

DOA-OP-II.0003.6.2015

**Pani
Urszula Niziołek – Janiak
Radna Rady Miejskiej
w Łodzi**

Odpowiadając na interpelację Pani Radnej złożoną w okresie międzysesyjnym w dniu 05.01.2015 r., dotyczącą uregulowania stanu prawnego nieruchomości położonej w Łodzi, przy ul. Wigury 16, wyjaśniam, co następuje.

Nieruchomość składa się z trzech działek ewidencyjnych tj. nr: 124/12 o powierzchni 673 m² (KW nr LD1M/00117889/2), 124/13 o powierzchni 422 m² (KW nr LD1M/00048160/1) oraz 124/6 o powierzchni 118 m² (KW nr LD1M/00082867/7). Na działkach ewidencyjnych nr: 124/12, 124/13 znajduje się budynek mieszkalny wielolokalowy, natomiast na działce ewidencyjnej nr 124/6 boksy garażowe.

W latach 1980 – 1999 z nieruchomości sprzedanych zostało 8 lokali mieszkalnych. Wszystkie lokale były sprzedawane jedynie z działki oznaczonej obecnie nr 124/13, podczas gdy 3 lokale, tj. nr: 4, 5 i 9 powinny być sprzedane z działki oznaczonej obecnie nr 124/12. Nieprawidłowo sprzedany został również lokal nr 3, ponieważ faktycznie położony jest na dwóch nieruchomościach (część pokoju znajduje się na działce nr 124/13, a pozostała na działce nr 124/12), bowiem przez budynek przebiega granica działek.

W 1992 r. zostały sprzedane 3 boksy garażowe, posadowione na działce ewidencyjnej nr 124/6.

W dniu 17.06.2002 r. została wydana decyzja znak: GKI.V.7228.JG/S-7/01/2002 o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dotycząca tej działki (124/6).

W świetle uzyskanej w dniu 09.01.2008 r. opinii prawnej połączenie obu nieruchomości w jednej księdze wieczystej jest dopuszczalne jedynie pod warunkiem tożsamości osoby właściciela (właścicieli) lub użytkownika wieczystego (współużytkowników wieczystych) wszystkich łączonych nieruchomości. Nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste nie może zostać połączona z nieruchomością, na której takiego prawa nie ustanowiono. Z istoty prawa użytkowania wieczystego wynika bowiem, że może ono obejmować jedynie całą nieruchomość gruntową, nie może natomiast zostać ustanowione na fragmencie nieruchomości, np. w obrębie tylko jednej z wchodzących w jej skład działek. W wyniku połączenia nieruchomości doszłoby bowiem do powstania niedopuszczalnej prawnie sytuacji, w której użytkowanie wieczyste ustanowione byłoby jedynie na części, utworzonej na skutek połączenia, nieruchomości, pozostała część tej nieruchomości pozostałaby natomiast nieobciążona.

Przyjęte do rozstrzygnięcia stanowisko jest zgodne z orzecnictwem SN (uchwała z dnia 14.05.1996 r. III CZP 37/96). Podnosi się w nim, że połączenie kilku nieruchomości objętych prawem użytkowania wieczystego nie jest dopuszczalne nie tylko w sytuacji, w której nie zachodzi tożsamość osób będących użytkownikami wieczystymi tych nieruchomości, ale także w wypadku ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na różne okresy czasu. O fakcie tym Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej został poinformowany w piśmie z dnia 10.12.2010 r. nr GKI.VI.72249 – 4435/94/2010.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji m. in. z notariuszem przyjęto, że jedynym skutecznym sposobem uregulowania zaistniałej sytuacji byłoby odkupienie lokali od ich obecnych właścicieli, w następnej kolejności zamknięcie wszystkich ksiąg wieczystych, wykreślenie wszystkich wierzytelności obciążających hipoteki, a w efekcie tych działań połączenie nieruchomości oznaczonych jako działki ewidencyjne nr: 124/12 i 124/13 w jedną nieruchomość. Umowa zostałaby przygotowana w formie aktu notarialnego, w którym znalazłby się zapis o przyrzeczeniu ponownej sprzedaży lokali.

Wyżej wskazany tryb postępowania będzie wymagał zgody wszystkich właścicieli lokali.

Wydział Prawo do Nieruchomości pismem z dnia 15.12.2014 r. nr DGM-PN-I.7125.5.34.2012 wystąpił do Wspólnoty Mieszkaniowej z prośbą, aby wszyscy obecni właściciele wyrazili swoją opinię co do wyżej wskazanego trybu postępowania. Wspólnota Mieszkaniowa pismem z dnia 23.12.2014 r. (data wpływu do Urzędu 31.12.2014 r.) poprosiła o przekazanie propozycji aktu notarialnego zawierającego

proponowane rozwiązania, z uwzględnieniem zabezpieczenia interesów wszystkich obecnych właścicieli lokali, wyjaśnienie sytuacji prawnej obecnych właścicieli pomiędzy okresem od odkupienia lokali przez Gminę do czasu ponownej ich sprzedaży. Zagwarantowania, iż po ponownym podziale nie zostanie naliczona opłata adiacencka.

Po przeprowadzeniu konsultacji z właściwymi komórkami organizacyjnymi Wspólnocie Mieszkaniowej zostanie przekazana propozycja rozwiązania zaistniałych problemów.

WICEPREZYDENT MIASTA


Agnieszka Nowak