

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI
z dnia

w sprawie skargi p. [REDAKTOR] 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 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935) 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 2016 r. poz. 23, 868, 996, 1579 i 2138 oraz z 2017 r. poz. 935 i 1257), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1.1. Skargę p. [REDAKTOR] na działanie Prezydenta Miasta Łodzi uznaje się za bezzasadną.

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

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi do przekazania Skarżącemu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz KACPRZAK

Projektodawcą uchwały jest
Komisja Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej
Rady Miejskiej w Łodzi

PRZEWODNICZĄCY
Komisji Gospodarki Mieszkaniowej
i Komunalnej
Rady Miejskiej w Łodzi

Jan Mędrzak

Projekt zgodny z przepisami prawa
opiniuję pozytywnie
pod względem formalno-prawnym

RADCA PRAWNY
dr Marlena Sakowska-Baryła
(t.d.-M-1464)
30.06.2017r.

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

UZASADNIENIE

Skarżący skierował pismem z 29.05.2017 r. skargę do Wojewody Łódzkiego na działanie Prezydenta Miasta Łodzi (ówczesnego Wydziału Budynków i Lokali oraz Zarządu Lokali Miejskich) na szkodę [REDAKTOWANE], zamieszkałej w Łodzi przy ul. [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE], „poprzez dyskryminowanie w sprawie mieszkaniowej oraz zatajenie w umowie najmu mieszkania zawartej w 1994 r., że [REDAKTOWANE] stanowi własność prywatną,” znalazł się również zarzut, że „Miasto Łódź dopiero 17.08.2000 r. zwróciło się do właściciela domu z prośbą o zgodę na remont wc. Natomiast, gdy w 1994 r./1995 r. zawierano z Jego [REDAKTOWANE] umowę na remont i wykonanie łazienki to Miasto Łódź nie zwracało się do właściciela o zgodę na remont”. Skarżący w swoim piśmie stwierdził, że konieczne jest przyznanie Jego [REDAKTOWANE] z dwoma pokojami, aby mogli w nim zamieszkać także jej dwaj synowie [REDAKTOWANE].

Wojewoda uznając, że skarga dotyczy działań Prezydenta Miasta Łodzi skierował ją do rozpatrzenia przez Radę Miejską w Łodzi.

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

Treści zawarte w wymienionej skardze są analogiczne do wcześniej rozpatrywanej przez Radę Miejską w Łodzi skargi p. [REDAKTOWANE] która uchwałą Nr XLVII/1208/17 z dnia 26 kwietnia 2017 r. została uznana za bezzasadną. Dotyczy to tego samego lokalu [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] który wynajmowała matka skarżącego. Jednak Rada Miejska w Łodzi wezwała Prezydenta Miasta Łodzi do złożenia ponownych wyjaśnień w sprawie. Z wyjaśnień i załączonej dokumentacji wynikają następujące ustalenia:

28 grudnia 1994 r. [REDAKTOWANE] zawarła umowę na wynajem lokalu [REDAKTOWANE] w [REDAKTOWANE]. Decyzja z 2 lutego 1994 r. określająca przydział wskazanego lokalu mieszkalnego nakładała na wynajmującą obowiązek wykonania remontu lokalu na własny koszt. Odrębna umowa o remont zawarta w dniu 4 lutego 1994 r. określała zakres prac remontowych i termin ich wykonania. Na podstawie tej umowy [REDAKTOWANE] nie miała też obowiązku uiszczania czynszu najmu za lokal w okresie przeprowadzania remontu. [REDAKTOWANE] wykonała remont samodzielnie, zmieniając (rozszerzając) zakres prac objętych decyzją o przydziale z 2 lutego 1994 r. - częściowo za zgodą, częściowo bez zgody Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Łódź - Bałuty. Miasto, na wniosek [REDAKTOWANE] udzieliło dodatkowego wsparcia materialnego w zakresie wykonanego remontu w szczególności przekazując jej nieodpłatnie na ten cel materiały budowlane (wapno, cement, deski podłogowe). [REDAKTOWANE] została jednocześnie zwolniona z obowiązku odświeżenia wcześniej zajmowanego lokalu mieszkalnego [REDAKTOWANE] przy [REDAKTOWANE] przez długi okres (do 15 grudnia 1994 r.) wykonywania remontu mieszkania [REDAKTOWANE] przy ul. [REDAKTOWANE] nie ponosiła pełnych kosztów opłat za ten lokal. Ówczesny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Łódź - Bałuty wykazał wobec [REDAKTOWANE] daleko idące ustępstwa rzeczowe i finansowe uwzględniając jej sytuację zdrowotną i materialną.

