

UCHWAŁA NR XXXIX/.../2021

RADY MIEJSKIEJ OSTRZESZÓW

z dnia 30 września 2021 roku

w sprawie nie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego nr 16, położonego w Ostrzeszowie, przy Osiedlu Zamkowym 10 w klatce B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) Rada Miejska Ostrzeszów uchwala co następuje:

§1. Rada Miejska nie wyraża zgody na odstąpienie żądania zwrotu udzielonej bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 16, zlokalizowanego w Ostrzeszowie, przy Osiedlu Zamkowym 10 w klatce B.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ostrzeszów.

§3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

BURMISTRZ

Patryk Jędrowiak

UZASADNIENIE

Dnia 19 lipca 2021 roku wpłynął do Rady Miejskiej Ostrzeszów wniosek o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 16, zlokalizowanego w Ostrzeszowie, przy Osiedlu Zamkowym 10 w klatce B.

Rada Miejska Ostrzeszów po zapoznaniu się z:

- treścią wniosku z dnia 16 lipca 2021 r., data wpływu do Biura Rady dnia 19 lipca 2021 r.,
- treścią pisma z dnia 26 sierpnia 2021 r., data wpływu do Kancelarii Ogólnej Urzędu Miasta i Gminy w Ostrzeszowie dnia 26 sierpnia 2021 r.,
- stanowiskiem Naczelnika Wydziału Gospodarowania Nieruchomościami Urzędu Miasta i Gminy w Ostrzeszowie z dnia 22 lipca 2021 roku,

stwierdza, co następuje:

Miasto i Gmina Ostrzeszów dokonało ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy dnia 16 stycznia 2020 r., na podstawie aktu notarialnego Rep. A Nr 309/2020. Przy sprzedaży została udzielona bonifikata w wysokości 30% ceny lokalu wraz z udziałem w wysokości 2121/100000 części w prawie własności gruntu i częściach wspólnych budynku i jego urządzeniach, które nie służą wyłączenie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, o łącznej wartości 44.670,00 zł (czterdzieści cztery tysięcy sześćset siedemdziesiąt złotych 00/100) na mocy podjętej Uchwały Rady Miejskiej Ostrzeszów Nr XXVIII/172/2017 z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta i Gminy Ostrzeszów (Dz. U. Woj. Wlkp. z dnia 2 marca 2017 r., poz. 1726).

Dnia 23 kwietnia 2021 r. zgodnie z aktem notarialnym Rep. A Nr 3742/2021, pierwotny nabywca (matka Wnioskodawczyni) dokonała darowizny uprzednio nabytego lokalu na rzecz córki (Wnioskodawczyni).

Przepis art. 68 ust. 2 i 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.), dalej jako „ustawa o gospodarce nieruchomościami”, 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. Przepis ust. 2 ww. ustawy stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość 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 pierwotnego nabycia. Matka darując lokal córce, czyli „osobie bliskiej”, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym momencie dochowała warunków umowy sprzedaży lokalu.

Następnie dnia 30 kwietnia 2021 r. aktem notarialnym, Rep. A nr 4117/2021, Wnioskodawczyni dokonała zbycia opisanego powyżej lokalu mieszkalnego na rzecz osoby trzeciej.

Od momentu sprzedaży mieszkania przez Miasto i Gminę Ostrzeszów na rzecz najemcy nie upłynął okres 5 lat. Zgodnie z art. 68 ust. 2b ww. ustawy, organ zobowiązany jest do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. W akcie notarialnym umowy darowizny Rep. 3742/2021 z dn. 23 kwietnia 2021 r. w §4 Notariusz pouczył Wnioskodawczynię o: „obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji w przypadku gdy nabywca lokalu mieszkalnego, przed upływem 5 lat licząc od dnia jego nabycia lokal zbył lub wykorzystał lokal na cele inne niż mieszkaniowe.”.

