym należy jednoznacznie stwierdzić, iż tylko Gmina jest uprawniona do określenia jakie jej mienie znajdujące się w zasobie komunalnym przeznaczone zostanie do sprzedaży. W ten sposób realizuje bowiem swoje uprawnienia właścicielskie. Przepisy ustawy o samorządzie gminnym regulują zasady zbywania nieruchomości gminnych m.in. na rzecz ich dotychczasowych najemców. W przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony (art. 34 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy). Z treści powyższej regulacji wynika, że ustawodawca zastrzegł na rzecz najemców lokali mieszkalnych pierwszeństwo ich nabycia w sytuacji, gdy gmina będąca ich właścicielem wyrazi wolę ich sprzedaży. Powyższe pierwszeństwo polega na eliminacji innych podmiotów ubiegających się o tę samą rzecz, a jego konstrukcja jurydyczna nie jest oparta na uprawnieniu, lecz na tkwiącym w pierwszeństwie zakazie zadysponowania rzeczą w sposób je naruszający. Z tej przyczyny w orzecznictwie przyjmuje się, że z art. 34 ust. 1 pkt 3 wyżej powołanej ustawy, nie wynika roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży, a jedynie pierwszeństwo nabycia nieruchomości, jeżeli została ona przez właściwy organ przeznaczona do zbycia. Tym samym pierwszeństwo to nie jest równoznaczne z roszczeniem, nie jest bowiem prawem podmiotowym, z którego

wynikałoby uprawnienie najemcy mogące przymusić Gminę będącą właścicielem do sprzedaży określonej nieruchomości. Tak więc złożenie przez najemcę wniosku o wykup mieszkania nie kreuje po jego stronie uprawnienia do domagania się zbycia na jego rzecz wynajmowanego lokalu.

Wobec powyższego skargę uznaje się za bezzasadną.

Rada Miejska w Łodzi informuje, że niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art. 237 § 3 w związku z art. 238 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, od którego nie przysługuje żaden środek odwoławczy ani środek zaskarżenia.

Stosownie do art. 239 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, Rada Miejska w Łodzi informuje, że: *"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"*.

