

UCHWAŁA Nr XXXV.....2021
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOTOWIE
z dnia ... września 2021 r.

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art.68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zmianami: z 2019 r. poz. 2020 oraz z 2021 r. poz. 11, poz. 234, poz. 1551 i poz. 1561) Rada Miejska w Złotowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej w kwocie 105.080,50 zł przy sprzedaży lokalu mieszkalnego [REDAKTOR] o powierzchni użytkowej [REDAKTOR] m² wraz z udziałem [REDAKTOR] w prawie własności budynku i gruntu, oznaczonego jako działka nr [REDAKTOR] o powierzchni [REDAKTOR] m², położonego przy ul. [REDAKTOR] w Złotowie.

2. Uzasadnienie powyższego stanowiska zawarte jest w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Złotowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

3 grudnia 2021
RADCA PRAWNY
[Podpis]
mgr Paweł Tuher
Ed P-232

21.09.2021r.

UZASADNIENIE

Lokal mieszkalny [REDAKTOWANO] przy ul. [REDAKTOWANO] w Złotowie sprzedano wraz z udziałem [REDAKTOWANO] części w budynku i gruncie na rzecz najemcy w umowie sporządzonej w formie aktu notarialnego, [REDAKTOWANO] w dniu [REDAKTOWANO]. Dla nowo powstałego lokalu, jako odrębnej nieruchomości, Sąd Rejonowy w Złotowie założył księgę wieczystą o numerze [REDAKTOWANO].

Następnie w ramach umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego, [REDAKTOWANO], z dnia [REDAKTOWANO], w zamian za dożywocie, właścicielka przeniosła swój tytuł prawny do lokalu na rzecz osoby z nią niespokrewnionej – zięcia, który w lokalu współzamieszkuje. Z treści złożonego oświadczenia wynika, iż wyłączenie córki z umowy darowizny ma swoje uzasadnienie w długoletniej jej chorobie, co udokumentowano zaświadczeniem lek. med. o specjalizacji psychiatria wydanym [REDAKTOWANO].

Wnioskująca, w odpowiedzi na otrzymywane z urzędu zawiadomienia, pismami z dnia [REDAKTOWANO] (data wpływu do Urzędu Miejskiego w Złotowie [REDAKTOWANO] oraz z dnia [REDAKTOWANO] (data wpływu do Urzędu [REDAKTOWANO] zwróciła się o odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej przy sprzedaży bonifikaty.

Żądanie zwrotu bonifikaty wynika z przepisu art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że „jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele 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. Od tej zasady ustawodawca przewidział wyjątki w art. 68 ust. 2a ww. ustawy. Wskazał m.in., iż przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b (art. 68 ust. 2a pkt 1 ustawy). Do „osób bliskich” nabywcy lokalu nie stosuje się zatem art. 68 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

W rozumieniu art. 4 pkt 13 ww. ustawy "osobą bliską są: zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osoba, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu".

W ramach opisanej powyżej grupy brak jest jednak spowinowaconych.

Wnioskująca w swoim piśmie wskazuje, że dokonała przeniesienia prawa własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego w zamian za dożywocie motywowana wspólnym zamieszkiwaniem z zięciem oraz faktycznie sprawowaną przez niego opieką. Wyjaśniła także przyczyny dla których jej córka z zięciem zawarli

umowę majątkową małżeńską znoszącą wspólność majątkową małżeńską, co tym samym wpłynęło na wyłączenie córki, jako osoby bliskiej, z umowy darowizny.

Wskazać należy, że nabywanie lokali mieszkalnych z bonifikatą stanowi istotny przywilej finansowy kosztem środków publicznych stawiający nabywcę lokalu w lepszej sytuacji od tych osób, które są zmuszone zaspokoić swoje potrzeby poprzez zakup lokali po cenach rynkowych. Jest to więc instytucja, z której może skorzystać określony krąg adresatów, w razie zaistnienia konkretnych okoliczności faktycznych i prawnych. Najemca lokalu posiada możliwość zakupu mieszkania po preferencyjnej, bardzo atrakcyjnej cenie - znacznie odbiegającej od wartości rynkowej, co niewątpliwie jest przywilejem. Te względy uzasadniają pogląd o konieczności ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im uprawnienia. Roszczenie, o którym mowa w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowić ma niewątpliwie sankcję zmierzającą do wyeliminowania sytuacji, w której osoba korzystająca z opisanego wsparcia, przeznaczając uzyskaną korzyść sprzecznie z jej celem (a zatem zbywa lokal i w istocie wzbogaca się kosztem społeczności czy też przeznaczając środki na cele inne, niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych). Ustawodawca wskazał komu i pod jakim warunkiem ta bonifikata przysługuje, a także określił przesłanki jej utraty w przyszłości.

Z treści art. 68 ust. 2c przedmiotowej ustawy wynika również, że Burmistrz może odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty w innych przypadkach niż określone w ustawie ale odbywa się to za zgodą Rady.

W okolicznościach niniejszej sprawy Rada wzięła pod uwagę bezgotówkowy charakter transakcji skutkiem czego darująca nie uzyskała korzyści majątkowych.

Zważając na powyższe, Rada Miejska w Złotowie uznała, że w przytoczonej przez Wnioskodawcę sytuacji właściwym będzie wyrażenie przez Radę zgody na odstąpienie przez Burmistrza Miasta Złotowa od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

z up. Burmistrza
Małgorzata Chołodowska
Zastępca Burmistrza