

DOA-OP-II.0003.763.2014

Pani
Bożenna Jędrzejczak
Radna Klubu
Prawo i Sprawiedliwość

Odpowiadając na interpelację Pani Radnej z dnia 29.10.2014 r., w sprawie wystąpienia Pana [REDAKTOWANO], najemcy lokalu nr [REDAKTOWANO] położonego w Łodzi, przy ul. [REDAKTOWANO], który jest zainteresowany nabyciem powyższego lokalu, wyjaśniam, co następuje.

Na nieruchomości przy ul. [REDAKTOWANO] składają się trzy działki ewidencyjne, oznaczone numerami: [REDAKTOWANO] o powierzchni 673 m² (KW nr [REDAKTOWANO]), [REDAKTOWANO] o powierzchni 422 m² (KW nr [REDAKTOWANO] – zabudowana budynkiem mieszkalnym wielolokalowym), oraz jako działka nr [REDAKTOWANO] o powierzchni 118 m² (KW nr [REDAKTOWANO]), na której znajdują się boksy garażowe.

W latach 1980 – 1999 w nieruchomości sprzedanych zostało 8 lokali mieszkalnych. Wszystkie lokale zostały sprzedane z działki oznaczonej obecnie nr [REDAKTOWANO], podczas gdy 3 lokale, tj. nr: 4, 5 i 9 powinny być sprzedane z działki oznaczonej obecnie nr [REDAKTOWANO]. Nieprawidłowo sprzedany został również lokal nr [REDAKTOWANO], ponieważ faktycznie położony jest na dwóch nieruchomościach (pół pokoju znajduje się na działce nr [REDAKTOWANO], a pół na działce nr [REDAKTOWANO]), bowiem przez budynek przebiega granica działek.

W 1992 r. zostały sprzedane 3 boksy garażowe, posadowione na działce ewidencyjnej nr [REDAKTOWANO]. W dniu 17.06.2002 r. została wydana decyzja, znak: [REDAKTOWANO], o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dotycząca tej działki.

Podstawową przeszkodą kontynuowania sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców jest fakt przebiegu granicy działek przez lokale.

Wspólnota Mieszkaniowa z [REDAKTOWANE] wystąpiła do ówczesnego Wydziału Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji o uporządkowanie stanu prawnego ww. nieruchomości poprzez połączenie i powtórny podział powyższej nieruchomości.

W świetle uzyskanej opinii prawnej, z dnia 09.01.2008 r., połączenie kilku działek 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. Z takim przypadkiem mamy do czynienia w sytuacji przedmiotowej nieruchomości.

Ustalono, iż jedynym skutecznym sposobem uregulowania stanu prawnego nieruchomości przy ul. [REDAKTOWANE] będzie powrót do stanu sprzed rozpoczęcia prywatyzacji lokali mieszkalnych przez Skarb Państwa (obecnie Gminy Miejskiej Łódź), a następnie zamknięcie wszystkich ksiąg wieczystych i połączenie nieruchomości oznaczonych jako działki nr [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] w jedną nieruchomość.

Wyżej wskazany tryb postępowania wymaga zgody wszystkich właścicieli lokali oraz braku obciążeń lokali hipotekami.

Podczas badania ksiąg wieczystych wszystkich wyodrębnionych lokali mieszkalnych stwierdzono, że na lokalu nr [REDAKTOWANE] ciąży hipoteka. W związku z powyższym wystąpiono do właściciela lokalu z zapytaniem, czy istnieje możliwość spłacenia przez niego wierzytelności wobec banku w terminie wcześniejszym, niż to zostało ustalone w umowie kredytowej. W dniu 05.12.2011 r. właściciel ww. lokalu poinformował, iż nie może dokonać wcześniejszej spłaty wierzytelności.

W związku z powyższym, do czasu zwolnienia lokalu spod obciążenia hipotecznego, postępowanie zostało zawieszona, o czym Wspólnota Mieszkaniowa oraz Pan [REDAKTOWANE] zostali poinformowani stosownymi pismami.

W wyniku przeprowadzonej w tym roku ponownie analizy ksiąg stwierdzono, iż właściciel lokalu mieszkalnego nr [REDAKTOWANE] w dniu 13.10.2014 r. złożył wniosek, do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydziału Ksiąg Wieczystych, o wykreślenie z działu IV wierzytelności wobec banku. Natomiast w dniu 15.10.2014 r. Sąd dokonał wykreślenia. O tym fakcie Urząd nie został dotychczas poinformowany przez właściciela lokalu ani Wspólnotę. Wyeliminowanie przeszkody w postaci obciążenia hipotecznego, pozwoli na dalsze prowadzenie postępowania porządkującego stan prawny nieruchomości.

W związku z powyższymi wyjaśnieniami uprzejmie informuję, iż Wydział Prawo do Nieruchomości wystąpi z pismem do Wspólnoty Mieszkaniowej o wyrażenie zgody na powyższy tryb postępowania, a w przypadku jej uzyskania, niezwłocznie przystąpi do porządkowania stanu prawnego nieruchomości.

WICEPREZYDENT MIASTA


Agnieszka Nowak