

Projekt

z dnia 22 września 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 2017 r.

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu połowy bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w Śremie przy ul. Stefana Grota-Roweckiego 4/79

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz Dz.U. z 2017r. poz. 730 i 935) i art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.¹⁾ uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie przez Burmistrza Śremu od żądania zwrotu połowy bonifikaty po jej waloryzacji w kwocie 19153,29 zł udzielonej przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej na rzecz ówczesnego najemcy lokalu mieszkalnego położonego w Śremie przy ul. Stefana Grota-Roweckiego 4/79.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 2260 oraz Dz.U. z 2017r. poz. 624, 820, 1509, 1529, 1566 i 1595

Uzasadnienie
UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE
z dnia

**w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu
połowy bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego
położonego w Śremie przy ul. Stefana Grota-Roweckiego 4/79**

Aktem notarialnym nr rep. 3304/07 z dnia 8 sierpnia 2007 r. najemca nabył od gminy Śrem lokal mieszkalny położony w Śremie przy ul. Stefana Grota Roweckiego 4/79. Zgodnie z uchwałą nr 376/XLV/98 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 kwietnia 1998 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami gruntowymi oraz sprzedaży lokali mieszkalnych zmienioną uchwałą nr 407/LVII/06 z dnia 26 października 2006 r. od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego została udzielona nabywcy bonifikata w wysokości 50%. Kwota udzielonej bonifikaty wyniosła 30300,00 zł.

Następnie w dniu 28 listopada 2007 r. aktem notarialnym nr rep. 4889/2007 nabywca dokonał sprzedaży przedmiotowego lokalu na rzecz córki i zięcia.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami osoba, która nabyła lokal mieszkalny zakupiony wcześniej od gminy przy zastosowaniu bonifikaty, a następnie zbyła go przed upływem 5 lat licząc od daty pierwotnego nabycia, jest zobowiązana do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Ustawodawca w art. 68 ust. 2a wprowadził zamknięty katalog wyłączeń obowiązku zwrotu bonifikaty i między innymi znajduje on zastosowanie do przypadków zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej.

Zgodnie z art. 4 pkt 13 ww. ustawy do kręgu osób bliskich zaliczamy: zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu.

W trakcie postępowania wyjaśniającego ustalono, że przeniesienie własności lokalu położonego w Śremie przy ul. Stefana Grota-Roweckiego 4/79 nastąpiło na rzecz osoby bliskiej – córki i jej współmałżonka (zięcia), czyli osoby spoza katalogu osób bliskich wymienionych ww. art. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W związku z tym iż dokonano obrotu nieruchomością lokalową przed upływem 5-letniego okresu karencyjnego, nie zachodzi żaden z ustawowo

przewidzianych przypadków wyłączających obowiązek zwrotu bonifikaty, a także fakt iż zbycie nastąpiło na rzecz osoby, tj. zięcia, który nie jest osobą bliską w rozumieniu przepisów ww. ustawy, pismem z dnia 26 maja 2017 r. gmina Śrem poinformowała pierwotnego nabywcę o obowiązku zwrotu połowy zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

W piśmie z dnia 21 czerwca 2017 r. ww. osoba wystąpiła do Burmistrza Śremu z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dodatkowe wyjaśnienia zostały udzielone w piśmie z dnia 5 lipca 2017 r. Zainteresowana oświadczyła, że pieniądze uzyskane ze sprzedaży przeznaczyła na podratowanie zdrowia i na bieżące remonty mieszkania. Ponadto w umowie sprzedaży została zawarta klauzula gwarantująca jej dożywotnie i nieodpłatne użytkowanie ww. lokalu, a koszty utrzymania oraz remontów pokrywa we własnym zakresie.

W art. 68 ustawy z dnia 21.08.1997 r. 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. Z kolei w ust. 2a określił 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.

Jednakże Burmistrz Śremu na podstawie art. 68 ust. 2c ww. ustawy jako właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą Rady Miejskiej.

Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego stwierdzono, że zainteresowana nieprzerwanie zamieszkuje ww. lokalu mieszkalnym, czego gwarantem stała się umowa dożywocia. Zbycie 1/2 udziału w prawie własności lokalu mieszkalnego zostało dokonane w celu zapewnienia opieki i pomocy dla teściowej w przyszłości. W chwili obecnej ma 91 lat. Z oświadczenia wnioskodawczyni wynika, iż zbycie nie nastąpiło w celu osiągnięcia korzyści majątkowych bowiem środki pieniężne uzyskane ze sprzedaży zostały przeznaczone na jego remont, a więc służyły polepszeniu warunków mieszkaniowych i sytuacji życiowej, tym samym został zachowany cel wiążący się z udzieleniem bonifikaty (ratio legis ustawy). Oprócz powyższego wzięto pod uwagę brak świadomości, że zbycie 1/2 udziału na rzecz zięcia będzie wiązało się z obowiązkiem zwrotu bonifikaty (w odczuciu zobowiązanej zięć jest osobą bliską) ze względu na silne więzi rodzinne między jej członkami (w sensie zwyczajowym), nawet jeśli w sensie prawnym nie wszyscy są rodziną, a także że dochodzenie roszczenia na drodze sądowej mogłoby spotkać się z zarzutem sprzeczności żądania ze

społeczno- gospodarczym jego przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego (art. 5 Kodeksu cywilnego) i w konsekwencji odmową udzielenia ochrony przez sąd i zbędnym poniesieniem przez organ dodatkowych kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego przeciwnika procesowego, rozważono zastosowanie przepisu art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wysokość roszczenia o zwrot bonifikaty odpowiada wysokości, stanowiącej udział zięcia w prawie własności mieszkania. Prawo własności mieszkania weszło do majątku wspólnego małżonków. Na podstawie przepisów ustawy z dnia 25.02.1964 r. - Kodeks rodzinny i opiekuńczy domniemuje się, iż udziały małżonków w majątku wspólnym są równe.

W związku z powyższym odstąpieniu od żądania zwrotu podlega 50% kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, tj. 19153,29 zł.

W świetle powyższego, podjęcie przedłożonej uchwały uznaje się za zasadne.

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski