

UZASADNIENIE

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 29.08.2008 r. Rep A nr 927/2008, Miasto Łódź sprzedało osobie fizycznej lokal mieszkalny, oznaczony numerem 55, usytuowany w budynku wielolokalowym, położonym w Łodzi, przy ul. Kraszewskiego 17, wraz z udziałem wynoszącym 17/1000 części w prawie użytkowania wieczystego zabudowanej działki oznaczonej nr 7/7 w obrębie geodezyjnym G – 15.

Obecnie, w związku z przekształceniem, z dniem 1 stycznia 2019 r. z mocy prawa, użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, z lokalem nr 55 związany jest udział wynoszący 17/1000 części w prawie własności ww. nieruchomości.

Wartość przedmiotowego lokalu została określona przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień sprzedaży przez Miasto, na kwotę 149.615,00 zł, od której, po odliczeniu kaucji mieszkaniowej w kwocie 0,71 zł, została udzielona 90% bonifikata oraz 20 % bonifikata z tytułu jednorazowej wpłaty reszty ceny gotówką przed podpisaniem aktu notarialnego. Cena sprzedaży lokalu wyniosła 11.969,14 zł. Bonifikata udzielona od ceny lokalu oraz od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wyniosła łącznie 137.822,51 zł. Zwaloryzowana kwota udzielonej bonifikaty wyniosła 151.693,77 zł.

Aktem notarialnym z dnia 20.03.2009 r., osoba nabywająca od Miasta Łódź lokal mieszkalny nr 55, zbyła go na rzecz siostry, która w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami jest dla zbywającej osobą bliską. Na mocy umowy darowizny, osoba obdarowana ustanowiła na rzecz pierwotnego właściciela lokalu nieodpłatną dożywotnią osobistą służebność mieszkania polegającą na prawie zamieszkiwania i korzystania z przedmiotowego lokalu. Następnie, w dniu 11.10.2011 r., osoba obdarowana dokonała zbycia przedmiotowego lokalu na rzecz swojej wnuczki, co spowodowało po Jej stronie obowiązek zwrotu bonifikaty. Osoba zobowiązana do zwrotu bonifikaty (siostra pierwotnego nabywcy) zmarła w dniu 16.01.2018 r.

Na mocy aktu notarialnego Rep A Nr 421/2018 z dnia 26.01.2018 r. tj. aktu poświadczenia dziedziczenia, spadek po zmarłej nabyły Jej dwie córki, po 1/2 część każda ze stron. Spadkobierca, z chwilą otwarcia spadku, wstępuje w ogół praw i obowiązków osoby zmarłej, a określone prawa i obowiązki wchodzi do majątku spadkobierców, stając się prawami i obowiązkami tych osób.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele, niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu – Prezydenta Miasta Łodzi.

Zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 1 przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej z zastrzeżeniem ust. 2b. Pod pojęciem osoby bliskiej, zgodnie z art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami, należy rozumieć, zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu.

Na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami Prezydent Miasta Łodzi może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w innych przypadkach niż określone w ust. 2a ustawy, za zgodą Rady Miejskiej w Łodzi. Uzasadnieniem dla wprowadzenia takiej regulacji była możliwość zaistnienia w praktyce różnorodnych sytuacji, których nie sposób było przewidzieć w przepisach ustawy.

Wobec powyższego, pismami z dnia 13.05.2020 r., spadkobiercy zostali wezwani do zwrotu zwaloryzowanej kwoty, równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji. W odpowiedzi na wezwanie, obie dłużniczki złożyły wniosek o odstąpienie od przedmiotowego żądania.

Zarówno pierwsze, jak i drugie przeniesienie własności lokalu nastąpiło w drodze umowy darowizny, w trakcie trwania pięcioletniego okresu karencji, liczonego od dnia pierwotnego nabycia lokalu. Jednakże, dokonane przez te osoby czynności miały charakter nieodpłatny, a tym samym nie spowodowały po ich stronie żadnych korzyści finansowych, w szczególności po stronie osoby zobowiązanej do zwrotu bonifikaty.

W wielu postępowaniach prowadzonych dotychczas z wniosku Miasta o zwrot bonifikaty, sąd wydawał niekorzystne dla Miasta wyroki, powołując się na zasady współzycia społecznego, co pociągało za sobą duże koszty po stronie Miasta.

Mając na względzie fakt, iż obie darowizny nastąpiły na rzecz osób bliskich, w kręgu rodziny (brat – siostra – wnuczka siostry), brak jest podstaw by uznać, że czynności te miały charakter spekulacyjny i zmierzały do omińnięcia przepisów prawa.

Biorąc pod uwagę powyższe, zdaniem Prezydenta Miasta Łodzi, zasadne jest odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

p.o. Z-CY DYREKTORA
Wydziału Zbывания
I Nabywania Nieruchomości
Katarzyna Sobańska

INSPEKTOR
Justyna Obara

KIEROWNICZKA
Rozliczeń Udzielnego
we Wspólnotach Mieszkaniowych
Ewa Golda