

Uchwała Nr XXIX/357/2016
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 27 października 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r. poz. 446) oraz art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015r. poz. 1774 i 1777, z 2016r. poz. 65, 1250 oraz 1271) uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Pani ██████████* zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 24.970,40zł (słownie: dwadzieścia cztery tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt złotych 40/100), udzielonej przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokalu mieszkalnego nr 51, położonego w Kaliszu przy ██████████*.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Kalisza
/.../
Andrzej Plichta

** Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, jawność wyłączył Michał Pilas – p.o. naczelnika Wydziału Gospodarowania Mieniem.*

Uzasadnienie

do uchwały Nr XXIX/357/2016 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 27 października 2016 r.

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

Aktem notarialnym Rep.A: [REDAKTOWANE]* z dnia 29.12.2010r. Miasto Kalisz sprzedało lokal mieszkalny nr 51 usytuowany w Kaliszu przy [REDAKTOWANE]* wraz z udziałem 117/10000 części w nieruchomości wspólnej jako prawa związane z własnością lokalu oraz oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału 117/10000 części do działki nr 23/6 na rzecz Pani [REDAKTOWANE]* oraz Państwa [REDAKTOWANE]*. Stosownie do art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1a ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Miejskiej Kalisza Nr XX/258/2012 z dnia 08.03.2012r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Kalisza przy sprzedaży wyżej wymienionej nieruchomości udzielona została 90% bonifikata w kwocie 89.632,44zł.

Aktem notarialnym Rep.A: [REDAKTOWANE]* z dnia 05.11.2015r. Pani [REDAKTOWANE]* dokonała przeniesienia swojego udziału (1/2) do nieruchomości na rzecz pozostałych współwłaścicieli mieszkania tj.: syna i synowej. W zamian Państwo [REDAKTOWANE]* zobowiązali się zapewnić Pani [REDAKTOWANE]* dożywotnie utrzymanie stosownie do postanowień art. 908 ustawy z dnia 23.04.1964r. Kodeks cywilny.

Zgodnie z art. 68 ust.2 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami nabywca lokalu mieszkalnego jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji jeżeli zbędzie go przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, zwrot następuje na żądanie właściwego organu. W myśl art. 68 ust 2a ustawy przepis ten nie ma zastosowania między innymi w przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osoby bliskiej. Osobami bliskimi w myśl art. 4 pkt. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami są: zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoby przysposabiające i przysposobione lub osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu. W omawianym przypadku zbycie nastąpiło na rzecz syna i synowej, która w świetle obowiązujących przepisów nie należy do kręgu osób bliskich.

Państwo [REDAKTOWANE]* orientując się o konieczności zwrotu części zwaloryzowanej bonifikaty aktem notarialnym Rep.A: [REDAKTOWANE]* z dn. 22.02.2016r. dokonali częściowego rozwiązania umowy dożywocia. W chwili obecnej właścicielami lokalu mieszkalnego nr 51 położonego w Kaliszu przy [REDAKTOWANE]*, zgodnie z zapisami w Księdze Wieczystej [REDAKTOWANE]*, jest Pan [REDAKTOWANE]* w części 1/2 oraz Państwo [REDAKTOWANE]* w części 1/2 na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej.

Jednakże zapisy tego aktu nie zwalniają organu od żądania części zwaloryzowanej bonifikaty w wysokości: 24.970,40 zł od Pani [REDAKTOWANE]*.

Zauważyć należy, iż czynności tej nie towarzyszyły względy komercyjne. Pani [REDAKTOWANE]* ze względu na swój wiek postanowiła przekazać swój udział w nieruchomości na rzecz osób Jej najbliższych. Dokonanie tej czynności po dniu 29.12.2015r. nie rodziłoby obowiązku zwrotu bonifikaty. Niestety umowa dożywocia została zawarta niespełna 2 miesiące za wcześniej.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie odnoszą się wprost do szczególnych sytuacji, w których lokal mieszkalny nabyty od gminy zostaje zbyty przed upływem 5 lat w drodze darowizny na rzecz syna i synowej.

