

**UCHWAŁA NR XLVIII/486/18
RADY MIEJSKIEJ W GŁOGOWIE**

z dnia 26 marca 2018 r.

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) w związku z art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie przez Prezydenta Miasta Głogowa od żądania zwrotu 50% zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 43.246,55 zł - udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w Głogowie przy ul. Wita Stwosza 6D/17, w związku z dokonaną przez spadkobiercę darowizną lokalu.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Głogowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Koliński

U Z A S A D N I E N I E

Aktem notarialnym Rep. „A” Nr 8588/2012 z dnia 27.12.2012 r. Pan Henryk Mikinik i Pani Józefa Ragan-Mikinik nabyli w udziałach do 1/2 części (umową majątkową małżeńską Rep.”A” Nr 2476/2012 z dnia 26.04.2012 r. wprowadzono ustrój rozdzielności majątkowej) lokal mieszkalny położony w Głogowie przy ul. Wita Stwosza 6D/17 wraz z prawem współużytkowania wieczystego w działce o nr geod. 213 obręb 6 „Hutnik” w udziale 36/4410 części. Zgodnie z Uchwałą Nr XXII/208/2008 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 15.10.2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Głogów (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 302, poz. 3451 z dnia 21.11.2008r. ze zm.) - od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego (93.768,00 zł) oraz pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu (407,75 zł) - została udzielona nabywcy bonifikata w wysokości 85%.

Kwota bonifikaty (od lokalu i gruntu) wyniosła: 80.049,39 zł.

W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych na preferencyjnych warunkach, tj. z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu, obowiązują określone ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami – reguły i warunki dalszego rozporządzania lokalem (informacje o obowiązujących przepisach, tj. art. 68 ust. 2, 2a, 2b ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, normujących kwestie związane ze zwrotem udzielonej bonifikaty, zawarte są w protokołach rokowań ustalających warunki zbycia lokali mieszkalnych oraz notarialnych umowach ich sprzedaży).

Na podstawie zawiadomienia Starosty Głogowskiego z dnia 30.05.2016 r. o zmianie w danych ewidencji gruntów i budynków ustalono, że postanowieniem Sądu Rejonowego w Głogowie Sygn. akt I Ns 1372/14 z dnia 20.05.2015 r. – udział Pana Henryka Mikinik wynoszący 1/2 część w lokalu mieszkalnym, nabyła w drodze spadku Pani Józefa Ragan-Mikinik.

Aktem notarialnym Rep.”A” Nr 8220/2017 z dnia 29.11.2017 r. - umową darowizny, Pani Józefa Ragan-Mikinik zbyła lokal mieszkalny na rzecz syna.

Pismem z dnia 11.01.2018 r. poinformowano darczyńcę, że w przeprowadzonej czynności (umowie darowizny lokalu mieszkalnego przy ul. Wita Stwosza 6D/17), nie zostały spełnione wymogi ustawowe określone w art. 68 ust. 2a pkt 1, w zw. ust. 2b ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Umową z dnia 29.11.2017 r. nastąpiło zbycie nabytego uprzednio w drodze spadku udziału wynoszącego 1/2 części w lokalu mieszkalnym – przez osobę bliską, spadkobiercę (już nabycie udziału w lokalu mieszkalnym w drodze spadku, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w

Głogowie I Ns 1372/14 z dnia 20.05.2015 r., wyczerpało dyspozycje ww. artykułu ustawy, gdzie właściwy organ nie występuje z żądaniem zwrotu udzielonej bonifikaty).

Zgodnie z art. 68 ust. 2b ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami – do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, zobowiązana jest także osoba bliska, która zbyła lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia. Po spełnieniu się przesłanek określonych w art. 68 ust. 2, w związku z art. 68 ust. 2b u.g.n. - po stronie gminy, z mocy powołanych przepisów powstaje przeciwko osobie bliskiej wierzytelność o zapłatę sumy odpowiadającej zwaloryzowanej bonifikacie.

W orzecznictwie sądowym ugruntowane jest już stanowisko, że osoba bliska, która nabyła lokal nie może go zbyć, ani wykorzystać na inne cele niż mieszkalne przed końcem pięcioletniego terminu biegnącego od pierwotnego nabycia.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 24.02.2010 r. III CZP 131/09 (pogląd ten został zaakceptowany m.in. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14.07.2010 r. V CSK 15/10 oraz postanowieniu z dnia 09.11.2010 r. II CSK 334/10) wskazał, że obowiązek zwrotu bonifikaty nie przechodzi na osobę bliską, lecz na podstawie ustawy powstaje z chwilą dalszego rozporządzenia prawem do lokalu w okolicznościach nie objętych działaniem art. 68 ust. 2a.

Literalna wykładnia art. 68 ust. 2b u.g.n. prowadzi do jednoznacznego wniosku, że obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez osobę bliską nieruchomości - niezależnie od celu takiego zbycia oraz osoby nabywcy – lub wykorzystania przez nią nieruchomości na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty, niezależnie od tego, czy dana osoba stała się właścicielem lokalu na podstawie umowy zawartej z pierwotnym nabywcą, czy też w wyniku dziedziczenia po nim.

