

UCHWAŁA Nr XIX/188/2016
Rady Miejskiej w Policach
z dnia 31 maja 2016 r.

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty, udzielonej przy sprzedaży przez Gminę Police lokalu mieszkalnego przy ul. Józefa Piłsudskiego w Policach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016, poz. 446) i art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2015 r., poz. 1774, poz. 1777, z 2016 r., poz. 65/ - Rada Miejska w Policach uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Pani zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej Pani (matce) przy sprzedaży przez Gminę Police lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. Józefa Piłsudskiego w Policach.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Polic.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Witold Król

Uzasadnienie

Projekt niniejszej uchwały przedkłada Burmistrz Polic.

W dniu 04-03-2011 r. Gmina Police sprzedała na rzecz pani (wówczas) lokal mieszkalny o pow. 31,80 m², położony przy ul. Józefa Piłsudskiego w Policach, udzielając jej bonifikaty od ceny zbycia w kwocie 63.312,12 zł. Przedmiotowy lokal został następnie przekazany w dniu 01-09-2014 r. umową darowizny na rzecz córki, pani

W dniu 04-11-2014 r. pani sprzedała to mieszkanie osobie trzeciej za kwotę 130.000,00 zł. Środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania pani (wraz z mężem) w całości przeznaczyła na zakup nowego mieszkania o pow. 66,11 m², znajdującego się przy ul. Robotniczej w Policach. Zakup nowego mieszkania miał miejsce dnia 01-12-2014 r. a cena zakupu wyniosła 240.000,00 zł.

W związku ze zbyciem przez panią lokalu przy ul. Józefa Piłsudskiego, na zakup którego jej matka uzyskała wcześniej od Gminy Police bonifikatę, Gmina zwróciła się do pani z żądaniem zwrotu udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji w kwocie 66.542,73 zł.

W ustawie o gospodarce nieruchomościami Ustawodawca wprowadził przepisy chroniące przed praktykami wykorzystywania preferencyjnych warunków nabycia mieszkania w celu osiągnięcia osobistego zysku. Jednym z nich jest zapis art. 68 ust. 2 mówiący o tym, że 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. Jednocześnie w art. 68 ust. 2a sprecyzowano wyjątki od ogólnej zasady dotyczącej zwrotu bonifikaty zawartej w art. 68 ust. 2. Jednym z tych wyjątków, pozwalających na uniknięcie zwrotu bonifikaty jest sprzedaż lokalu mieszkalnego nabytego uprzednio od Gminy i przeznaczenie uzyskanych z jego sprzedaży środków finansowych, w ciągu 12 miesięcy od zbycia, na nabycie innej nieruchomości lokalowej przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe (art. 68 ust. 2a pkt 5). Pani była świadoma tego zapisu i dochowała jego postanowień, przeznaczając środki ze sprzedaży jednego mieszkania na zakup drugiego po upływie 1 miesiąca. Jednakże Gmina Police zastosowała w tym przypadku wykładnię, według której wyłączenia w art. 68 ust. 2a

pkt 5 nie stosuje się do osoby bliskiej, a jedynie do pierwotnego nabywcy mieszkania, wysuwając w konsekwencji żądanie zwrotu bonifikaty uzyskanej przez matkę pani

Kwestia żądania zwrotu bonifikaty w tego typu przypadkach była w ostatnich latach przedmiotem rozlicznych postępowań, budząc przy okazji wiele kontrowersji. Wspomniane przepisy zostały bowiem skonstruowane w taki sposób, że bardzo łatwo można odnieść wrażenie, że wachlarz wyłączeń zawartych w art. 68 ust. 2a stosuje się także do osób bliskich, tym bardziej, że ustęp 2b tegoż artykułu stwierdza:

„Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.”

Przepisem tym kierowało się wiele osób, które nabrało przekonania, że wyłączenia zawarte w art. 68 ust. 2a dotyczą także ich, jako osób bliskich wobec pierwotnych nabywców. Niemniej jednak na skutek kilku wyroków w tego typu sprawach zaczęło dominować orzecznictwo, według którego wspomniane wyłączenia dotyczą tylko pierwotnych nabywców, ponieważ z art. 68 ust. 2b wynika nakaz odpowiedniego stosowania wyłącznie art. 68 ust. 2, a nie także art. 68 ust. 2a. W rezultacie osoby, które w dobrej wierze podeszły do obowiązków wynikających z ustawy stanęły w obliczu żądań zwrotu bonifikaty uzyskanej przez pierwotnych nabywców.

Jednocześnie ustawodawca, mając na uwadze możliwość wystąpienia w praktyce bardzo różnorodnych sytuacji, których nie sposób przewidzieć w przepisach ustawy, dał właściwym organom możliwość indywidualnej oceny każdej sytuacji i podejmowania decyzji o sposobie jej rozwiązywania, na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zapis ten stanowi, że:

„Właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach, niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.”

Zgodnie z tym zapisem Rada Miejska w Policach może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, również w innych przypadkach niż określone w art. 68 ust. 2a. Podjęcie takiej decyzji wobec pani jest uzasadnione.

Pani wykorzystwała środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego (nabytego przez jej matkę z bonifikatą) w całości na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swojej rodziny, a nie na cele komercyjne. Sfinansowanie z

tych środków zakupu nieruchomości lokalowej należy więc uznać jako wypełnienie woli ustawodawcy dotyczącej eliminacji praktyk czerpania osobistych korzyści z majątku publicznego. Dochowała również staranności przy analizowaniu właściwych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, z których wysnuła wniosek, że w przypadku sprzedaży lokalu nabytego wcześniej z bonifikatą, przeznaczenie środków z tej transakcji na nowy lokal w okresie 12 miesięcy wykluczy ryzyko konieczności zwrotu bonifikaty. Taką interpretacją kierowało się wiele osób w Polsce w ostatnich latach i były przypadki, w których sądy przyznawały im rację. Mimo obecnie przeważającej wykładni prawa, niekorzystnej dla osób „pokrzywdzonych” w wyniku takich sytuacji, kontrowersje te pokazują skalę trudności zagrożeń, z jakimi – ku swojemu zaskoczeniu – zetknęły się osoby zbywające mieszkania nabyte wcześniej od osób, które uzyskały na ich zakup bonifikatę.

Wnioskodawczyni zwróciła się z prośbą o uwzględnienie obecnie ich ciężkiej sytuacji materialnej. Posiadając dwójkę dzieci, chcieli oni zapewnić im godziwe warunki mieszkaniowe, podjęli więc decyzję o zakupie większego mieszkania. Mimo przeznaczenia na ten zakup całości środków ze sprzedaży dotychczas zajmowanego lokalu, zmuszeniu byli do zaciągnięcia kredytu na brakującą część kwoty. W chwili obecnej są obciążeni spłatą rat tego kredytu. W przypadku orzeczenia o zwrocie bonifikaty nie będą w stanie finansowo unieść całości obciążeń. Najprawdopodobniej spowoduje to konieczność podjęcia przez męża pracy za granicą i długotrwałą rozłąkę z rodziną.

Mając powyższe na uwadze proszę o podjęcie decyzji o odstąpieniu od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty wobec Pani

Podjęcie uchwały będzie skutkowało brakiem wpływu do budżetu kwoty 66.542,73 zł.

Wydział Gospodarki Gruntami

