

Druk Nr 104/2024
Projekt z dnia 08.04.2024

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2024 r.**

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej osobie fizycznej od ceny sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 68 ust. 2 c, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej osobie fizycznej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, oznaczonego numerem 8, usytuowanego w budynku położonym w Łodzi, przy ul. Broniewskiego 28A, z własnością którego związany jest udział wynoszący 13/1000 części w prawie własności nieruchomości zabudowanej, oznaczonej jako działka numer 114/29 w obrębie G-15.

2. Dla lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00302868/3.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

PIERWSZY WICEPREZIDENT
MIASTA ŁODZI
Adam Pustelnik

Projekt zgodny z przepisami prawa
opiniuję pozytywnie
pod względem formalno-prawnym

RADCA PRAWNY
Łd-M-1688
Lukasz Gajewski
5.04.2024 r.

ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU ZBYWANIA I NABYWANIA NIEMUCHOMOŚCI
Katarzyna Szczyńska
DYREKTOR DEPARTAMENTU GOSPODARSTWA I MAJĄTKIEM
Zbigniew Wiatr
KIEROWNIK ODDZIAŁU Rozliczeń Udziałów we Wspólnotach Mieszkaniowych
Piotr Wiśniewski
5.04.2024 r.

PODINSPEKTOR
Katarzyna Rzyńska
Katarzyna Rzyńska
05.04.2024 r.

GLÓWNY SPECJALISTA
5.04.2024 r.
Marzena Józwiak
Projekt

UZASADNIENIE

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.

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.

Z wnioskiem o odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty wystąpiła obecna właścicielka mieszkania tj. wnuczka pierwotnej właścicielki lokalu.

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 07.05.2015 r. Rep A nr 1139/2013, Miasto Łódź sprzedało osobie fizycznej lokal mieszkalny, oznaczony numerem 8, usytuowany w budynku wielolokalowym, położonym w Łodzi, przy ul. Broniewskiego 28A, wraz z udziałem wynoszącym 13/1000 części w prawie użytkowania wieczystego zabudowanej działki oznaczonej nr 114/29 w obrębie geodezyjnym G – 15.

Obecnie, w związku z przekształceniem, z dniem 01 stycznia 2019 r. z mocy prawa, użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, z lokalem nr 8 związany jest udział wynoszący 13/1000 części w prawie własności ww. nieruchomości.

Cena przedmiotowego lokalu została określona przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień sprzedaży przez Miasto, na kwotę 110.000,00 zł, od której, została udzielona 90% bonifikata oraz 20 % bonifikata z tytułu jednorazowej wpłaty reszty ceny gotówką przed podpisaniem aktu notarialnego. Cena sprzedaży lokalu bez gruntu wyniosła 8.800,00 zł. Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła 625,76 zł, od której została udzielona 92% bonifikata. Pierwsza opłata stanowiła kwotę 50,06 zł powiększoną o należny podatek VAT w kwocie 11,51 zł. Cena sprzedaży lokalu wraz z udziałem w prawie użytkowania gruntu po bonifikacie wyniosła 8.861,57 zł. Bonifikata udzielona od ceny lokalu oraz od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wyniosła łącznie 101.775,70 zł. Zwaloryzowana kwota udzielonej bonifikaty wynosi 105.663,41 zł.

Zgodnie ze złożonymi wyjaśnieniami obecnej właścicielki, pierwotna nabywczyni ww. lokalu z powodu pogarszającego się stanu zdrowia wymagała stałej, całodobowej opieki. Wobec czego od września 2015 roku, czyli 4 miesiące od sprzedaży lokalu przez Miasto, zamieszkała u swojego syna, gdzie pozostała do śmierci w dniu 13.11.2019 roku. Wyżej wymieniony lokal został wynajęty przez syna nabywczyni w grudniu 2015 roku, a wpływy z najmu lokalu były przeznaczone głównie na pokrycie kosztów jej leczenia oraz zabiegów. Opieka nad chorą mogła być wykonywana wyłącznie w mieszkaniu jej syna, gdyż jednocześnie opiekował się on swoją żoną, która od wielu lat choruje na schizofrenię paranoidalną i również jest osobą częściowo wymagającą opieki. Dlatego też, zdaniem obecnej właścicielki, nie było możliwości, aby syn nabywczyni przeprowadził się do swojej matki. Nadto od 2018 roku syn nabywczyni leczył się na chorobę

nowotworową. W tym czasie opiekę nad zobowiązaną sprawowała wnuczka – obecna właścicielka. Syn pierwotnej właścicielki zmarł 01 stycznia 2020 roku.

W związku z zawarciem umowy najmu, obowiązek zwrotu bonifikaty powstał po stronie pierwotnej właścicielki, która w wieku 89 lat nabyła ww. lokal działając przez pełnomocnika - swojego syna. Pierwotna nabywczyni zmarła 13.11.2019 roku. Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVIII Wydziału Cywilnego sygn. akt XVIII Ns 196/20 z dnia 03.09.2020 r., spadek po niej na podstawie testamentu odziedziczyła wnioskodawczyni (jej wnuczka).

Mając na względzie trudną sytuację rodzinną oraz zbieg wydarzeń losowo zdrowotnych, brak jest podstaw by uznać, że zawarcie umowy najmu miało charakter spekulacyjny i zmierzało do ominięcia przepisów prawa. Wspomniana umowa, nie została zawarta w celu osiągnięcia korzyści majątkowych. Jej celem było pozyskanie środków na pokrycie zwiększonych kosztów utrzymania i leczenia pierwotnej właścicielki lokalu.

W podobnych postępowaniach prowadzonych dotychczas z wniosku Miasta o zwrot bonifikaty, sąd wydawał niekorzystne dla Miasta wyroki, powołując się na zasady współżycia społecznego (art. 5 kodeksu cywilnego), co pociągało za sobą duże koszty po stronie Miasta. W przypadku oddalenia powództwa, Miasto ponosi koszt opłaty sądowej oraz wynagrodzenia pełnomocnika strony pozwanej.

W przedmiotowej sprawie, istnieje duże prawdopodobieństwo, że Sąd oddali powództwo Miasta Łodzi powołując na art. 5 kodeksu cywilnego. Z uwagi na powyższe, poniesienie kosztów związanych z wystąpieniem na drogę sądową w sytuacji, gdy istnieje bardzo niskie prawdopodobieństwo zaspokojenia i zwrot wydatków związanych z dochodzeniem należności, byłoby sprzeczne z dokonywaniem wydatków w sposób celowy i oszczędny.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w niniejszej sprawie.

ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Zbywania
i Nabywania Nieruchomości
Katarzyna Sobańska

PODINSPEKTOR
Rzyska
Katarzyna Rzyska

KIEROWNIK ODDZIAŁU
Rozliczeń Udziałów
we Wspólnotach Mieszkaniowych
Wiśniewski
Piotr Wiśniewski