

Uchwała Nr XXX/400/2012
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 21 grudnia 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 zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od Pana xxxxxxxxxxxxxxxxxx w kwocie 58 854,75zł (słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt cztery i 75/100 złote), udzielonej przez Prezydenta Miasta Kalisza przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr xx położonego w Kaliszu przy ul. xxxxxxxxxxxxxxxxxx.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

do uchwały Nr XXX/400/2012 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 21 grudnia 2012 roku

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

Aktem notarialnym Rep.A: 1815/2009 z dnia 27.05.2009r. Miasto Kalisz sprzedało lokal mieszkalny nr xx usytuowany w Kaliszu przy ul. xxxxxxxxxxxx wraz z udziałem 322/10000 w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością lokalu na rzecz xxxxxxxxxxxx (w udziale $\frac{1}{2}$ części) oraz xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (w udziale $\frac{1}{2}$ części - we wspólności majątkowej małżeńskiej). 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 107 990,37zł.

Aktem notarialnym Rep.A: 2699/2009 z dnia 23.07.2009r. Pani xxxxxxxxxxxx dokonała darowizny swojego udziału w lokalu (1/2 części) na rzecz syna xxxxxxxxxxxx.

Umową Rep.A: 1576/2011 z dnia 28.07.2011r. Państwo xxxxxxxxxxxx sprzedali wszystkie posiadane udziały w przedmiotowym lokalu, przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia od gminy, na rzecz osób trzecich, za kwotę 140 000,00zł.

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.

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

- 1) zbycia nieruchomości na rzecz osoby bliskiej,
- 2) zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe,
- 3) 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 udziału uzyskanego w drodze darowizny od matki. 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 zbyły 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.

W związku z wszczętym postępowaniem Państwo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx zwrócili się z prośbą o odstąpienie od żądania od nich zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2c u.g.n. Jednocześnie poinformowali, iż środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokalu przy ul. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, w ciągu 12 miesięcy licząc od dnia sprzedaży, przeznaczone zostały na nabycie innej nieruchomości mieszkalnej. Zgodnie z dołączonym aktem notarialnym Rep.A: 9887/2011 z dnia 19.08.2011r. Państwo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr xx poł. w Kaliszu przy ul. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, za kwotę 185 000,00zł (tj. kwota: 135 000,00zł - płatna gotówką, 50 000,00zł - płatna z kredytu bankowego, + 5 213,64zł - koszty aktu notarialnego). Ponadto Państwo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx poinformowali, że osoba darująca udział w lokalu tj. Pani xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx cały czas mieszka wraz z nimi w nowym mieszkaniu. Wnioskodawcy wskazali, 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 podlega udział nabyty przez xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx pierwotnie od gminy, natomiast brak jest podstaw prawnych do zastosowania art. 68 ust. 2a u.g.n. w zakresie obrotu przez Pana xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx udziałem uzyskanym w drodze darowizny od matki. W związku z powyższym zwrotowi podlega ½ zwaloryzowanej bonifikaty tj. kwota 58 854,75zł.

Jednocześnie należy uwzględnić fakt, iż przedmiotowej sprawie ewidentnie nie towarzyszyły względy komercyjne. Państwo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx przeznaczając całą kwotę uzyskaną ze sprzedaży na nabycie innego lokalu mieszkalnego zabezpieczyli swoje warunki lokalowe i nie osiągnęli żadnego zysku ze sprzedaży.

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 powyższe okoliczności - zastosowanie przepisu art. 68 ust. 2c u.g.n. wydaje się być w przedstawionej sytuacji słuszne i zgodne z zasadami współżycia społecznego. Państwo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nabywając w ciągu 12 miesięcy inną nieruchomość mieszkalną spełnili podstawowe założenia zachowania ustawowego celu mieszkaniowego.

Mając na uwadze powyższe podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.