

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 i 2348 oraz z 2019 r. poz. 270, 492 i 801), 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 4, usytuowanego w budynku położonym w Łodzi, przy ul. Piotrkowskiej 143, z własnością którego związany jest udział wynoszący 73/1000 części w prawie własności nieruchomości zabudowanej, oznaczonej jako działka numer 360/4 w obrębie S-6.

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/00167456/3.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

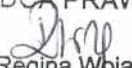
WICEPREZYDENT MIASTA


Krzysztof Piątkowski

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

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

RADCA PRAWNY


Regina Wójcik
Ed. 940


INSPEKTOR


Michał Pawlak


P.O. DYREKTORA DEPARTAMENTU
Gospodarowania Majątkiem

Michał Chmielewski

**KIEROWNIC ODZIAŁU
Rozliczeń Udziałów
we Wspólnotach Mieszkaniowych**


Ewa Gołdyn
06.05.2019 r.

**Z-CIA DYREKTORA WYDZIAŁU
DYSPONOWANIA MIENIEM**


Monika Andrzejewska-Koniuszaniec

6.05.2019
POINSPEKTOR


Justyna Obara

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.

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.

Art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, że właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku. Uzasadnieniem dla wprowadzenia takiej regulacji była możliwość zaistnienia w praktyce różnorodnych sytuacji, których nie sposób było przewidzieć w przepisach ustawy.

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 22.04.2004 r., Miasto Łódź sprzedało osobom fizycznym do wspólności ustawowej małżeńskiej, lokal mieszkalny oznaczony numerem 4, usytuowany w budynku wielolokalowym, położonym w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 143, wraz z udziałem wynoszącym 73/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowiło prawo użytkowania wieczystego działki nr 360/1 w obrębie S-6 oraz części budynku i urządzenia, które nie służyły wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Obecnie, nieruchomość oznaczona jest według ewidencji gruntów, budynków i lokali jako działka nr 360/4 w obrębie S-6, a z lokalem nr 4 związany jest udział wynoszący 73/1000 części w prawie własności ww. nieruchomości.

Wartość przedmiotowego lokalu została określona przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 174.900,00 zł, od której została udzielona 80% bonifikata. Cena sprzedaży lokalu wyniosła 34.980,00 zł. Udzielona bonifikata wyniosła 139.920,00 zł.

Na mocy Postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia I Wydział Cywilny z dnia 21 kwietnia 2008 roku, spadek po małżonku/ojcu wraz z dobrodziejstwem inwentarza nabyły na podstawie ustawy żona zmarłego oraz ich córka po 1/2 (jednej drugiej) części każda z nich, wobec czego udziały w nieruchomości wyniosły: $\frac{3}{4}$ cz. na rzecz żony, a $\frac{1}{4}$ cz. na rzecz córki.

Aktem notarialnym, sporządzonym w dniu 31.03.2009 r., właścicielki lokalu zbyły go na rzecz osób, które w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie były dla zbywających osobami bliskimi.

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 14.04.2009 r., żona nabyła lokal mieszkalny za część środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu zakupionego z bonifikatą.

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 15.12.2010 r., córka nabyła lokal mieszkalny również za część środków pochodzących ze sprzedaży lokalu zakupionego z bonifikatą.

Właścicielki zdecydowały się na zbycie lokalu przed upływem okresu karencji ze względu na trudną sytuację życiową. Sprzedaż była podyktowana tym, że obie Panie po śmierci męża/ojca – jedyne go żywiciela rodziny - pozostały same i ze względu na skromne środki finansowe nie były w stanie utrzymać posiadanego mieszkania. Zbycie lokalu nie miało charakteru spekulacyjnego, a uzyskane środki wydatkowały na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych.

Początkowo zakupiony został jeden lokal, w którym Panie zamieszkały wspólnie, do chwili ukończenia przez córkę studiów i podjęcia pracy zawodowej. Po usamodzielnieniu się córki, zakupiły drugi lokal przeznaczony na jej potrzeby mieszkaniowe, również za część środków pochodzących ze zbycia lokalu przy ul. Piotrkowskiej.

O powstaniu obowiązku zwrotu bonifikaty zadecydował fakt, że żona nie wydatkowała wszystkich środków na zakup lokalu mieszkalnego, natomiast córka zakupiła lokal już po upływie 12 miesięcy od daty zbycia lokalu zakupionego od Gminy.

Z uwagi na to, że zbycie lokalu nabytego od Gminy z bonifikatą nastąpiło zaledwie 22 dni przed upływem 5-letniego okresu karencji, spowodowane było trudną sytuacją życiową po śmierci małżonka poprzedzonej długotrwałą chorobą i związanym z tym ogromnym stresem, faktem pozostania bez środków pozwalających na utrzymanie mieszkania przy ul. Piotrkowskiej, na uwzględnienie zasługuje prośba o odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. W odniesieniu do udziału $\frac{3}{4}$ cz. posiadanego przez małżonkę, jest to kwota 31.993,29 zł, w odniesieniu do udziału $\frac{1}{4}$ cz. należącego do córki jest kwota 40.412,57 zł.

Ponadto, istotne znaczenie ma orzecznictwo sądów powszechnych, które w wielu prowadzonych dotychczas, z wniosku Miasta, postępowaniach o zwrot bonifikaty, w podobnych okolicznościach spraw, wydawały niekorzystne dla Miasta wyroki, powołując się na zasady współżycia społecznego, co pociągało za sobą duże koszty po stronie Miasta. Również w analogicznej do powyższej sytuacji, gdzie przepisy prawa nie wskazywały jednoznacznie możliwości ubiegania się, o zwrot niewykorzystanej na nabycie nowego lokalu części środków uzyskanych ze zbycia, wyroki sądów były dla Miasta niekorzystne.

Nawet fakt niewydatkowania wszystkich środków pieniężnych na zakup nowego lokalu, po wejściu w życie przepisów umożliwiających Miastu żądanie zwrotu kwoty proporcjonalnej, nie stanowił - zdaniem sądu - wystarczającej przesłanki do żądania zwrotu części udzielonej bonifikaty.

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

Z CA DYREKTORA WYDZIAŁU
DYSPONOWANIA MIENIEM

Monika Andrzejewska-Koniuszaniec
Monika Andrzejewska-Koniuszaniec

PODINSPEKTOR
Justyna Obara
Justyna Obara

KIEROWNIK ODDZIAŁU
Rozliczeń Udziałów
we Wspólnotach Mieszkaniowych
Ewa Gołdyn
Ewa Gołdyn