

**Uchwała Nr ...
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia**

w sprawie skargi p. [REDACTED] na działanie Prezydenta Miasta Łodzi.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 i 645) oraz art. 229 pkt 3, art. 237 § 3 oraz art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2013 r. poz. 267), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

- § 1. 1. Skargę pp. [REDACTED] na działanie Prezydenta Miasta Łodzi uznaje się za bezzasadną.
2. Skarga jest bezzasadna z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu do przedmiotowej uchwały, które stanowi jej integralną część.
- § 2. Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady Miejskiej w Łodzi do przekazania Skarżącym niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

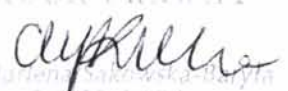
**Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Łodzi**

Joanna Kopcińska

Projektodawcą uchwały jest
Komisja Rewizyjna
Rady Miejskiej w Łodzi

PRZEWODNICZĄCY
Komisji Rewizyjnej
Rady Miejskiej w Łodzi

Adam Wieczorek

RADCA PRAWNY

dr Marianna Sakońska-Baryła
Ld.M-1469
08.10.2013r.

UZASADNIENIE

W dniu 12 czerwca 2013 roku do Rady Miejskiej w Łodzi wpłynęła skarga p. [REDAKTOWANO] na działanie Prezydenta Miasta Łodzi w zakresie wezwania do zwrotu części bonifikaty udzielonej [REDAKTOWANO] przy zakupie od Miasta Łodzi mieszkania położonego w Łodzi przy ul. [REDAKTOWANO]. Skarżący w swej skardze zarzuca Prezydentowi Miasta Łodzi:

- a) błędne względem obowiązujących przepisów prawa naliczenie zwrotu bonifikaty udzielonej Skarżącym na zakup mieszkania położonego w Łodzi przy ulicy [REDAKTOWANO] po jego zbyciu i wykorzystaniu uzyskanych środków na zakup innego mieszkania,
- b) manipulację w zakresie interpretacji i stosowania przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zmianami),
- c) pomijanie z jego upoważnienia przez urzędników Urzędu Miasta Łodzi w rozpatrywaniu sprawy Skarżących zapisów art. 4 pkt 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 ze zmianami).

Na podstawie art. 237 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego Rada Miejska w Łodzi zawiadamia o następującym sposobie załatwienia skargi:

Rada Miejska w Łodzi wezwała właściwą rzeczowo komórkę organizacyjną Urzędu Miasta Łodzi do złożenia wyjaśnień w tej sprawie. Na podstawie uzyskanych wyjaśnień ustalono co następuje:

W dnia 21.08.2008 r., Miasto Łódź sprzedało Skarżącym lokal mieszkalny [REDAKTOWANO], w budynku wielorodzinnym położonym w Łodzi przy ul. [REDAKTOWANO]. Cena sprzedaży lokalu ustalona została na kwotę 199 506,00 zł. Od kwoty tej odliczono kaucję mieszkaniową w kwocie 2,96 zł, a następnie zastosowano 90% bonifikatę od ceny lokalu oraz 20% bonifikatę z tytułu jednorazowej wpłaty gotówki przed podpisaniem aktu notarialnego. Łącznie udzielona bonifikata wynosiła 183 542,80 zł. Lokal mieszkalny został zatem sprzedany za cenę 15 960,24 zł.

W dniu 18.02.2009 r. Skarżący zbyli przedmiotowy lokal na rzecz osób trzecich, które nie stanowiły w stosunku do Skarżących osób bliskich w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zbycie nastąpiło za kwotę 190 000,00 zł. W przedmiotowej sprawie zastosowanie ma art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu zbycia przez Skarżących lokalu mieszkalnego, zgodnie z którym jeżeli nabywca zbędzie lokal lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkaniowe przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, zobowiązany jest na żądanie właściwego organu - Prezydenta Miasta Łodzi - do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Z art. 68 ust. 2a pkt 5 w/w ustawy wynika, że środki uzyskane ze sprzedaży nabytego od miasta lokalu mieszkalnego, winny być przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na zakup innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

W dniu 03.03.2009 r. Skarżący nabyli inne mieszkanie położone w Szczecinie. Nabycie nastąpiło za kwotę 180 000,00 zł. Różnica między ceną zbycia lokalu pierwotnie nabytego od Miasta Łodzi, a ceną nabycia innego lokalu wynosi 10 000,00 zł.

Bonifikata podlega waloryzacji, której dokonuje Główny Urząd Statystyczny przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez prezesa tegoż Urzędu w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” (art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami), według stanu na dzień zbycia lokalu, tj. 18.02.2009 r. Zwrotowi podlega więc kwota 9 874,36zł, wyliczona proporcjonalnie do środków niewydatkowanych na zbycie lokalu na nabycie lokalu do udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji.

