

Uchwała Nr XLV/613/2014
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 27 marca 2014 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 2013r. poz. 594 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 Pana xxxxxxxxxxxxxxx zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 30 101,73zł (słownie: trzydzieści tysięcy sto jeden i 73/100 złotych), udzielonej przez Prezydenta Miasta Kalisza przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr x położonego w Kaliszu przy ul. xxxxxxxxxxx.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie
do uchwały Nr XLV/613/2014
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 27 marca 2014 r.

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

Aktem notarialnym z dnia 24.08.2005r. Miasto Kalisz sprzedało lokal mieszkalny nr x usytuowany przy ul. xxxxxxxxxx wraz z udziałem 137/10000 części w prawie wieczystego użytkowania gruntu i w częściach wspólnych budynku - 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 XXI/325/2004 z dnia 30.06.2004r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Kalisza - przy sprzedaży w/w nieruchomości udzielona została bonifikata w kwocie 27 655,65zł.

Umową z dnia 10.12.2008r. Pani xxxxxxxxxxxx podarowała przedmiotowy lokal mieszkalny na rzecz swojego brata - xxxxxxxxxxxx. Zbycie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej.

Kolejną umową z dnia 12.02.2009r. Pan xxxxxxxxxxxx dokonał sprzedaży w/w lokalu mieszkalnego, za kwotę 109 000,00zł.

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.

Przepisy obowiązujące od dnia 22.09.2004r. do 21.10.2007r. kreowały obligatoryjny obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w sytuacji dokonania przez pierwotnego nabywcę zbycia lokalu na rzecz osoby innej niż bliska.

Z dniem 22.10.2007r. w art. 68 ust. 2a wprowadzono dodatkowe wyłączenia umożliwiające ustawowe odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji w sytuacji:

- 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 lub nieruchomości mieszkalnej.

Jednocześnie na podstawie przepisu art. 68 ust. 2b, z dniem 22.10.2007r. wprowadzono istotną zmianę w zakresie obowiązku zwrotu bonifikaty w stosunku do osoby bliskiej pierwotnego nabywcy, w sytuacji zbycia lub wykorzystania przez tę osobę nieruchomości lokalowej na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty (...) 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. Sprzedaż omawianego lokalu mieszkalnego przez gminę nastąpiła w stanie prawnym obowiązującym od 22.09.2004r. do 21.10.2007r. Natomiast zarówno nabycie przez Pana xxxxxxxxxxxx lokalu w drodze

darowizny od siostry, jak i jego sprzedaż nastąpiły po zmianie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dokonanych w dniu 22.10.2007r.

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 prawnych. Powszechnie przyjmowano 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.

Sąd Najwyższy w/w wyroku orzekł, iż 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 aktualnie ukształtowane orzecznictwo powstał obowiązek żądania od Pana xxxxxxxxxxxxxxx zwrotu udzielonej bonifikaty po waloryzacji, tj. kwoty 30 101,73zł.

W związku z wszczętym postępowaniem w sprawie – Pan xxxxxxxxxxxxxxx zwrócił się do Prezydenta Miasta Kalisza z wnioskiem o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2c u.g.n. Powyższą prośbę uzasadnił faktem, iż środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokalu przy ul. xxxxxxxxxxxxxxx, w ciągu 12 miesięcy, licząc od dnia sprzedaży, przeznaczone zostały na nabycie innej nieruchomości mieszkalnej. Zgodnie z aktem notarialnym Rep.A: 566/2010 z dnia 14.01.2010r. Pan xxxxxxxxxxxxxxx nabył prawo własności lokalu mieszkalnego nr x, poł. przy ul. xxxxxxxxxxxxxxx, za kwotę 109 000,00zł. Jednocześnie wnioskodawca wskazał, iż zbywając przedmiotowy lokal mieszkalny, a następnie przeznaczając środki finansowe na nabycie innej nieruchomości mieszkalnej przekonany był, że spełnia warunek umożliwiający zwolnienie z mocy prawa ze zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2a u.g.n.

W myśl przepisu art. 68 ust. 2c u.g.n. - 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 wcześniejsze sporne opinie interpretacyjne w zakresie stosowania art. 68 ust. 2a u.g.n. w stosunku do osób bliskich, a także fakt, iż czynności dokonane przez Pana xxxxxxxxxxxxxxx miały miejsce przed datą wydania omawianego wyroku Sądu Najwyższego - 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. Pan xxxxxxxxxxxxxxx przeznaczając całą uzyskaną kwotę ze sprzedaży lokalu komunalnego na nabycie nowej nieruchomości mieszkalnej nie osiągnął żadnych korzyści finansowych, jednocześnie spełnił podstawowe założenia zachowania ustawowego celu mieszkaniowego.

Mając na uwadze powyższe podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.