

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SŁUPSKU**

z dnia 2020 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosku o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży mieszkania położonego w Słupsku przy ul. Partyzantów

Na podstawie art.18b ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz.713) i art.68 ust 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.z 2020 r. poz. 65, poz.284, poz.471, poz.782)

Rada Miejska w Słupsku

uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Rozpatruje się **pozytywnie** wniosek z dnia 12 maja 2020 r. o wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży mieszkania położonego w Słupsku przy ul. Partyzantów.

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

§ 2.

Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady Miejskiej w Słupsku do powiadomienia Wnioskującej o zajętych przez Radę Miejską w Słupsku stanowisku.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

W dniu 15 maja 2020 r. wpłynął do Rady Miejskiej w Słupsku wniosek z dnia 12 maja 2020 r. o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży mieszkania położonego w Słupsku przy ul. Partyzantów.

Rada Miejska w Słupsku po zapoznaniu się z:

- treścią wniosku z dnia 12 maja 2020 r.,
- stanowiskiem Prezydent Miasta Słupska z dnia 3 czerwca 2020 r., znak: ZN-SN-VIII.7125.1.8.2020 zawierającym informację o odmowie odstąpienia od zwrotu przedmiotowej bonifikaty,
- stanowiskiem Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Słupsku, która zaopiniowała wniosek pozytywnie - rekomendowała wyrażenie zgody na odstąpienie od zwrotu bonifikaty

stwierdziła, co następuje:

Wnioskująca pismem z dnia 12.05.2020r. (data wpływu do Urzędu Miejskiego w Słupsku 15.05.2020r.) zwróciła się o wyrażenie przez Radę Miejską w Słupsku zgody Prezydentowi Miasta Słupska na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży mieszkania położonego w Słupsku przy ul. Partyzantów.

Z wyjaśnień Prezydenta wynika, że na podstawie umowy notarialnej z dnia 18.07.2014r. (Rep. „A” 1760/2014) Miasto Słupsk dokonało ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu położonego przy ul. Partyzantów. Przy wykupie lokalu od Miasta Słupsk nabywcy lokalu została udzielona bonifikata od ceny sprzedaży w kwocie 114.314,90 zł.

Umową darowizny z dnia 28.07.2014r. Rep. „A” numer 6677/2014 (10 dni po zakupie lokalu od Miasta) nabywca darował wykupione mieszkanie Wnioskującej - swojej siostrze (zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami było to zbycie na rzecz osoby bliskiej i nie skutkowało obowiązkiem zwrotu udzielonej bonifikaty).

Następnie w dniu 31.07.2014r. (3 dni po otrzymaniu darowizny od brata) umową darowizny (akt notarialny Rep. „A” nr 6850/2014) Wnioskująca przeniosła własność ww. lokalu na rzecz swojego syna. Czynność ta została dokonana przed upływem ustawowego terminu 5 – letniej karencji licząc od dnia pierwotnej sprzedaży nieruchomości, co oznacza, że w tym dniu tj. 31.07.2014 r. powstało roszczenie o zwrot udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, do której zobowiązana jest siostra osoby, która wykupiła mieszkanie. Podkreślić należy, że od dnia zakupu lokalu od Miasta do jego darowizny Wnioskującej, a następnie siostrzeńcowi upłynęły dwa tygodnie.

Żądanie zwrotu bonifikaty wynika z przepisu art. 68 ust. 2 i 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2020r., poz 65 ze zmianami), 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. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała 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”.

Natomiast w art.68 ust.2a ww. ustawy ustawodawca przewidział wyjątki od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Do „osób bliskich” nabywcy lokalu nie stosuje się art. 68 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Określone przesłanki zwalniające od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty odnoszą się bowiem tylko do pierwotnych nabywców.

W świetle powyższych przepisów 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.

Obowiązek ten powstaje tylko w sytuacji, gdy zbycie lub wykorzystanie nieruchomości na inny cel niż cel na jaki została udzielona bonifikata, nastąpiło przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

Wnioskująca w swoim piśmie wskazuje, że dokonała tej darowizny „motywowana wyłącznie przekonaniem o zgodności z prawem takiej czynności prawnej oraz perspektywą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny swojego syna” jak również, że „pomoc publiczna nie została sprzeniewierzona niezgodnie z celem udzielenia bonifikaty – lokal służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych syna i jego rodziny”.

Wskazać jednak należy, że beneficjentem bonifikaty nie był jej syn, a pierwotny nabywca lokalu, który w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, skorzystał z prawa pierwszeństwa zakupu mieszkania z bonifikatą.

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 stanowi ma niewątpliwie sankcję zmierzającą do wyeliminowania sytuacji, w której osoba korzystająca z opisanego wsparcia, przeznacza uzyskaną korzyść sprzecznie z jej celem (a zatem zbywa lokal i w istocie wzbogaca się kosztem społeczności czy też przeznacza 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.

Jednakże z treści art.68 ust.2c przedmiotowej ustawy wynika, że Prezydent może odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty w innych przypadkach niż określone w ustawie za zgodą Rady.

Rada wzięła pod uwagę tłumaczenie Wnioskodawczyni, że środki na wykup przedmiotowego lokalu pochodziły od jej syna, a darowizna docelowo miała być przekazana na jego rzecz oraz, że zgodnie z przytoczonym już zapisem ustawy taka darowizna (tj. zbycie na rzecz osoby bliskiej) mogła być dokonana bezpośrednio po wykupie lokalu przez pierwotnego najemcę i wówczas nie skutkowałaby powstaniem obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty, ponieważ z takiego obowiązku zwolnione są osoby, które dokonały zbycia na rzecz „osoby bliskiej”. 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".

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

Przewodniczącą
Rady Miejskiej w Słupsku

Beata Chrzanowska