Zgodnie z art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równowartości zwaloryzowanej bonifikaty powstaje z chwili 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. Treść art. 68 ustawy jednoznacznie wskazuje, że zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty mają zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w ust. 2a ustawy, a nie do osób bliskich (ust. 2b), na rzecz których zbyły nieruchomość. Zatem osoba bliska, nie ma już możliwości skorzystania z przywilejów zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty.

Biorąc powyższe pod uwagę, działając na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Burmistrz Miasta i Gminy Ostrzeszów dnia 28 maja 2021 r. wezwał Wnioskodawczynię do zapłaty w terminie 30 dni od odebrania wezwania na rzecz Miasta i Gminy Ostrzeszów kwoty 52.299,28 zł (słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć złotych 28/100), tytułem zwrotu zwaloryzowanej

bonifikaty, udzielonej dnia 16 stycznia 2020 r. przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 16, znajdującego się na trzecim piętrze w budynku wielorodzinnym, położonym w Ostrzeszowie, przy Osiedlu Zamkowym 10 w klatce B. Waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w poszczególnych kwartałach z podziałem na województwa ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” (art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Dnia 30 czerwca 2021 r. upłynął termin płatności zwrotu bonifikaty.

W odpowiedzi na wezwanie dnia 22 czerwca 2021 roku (data wpływu 25.06.2021 r.) Wnioskodawczyni poinformowała Burmistrza Miasta i Gminy Ostrzeszów, iż zwróciła się o odstąpienie od obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty do Wojewody Wielkopolskiego. Następnie dnia 19 lipca 2021 r. Wnioskodawczyni przekazała kserokopie odpowiedzi od Wojewody Wielkopolskiego, w której Wojewoda wskazał, iż przedmiotowa sprawa mieści się w kompetencjach Rady Miejskiej Ostrzeszów.

Pismem z dnia 16 lipca 2021 r., które wpłynęło dnia 19 lipca 2021 r. Wnioskodawczyni zwróciła się do Rady Miejskiej Ostrzeszów o rozważenie wszystkich możliwych warunków odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty, argumentując swoją prośbę polepszeniem standardów i warunków życia swojej rodziny, a także konieczności w przyszłości opieki nad matką Wnioskodawczyni. Lokal nabyty przez matkę Wnioskodawczyni, zlokalizowany był na III piętrze budynku wielorodzinnego bez windy, natomiast nowo nabyty lokal mieszkalny usytuowany jest na I piętrze.

W związku z powyższym Rada Miejska pismem z dnia 12 sierpnia 2021 r. zwróciła się do Wnioskodawczyni o uzupełnienie dokumentacji o:

- akt notarialny, na podstawie którego zostało zbyte przedmiotowe mieszkanie;
- akt notarialny, świadczący o nabyciu innego lokalu mieszkalnego przez Wnioskodawczynię;
- udzielenie informacji, czy pierwotny nabywca lokalu mieszkalnego - matka Wnioskodawczyni zamieszkuje z Wnioskodawczynią w nowo zakupionym mieszkaniu.

W odpowiedzi na powyższe, Wnioskodawczyni przesała kserokopie aktów notarialnych, z których wynika wysokość uzyskanego zysku z dokonanych transakcji.

Jednak przedstawione przez Wnioskodawczynię dokumenty nie są dowodem na ciężką sytuację materialną ani życiową, czy też zdrowotną.

Należy zwrócić uwagę na brak spójności działań pierwotnego nabywcy oraz osoby obdarowanej z głównym celem udzielenia bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego - Wnioskodawczyni osiągnęła zysk ze sprzedaży nieruchomości, co skutkuje uznaniem takiej czynności za pozostającą w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, jak również przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także z przedstawionych dokumentów nie wynika by pierwotny nabywca (matka Wnioskodawczyni) zabezpieczyła swoje potrzeby mieszkaniowe np. poprzez ustanowienie służebności osobistej.