Pismem z 9 lutego 1953 r. ówczesny Wydział Gospodarki Mieszkaniowej Prezydium Rady Narodowej, na wniosek właściciela tej nieruchomości, polecił Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych Łódź – Północ przejąć nieruchomość w administrację. Od tej daty nieruchomość przy ul. ██████████ pozostawała w zarządzie jednostek państwowych a następnie gminnych. Art. 61 ust.1 ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych rozstrzygnął, iż w odniesieniu do nieruchomości przejętych w tzw. „zarząd państwowy” z dniem wejścia w życie tej ustawy, do czynności jednostek zarządzających wyżej wymienionymi nieruchomościami stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752-757 k.c.). W myśl tych przepisów, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Łódź – Bałuty a następnie Administracja Nieruchomościami Łódź – Bałuty „Bałuty Stare I” prowadząc cudzą sprawę zobowiązane były do zachowania należytej staranności oraz działania z korzyścią osoby, której sprawę prowadziły, zgodnie z prawdopodobną wolą właściciela. Właściwe gospodarowanie nieruchomością wiąże się między innymi z zapewnieniem przychodów z nieruchomości, co następuje przede wszystkim poprzez wynajmowanie wolnych lokali w niej znajdujących się. A zatem Miasto Łódź reprezentowane przez Administrację, działając na rzecz właściciela, uprawnione było do zawierania umów najmu lokali oraz pobierania czynszów z tego tytułu.

Należy podkreślić, że w ramach obowiązków wynikających z art. 753 § 1 kc, Administracja nie miała obowiązku podejmowania działań zmierzających do ustalenia, kto jest właścicielem nieruchomości w sytuacji, gdy ujawniony w księdze wieczystej właściciel nie żyje oraz wobec braku informacji o jego następcach prawnych. A zatem, wobec braku wiedzy przez ówczesną Administrację Nieruchomościami Łódź – Bałuty „Bałuty Stare I” na temat spadkobierców właściciela nieruchomości, zarząd nieruchomością prowadzony był przez tę jednostkę.

Prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia, z uwagi na istotę sprawy, nie wiąże się z „pisemną zgodą” właściciela na prowadzenie jego sprawy przez osobę trzecią, bądź inny podmiot.

Dopiero w dniu 28 marca 2000 r. ujawnione zostało prawo własności do nieruchomości przy ul. ██████████ w księdze wieczystej na podstawie wniosku złożonego przez spadkobiercę. Wtedy, możliwe było poinformowanie właściciela nieruchomości o prowadzeniu jego sprawy przez Administrację.

Jednakże ówczesny właściciel szybko po ujawnieniu w KW sprzedał wymienioną nieruchomość. Nowa właścicielka wystąpiła o wydanie na jej rzecz zarządu nieruchomości. Obowiązkiem Administracji, jako prowadzącej cudzą sprawę, było również rozliczenie się z właścicielem ze wszystkiego, co uzyskała na jego rzecz (złożenie rachunku z zarządu). Rozliczenie takie miało miejsce wraz z przekazaniem zarządu i wydaniem nieruchomości nowej właścicielce protokołem z dnia 31 maja 2001 r., w związku ze złożonym przez nią wnioskiem.