W myśl przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego z chwilą zawarcia małżeństwa między małżonkami powstaje ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej. Cechą majątku wspólnego jest współwłasność łączna. Nie ma wydzielonych ułamków, nie można rozporządzać udziałami (art. 35 k.r.o). Wspólność majątkowa małżeńska ma charakter bezudziałowy. Dominacja majątku wspólnego nad osobistym przejawia się tym, iż co do zasady wszystkie przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania małżeństwa wchodzi w skład majątku wspólnego. Oznacza to, że każdy z małżonków jest właścicielem całego majątku wspólnego ze współmałżonkiem. Każdy składnik majątku wspólnego darowany obojgu małżonkom pozostającym w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej musi być traktowany tak jakby był darowany każdemu z nich do wspólnego korzystania z drugim.

W razie darowania nieruchomości tylko na rzecz osoby bliskiej pozostającej w związku małżeńskim bez wyraźnego wskazania, iż darowizna ta ma stanowić majątek osobisty osoby obdarowanej i tak weszłaby w skład wspólności majątkowej małżeńskiej.

Obecnie Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku IACa 7/14 z dnia 04.03.2014r. rozstrzygnął sprawę dot. zbycia przed upływem 5 lat lokalu mieszkalnego przez małżeństwo na rzecz rodziców/teściów (dla jednego ze zbywców rodzice dla drugiego teście) na korzyść małżeństwa wezwanego do zwrotu bonifikaty. Sąd zwrócił uwagę na to, że jeżeli powstanie skutków czynności prawnej, związanej z zarządem majątkiem wspólnym, uzależnione zostało w ustawie od posiadania określonych przymiotów osobistych wystarczające jest, aby cechy takie posiadał tylko jeden z małżonków. Niedopuszczalne byłoby bowiem w takich przypadkach rozszczenie czynności prawnej w ten sposób, że wywołałaby ona skutki w sferze praw i obowiązków wyłącznie jednego małżonka. Umowa zbycia lokalu skutecznie zawarta mogłaby być przez jednego z małżonków, dla którego nabywcy są osobami bliskimi, a następnie drugi z małżonków czynność taką mógłby potwierdzić. Nie do przyjęcia jednak, na gruncie wykładni językowej byłaby sytuacja, w której jedynie od formy (sposobu) zbycia nieruchomości zależałoby powstanie skutku w postaci obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty. Oznacza to, że jeżeli małżonkowie nabyli do majątku wspólnego lokal mieszkalny od gminy lub Skarbu Państwa wraz z bonifikatą, a następnie przed upływem 5 lat zbyli ten lokal na rzecz osoby będącej osobą bliską w stosunku tylko do jednego z małżonków, to czynność taka musi być uznana za zbycie na rzecz osoby bliskiej.

Podobny pogląd w tym zakresie, wyraził także Sąd Rejonowy w Łodzi w wyroku IIIC 606/10 z 27.07.2010r. oraz Sąd Okręgowy w Łodzi w wyroku III Ca 1147/10 z 03.11.2010r.

Rada Miejska Kalisza na sesji w dniu 17.09.2015r. podjęła uchwałę Nr XIV/150/2015 w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikat udzielonych przy wykupie lokali mieszkalnych od Miasta Kalisza. Odstąpiono od żądania zwrotu bonifikaty w ośmiu przypadkach, w których zbycie nieruchomości nastąpiło przed upływem 5 lat na rzecz ojca/teścia lub matki/teściowej albo na rzecz syna i synowej lub córki i zięcia lub siostry i szwagra posiadających wspólność majątkową małżeńską, albo na rzecz córki/pasierbicy czy też syna/pasierba pozostających bez sądowego orzeczenia o przysposobieniu.

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.

Mając powyższe na uwadze podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.

*Prezydent
Miasta Kalisza
/.../
Grzegorz Sapiński*

** Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, jawność wyłączył Michał Pilaś – p.o. naczelnika Wydziału Gospodarowania Mieniem.*