



Łódź, 07.02.2011 r.

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI

Or-I.0003.18.2011

Pani
Bożenna Jędrzejczak
Radna
Rady Miejskiej w Łodzi

W odpowiedzi na Pani pisemną interpelację zgłoszoną podczas obrad VI sesji Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 26 stycznia 2011 r., dotyczącą wyjaśnienia stanu prawnego nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Kilińskiego 148 oraz sytuacji jej mieszkańców uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

Nieruchomość przy ul. Kilińskiego 148 stanowi własność prywatną. Zgodnie z treścią, prowadzonej dla niej księgi wieczystej LD1M/00001588/6, jako współwłaściciele wpisani są: Spółka „D.A.PROPERTIES Poland LTD” sp. z o. o do 1134/1152 części, [REDACTED],

[REDACTED],
[REDACTED]
i [REDACTED] – łącznie do 18/1152 części. Nieruchomość ta nie jest ujęta w prowadzonej przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, ewidencji.

Uprzejmie wyjaśniam, iż mocą postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi II Wydział Cywilny z dnia 8.01.2008 r. Syg. Akt [REDACTED] Gmina Łódź nabyła spadek po zmarłej [REDACTED] – jednej z pierwotnych współwłaścicielek omawianej nieruchomości, w postaci udziału do 18/1152 części.

Niemniej, postępowanie spadkowe w tym zakresie zostało wznowione z wniosku osób fizycznych, które wykazały swoje uprawnienia do dziedziczenia po zmarłej współwłaścicielce, tym samym kwestionując nabycie spadku po tej osobie przez Gminę Łódź. W następstwie tego, Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi II Wydział Cywilny postanowieniem z dnia 30.11.2009 r. Sygn. akt II Ns 1963/09 wznowił postępowanie spadkowe po [REDACTED] i uchylił postanowienie Sądu z dnia 8.01.2008 r. stwierdzające nabycie spadku przez Gminę Łódź.

W konsekwencji powyższego, Gmina Łódź nigdy nie nabyła spadku po zmarłej współwłaścicielce, tym samym nie stała się właścicielem udziału w nieruchomości przy ul. Kilińskiego 148 w wysokości 18/1152 części.

Zarząd omawianą nieruchomością, jako stanowiącą w 100% własność prywatną, do dnia 24.05.2010 r. sprawowała jednostka organizacyjna Miasta – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Widzew – Księży Młyn, w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 - 757). Oznacza to, że Zakład miał obowiązek działać na rzecz i zgodnie z prawdopodobną wolą właściciela (współwłaścicieli) nieruchomości, powiadomić go o prowadzeniu jego spraw oraz oczekiwać jego zleceń, a sprawę prowadzić dotąd, aż właściciel sam nie będzie w stanie się nimi zająć. Przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia stanowią również, że prowadzący cudzą sprawę powinien złożyć rachunek z prowadzonego zarządu i wydać właścicielowi wszystko, co na jego rzecz uzyskał.

Postanowieniem z dnia 21.04.2010 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, ustanowił dla nieruchomości przy ul. Kilińskiego 148 zarządcę sądowego w osobie [REDAKTOWANE], prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą „MADAR”. Na tej podstawie z dniem 24.05.2010 r. zarząd nieruchomością został przejęty przez zarządcę sądowego.

