

Projekt

Projekt uchwały Nr 78/16
Data rej. w BRM 28.03.2016.
Data skier. do Komisji 28.03.2016r.
Spodziewany termin sesji
kwiecień 2016.

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2016 r.

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży przez Gminę Miasta Szczecin lokalu mieszkalnego położonego w Szczecinie przy ulicy Mariackiej m.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 poz. 1515, poz. 1045, poz. 1890) oraz art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, poz. 1777) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

- § 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w wysokości 182 032, 11 zł, udzielonej przez Gminę Miasto Szczecin od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr ..., znajdującego się w budynku położonym w Szczecinie przy ulicy Mariackiej ..., należnej od T ... M...
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzgodniono pod względem formalno-prawnym
RADCA PRAWNY

mgr Katarzyna Bartanowicz

Z-CA DYREKTORA WYDZIAŁU
Katarzyna Jurszak

p.o. KIEROWNIK BIURO
Arkadiusz Walczak

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Piotr Mync

Uzasadnienie

Aktem notarialnym Rep. A nr 6506/2014 z dnia 9 października 2014 roku Gmina Miasto Szczecin zbyła lokal mieszkalny nr [redacted], położony przy ul. Mariackiej [redacted], na rzecz T [redacted] i A [redacted] M [redacted], za kwotę 192 000, 00 zł. Przy nabyciu powyższego lokalu została udzielona bonifikata w wysokości 95 % od ceny lokalu. W celu zabezpieczenia zwrotu bonifikaty, na nieruchomości lokalowej ustanowiono na rzecz Gminy Miasto Szczecin hipotekę umowną, do kwoty 219 460, 00 zł.

Pani T [redacted] M [redacted] nabywając ww. lokal mieszkalny działała w imieniu własnym oraz męża, na podstawie udzielonego w dniu 7 czerwca 2004 r. pełnomocnictwa (akt notarialny Rep. A nr 2520/2004).

Na podstawie aktu notarialnego Rep. A numer 8086/2014 z 12 grudnia 2014 r. T [redacted] M [redacted] działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz męża A [redacted] M [redacted] darowała z majątku wspólnego na swój majątek osobisty lokal mieszkalny nr [redacted] położony przy ul. Mariackiej [redacted] wraz z udziałem we wspólnych częściach budynku, czyli nastąpiło zbycie nieruchomości na rzecz osoby bliskiej. A [redacted] M [redacted] zmarł w dniu 11 lutego 2015r.

Aktem notarialnym Rep. A nr 3022/2015 z dnia 18 maja 2015 r. Pani M [redacted], jako osoba obdarowana przez nabywcę lokalu, sprzedała ww. lokal mieszkalny, za kwotę 218 000, 00 zł. Tak więc w zastrzeżonym ustawowo okresie nastąpiło kolejne zbycie ww. nieruchomości, tym razem przez osobę bliską.

W dniu 30 czerwca 2015 r. aktem notarialnym Rep. A nr 3937/2015 nabyła lokal mieszkalny za kwotę 218 000, 00 zł, zatem całość środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, położonego w Szczecinie przy ul. Mariackiej [redacted], przeznaczona została na nabycie innego lokalu mieszkalnego, w którym Pani M [redacted] obecnie zamieszkuje.

Art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, że jeżeli nabywca nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia zbył go lub wykorzystał na inne cele, niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, to jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.

Zgodnie z art. 68 ust. 2a powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku:

- 1) zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b;
- 2) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego;
- 3) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa;
- 4) zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe;
- 5) sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

W myśl art. 68 ust. 2b ww. ustawy zapisy art. 68 ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która w zastrzeżonym okresie zbyła lub wykorzystała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty.

W wyroku z dnia 14 lipca 2010 r. sygn. akt V CSK 15/10 Sąd Najwyższy uznał, że

przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a ugn.) mają zastosowanie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 ustawy, a nie do osób im bliskich (art. 68 ust. 2 lit. b ustawy), na rzecz których zbyły nieruchomość.

Wykładnia tego przepisu prowadzi do jednoznacznego wniosku, że 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 - z wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 września 2014 r. sygn. akt I ACa 241/14, a tym stanowi podstawę do wystąpienia z żądaniem zwrotu bonifikaty.

Jednocześnie zgodnie z art. 68 ust. 2c ww. ustawy Prezydent Miasta Szczecin może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w przypadkach innych, niż określone w art. 68 ust. 2a ustawy, po uzyskaniu zgody Rady Miasta Szczecin. Mając zatem na uwadze możliwość wystąpienia w praktyce bardzo różnorodnych sytuacji, których nie sposób przewidzieć w przepisach ustawy, ustawodawca dał możliwość indywidualnej oceny każdej sytuacji i podejmowania decyzji o sposobie jej rozwiązywania, na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pismem z dnia 22 października 2015 roku T. M. zwróciła się do Prezydenta Miasta Szczecin z prośbą o uwzględnienie jej szczególnej sytuacji i odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty. Mieszkanie przy ul. Mariackiej miało powierzchnię 72, 63 m², a po śmierci męża było dla niej samej za duże i zbyt drogie w utrzymaniu, dlatego też zdecydowała o kupnie mniejszego mieszkania (44,27m²), kierując się chęcią racjonalnego gospodarowania domowymi finansami.

Biorąc pod uwagę, stan faktyczny przedmiotowej sprawy tj. przeznaczenie całości środków w ciągu 12 miesięcy na nabycie mniejszego, tańszego w utrzymaniu lokalu mieszkalnego oraz szczególne okoliczności zbycia przedmiotowego mieszkania, wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty uważam za zasadne.

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Piotr Mync

Z-CA DYREKTORA WYDZIAŁU

Katarzyna Jurczak