



Łódź, dnia 14 czerwca 2011 r.

PREZYDENT MIASTA ŁODZI  
GKI-XIII.6847.18.2011

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

*Andrzej Ruciński*

W odpowiedzi na interpelację Pana Radnego, zgłoszoną podczas obrad XV sesji Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 1 czerwca 2011 r., dotyczącą zapewnienia właściwego funkcjonowania Wspólnot Mieszkaniowych przy ul. Lubelskiej 28/30 i 32, uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

Działka oznaczona w obrębie G-4 numerem 319, położona przy ul. Lubelskiej 24/26, zabudowana jest wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym oraz drogą wewnętrzną, nie mającą charakteru drogi publicznej. Grunt objęty wymienioną wyżej działką został oddany przez Skarb Państwa w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek” w Łodzi, w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku. Z chwilą uzyskania prawa do gruntu Spółdzielnia stała się jego dysponentem. Zgodnie z kodeksem cywilnym, do oddania gruntu w użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. W związku z tym Spółdzielnia mogła korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób i rozporządzać swoim prawem.

Ze względu na planowane uwłaszczenie, Spółdzielnia wystąpiła do Miasta o zmianę prawa użytkowania wieczystego na prawo własności gruntu. Wniosek Spółdzielni został zrealizowany w wyniku umowy sprzedaży z dnia 14 grudnia 2005 r. Umowa ta nie skutkowałą zmianami odnośnie dysponowania przez Spółdzielnię nieruchomością i nie wpłynęła na prawa osób dysponujących nieruchomościami sąsiednimi. W następnym okresie czasu Spółdzielnia rozpoczęła proces przenoszenia własności lokali na rzecz swoich członków wraz z udziałami w prawie własności do gruntu.

Działka oznaczona w obrębie G-4 numerem 270/7, położona przy ul. Lubelskiej 28/30, zabudowana jest wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym. Po rozpoczętej w 1989 r. przez Skarb Państwa prywatyzacji zasobu mieszkaniowego, obecnie działka ta stanowi własność Miasta Łodzi i znajduje się we współużytkowaniu wieczystym właścicieli wyodrębnionych lokali.

Działka oznaczona w obrębie G-4 numerem 272, położona przy ul. Lubelskiej 32, zabudowana jest wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym. Po rozpoczętej w 2004 r. przez Skarb Państwa prywatyzacji zasobu mieszkaniowego, obecnie działka ta stanowi w dalszym ciągu własność Skarbu Państwa i znajduje się we współużytkowaniu wieczystym właścicieli lokali, są to osoby interweniujące dziś w sprawie dostępu do drogi publicznej.

Wyjaśnić należy, że w pierwszej kolejności zabudowano nieruchomość przy ul. Lubelskiej 28/30, potem przy ul. Lubelskiej 24/26, a najpóźniej nieruchomość przy ul. Lubelskiej 32.

Działka oznaczona w obrębie G-4 numerem 270/11, położona w Łodzi przy ul. Lubelskiej 28/30, zabudowana jest zespołem garażowym. Po rozpoczętej kilkanaście lat temu przez Miasto prywatyzacji garaży, obecnie działka ta stanowi w dalszym ciągu własność Miasta Łodzi i znajduje się we współużytkowaniu wieczystym właścicieli garaży.

Działka oznaczona w obrębie G-4 numerem 270/14, stanowi własność Miasta Łodzi, jest niezabudowana i wykorzystywana przez wspólnoty z sąsiednich działek głównie na cele parkingowe oraz związane ze składowaniem odpadów.

W sytuacji w jakiej znajdują się nieruchomości przy ul. Lubelskiej 28/30 i 32, istnieją dwa podstawowe problemy wymagające rozwiązania przy bezpośrednim udziale wspólnot mieszkaniowych. Po pierwsze istnieje potrzeba zagwarantowania dla obu w/w nieruchomości dostępu do drogi publicznej, po drugie zaś stworzenie prawidłowych warunków funkcjonowania wspólnot, poprzez stworzenie właściwych działek budowlanych i zapewnienie wspólnotom tytułu prawnego do gruntu przyległego.

