

Projekt

z dnia 16 marca 2018 r. zgłoszony przez Komisję
Infrastruktury, Gospodarki Przestrzennej i
Budownictwa, Druk Nr..../..../2018/a

**UCHWAŁA Nr
Rady Miasta Bolesławiec**

z dnia 2018 r.

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 9, położonego w budynku przy ul. Sądowej Nr 4 w Bolesławcu, w udziale 1/2.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz.2232; Dz.U. z 2018 r. poz.130) oraz art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, poz. 50)

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

§ 1. Wyrazić zgodę na odstąpienie przez Prezydenta Miasta Bolesławiec od żądania zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej bonifikaty w wysokości 55.038,80 zł (słownie: pięćdziesiąt pięć tysięcy trzydzieści osiem zł 80/100), udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 9, położonego w budynku przy ul. Sądowej Nr 4 w Bolesławcu, w udziale 1/2.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

W dniu 28 czerwca 2016 r. najemcy (małżeństwo o ustanowionym ustroju rozdzielności majątkowej) nabyli od Gminy Miejskiej Bolesławiec lokal mieszkalny nr 9, położony w budynku przy ul. Sądowej Nr 4 w Bolesławcu w udziałach wynoszących po 1/2 części każdy. Nabywcom lokalu udzielono bonifikaty w wysokości 90% ceny sprzedaży w łącznej kwocie 106.560,-zł (słownie: sto sześć tysięcy pięćset sześćdziesiąt zł), co w udziałach po 1/2 części stanowiło kwotę po 53.280,- zł (słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt zł). W dniu 06 lipca 2016 r. współwłaściciel lokalu dokonał na rzecz swojej żony darowizny całego przysługującego mu udziału wynoszącego 1/2 część w lokalu, w następstwie czego obdarowana została właścicielką całego lokalu mieszkalnego, który następnie sprzedała w dniu 09.02.2017 r. na rzecz osoby trzeciej za kwotę 120.000,- zł (słownie: sto dwadzieścia tysięcy złotych). Środki pochodzące ze sprzedaży tego lokalu mieszkalnego zbywająca przeznaczyła w całości na zakup w dniu 21 grudnia 2017 r. innego mieszkania, położonego w miejscowości Dobra za cenę w wysokości 255.000,-zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych).

Zgodnie z art. 68 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz.121 ze zm.) nabywca lokalu mieszkalnego został zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w przypadku jego zbycia przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia lokalu. Przepis ten stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej dla pierwotnego nabywcy, która zbyła następnie lokal na rzecz innej osoby przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia, tj. wykupu mieszkania od gminy (art. 68 ust.2b cytowanej ustawy). Zasady te dotyczą odpowiednio zbywania udziałów. Od obowiązku zwrotu bonifikaty przewidziano w art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami enumeratywnie wymienione zwolnienia, m.in. w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży zostaną wykorzystane w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego.

Przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej bonifikacie po jej waloryzacji, ściśle określone w tym przepisie, znajdują zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości, wskazanych w art.68 ust.2 ustawy, a nie do osób im bliskich (art. 68 ust.2b ustawy).

W opisywanym przypadku, darowizna udziału w lokalu mieszkalnym dokonana w dniu 06 lipca 2016 r. pomiędzy małżonkami nie wywoływała skutku w postaci obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, ponieważ była dokonana między osobami bliskimi (mąż jako pierwotny nabywca darował swój udział żonie). Jednakże zbycie lokalu przez żonę w części dotyczącej udziału, uprzednio uzyskanego w drodze darowizny od męża, przed upływem 5 lat od pierwotnego nabycia, nie podlega już zwolnieniu od obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Wobec spełnienia się przesłanki, określonej w art. 68 ust 2b powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami, Prezydent Miasta Bolesławiec pismem nr MiG-VIII.7125.1.8.2018 z dnia 18 stycznia 2018 r. wezwał zobowiązaną do zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej bonifikaty w wysokości 55.038,80 zł (słownie; pięćdziesiąt pięć tysięcy trzydzieści osiem zł 80/100).

Wnioskiem z dnia 23 lutego 2018 r. zobowiązana wystąpiła do Rady Miasta Bolesławiec o podjęcie inicjatywy uchwałodawczej w sprawie wyrażenia zgody Prezydentowi Miasta Bolesławiec na odstąpienie od dochodzenia zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej bonifikaty w wysokości 55.038,80 zł udzielonej w związku z nabyciem udziału wynoszącego 1/2 część w lokalu mieszkalnym nr 9 w budynku przy ul. Sądowej Nr 4 w Bolesławcu. Strona w uzasadnieniu wskazała, że wszelkie działania związane ze sprzedażą przedmiotowego lokalu mieszkalnego kupionego z bonifikatą miały na celu przeznaczenie środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży tego lokalu na nabycie innego, dużo większego mieszkania, aby stworzyć lepsze warunki mieszkaniowe dla całej 4-ro osobowej rodziny.

W dniu 21.12.2017 r. dokonała transakcji kupna mieszkania w miejscowości Dobra, wykorzystując na jego nabycie wszystkie środki, uzyskane ze sprzedaży lokalu z bonifikatą, za dużo wyższą cenę, z koniecznością uzyskania w banku kredytu hipotecznego.

Wnioskodawczyni podniosła, że dokonała powyższej transakcji będąc całkowicie przekonana o słuszności swojego postępowania. Uznała, że sprzedając lokal kupiony z bonifikatą i przeznaczając środki z jego sprzedaży na nabycie innego lokum, spełniła jedną z wymaganych przesłanek zwolnienia, określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w związku z czym nie będzie zobowiązana do zwrotu bonifikaty.

Z przedstawionych wyjaśnień wynika, że wnioskodawczyni działała w dobrej wierze, a niejasny język przepisów prawnych spowodował ich niezrozumienie i błędną interpretację, co w konsekwencji doprowadziło do rozporządzenia lokalem (nabytym w części od Gminy Miejskiej i w części w drodze darowizny od męża) i powstania obowiązku zwrotu części bonifikaty, po jej waloryzacji.

Ponadto, wykazana przez stronę aktualnie trudna sytuacja finansowa, majątkowa i rodzinna uniemożliwia wywiązanie się z obowiązku uregulowania należności na rzecz Gminy Miejskiej Bolesławiec, bez uszczerbku dla utrzymania koniecznego siebie i rodziny.

Zgodnie z treścią art. 68 ust.2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, odstąpienie przez Prezydenta Miasta od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a ustawy, wymaga zgody Rady Miasta.

Biorąc pod uwagę wyjaśnienia strony - odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty jest uzasadnione.