

Projekt

z dnia 16 stycznia 2019 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 2019 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu połowy
bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego
w Śremie przy ul. Ogrodowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500) i art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 i 2348) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie przez Burmistrza Śremu od żądania zwrotu połowy bonifikaty po jej waloryzacji w kwocie 29525,00 zł udzielonej przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokalu mieszkalnego położonego w Śremie przy ul. Ogrodowej.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski

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. Ogrodowej

Aktem notarialnym nr rep. 7730/2014 z dnia 14 października 2014 r. najemca nabył od gminy Śrem lokal mieszkalny położony w Śremie przy ul. Ogrodowej. 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 % bonifikatę od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Kwota udzielonej bonifikaty wyniosła 59550,00 zł.

Następnie w dniu 7 maja 2015 r. aktem notarialnym nr rep. 4447/2015 nabywca dokonał darowizny przedmiotowego lokalu na rzecz syna do jego majątku osobistego. Jednocześnie tym samym aktem notarialnym obdarowany dokonał rozszerzenia wspólności majątkowej małżeńskiej, co spowodowało że prawo własności ww. lokalu mieszkalnego weszło w skład majątku wspólnego małżonków, tym samym małżonek syna 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. Ogrodowej nastąpiło na rzecz

osoby bliskiej – syna, 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 20 września 2018 r. gmina Śrem poinformowała osobę bliską nabywcy o obowiązku zwrotu połowy zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

W piśmie z dnia 19 października 2018 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 w umowie darowizny lokalu mieszkalnego ustanowiono jednocześnie na rzecz pierwotnego najemcy bezpłatne dożywotnie prawo użytkowania ww. nieruchomości, ponadto oświadczyła, że zarówno przed, jak i po zawarciu ww. umowy jego mama cały czas zamieszkiwała i zamieszkuje w lokalu, a on zobowiązał się zapewnić jej pomoc i opiekę na starość. Ponadto zainteresowany poinformował, że środki na zakup lokalu pochodziły z jego małżeństwa, albowiem z żoną zaciągnął kredyt na jego wykupienie od gminy, który to kredyt jest do dnia dzisiejszego przez niego i jego żonę spłacany. Jednocześnie zainteresowany wyjaśnił, że rozszerzenie wspólności małżeńskiej na ww. lokal mieszkalny nie miało na celu zbycia lokalu ani wykorzystania go niezgodnie z celem, na który udzielono bonifikaty. Powyższe spowodowane było chęcią umocnienia więzi małżeńskich, rodzinnych i opiekuńczych. Ponadto uzasadnił, że skoro kredyt na zakup mieszkania został zaciągnięty ze środków wspólnych uznał, że jedynym i słusznym rozwiązaniem będzie uczynienie żony współwłaścicielem ww. lokalu, co spowoduje umocnienie więzi emocjonalnych, da rzeczywisty wyraz przekonaniu o posiadaniu wspólnego

majątku i oddaniu za sprawy rodziny, posiadanie wspólnego mieszkania da wielodzietnej rodzinie poczucie bezpieczeństwa, stabilizacji życiowej i pewności zamieszkania.

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 przekonywujące 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 i rodziny, 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 domniemywa 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. 29525,00 zł.

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

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski