

Uchwała Nr XVIII/207/2011
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 29 grudnia 2011 roku

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy wykupie od Miasta Kalisz lokalu mieszkalnego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Państwa xxxxxxxxxxxxxxx zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 45 465,53zł (słownie: czterdzieści pięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt pięć i 53/100 złotych), udzielonej przez Prezydenta Miasta Kalisza przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr xx położonego w Kaliszu przy ul. xxxxxxxxxxxx.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie
do uchwały Nr XVIII/207/2011
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 29 grudnia 2011 roku

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy wykupie od Miasta Kalisz lokalu mieszkalnego.

Aktem notarialnym z dnia 12.05.2008r. Miasto Kalisz sprzedało lokal mieszkalny usytuowany przy ul. xxxxxxxxxxxx wraz z udziałem 241/10000 w nieruchomości wspólnej jako prawa związane z własnością lokalu na rzecz: xxxxxxxxxxxx (1/3 udziału), xxxxxxxx xxxxxx (1/3 udziału) oraz małż. xxxxxxxxxxxxxxxx (1/3 udziału). Stosownie do art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1a ustawy z dn. 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Miejskiej Kalisza Nr XX/302/2008 z dnia 28.02.2008r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego i od pierwszej opłaty za oddanie w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu przy sprzedaży w/w nieruchomości udzielona została 90% bonifikata w kwocie 62 338,48 zł.

Umową darowizny z dnia 21.06.2010r. Pan xxxxxxxxx darował cały swój udział wynoszący 1/3 część w przedmiotowym lokalu na rzecz syna xxxxxxxxx, a Pani xxxxxxxx xxxxxx darowała cały swój udział wynoszący 1/3 część matce xxxxxxxxx. Zbycie udziałów nastąpiło na rzecz osób bliskich.

Kolejną umową z dnia 06.09.2010r. Państwo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sprzedali wszystkie posiadane udziały w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia od gminy, na rzecz osób trzecich.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami – organ żąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty (...) w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia.

Art. 68 ust. 2a stanowi, iż przepisu art. 68 ust. 2 nie stosuje się w przypadku :

- 1) zbycia nieruchomości na rzecz osoby bliskiej,
- 2) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego,
- 3) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa,
- 4) zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe,
- 5) sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Przepis art. 68 ust. 2b stanowi, iż ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty (...) w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

W przedmiotowej sprawie nastąpiło zbycie udziału nabytego pierwotnie od gminy oraz udziałów uzyskanych w drodze darowizny od ojca i córki. Sąd Najwyższy w wyroku V CSK 15/10 z dnia 14.07.2010r., uznał, że zwolnienia od obowiązku zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2a u.g.n. mają zastosowanie tylko i wyłącznie do pierwotnych nabywców, a nie do osób im bliskich, na rzecz których zbyła nieruchomość. Z uzasadnienia tego wyroku wynika, że literalna wykładnia art. 68 ust. 2a u.g.n. prowadzi do jednoznacznego wniosku, iż niezależnie od celu zbycia lokalu mieszkalnego przez osobę bliską ma ona obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej

bonifikacie. Tak więc osoba bliska, która uzyskała lokal od pierwotnego nabywcy jest zobowiązana do zwrotu bonifikaty w sytuacji kolejnego zbycia lokalu przed upływem 5 lat, licząc od dnia wykupu od gminy.

Państwo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx całość środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży lokalu wykupionego od Miasta Kalisz przeznaczyli w ciągu 12 miesięcy, licząc od dnia sprzedaży, na nabycie innej nieruchomości mieszkalnej. Wskazali, iż aktualnie pozostają w bardzo trudnej sytuacji finansowej. Jedynym źródłem utrzymania jest wynagrodzenie Pana xxxxxxxxxxxxxxxx, które wystarcza jedynie na zaspokojenie podstawowych potrzeb rodziny. Ponadto poinformowano, że Pani xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx jest osobą ciężko i przewlekłe chorą, a to powoduje, iż nie ma możliwości podjęcia w najbliższym czasie pracy zarobkowej. Jednocześnie Państwo xxxxxxxxxxxxxxxx wyjaśnili, że zbywając przedmiotowy lokal mieszkalny, a następnie przeznaczając środki finansowe na nabycie innej nieruchomości mieszkalnej przekonani byli, że spełniają warunek umożliwiający zwolnienie z mocy prawa ze zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2a u.g.n.

W świetle w/w wyroku ustawowemu zwolnieniu z mocy prawa podlegają tylko udziały nabyte pierwotnie od gminy, natomiast brak jest podstaw prawnych do zastosowania art. 68 ust 2a u.g.n. w zakresie udziałów uzyskanych w drodze darowizny. W związku z powyższym zwrotowi podlega 2/3 zwaloryzowanej bonifikaty tj. 45 465,53zł.

Jednocześnie należy uwzględnić fakt, iż przedmiotowej sprawie ewidentnie nie towarzyszyły względy komercyjne. Państwo xxxxxxxxxxxxxxxx nabywając w ciągu 12 miesięcy inną nieruchomość mieszkalną spełnili podstawowe założenia zachowania ustawowego celu mieszkaniowego.

Wprowadzone w dniu 22 października 2007r. zasadnicze zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami, kreujące obowiązek zwrotu bonifikaty także przez osobę bliską, były zagadnieniem spornym, budzącym wiele wątpliwości w tym zakresie. Z uwagi na brak jednolitego i ukształtowanego orzecznictwa pojawiały się różne interpretacje odnośnie możliwości stosowania art. 68 ust. 2a u.g.n. Liczne wątpliwości, spowodowane były sprzecznymi poglądami i komentarzami głoszonymi w tym temacie. Powszechnie przyjmowano jednak opinię o dopuszczalności stosowania w stosunku do osoby bliskiej przesłanek zwolnienia od obowiązku zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust 2a u.g.n. Niejasności interpretacyjne w powyższej kwestii ostatecznie i jednoznacznie rozstrzygnął dopiero Wyrok Sądu Najwyższego sygn. akt V CSK 15/10 z dnia 14.07.2010r. (opublikowany znacznie później).

W myśl przepisu art. 68 ust. 2c cytowanej ustawy - właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.

Uwzględniając zaistniałe okoliczności oraz wcześniejsze sporne opinie interpretacyjne w zakresie art. 68 ust. 2a u.g.n. - zastosowanie przepisu art. 68 ust. 2c u.g.n. wydaje się być w przedstawionej sytuacji słuszne i zgodne z zasadami współżycia społecznego. Przepis ten umożliwia zaistnienie w praktyce bardzo różnorodnych sytuacji, których nie można było przewidzieć.

Mając na uwadze powyższe podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.