Działania Miasta były zgodne z prawem i opierały się na ustawie z 17 maja 1990 r. o podziale zadań określonych ustawami szczególnymi pomiędzy organami gminy a organami administracji rządowej oraz zmianie niektórych ustaw. Na podstawie tej ustawy Miasto przejęło, jako zadania własne zadania wynikające między innymi z ustawy z 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe, następnie zastąpionej przez ustawę z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych. Obecnie najem lokali reguluje ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Z chwilą zaprzestania wykonywania czynności zwianych z administrowaniem wymienioną nieruchomością w maju 2001 r. – Miasto przestało być wynajmującym lokale.

Bezspornym jest, że przejecie nieruchomości przy ul. [REDAKTOWANO] w zarządzanie przez jej właściciela sprawiło, że o wysokości stawek czynszu nie decydowała już jednostka miejska. Powstałe zaległości czynszowe były powodem wystąpienia właścicielki do sądu o eksmisję najemców.

Na skutek orzeczenia eksmisyjnego Pani [REDAKTOWANO] zostało przyznane prawo do lokalu socjalnego. [REDAKTOWANO] sąd ustalił, że nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Synowi [REDAKTOWANO], nie objętemu tym wyrokiem nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego ani socjalnego, zaś o inny lokal z zasobu Miasta będzie mógł się ubiegać na ogólnych zasadach wynikających z uchwały Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi, kiedy opuści zakład karny i zwróci się o to do Zarządu Lokali Miejskich. Wykonując obowiązek nałożony na Miasto, wynikający z wyżej powołanego orzeczenia sądu, ówczesny Wydział Budynków i Lokali w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi wydał w dniu [REDAKTOWANO] [REDAKTOWANO] na zawarcie umowy najmu lokalu [REDAKTOWANO] [REDAKTOWANO] (o pow. 32,68 m², składający się z jednego pokoju o pow. 16,34 m² i kuchni, usytuowany na I piętrze, wyposażony w instalację wodociągowo – kanalizacyjną i elektryczną, ogrzewanie węglowe). Od tego wskazania odwoływała się [REDAKTOWANO] uzasadniając, że nie spełnia ono warunków dla osoby ze znacznym stopniem niepełnosprawności.

W dniu 28 stycznia 2016 r. ówczesny Wydział Budynków i Lokali uwzględniając stan zdrowia [REDAKTOWANO] wydał kolejne skierowanie nr [REDAKTOWANO] a lokal socjalny [REDAKTOWANO] przy ul. [REDAKTOWANO] pow. 22,58 m² składający się z jednej izby, ale o wyższym standardzie, niż poprzedni, gdyż wydzielone jest w nim pomieszczenie łazienki z wc. Lokal usytuowany jest na I piętrze, wyposażony jest w instalację wodociągowo – kanalizacyjną i elektryczną, ogrzewanie piecowe.

Lokal ten spełnia warunki ustawowe dla lokalu socjalnego, gdyż jego powierzchnia zabezpiecza wymagane minimum 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego oraz 5 m² w przypadku, gdyby w tym lokalu miały zamieszkać nawet 4 osoby. Jego powierzchnia daje więc możliwość zamieszkania w nim również osób, które zapewnią pomoc najemcy. [REDAKTOWANO] do chwili obecnej nie zawarła umowy najmu i nie opuściła lokalu, z którego ma orzeczoną eksmisję, powiększając tym samym istniejące znaczne zaległości z tytułu zajmowania tego mieszkania.