Prezydent Miasta Łodzi pismem z dnia 29 kwietnia 2011 r. wezwał Skarżących do zwrotu kwoty 9 874,36 zł. W dniu 18.01.2012r. Skarżący zawarli z Prezydentem Miasta Łodzi umowę dotyczącą rozłożenia na raty należności głównej i ustalenia zasad spłaty odsetek ustawowych z tytułu obowiązku zwrotu bonifikaty, udzielonej przy sprzedaży lokalu. Zgodnie z § 2 tej umowy, [REDAKOWANE] uznali dług wobec wierzyciela wynoszący 9 874,36zł, wraz z odsetkami ustawowymi, wynikający z wezwania do zwrotu bonifikaty.

Skarżący podnieśli zarzut, że Urząd Miasta Łodzi źle wyliczył kwotę bonifikaty do zwrotu po zakupie mieszkania w Szczecinie. Zamiast kwoty 9 874,36zł powinni oni zwrócić jedynie 4 636,74zł, ponieważ ich zdaniem koszt nabycia mieszkania w Szczecinie wyniósł 185 304,26zł. Kwota ta uwzględnia nie tylko kwotę zapłaconą sprzedającemu mieszkanie, ale również koszty wpisu do księgi wieczystej, sporządzenie aktu notarialnego i zapłaconego podatku. Skarżący w swoich pismach powoływali się na legalną definicję „nabycia” wyrażoną w art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą: „Ileż w ustawie jest mowa o zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste”. Zdaniem Skarżących czynności prawne, o których jest mowa w w/w przepisie ustawy polegają poza zapłatą ceny nabycia właścicielowi, również poprzez dokonanie wpisu do księgi wieczystej, sporządzenie aktu notarialnego i opłacenie stosownych podatków. Według Skarżących elementy te należy uwzględnić, gdyż bez nich nie dojdzie do skutecznego przeniesienia własności. W tym zakresie Skarżący wysyłali również pisma do Ministerstwa Finansów, które udzieliło odpowiedzi w dniu 16.01.2013 r., w którym zawarło następujące stanowisko: „zapłata podatku nie jest warunkiem sine qua non do skutecznego przeniesienia prawa własności nieruchomości, niezależnie od faktu, że na notariuszu jako płatniku podatku od czynności cywilnoprawnych, ciąży obowiązek jego pobrania przed sporządzeniem umowy przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego. Oznacza to, że gdyby notariusz, wbrew ciążącemu na nim obowiązkowi wynikającemu z ustawy podatkowej nie pobrał podatku, ponosiłby odpowiedzialność określoną w przepisach ustawy – ordynacja podatkowa, natomiast umowa pozostałaby ważna i skuteczna w zakresie przeniesienia własności nieruchomości.”

W dniu 30.10.2012 r. Biuro Prawne Urzędu Miasta Łodzi wydało opinię prawną w przedmiotowej sprawie, która wskazuje, że z literalnego brzmienia przepisu art. 68 ust. 2a pkt 5 w zw. z art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wynika konieczność uwzględnienia kosztów nabycia lokalu przy obliczaniu wysokości bonifikaty do zwrotu. W przeciwnym wypadku inne rozumowanie prowadziłoby do nieuzasadnionego przeniesienia na gminy ponoszonych przez kupujących kosztów nabycia nowych lokali mieszkalnych. Opinia zawierała także istotną informację, że udzielona przez Miasto Łódź bonifikata obejmowała tylko cenę nabycia lokalu mieszkalnego, a nie koszty zawarcia umowy notarialnej, co ma znaczenie także w sprawie niniejszej.

W związku z powyższym Rada Miejska w Łodzi zarzuty Skarżących uznaje za bezzasadne.

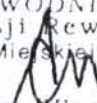
W zakresie pozostałych zarzutów Skarżących względem Prezydenta Miasta Łodzi, czyli manipulacji w zakresie interpretacji i stosowania przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz pomijanie z jego upoważnienia przez urzędników Urzędu Miasta Łodzi w rozpatrywaniu przedmiotowej sprawy zapisów art. 4 pkt 3b w/w ustawy, należy wskazać, że otrzymane wyjaśnienia udzielone przez Urząd Miasta Łodzi nie potwierdziły ich zasadności. Wyżej wymienione dokumenty, jak również pozostałe załączone do akt sprawy wskazują, że Prezydent Miasta Łodzi działał dla dobra wspólnoty samorządowej i w świetle obowiązujących przepisów. W razie wątpliwości Prezydent Miasta Łodzi korzystał dodatkowo z opinii prawnych, jak również z interpretacji udzielonych przez Ministerstwo Finansów i analizie orzecznictwa Sądu Najwyższego.

Biorąc pod uwagę powyższe, skargę uznaje się za bezzasadną.

Rada Miejska w Łodzi informuje, że niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art. 237 § 3 w związku z art. 238 § 1 k.p.a., od którego nie przysługuje żaden środek odwoławczy ani środek zaskarżenia.

Stosownie do art. 239 § 1 k.p.a., Rada Miejska w Łodzi informuje, że: „*W przypadku, gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego*”.

PRZEWODNICZĄCY
Komisji Rewizyjnej
Rady Miejskiej w Łodzi


Adam Wieczorek