

Uchwała Nr XXI/274/2012
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 29 marca 2012 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 Pani xxxxxxxxxxxxxxx zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 78 480,00zł (słownie: siedemdziesiąt osiem tysięcy czterysta osiemdziesiąt i 00/100 złotych), udzielonej przez Prezydenta Miasta Kalisza przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr xxxxxx położonego w Kaliszu przy ul. xxxxxxxx.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie
do uchwały Nr XXI/274/2012
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 29 marca 2012 roku

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

Aktem notarialnym z dnia 15.10.2008r. Miasto Kalisz sprzedało lokal mieszkalny nr xxxxx usytuowany przy ul. xxxxxx wraz z udziałem 349/10000 w nieruchomości wspólnej jako prawa związane z własnością lokalu na rzecz: xxxxxxxxxxxxxx. 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 XXXVIII/599/2005 z dnia 24.11.2005r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Kalisza przy sprzedaży w/w nieruchomości mieszkalnej udzielona została 90% bonifikata w kwocie 72 000,00 zł.

Umową z dnia 07.11.2008r. Pani xxxxxxxxxxx darowała przedmiotowy lokal mieszkalny na rzecz swojej wnuczki xxxxxxxxxxxxxx. Zbycie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej.

Kolejną umową z dnia 14.07.2009r. Pani xxxxxxxxxxx dokonała darowizny w/w lokalu mieszkalnego na rzecz swojej matki.

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 wykorzystywała 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 lokalu mieszkalnego przez osobę obdarowaną, która uzyskała lokal od pierwotnego nabywcy, ponadto czynności miały miejsce przed upływem 5 lat, licząc od dnia wykupu od gminy. Sąd Najwyższy w wyroku V CSK 15/10 z dnia 14.07.2010r. uznał, że przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji na podstawie art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami znajdują zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości, a nie do osób im bliskich na rzecz których zbyły nieruchomość. Z uzasadnienia tego wyroku wynika, iż niezależnie od celu zbycia lokalu mieszkalnego przez osobę bliską ma ona obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie.

Mając na uwadze powyższe pismem WGM.7125.02.0006.2011.BJ z dnia 31.10.2011r. wezwano Panią xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 78 480,00zł.

W związku z wszczętym postępowaniem w sprawie – Pani xxxxxxxxxxxxxxxxxxx pismem z dnia 16.11.2011r. zwróciła się do Prezydenta Miasta Kalisza z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty. Powyższą prośbę uzasadniła sytuacją rodzinną oraz faktem, iż zbywając lokal mieszkalny przekonana była, że kolejna darowizna lokalu na rzecz osoby bliskiej - matki jest zbyciem zgodnym z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz stanowi okoliczność wyłączającą obowiązek zwrotu uzyskanej bonifikaty. Jednocześnie Pani xxxxxxxxxxxxxxxxxxx poinformowała, że dokonując zbycia lokalu w drodze darowizny na rzecz swojej matki nie osiągnęła żadnych korzyści finansowych. Ponadto w przedmiotowym lokalu cały czas zamieszkuje jej babcia – Pani xxxxxxxxxx (pierwotny nabywca lokalu od gminy), która aktem notarialnym z dnia 07.11.2008r. ma ustanowioną dożywotnią nieodpłatną służebność mieszkania.

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. 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 fakt, iż przedmiotowej sprawie ewidentnie nie towarzyszyły względy komercyjne 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.