

Łódź, 2008.05.30

BL.VIII.00567-16/08

**Pan
Jarosław Berger
Radny Rady Miejskiej
w Łodzi**

W odpowiedzi na pisemną interpelację złożoną przez Pana Radnego w okresie międzysesyjnym w dniu 20 maja 2008 roku w sprawie mieszkaniowej Pana ██████████ zamieszkałego przy ul. ██████████, uprzejmie wyjaśniam.

Decyzją Prezydium Rady Narodowej nr ██████████ z dnia 25 kwietnia 1957r. wszczęte zostało postępowanie wywłaszczeniowe odnośnie nieruchomości położonej przy ul. ██████████. W jego toku decyzją Prezydium Rady Narodowej z dnia 6 grudnia 1957r. uznano, że ██████████, ██████████ i ██████████ (spadkobiercom dawnych właścicieli) przysługuje prawo do otrzymania nieruchomości zamiennej za nieruchomość wywłączoną i zobowiązano Dyрекcję Budowy Osiedli Robotniczych Łódź - Miasto do zaofiarowania współwłaścicielom odpowiedniej nieruchomości zamiennej.

Do wywłaszczenia nieruchomości położonej przy ul. ██████████ jednak nie doszło, albowiem stała się ona własnością Skarbu Państwa na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Wojewódzkiego w Łodzi z dnia 29 maja 1962r. o zasiedzeniu nieruchomości na podstawie dekretu z dnia 8 marca 1946r. o majątkach opuszczonych poniemieckich. Z tych względów postępowanie wywłaszczeniowe zostało zakończone wydaniem przez Prezydium Rady Narodowej decyzji z dnia 29 listopada 1962r., orzekającej o uchyleniu decyzji z dnia 25 kwietnia 1957r. o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego odnośnie nieruchomości przy ul. Pawiej 13 oraz o umorzeniu postępowania w powyższej sprawie.

Pismem z dnia 7 marca 1990r. do Prezydenta Miasta Łodzi wystąpił Pan ██████████ (następca prawny ██████████), w którym zażądał odszkodowania „za zniszczenie i skonfiskowanie nieruchomości” położonej przy ul. ██████████, która była własnością dziadków wnioskodawcy.

W następstwie powyższego, w wykonaniu decyzji Prezydium Rady Narodowej z dnia 6 grudnia 1957r., Kierownik Urzędu Rejonowego decyzją nr ██████████ z dnia 13 lutego 1992r. przyznał Panu ██████████ nieodpłatnie, jako nieruchomość zamienną, prawo własności nieruchomości stanowiącej lokal nr ██████████ przy ul. ██████████. Powyższa decyzja zobowiązywała Pana ██████████ do ponoszenia kosztów eksploatacji i kapitalnych remontów domu oraz opłat za używanie lokalu.

W następstwie powyższej decyzji, na wniosek Pana ██████████, dla lokalu nr ██████████ przy ul. ██████████ założono księgę wieczysta ██████████, w której jako właściciel wpisany został Pan ██████████. Dnia 15 kwietnia 1992r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Łódź Polesie spisał z właścicielem protokół zdawczo-odbiorczy wprowadzenia oraz umowę określającą wysokość opłat a także prawa i obowiązki związane z odrębną własnością tego lokalu.

Decyzją z dnia 25 czerwca 1992r. nr ██████████ Wojewoda Łódzki stwierdził z urzędu nieważność decyzji Prezydium Rady Narodowej z dnia 6 grudnia 1957r. oraz decyzji Kierownika Urzędu Rejonowego z dnia 13 lutego 1992r.

Od powyższej decyzji złożyli odwołanie Pani ██████████, Pani ██████████ i Pan ██████████. Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa decyzją nr ██████████ z dnia 7 września 1995r. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję Wojewody Łódzkiego.

W dniu 22 grudnia 1995r. Pan [REDAKTOR] złożył do Naczelnego Sądu Administracyjnego skargę na decyzję Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, żądając jej uchylenia i wstrzymania jej wykonania.

W odpowiedzi na skargę Minister wniósł o jej oddalenie stwierdzając, iż utrzymanie w mocy decyzji nadzorczej oznacza powrót do stanu prawnego sprzed wydania unieważnionej decyzji, co oznacza, że mieszkanie nie zostało skarżącemu skutecznie sprzedane i stanowi własność Miasta Łodzi.

Pogląd ten podzielił Wojewódzki Sąd Administracyjny i wyrokiem z dnia 8 maja 2007r. oddalił skargę Pana [REDAKTOR]. W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał m.in., że mimo, iż na skutek decyzji Kierownika Urzędu Rejonowego Miasta Łodzi z dnia 13 lutego 1992r. wydanej w wykonaniu decyzji Prezydium Rady Narodowej z dnia 6 grudnia 1957r. [REDAKTOR] uzyskał odrębną własność lokalu nr [REDAKTOR], to jednak skutki wywołane tą decyzją są możliwe do odwrócenia. Podniósł ponadto, że rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywca, który – jak to miało miejsce w niniejszej sprawie- nabył nieruchomość nieodpłatnie.

W świetle przywołanych decyzji nadzorczych, tj. Wojewody Łódzkiego, Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, lokal nr [REDAKTOR] położony przy ul. [REDAKTOR], stanowi własność Miasta Łodzi.

Pragnę dodać, iż Wydział Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji prowadzi postępowanie mające na celu dokonanie zmiany wpisu w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej nr [REDAKTOR] przy ul. [REDAKTOR].

Odnosząc się do kwestii odszkodowania należnego Miastu Łódź za użytkowanie lokalu informuję Pana Radnego, że w świetle opinii prawnej wydanej w sprawie Miasto Łódź może domagać się wynagrodzenia za 10 lat korygując je o kwotę, którą Pan [REDAKTOR] wpłacił na poczet zaliczek na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w latach 1998-2008, tj. zaliczki remontowe i koszty eksploatacji. W ten sposób wynajmujący ustalił należne Miastu Łódź odszkodowanie za bezumowne użytkowanie lokalu na dzień 30 kwietnia 2008r. w wysokości 64.218,95 zł. Ponadto wyliczył bieżącą jego miesięczną wysokość wraz z opłatami za media, która od 1 maja 2008 r. wynosi 1.342,52 zł. Nadmieniam, iż zajmowany przez Pana [REDAKTOR] lokal posiada powierzchnię ogólną 132,05 m².

Pragnę dodać, iż na skutek analizy zobowiązań Zainteresowanego wobec Miasta Łódź, wynajmujący ponownie dokonał ich obliczeń stosując minimalną stawkę czynszu dla lokali, których powierzchnia ogólna przekracza 80 m². W wyniku tych czynności, należne odszkodowanie za 10 lat stanowi kwotę 53.603,64 zł., natomiast miesięczna jego wysokość od 1 maja 2008r. wynosi 1.239,38 zł.

Aby uporządkować sytuację prawną Pana [REDAKTOR] i lokalu nr [REDAKTOR] przy ul. [REDAKTOR] możliwe jest zawarcie umowy najmu przez Zainteresowanego, ale jedynie po przedstawieniu sprawy w trybie § 9 ust. 5 uchwały nr LXXV/1765/02 Rady Miejskiej z dnia 6 marca 2002 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łódź, tj. po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi – pod warunkiem wcześniejszego zawarcia pomiędzy Panem [REDAKTOR] a wynajmującym porozumienia w zakresie ratalnej spłaty istniejącego długu.

Marek Michalik

Do wiadomości:

1. Pan Tomasz Kacprzak
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Łodzi

2.a/a