Skutkiem udzielenia bonifikaty Wnioskodawczyni się wzbogaciła, uzyskując korzyść majątkową.

W myśl art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, organ nie żądałby zwrotu bonifikaty, jeżeli zbycie nastąpiłoby na rzecz osoby bliskiej lub w sytuacji, gdy to mieszkanie zostałoby sprzedane przez pierwotnego nabywcę (matkę Wnioskodawczyni) po upływie 5 lat bądź przed upływem 5 lat, z zastrzeżeniem, że środki uzyskane przez najemcę w wyniku tej sprzedaży zostałyby przeznaczone na zakup innej nieruchomości. Ustawodawca wskazał komu i pod jakim warunkiem ta bonifikata przysługuje, a także określił przesłanki jej utraty w przyszłości. Wykładnia ww. przepisów prowadzi do wniosku, że gdyby intencją ustawodawcy było objęcie zwolnieniem osób bliskich pierwotnemu nabywcy, ustawodawca zawarłby w przepisie art. 68 ust. 2 b ustawy o gospodarce nieruchomościami wyrażne i jednoznaczne odwołanie do art. 2a., który reguluje właśnie zwolnienie od tego obowiązku. **Skoro zatem powołany przepis zawiera odwołanie tylko do ust. 2, brak jest podstaw do interpretacji rozszerzającej tego przepisu.**

Również wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 13 września 2018 r. XXV C 1103/18, wskazuje na wyżej wskazaną wykładnię tego przepisu: „**Osoba, która nabyła lokal po obniżonej cenie, może go niezwłocznie sprzedać, uzyskując w ten sposób korzyść majątkową. W celu przeciwdziałania takim praktykom ustawodawca wprowadził na podstawie art. 68 ust. 2 i 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji oraz unormował zasady zwrotu tej bonifikaty.** W myśl bowiem art. 68 ust. 2 u.g.n.: „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. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu”.

Z tego też powodu, aby zapewnić właściwą realizację wskazanych celów, ustawodawca nałożył na beneficjentów pewne obowiązki czy też ograniczenia, o których stanowi przywołany powyżej art. 68 ust. 2 oraz art. 68 ust. 2b u.g.n. Zbycie nieruchomości na rzecz osób bliskich było i jest dopuszczalne i nie kreuje po stronie organu uprawnienia do żądania zwrotu bonifikaty (art. 68 ust. 2a pkt 1.). Wraz z nowelizacją dokonaną ustawą z 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, wprowadzono natomiast zasadę, że obowiązek zwrotu organowi kwoty odpowiadającej równowartości udzielonej bonifikaty obowiązuje także osoby bliskie, które nabyły nieruchomość od uprawnionego do bonifikaty, a następnie zbyły tę nieruchomość przed upływem okresów wskazanych w art. 68 ust. 2 u.g.n. Przedmiotowy obowiązek nie został wyłączony nawet w sytuacji zbycia nieruchomości na rzecz osoby bliskiej, tj. należącej do kręgu osób wskazanych w art. 4 pkt 13 u.g.n. na co wyraźnie wskazuje zapis art. 68 ust. 2a pkt 1 oraz ust. 2b u.g.n. zawierający odpowiednio dopisek "z zastrzeżeniem ust. 2b" czy też brak zapisu o odpowiednim stosowaniu ust. 2a. Powyższe było również przedmiotem oceny w orzecznictwie, w tym m.in. przez Sąd Najwyższy w wyroku z 15 maja 2014 r. oraz z 20 marca 2014 r. (sygn. akt IV CSK 495/13 niepubl., sygn. akt II CSK 367/13 niepubl.).

Podsumowując, zwolnienie z obowiązku zwrotu bonifikaty ma zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości, a zatem w tym przypadku Wnioskodawczyni jako osoba bliska nie ma już możliwości skorzystania z przywileju zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty.

W tym stanie rzeczy, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

BURMISTRZ

Patryk Jędrówiak