Omawiając pierwszy z problemów należy stwierdzić, iż sprzedaż działki nr 319, położonej w Łodzi przy ul. Lubelskiej 24/26, na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek” nastąpiła w 2005 r. i nie skutkowała pozbawieniem nieruchomości przy ul. Lubelskiej 28/30 oraz 32 dostępu do drogi publicznej. Przed sprzedażą nieruchomości te również nie posiadały uregulowanego prawnego dostępu do drogi i korzystały z gruntu użytkownika wieczystego – Spółdzielni w sposób grzecznościowy. Zbycie nie spowodowało więc żadnych zmian sytuacji faktycznej, ani pogorszenia sytuacji prawnej wspólnot. W oparciu o tę samą regułę wspólnoty mieszkaniowe korzystają obecnie bezpłatnie z działki miejskiej o nr 270/14. Miasto na ogólnych zasadach prawa rzeczowego mogłoby domagać się za jej użytkowanie stosownego wynagrodzenia od wspólnot mieszkaniowych.

W celu zabezpieczenia na swoją rzecz prawa przejścia i przejazdu wspólnoty mieszkaniowe muszą pozyskać służebność na gruncie przylegającym bezpośrednio do drogi publicznej. Obowiązek ten nie może być jednak scedowany na Miasto, które jest jedynie

jednym z członków wspólnoty. Wymaga podkreślenia, iż wspólnoty mieszkaniowe są podmiotami posiadającymi zdolność do czynności prawnych, mogącymi pozywać i być pozywanymi, a do działania w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, jak np. poniesienia kosztów ustanowienia służebności, wymagają jednomyślnego działania wszystkich swoich członków.

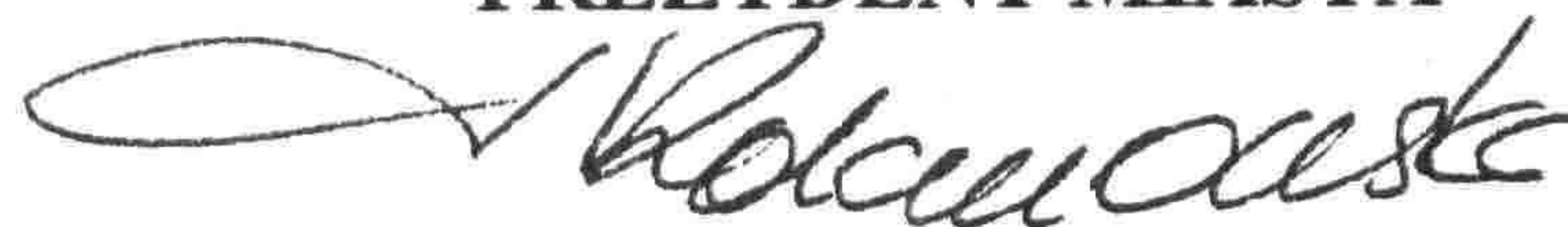
Pozyskanie służebności na gruncie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek” i osób fizycznych, które wyodrębniły swoje lokale, tj. działce nr 319 może nastąpić na drodze umowy zwartej pomiędzy wspólnotami mieszkaniowymi, a Spółdzielnią i osobami fizycznymi – wówczas wynagrodzenie określają strony w drodze negocjacji. W przypadku braku porozumienia zabezpieczenie praw do korzystania może nastąpić poprzez sądowe ustanowienie drogi koniecznej – wówczas wynagrodzenie właściciela ustala sąd w oparciu o opinię biegłego.

Odnosnie rozwiązania drugiego problemu, a więc zapewnienia wspólnotom możliwości normalnego i swobodnego funkcjonowania: postój pojazdów, wywóz odpadów, zaplecze remontowe, itp. istnieje potrzeba ustalenia dla wspólnot prawidłowych działek budowlanych. Ze względu na niewielką powierzchnię działki 270/14, jej kształt, oraz fakt, że z gruntu przyległego muszą korzystać dwie wspólnoty zasadnym jest zbycie go na rzecz dwóch wspólnot. W celu rozpoczęcia procedury sprzedaży działki nr 270/14 konieczne jest zbycie 4 lokali, na rzecz ich najemców z budynku mieszkalnego, położonego w Łodzi przy ul. Lubelskiej 28/30, a następnie wystąpienie z wnioskiem wszystkich zainteresowanych wspólnot mieszkaniowych.

Jednocześnie informuję, iż Miasto ze swojej strony dołoży wówczas wszelkich starań, aby procedura ta przebiegała w sposób sprawny i rzetelny.

*Z wyrazami szacunku*

**PREZYDENT MIASTA**



**Hanna ZDANOWSKA**