

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. Powstańców Wielkopolskich 10/16**

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 24202,28 zł udzielonej przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokalu mieszkalnego położonego w Śremie przy ul. Powstańców Wielkopolskich 10/16.

§ 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 2016r. poz. 2260 oraz Dz.U. z 2017 r. 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. Powstańców Wielkopolskich 10/16**

Aktem notarialnym nr rep. 99/2013 z dnia 28 lutego 2013 r. najemca nabył od gminy Śrem lokal mieszkalny położony w Śremie przy ul. Powstańców Wielkopolskich 10/16. Zgodnie z uchwałą nr 455/L/10 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 2 września 2010 r. w sprawie warunków udzielania oraz wysokości stawek procentowych bonifikat przy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność gminy Śrem stosuje się 50 % bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Kwota udzielonej bonifikaty wyniosła 46450,00 zł.

Następnie w dniu 12 kwietnia 2013 r. aktem notarialnym nr rep. 468/2013 nabywca dokonał darowizny przedmiotowego lokalu na rzecz wnuczki do jej majątku osobistego. Z kolei w dniu 30 kwietnia 2013 r. wnuczka zawarła umowę notarialną nr rep. 612/2013, w wyniku której prawo własności ww. lokalu mieszkalnego weszło w skład majątku wspólnego małżonków, tym samym małżonek wnuczki stał się współwłaścicielem ww. nieruchomości.

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. Z kolei ust. 2b stwierdza, iż przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

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. Powstańców Wielkopolskich 10/16 nastąpiło na rzecz osoby bliskiej – wnuczki, czyli osoby z katalogu osób bliskich wymienionych ww. przepisie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przepis powyższy nie ma jednak zastosowania do przypadku, gdy osoba bliska pierwotnemu nabywcy następnie zbędzie powyższy lokal. Przepis art. 68 ust. 2b stanowi bowiem że osoba bliska nie ma już możliwości skorzystania z przywilejów zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty.

Zgodnie z art. 4 ust. 3b ustawy zbycie oznacza dokonanie czynności prawnych powodujących przeniesienie własności nieruchomości albo przeniesienie prawa użytkowania wieczystego lub oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Rozszerzenie wspólności majątkowej małżeńskiej na nieruchomości stanowiące odrębną własność małżonka (będącego osobą bliską) jest zbyciem nieruchomości, gdyż docelowo jej "część,, zostanie wyłączona z majątku odrębnego. W przypadku późniejszego zniesienia łącznej wspólności majątkowej udział 1/2 przyznany zostanie małżonkowi. Dlatego mając na uwadze powyższe istnieje podstawa do dochodzenia zwrotu 1/2 bonifikaty.

Pismem z dnia 26 maja 2017 r. gmina Śrem poinformowała osobę bliską nabywcy o obowiązku zwrotu połowy zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

W piśmie z dnia 7 czerwca 2017 r. osoba ta wystąpiła do Burmistrza Śremu z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami uzasadniając, że umowa darowizny na rzecz jej męża nie została zawarta na cele spekulacyjne, była jedynie darowizną do majątku wspólnego, gdyż razem z mężem i ze wspólnych środków remontowali przedmiotowy lokal, który wymagał gruntownej renowacji.

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.

Z uwagi na przekonujące argumenty zawarte ww. piśmie oraz fakt, iż

zbycie 1/2 udziału w prawie własności lokalu nie nastąpiło w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, a dokonane zostało w celu zapewnienia potrzeb mieszkaniowych małżeństwa, a także brak świadomości zbywcy, że zawierając umowę majątkową małżeńską rozszerzającą wspólność majątkową, dokonuje przeniesienia prawa własności lokalu na swojego małżonka, co będzie skutkowało wezwaniem o zwrot bonifikaty rozważono zastosowanie przepisu art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wysokość roszczenia o zwrot bonifikaty odpowiada wysokości, stanowiącej udział małżonka 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. 24202,28 zł.

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

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski