

**UCHWAŁA NR XXVI/129/16
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA**

z dnia 29 września 2016 r.

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży przez Gminę Miejską Chojnów lokalu mieszkalnego nr x, usytuowanego w budynku położonym przy ul. xxxxxxx nr x w Chojnowie

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2016 r. poz.446) oraz art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2015 poz.1774 z późn.zm.), Rada Miejska Chojnowa uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Pani xxxxxxxxxx bonifikaty po jej waloryzacji w wysokości 184 232,55 zł (słownie: sto osiemdziesiąt cztery tysiące dwieście trzydzieści dwa złote 55/100), udzielonej przez Gminę Miejską Chojnów przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr x położonego w Chojnowie przy ul. xxxxxxx nr x, w związku z jego zbyciem.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Chojnowa

Jan Skowroński

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXVI/129/16 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 29 września 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży przez Gminę Miejską Chojnów lokalu mieszkalnego nr x, usytuowanego w budynku położonym przy ul. xxxxxx nr x w Chojnowie.

Aktem notarialnym Rep. A nr 11394/2008 z dnia 19.12.2008 r., Gmina Miejska Chojnów zbyła lokal mieszkalny nr x mieszczący się w budynku położonym przy ul. xxxxxxxx, na rzecz najemcy Pani xxxxxxxxxx udzielając 95% bonifikaty od ceny zbycia w kwocie 166 060,00 zł, na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 z póź.zm). Następnie w dniu 23.04.2009 r., a więc przed upływem 5 letniego okresu karencji, pani xxxxxxxxxx zbyła lokal w drodze darowizny na rzecz córki xxxxxxxxxx, zastrzegając jednocześnie dla siebie nieodpłatne i dożywotnie prawo użytkowania przedmiotu darowizny, która po trzech latach w dniu 3.01.2012 r., w drodze darowizny dokonała zwrotu w/w lokalu na rzecz matki xxxxxxxxxx tj. na rzecz pierwotnego nabywcy.

Jednym z warunków nabycia lokalu mieszkalnego był zapis, że; (...) w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego lub wykorzystania na inne cele niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia, zobowiązuje się na żądanie Gminy do zwrotu w terminie 30 dni od zbycia, kwoty równej udzielonej bonifikacie tj. 166 060,00 zł po jej waloryzacji (słownie: sto sześćdziesiąt sześć tysięcy sześćdziesiąt złotych)".

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „jeżeli nabywca nieruchomości zbył 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. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu”. Przepis ten nie dotyczy zbycia na rzecz osoby bliskiej, o czym mówi art. 68 ust. 2a w/w ustawy.

W obecnym stanie prawnym przepis powyższy nie ma zastosowania w przypadku dalszego zbycia nieruchomości przez osobę bliską.

Z przepisu art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika bowiem nakaz odpowiedniego stosowania do osoby bliskiej wyłącznie przepisu art. 68 ust. 2, a nie także przepisu art.68 ust.2a, który zawiera wymienione przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie. Taka wykładnia przepisów wynika także z orzecznictwa Sądu Najwyższego (wyrok z dnia 14 lipca 2010 r. sygn.V CSK 15/10).

Mając na uwadze panujący w aktualnym piśmiennictwie pogląd, Gmina Miejska Chojnów w dniu 17.02.2015 r. wystąpiła do osoby bliskiej pierwotnemu nabywcy z wezwaniem o zwrot kwoty w wysokości 184.232,55 zł, stanowiącej równowartość udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji na dzień wtórnego zbycia (pismo GR.7125.2.2015 z dnia 17.02.2016 r.).

Pismem z dnia 1.06.2016 r. wezwana do zwrotu osoba bliska pierwotnemu nabywcy przedmiotowego lokalu mieszkalnego, wystąpiła z prośbą do Rady Miejskiej Chojnowa i Burmistrza Miasta Chojnowa o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży przez Gminę lokalu mieszkalnego nr x przy ul. xxxxxxxxxx w Chojnowie.

W tym miejscu należy nadmienić, iż zgodnie z art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ, tu Burmistrz Miasta Chojnowa, może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w innych przypadkach niż w ust. 2a, za zgodą Rady Miasta wyrażoną w indywidualnej uchwale.

Pani xxxxxxxxxxxxxxxx w swoim piśmie zaznaczyła, iż:

- matka dokonała darowizny na jej rzecz w celu jedynie uporządkowania kwestii dziedziczenia

gdyż w tym czasie chorowała, leczyła się za granicą i chciała uniknąć postępowania spadkowego, gdy poprawił się jej stan zdrowia i dowiedziała się istniejących zaległościach związanych z mieszkaniem, zażądała zwrotu mieszkania na swoją rzecz, obawiając się powiększenia długów związanych z jego utrzymaniem.

Będąc w przeświadczeniu, że nie narusza żadnych przepisów prawa, w czym dodatkowo utwierdził ją notariusz, sporządzając akt notarialny i nie mówiąc jej o konsekwencjach takiej decyzji, podjęła decyzję o zwrocie mieszkania mamie bez narażenia się na postępowanie sądowe w odwołaniu darowizny. Ponadto nie miała środków na jego utrzymanie. W tym czasie straciła pracę, rozwiodła się i ma na utrzymaniu syna, a ciągle kłótnie z matką związane ze zwrotem mieszkania wpływały niekorzystnie na matki i jej stan psychiczny. Podkreśliła również, iż w wyniku powyższej darowizny nie uzyskała żadnych korzyści finansowych. Ponadto podkreśliła, iż w tym mieszkaniu nadal zamieszkuje wraz z synem i bratem.

Działała pod wpływem błędu, nie zdając sobie sprawy z dalszych konsekwencji. Oświadczyła ponadto, że gdyby miała świadomość, że w przypadku zwrotu darowanego jej lokalu przed upływem 5 lat od dnia pierwotnego nabycia będzie musiała zwrócić bonifikatę udzieloną pierwszemu nabywcy, nie zawarła by umowy darowizny.

W przedstawionej sprawie nie ulega wątpliwości, iż nastąpiło zbycie lokalu mieszkalnego nr x przy ul. xxxxxxxx przez osobę bliską pierwotnego nabywcy, skutkujące naruszeniem art.68 ustawy, jednakże na skutek dokonywanych czynności nie uzyskano korzyści majątkowych kosztem Miasta Chojnowa.

Skutek podjętej uchwały, to z jednej strony ewentualne umniejszenie dochodów Gminy z tytułu zwrotu bonifikaty, uzależnione jednakże od uznania przez sąd roszczenia, z drugiej zaś spowodowanie niewątpliwie pozytywnego wydzwieńku społecznego.

Przepis o konieczności dochodzenia przez Gminę zwrotu bonifikaty miał jedynie uniemożliwić spekulacyjny obrót nieruchomościami, a w omawianym przypadku brak jest korzyści materialnych, obie strony umowy są faktycznie najbliższe i wspólnie prowadzą gospodarstwo domowe.

Mając zatem na uwadze możliwość wystąpienia w praktyce bardzo różnorodnych sytuacji, których nie można było przewidzieć w przepisach ustawy, ustawodawca dał możliwość indywidualnej oceny każdej sytuacji i podejmowania decyzji o sposobie jej rozwiązywania, na podstawie art.68 ust 2c u.g.n.

W świetle powyższego, uzasadnione wydaje się skorzystanie z możliwości przewidzianej w art.68 ust.2c w/w ustawy, zgodnie z którym Burmistrz Miasta może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty po uzyskaniu zgody Rady Miasta.

W związku z powyższym wnosi się do Rady Miejskiej Chojnowa o przyjęcie przedłożonego projektu uchwały.

Przewodniczący Rady Miejskiej Chojnowa

Jan Skowroński