Orzecznictwo sądowe potwierdza również brak możliwości zastosowania zwolnień z art. 68 ust. 2 a w stosunku do osób bliskich. W jednym z wielu wyroków np. Sądu Apelacyjnego w Szczecinie sygn. akt I ACa 653/16 z dnia 19.01.2017 r. stwierdzono że: „... w *stosunku do osoby bliskiej, zobowiązanej na podstawie art. 68 ust. 2, w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n. do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, nie ma zastosowania art. 68 ust. 2 a u.g.n.* Wykładnia art. 68 u.g.n wskazuje, że *enumeratywne przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji znajdują zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 u.g.n, a nie do osób im bliskich, na rzecz których zbyły nieruchomość. Z art. 68 ust. 2b u.g.n. wynika bowiem nakaz odpowiedniego stosowania wyłącznie art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie także art. 68 ust. 2a. ...*”

„... Obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji obciąża na podstawie

art. 68 ust. 2b w związku z ust. 2 i 2a pkt 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami osobę bliską, która nabyła i zbyła lokal po dniu 21.10.2007 r. i to niezależnie od tego, na jaki cel przeznaczyła środki uzyskane w wyniku tego zbycia, wyrok z dnia 14.07.2010 r. V CSK 15/10, uchwała z dnia 27.06.2013 r. III CZP 30/13 wyrok z dnia 12.02.2014 r. IV CSK 274/13 wyrok z dnia 21.01.2016 r. III CSK 57/15).

Jak wynika z powołanych wyżej przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz orzeczeń sądowych, sam fakt zbycia lokalu również na osobę bliską nie ma znaczenia.

W związku z wszczętym postępowaniem w sprawie zwrotu udzielonej bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Wita Stwosza 6D/17 - Pani Józefa Ragan-Mikini, wnioskiem z dnia 05.02.2018 r. zwróciła się z prośbą o zwolnienie jej z obowiązku zwrotu bonifikaty.

W uzasadnieniu wnioskodawczyni poinformowała, że nie działała w złej wierze i z tytułu darowizny nie osiągnęła żadnych korzyści finansowych. Darowizna lokalu nastąpiła na rzecz syna, jako zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych.

Zaznaczyła, że do zastrzeżonego 5-letniego terminu zabrakło jej jedynie jednego miesiąca, gdyby miała świadomość konsekwencji, jakie z tytułu darowizny nastąpią to do tej umowy doszłoby w terminie późniejszym. Przedstawiła swoją sytuację materialno-bytową (źródłem utrzymania jest emerytura, dodatkowym obciążeniem bieżących wydatków jest renta alimentacyjna na rzecz byłej żony męża, zobowiązania finansowe na rzecz spadkobierców spowodowały też konieczność sprzedaży dotychczasowego miejsca zamieszkania).

Mając na uwadze okoliczności przedmiotowej sprawy (zbycie lokalu nastąpiło na rzecz osoby bliskiej i wyłącznie w celu realizacji potrzeb mieszkaniowych, zbycie dotyczyło 1/2 części udziału w lokalu mieszkalnym, bez jakiegokolwiek wzbogacenia się z tytułu dokonanej darowizny, do upływu 5-letniego okresu karencji zabrakło miesiąca), zaistniały stan prawny oraz fakt, iż dokonaniu darowizny nie towarzyszyły względy komercyjne - rozważono zastosowanie przepisu art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi: „Właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.”

Uzasadnieniem dla wprowadzenia takiej regulacji była możliwość zaistnienia w praktyce bardzo różnorodnych sytuacji, których skonkretyzowanie w przepisach prawa nie było możliwe. Ponieważ opisana wyżej sytuacja, tj. zbycie udziału w lokalu przez osobę bliską – spadkobiercę, nie mieści się w art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, określającym zamknięty katalog „przypadków” ustawowo zwolnionych ze zwrotu udzielonej

bonifikaty, niezbędne jest uzyskanie zgody Rady Miejskiej na odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Orzecznictwo sądowe potwierdza, że w takich indywidualnych przypadkach zasadne jest zastosowanie art. 68 ust. 2c powołanej wyżej ustawy.

W wyroku z dnia 27.01.2017 r. Sąd Apelacyjny w Łodzi sygn. akt I ACa 971/16 wskazał, że „... bezwzględny obowiązek żądania zwrotu bonifikaty został złagodzony przez ustawodawcę dodanym do art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami ust. 2c, w którym rozszerzono możliwe przypadki odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Prawo to przysługuje organowi wykonawczemu zamierzającemu odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w innych przypadkach niż wymienione w art. 68 ust. 2a, po uzyskaniu stosownej zgody odpowiednio wojewody, rady gminy, rady powiatu albo sejmiku województwa. Zatem, także sam organ administracyjny ma prawo do uwzględnienia szczególnej sytuacji pozwanych, choć jest to uzależnione od uzyskania odpowiedniej zgody ...”

Zwrotowi podlega kwota bonifikaty po waloryzacji. Waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w formie obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” (art. 5 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

Po dokonaniu waloryzacji na dzień 29.11.2017 r. udzielonej przy sprzedaży bonifikaty ustalono kwotę podlegającą zwrotowi w wysokości 86.493,11 zł, w tym:

- 86.118,62 zł – zwaloryzowana bonifikata, udzielona od ceny sprzedaży lokalu
- 374,49 zł – zwaloryzowana bonifikata, udzielona od pierwszej opłaty z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu.

Żądanie zwrotu bonifikaty jest uzasadnione w takiej wysokości, w jakiej odpowiada zbyciu nabytego uprzednio w drodze spadku udziału wynoszącego 1/2 części w lokalu mieszkalnym – przez osobę bliską, spadkobiercę.

W związku z powyższym odstąpieniu od żądania zwrotu podlega 50% kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, tj. 43.246,55 zł.