

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 19 lutego 2013 r.

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty

Na podstawie art.68 ust.2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323 oraz z 2011 r. Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130 poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz.981, Nr 187, poz. 1110 i Nr 224, poz. 1337 oraz z 2012 r. poz.908, poz. 1256, poz. 951), uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Pani Barbary Sokalskiej zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji, od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 14 w budynku przy ul. Topolowej 2 w Elblągu w związku z jego zbyciem przed upływem 5 lat od dnia jego pierwotnego nabycia od Gminy Miasto Elbląg.

§ 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Elblągu

Jerzy Wcisła

Uzasadnienie

W dniu 29 czerwca 2012 r. pomiędzy Gminą Miasto Elbląg a Barbarą Sokalską, najemcą lokalu mieszkalnego nr 14 położonego w budynku przy ul. Topolowej 2 w Elblągu, zawarta została umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste oraz ustanowienie hipoteki (akt notarialny Rep. A Nr 5624/2012).

Nabywczyni udzielono 95% bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w kwocie 95.135 zł. i 95% bonifikaty od pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, w kwocie 917 zł. Cenę sprzedaży lokalu oraz pierwszą opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu ustalono na kwotę 5.007 zł.

Nabywczyni w dniu 19.01.2013 r. zbyła ww. lokal, a za środki uzyskane z jego sprzedaży kupiła inny lokal mieszkalny. Jednakże przedmiotem sprzedaży nie było prawo własności lokalu a spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Przepis art.68 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) stanowi, że: "Jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu". Przepisu nie stosuje się m.in. w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Przez nabycie lokalu, zgodnie z definicją zawartą w art. 4 pkt.3b wyżej powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

Zatem w przypadku przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie następuje nabycie.

Jednakże Ministerstwo Infrastruktury w piśmie z dnia 22 lipca 2011 r. przedstawiając swój pogląd w sprawie zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego przez jednostki samorządu terytorialnego zwróciło uwagę, iż w sytuacji w której środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego zostały przeznaczone na zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, to niewątpliwie nabycie takiego prawa jest dokonywane również w celu realizacji potrzeb mieszkaniowych. Zdaniem Ministerstwa przy ocenie powyższej sytuacji należałoby wziąć pod uwagę fakt umiejscowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w katalogu ograniczonych praw rzeczowych (art.244 § 1 Kodeksu cywilnego), a także uwzględnić cechy tego prawa wskazane w art.172 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, czyli zbywalność, dziedziczność i podleganie egzekucji. Biorąc pod uwagę fakt, że cechy takie właściwe są również dla najsilniejszego prawa rzeczowego jakim jest prawo własności, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego należałoby uznać jako wypełniające wolę ustawodawcy dotyczącą realizacji potrzeb mieszkaniowych, bez czerpania osobistych korzyści z majątku publicznego, a tym samym uzasadnione wydaje się skorzystanie w takim przypadku z możliwości przewidzianej w art. 68 ust.2c cytowanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty po uzyskaniu na to zgody rady gminy.

Mając na względzie przedstawiony wyżej stan faktyczny i prawny, zasadne jest wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji, od ceny sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego.