

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI
z dnia

w sprawie skargi p. [REDAKTOWANE] 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) oraz art. 229 pkt 3, art. 237 § 3 oraz art. 238 § 1 i art. 239 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23, 868, 996, 1579 i 2138), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1.1. Skargę p. [REDAKTOWANE] 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 Skarżącej 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

Przygotował: radny Włodzimierz Tomaszewski

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

[Podpis]
dr Marlena Jakowska-Baryła 1
Łd-M-1464

24.04.2017r.

Załącznik
Do uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

UZASADNIENIE

Skarżąca p. [REDAKTOWANO] skierowała pismem z 15.02.2017 r. skargę do Wojewody Łódzkiego „w przedmiocie rażących zaniedbań i zaniechań polegających na naruszeniu prawa”, przez co zdaniem Skarżącej działano na jej szkodę i jej synów, w efekcie, których musi obecnie opuścić zajmowane mieszkanie i przeprowadzić się do lokalu socjalnego.

Działanie na szkodę Skarżącej miało nastąpić poprzez przyznanie Jej przez Miasto lokalu mieszkalnego oraz zawarcie umowy na jego remont, w tym wykonanie w nim łazienki, i doprowadzenie do ponoszenia kosztów, których nie powinna była ponieść, gdyż Miasto wiedziało, że mieszkanie stanowi własność prywatną a zawarło bezprawnie umowę najmu tego lokalu w dniu 28 grudnia 1994 r. Zdaniem Skarżącej, Miasto Łódź umów takich nie mogło zawrzeć, gdyż lokal nie był jego własnością. Należy wskazać, że nieruchomość przy ul. [REDAKTOWANO] stanowiła własność prywatną, która w okresie od lutego 1953 roku do maja 2001 r. pozostawała w zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych a potem gminnych, zarządzających zasobem mieszkaniowym. Lokale w tej nieruchomości nie wchodziły do zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi. W 2000 r. ówczesny właściciel budynku przy ul. [REDAKTOWANO] sprzedał go obecnej właścicielce, która - zdaniem Skarżącej - podnosząc czynsz najmu doprowadziła do powstania zaległości i w postępowaniu przeciwko zajmującym lokal nr 6 uzyskała wyrok z dnia 10 maja 2013 r. nakazujący jego opróżnienie.

Wojewoda, uznając, że skarga dotyczy działań Prezydenta Miasta Łodzi, skierował ją do rozpatrzenia przez Radę Miejską w Łodzi. Rada Miejska wyznaczyła uchwałą Nr XLIII/1134/17 z dnia 15.03.2017 r. termin rozpatrzenia skargi powiadamiając o tym Skarżącą. W odpowiedzi Skarżąca pismem z 10.04.2017 r. skargę podtrzymała przesyłając dodatkowe informacje i kopie dokumentów.

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

Rada Miejska w Łodzi wezwała Prezydenta Miasta Łodzi do złożenia wyjaśnień w sprawie. Z wyjaśnień i załączonej dokumentacji wynikają następujące ustalenia:

W zakresie najmu lokalu [REDAKTOWANO] przy ul. [REDAKTOWANO]

Skarżąca 28 grudnia 1994 r. zawarła umowę najmu lokalu nr [REDAKTOWANO] w nieruchomości przy ul. [REDAKTOWANO] i otrzymała przydział wskazanego lokalu mieszkalnego, przy czym decyzja z 2 lutego 1994 r. nakładała na Nią 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 Skarżąca nie miała też obowiązku uiszczania czynszu najmu za lokal w okresie przeprowadzania remontu. Skarżąca 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 Skarżącej udzieliło dodatkowego wsparcia materialnego w zakresie wykonanego remontu w szczególności przekazując jej nieodpłatnie na ten cel materiały budowlane (wapno, cement, deski podłogowe). Skarżąca została jednocześnie zwolniona z obowiązku odświeżenia wcześniej zajmowanego lokalu mieszkalnego nr [REDAKTOWANO]

przy ul. [REDAKTOWANE] i przez długi okres (do 15 grudnia 1994 r.) wykonywania remontu nie ponosiła pełnych kosztów opłat za ten lokal. Ówczesny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Łódź - Bałuty wykazał wobec Skarżącej daleko idące ustępstwa rzeczowe i finansowe uwzględniając jej sytuację zdrowotną i materialną.

W zakresie własności i zarządzania nieruchomością przy ul. [REDAKTOWANE]

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. [REDAKTOWANE] 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. 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 k.c., 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. [REDAKTOWANE] w księdze wieczystej na podstawie wniosku złożonego przez spadkobiercę. Wtedy, możliwe było poinformowanie właściciela nieruchomości o prowadzeniu jego sprawy przez Administrację.

Jednakże następca prawny pierwotnego właściciela szybko po ujawnieniu się w księdze wieczystej sprzedał wymienioną nieruchomość kolejnej osobie, ujawnionej następnie w księdze wieczystej. 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 właścicielowi protokołem z dnia 31 maja 2001 r., w związku ze złożonym przez nią wnioskiem.

Działania Miasta były zgodne z prawem i opierały się na przepisach ustawy 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.

W zakresie warunków sprzedaży i stanu przekazywanej nieruchomości przy ul. [REDAKTOWANE]

Bezspornym jest fakt, że nieruchomość przy ul. [REDAKTOWANE] zawsze była własnością prywatną, zatem warunki jej sprzedaży między kolejnymi właścicielami pozostają w zakresie ich decyzji. Na podstawie przekazanej dokumentacji nie można ustalić, w jakim stanie była nieruchomość w momencie jej przekazywania właścicielowi, brak jest też zapisów o obciążeniach hipotecznych nieruchomości.

W zakresie sytuacji Skarżącej po zmianach właścicieli i zarządzających:

Bezspornym jest, że przejęcie nieruchomości przy ul. [REDAKTOWANE] 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 Skarżącej zostało przyznane prawo do lokalu socjalnego. Sąd ustalił, że jej synom nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. 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 30 czerwca 2015 r. skierowanie nr [REDAKTOWANE] na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego [REDAKTOWANE] przy ul. [REDAKTOWANE] (o pow. [REDAKTOWANE] m², składający się z jednego pokoju o pow. [REDAKTOWANE] m² i kuchni, usytuowany na I piętrze, wyposażony w instalację wodociągowo – kanalizacyjną i elektryczną, ogrzewanie węglowe).

Od tego wskazania Skarżąca odwoływała się, 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 Skarżącej wydał kolejne skierowanie na lokal socjalny o pow. [REDAKTOWANE] 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 najemczyni. Skarżąca do chwili obecnej nie zawarła umowy najmu i nie opuściła lokalu, z którego orzeczono eksmisję, powiększając tym samym istniejące znaczne zaległości z tytułu zajmowania tego mieszkania.

Konkluzje:

- 1) Brak jest podstaw do kwestionowania legalności umowy najmu na lokal [REDAKTOWANE] w budynku przy ul. [REDAKTOWANE]. 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 – 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) Z formalnego punktu widzenia dziś żądanie zwrotu nakładów na remont uległo przedawnieniu. Ponadto w sprawie poruszanej w skardze stanowisko zajął już sąd, ponieważ Skarżąca i jej syn pozwali Skarb Państwa o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów remontu mieszkania oraz zasądzenie zadośćuczynienia z powodu naruszenia ich dóbr osobistych. Powództwo sąd w całości oddalił wyrokiem, który jest prawomocny.
- 4) Wydanie przez Miasto nieruchomości przy ul. [REDAKTOWANE] jej właścicielce jest naturalną konsekwencją prawa własności. Jednocześnie Miasto Łódź nie ponosi odpowiedzialności za działania właścicielki podejmowane względem rodziny Skarżącej po przejęciu nieruchomości.
- 5) Komisja Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi wystąpi do Prezydenta Miasta Łodzi o przedstawienie warunków, w jakich budynek przy ul. [REDAKTOWANE] został wydany: w jakim był stanie, jakie zostały poniesione nakłady na jego remonty w okresie sprawowanego zarządu przez jednostki publiczne i czy miały one odzwierciedlenie w rozliczeniu z właścicielem (w tym w stanie hipoteki)? Jednak te wyjaśnienia nie mają bezpośredniego wpływu na sytuację formalno-prawną Skarżącej.
- 6) Miasto realizuje wyrok sądu, wskazując lokal socjalny oraz w pewnej mierze uwzględniło odwołanie Skarżącej wskazując na lokal o wyższym standardzie.

Z tych powodów, mając na względzie powyższej opisane okoliczności, skargę należy uznać 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.

WYKONAWCZY
Komisja Gospodarki Mieszkaniowej
i Komunalnej
Rady Miejskiej w Ł.
[REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE] Mędrzak