

Uchwała Nr XXXII/441/2013
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 28 lutego 2013 r.

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 xxxxxxxxxxxxxx zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 82 281,18zł (słownie: osiemdziesiąt dwa tysiące dwieście osiemdziesiąt jeden i 18/100 złotych), udzielonej przez Prezydenta Miasta Kalisza przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr xx położonego w Kaliszu przy ul. xxxxxxxxxxxxxx.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie
do uchwały Nr XXXII/441/2013
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 28 lutego 2013 r.

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

Aktem notarialnym z dnia 03.09.2008r. Miasto Kalisz sprzedało lokal mieszkalny nr xx usytuowany przy ul. xxxxxxxxxxxx wraz z udziałem 307/10000 w nieruchomości wspólnej jako prawa związane z własnością lokalu na rzecz xxxxxxxxxxxx. 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 XXV/382/2008 z dnia 26.06.2008r. 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 bonifikata w kwocie 72 622,40zł.

Umową z dnia 25.09.2008r. Pani xxxxxxxx darowała przedmiotowy lokal mieszkalny na rzecz swojej prawnuczki xxxxxxxxxxxx. Zbycie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej.

Kolejną umową z dnia 12.12.2008r. Pani xxxxxxxxxxxx dokonała sprzedaży w/w lokalu mieszkalnego.

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 m.in. w przypadku :

- zbycia nieruchomości na rzecz osoby bliskiej,
- zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe,
- 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 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 powstał obowiązek żądania od Pani xxxxxxxxxxxx (poprzednio xxxxxxxxxxxx) zwrotu udzielonej bonifikaty po waloryzacji, tj. kwoty 82 281,18zł.

W związku z wszczętym postępowaniem w sprawie – Pani xxxxxxxxxxxx zwróciła się do Prezydenta Miasta Kalisza z wnioskiem o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty.

Powyższą prośbę uzasadniła faktem, iż środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokalu przy ul. xxxxxxxxxxxxxxxx, w ciągu 12 miesięcy, licząc od dnia sprzedaży, przeznaczone zostały na nabycie innej nieruchomości mieszkalnej. Zgodnie z dołączonym aktem notarialnym Rep.A: xxxxxxxxxx z dnia 30.11.2009r. Pani xxxxxxxxxxxx nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr xx poł. przy ul. xxxxxxxxxxxxxxxx, za kwotę 89 000,00zł.

Ponadto w/w wskazała, iż zbywając przedmiotowy lokal mieszkalny, a następnie przeznaczając środki finansowe na nabycie innej nieruchomości mieszkalnej przekonana była, że spełnia warunek umożliwiający zwolnienie z mocy prawa ze zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2a u.g.n.

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.

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 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. Pani xxxxxxxx xxxxxxxx przeznaczając całą uzyskaną kwotę ze sprzedaży lokalu komunalnego na nabycie nowej nieruchomości mieszkalnej spełniła podstawowe założenia zachowania ustawowego celu mieszkaniowego.

Mając na uwadze powyższe podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.