

RADA MIEJSKA

Plac Wolności 1

UCHWAŁA NR XLI/336/17

57-500 Bystrzyca Kłodzka RADY MIEJSKIEJ W BYSTRZYCY KŁODZKIEJ

z dnia 31 maja 2017 r.

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty

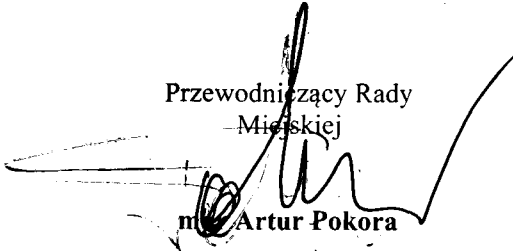
Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446 z póź. zm.) w związku z art. 68 ust.2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 z póź. zm.) - Rada Miejska w Bystrzycy Kłodzkiej uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie przez Burmistrza Bystrzycy Kłodzkiej od żądania zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji w kwocie 32.278,46zł (słownie trzydzieści dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt osiem złotych 46/100) - udzielonej przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej na rzecz ówczesnego najemcy lokalu mieszkalnego położonego w Długopolu Zdrój przy ul. Leśnej 3/13, w związku ze zbyciem lokalu w drodze umowy o dożywocie.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bystrzycy Kłodzkiej.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej


m. Artur Pokora

UZASADNIENIE

Aktem notarialnym Rep. „A” 634/2014 z dnia 14 lutego 2014 r. Pani Elżbieta Dobija nabyła lokal mieszkalny położony w Długopolu Zdrój przy ul. Leśnej 3/13 wraz z prawem współwłasności w działce nr geod. 88/2 obręb Długopole Zdrój w udziale 1162/10000 części. Zgodnie z Uchwałą Nr XIX/136/2000 Rady Miejskiej w Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 07 lutego 2000 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Bystrzyca Kłodzka (Dziennik Województwa Dolnośląskiego Nr 44, poz. 694 z dnia 27 lutego 2006 r. ze zm.), od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i współwłasności w działce (66.400.-zł) – została udzielona nabywcy bonifikata w wysokości 99%. Kwota bonifikaty wyniosła 65.736,-zł (słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy siedemset trzydzieści sześć złotych).

W protokole rokowań z dnia 16.01.2014 r. oraz umowie sprzedaży lokalu zawarto zapisy informujące nabywcę o obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, w przypadku zbycia lub wykorzystania go na inne cele niż cele mieszkaniowe przed upływem 5 lat od daty jego nabycia - z wyłączeniem przypadków, o których mowa w art. 68 ust. 2a ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Umową o dożywocie w wybranej przez nabywcę Kancelarii Notarialnej, zawartą w formie aktu notarialnego Rep. „A” 580/2017 w dniu 15.02.2017 r. Pani Elżbieta Dobija zbyła lokal mieszkalny na rzecz Mariana i Danuty Kołodziejczyk.

Przeniesienie własności lokalu w zamian za dożywocie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej – syna i współmałżonka (synowej) – osoby spoza katalogu osób bliskich wymienionych w art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 24.04.2017 r. skierowana do Pani Elżbiety Dobija pismo informujące, że w przeprowadzonych czynnościach nie zostały spełnione wymogi ustawowe określone w art. 68 ust. 2a pkt 1, w związku z art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami „...zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b...”.

Zgodnie z art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez osobę bliską należy rozumieć „...zstępnych (czyli dzieci, wnuki, prawnuki – osoby spokrewnione ze zbywcą w linii prostej), wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu...”.

Katalog osób bliskich zawiera zamkniętą listę osób. Jak wynika z powołanego wyżej przepisu – ustawodawca, jako kryterium przyjął osobisty stosunek osoby bliskiej, czyli nabywcy do zbywcy.

Brak jest innych dodatkowych określeń dotyczących wspólności ustawowej.

Wykładnia gramatyczna - podstawowy rodzaj wykładni przepisu prawnego prowadzi do wniosku, że synowa nie jest dla nabywcy lokalu od gminy osobą bliską.

W związku z wszczętym postępowaniem w sprawie zwrotu udzielonej przy sprzedaży lokalu bonifikaty Pani Elżbieta Dobija pismem z dnia 08 maja 2017 r. zwróciła się z prośbą o anulowanie żądania zwrotu bonifikaty, uzasadniając powyższe sytuacją materialną i zdrowotną oraz faktem, iż przeniosła własność mieszkania na bliskie mu osoby syna i jego żonę, a lokal mieszkalny wszedł do majątku wspólnego małżonków.

Pani Elżbieta Dobija uważa, że z uwagi na wiek (72 lata) i stan zdrowia zawarcie umowy o dożywocie i przeniesienie własności mieszkania na syna i synową było najkorzystniejszym rozwiązaniem. Dzięki takiej umowie otrzymała gwarancję na dożywotnią opiekę.

W art. 68 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami normującym tryb udzielenia i zwrotu bonifikaty, ustawodawca wskazał wprost komu i pod jakimi warunkami powyższa bonifikata przysługuje, a także wskazał przesłanki jej utraty w przyszłości.

Zasadą jest zgodnie z art. 68 ust. 2, iż jeżeli nabywca nieruchomości zbył lub wykorzystał ją na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Z kolei w ust. 2a określono zamknięty katalog „przypadków” ustawowo zwolnionych ze zwrotu udzielonej bonifikaty.

Zasadą jest, że wszelkie wyjątki od reguły należy interpretować ściśle. Wykładnia rozszerzająca art. 68 ust. 2a, jest zatem niedopuszczalna.

Ponieważ opisana wyżej sytuacja, tj. zbycie lokalu w drodze umowy o dożywocie na rzecz osoby bliskiej i współmałżonka (synowej) osoby spoza katalogu osób bliskich - 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.

Obowiązek zwrotu bonifikaty został wprowadzony w celu zagwarantowania prawidłowej i racjonalnej gospodarki publicznymi zasobami nieruchomości, zwłaszcza nieruchomościami lokalowymi.

Zapis ustawowy o dochodzeniu zwrotu bonifikaty udzielonej w związku ze sprzedażą lokalu przede wszystkim ma na celu zabezpieczenie przed spekulacyjnym obrotem nieruchomości.

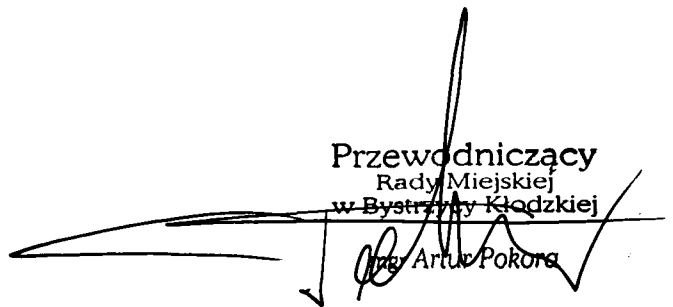
Z uwagi na przekonujące argumenty zawarte w piśmie Pani Elżbiety Dobija oraz fakt, iż dokonaniu umowy o dożywocie nie towarzyszyły względy komercyjne (w piśmie Elżbieta Dobija zaznaczył, że w lokalu cały czas przebywa i lokal stanowi centrum jej aktywności życiowej, a gwarantem tego stała się umowa o dożywocie), z braku możliwości prawnych anulowania żądania zwrotu udzielonej bonifikaty - 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.”

- Zwrotowi podlega kwota bonifikaty po waloryzacji. Waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” (art. 227 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami). Po dokonaniu waloryzacji na dzień 15.02.2017 r. udzielonej przy sprzedaży bonifikaty ustalono kwotę podlegającą zwrotowi w wysokości **64.556,92 zł**.

Żądanie od nabywcy lokalu zwrotu bonifikaty jest uzasadnione w takiej wysokości, w jakiej odpowiada zbyciu udziałów w prawie własności mieszkania na rzecz synowej.

Prawo własności mieszkania weszło do majątku wspólnego małżonków. Na podstawie przepisów ustaw z dnia 25.02.1964 r. - Kodeks rodzinny i opiekuńczy, domniemuje się iż udziały małżonków w majątku wspólnym są równe.

W związku z powyższym zwrotowi – odstąpieniu od żądania zwrotu podlega 50% kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, tj. 32.278,46 zł.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
w Bystrzycy Kłodzkiej

mgr Artur Pokorski