Konkluzje:

- 1) Brak jest podstaw do kwestionowania legalności podpisanej umowy najmu na lokal nr 6 w budynku przy ul. [REDAKTOWANO]. Budynek był prywatny jednak chwili podpisywania umowy najmu pozostawał w zarządzie gminnej jednostki.
- 2) Trudno dziś rozstrzygnąć czy ówczesna administracja (Referat Lokalowy Łódź – Bałuty Delegatury UMŁ, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Łódź – Bałuty) w jakikolwiek sposób informowały najemców, że budynek jest prywatny choć od lat w zarządzie jednostek publicznych. Nie wiadomo też co wówczas z taką wiedzą uczyniłaby Skarżąca wcześniej w analogicznej sprawie – czy rzeczywiście zrezygnowałaby z najmu lokalu, który mógł poprawić jej sytuację mieszkaniową. Fakt, że koszty remontu - do jakiego Skarżąca była zobligowana na podstawie umowy z dnia 4 lutego 1994 r. poprzedzającej umowę najmu z dnia 28 grudnia 1994 r., były Jej kompensowane raczej potwierdza, że ten najem był dla Skarżącej zachęcający.

- 3) Jednak z formalnego punktu widzenia dziś żądanie zwrotu nakładów na remont uległo przedawnieniu. Ponadto w poruszanej w skardze sprawie zajął już stanowisko sąd, ponieważ Pani [REDAKTOWANO] i jej syn [REDAKTOWANO] pozwali w dniu 4 sierpnia 2015 r. Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta Łodzi zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa o zasądzenie na rzecz [REDAKTOWANO] kwoty [REDAKTOWANO], tytułem zwrotu kosztów remontu mieszkania [REDAKTOWANO] przy ul. [REDAKTOWANO] oraz zasądzenie kwoty [REDAKTOWANO] zł z powodu naruszenia dóbr osobistych oraz doznanych szkód, głównie cierpienia psychicznego oraz zasądzenia na rzecz [REDAKTOWANO] kwoty [REDAKTOWANO] zł, jako zadośćuczynienia za naruszenie dóbr osobistych. Powództwo w wyżej wspomnianej sprawie – dotyczącej zapłaty (w tym za wykonany remont) – sąd w całości oddalił wyrokiem z dnia [REDAKTOWANO], który jest prawomocny.
- 4) Wydanie przez Miasto nieruchomości przy ul. [REDAKTOWANO] jej właścicielce jest naturalną konsekwencją prawa własności. Jednocześnie Miasto Łódź nie ponosi odpowiedzialności za działania właściciela nieruchomości podejmowane względem [REDAKTOWANO] po przejęciu nieruchomości.
- 5) Sytuacja Matki skarżącego jest bardzo trudna. Nie ma jednak podstaw prawnych do wysuwania roszczeń wobec Miasta.
- 6) Miasto realizuje wyrok sądu wskazując lokal socjalny oraz w jakiejś mierze uwzględniło odwołanie p. [REDAKTOWANO] wskazując na lokal o wyższym standardzie. Wskazany lokal socjalny [REDAKTOWANO] w budynku przy ul. [REDAKTOWANO] spełnia ustawowe warunki lokalu socjalnego i potrzeby osoby niepełnosprawnej, potrzebującej pomocy innych osób. Zatem Pani [REDAKTOWANO] zadecyduje, z kim będzie chciała w nim zamieszkać. Miasto w wyroku sądowym zostało zobowiązane do zapewnienia lokalu socjalnego tylko dla jednej osoby.
- 7) Zarówno [REDAKTOWANO] o inny lokal z zasobu Miasta będą mogli się ubiegać na ogólnych zasadach wynikających z Uchwały Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 r. (ze zm.) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi, kiedy zwrócą się o to do Zarządu Lokali Miejskich. Swoje potrzeby mieszkaniowe mogą zaspokoić również, korzystając z możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego spoza mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi np. poprzez najem lokalu usytuowanego w budynkach prywatnych lub współwłasnych zarządzanych przez Zarząd Lokali Miejskich.

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 kpa 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”.

PRZEWODNICZĄCY
Komisji Gospodarki Mieszkaniowej
i Komunalnej
Rady Miejskiej w Łodzi

Jan Mędrzak