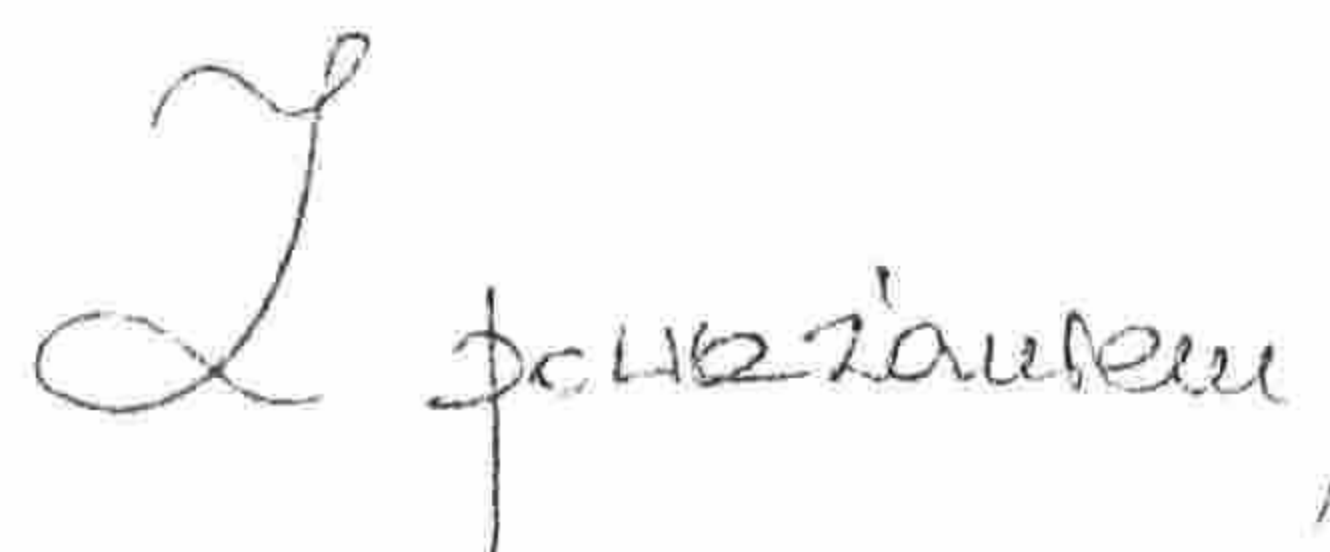

Z dniem wydania nieruchomości przy ul. Kilińskiego 148 na rzecz zarządcy sądowego, zakończyła się funkcja Zakładu jako strony wynajmującej lokale na rzecz współwłaścicieli. W związku z tym, nowy zarządca, w imieniu właścicieli, miał obowiązek dokonać zmian we wszystkich zawartych umowach najmu, w części dotyczącej strony wynajmującej.

Odnosząc się do zaistniałej sytuacji mieszkańców tej nieruchomości uprzejmie wskazuję, iż obecny jej zarządca jest zobowiązany do wykonywania ciążących na nim obowiązków pod nadzorem Sądu, z czym wiąże się również odpowiedzialność cywilnoprawna, ewentualnie karna, w sytuacji, gdy zarząd ten sprawowany będzie w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami.

Informuję również, iż najemcy lokali w nieruchomości prywatnej mogą rozstrzygać swoje wątpliwości i zastrzeżenia oraz dochodzić od wynajmującego swoich uprawnień wynikających z zawartych umów najmu i ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, na drodze porozumień z jej współwłaścicielami, ewentualnie na drodze postępowania sądowego - w sytuacjach, kiedy zarząd nieruchomością sprawowany jest niezgodnie z obowiązującymi w tym zakresie uregulowaniami prawnymi. Niemniej, jeżeli działania podejmowane przez

współwłaścicieli lub ustanowionego zarządcę sądowego wobec najemców lokali są bezprawne, o fakcie tym należy zawiadomić właściwe organy ścigania oraz Sąd.

Gmina Łódź (Prezydent Miasta Łodzi) nie ma, bowiem podstaw prawnych do ingerowania w decyzje współwłaścicieli nieruchomości, a w przypadku nieruchomości przy ul. Kilińskiego 148 w działania ustanowionego i działającego pod nadzorem Sądu zarządcy.


Paweł PACZKOWSKI

Wiceprezydent Miasta

Do wiadomości:

Pan Tomasz Kacprzak
Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi

Wydział Organizacyjny UMŁ