UCHWAŁA NR XVIII/339/20
RADY MIEJSKIEJ W SŁUPSKU

z dnia 27 maja 2020 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosku o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży mieszkania położonego w Słupsku przy ul.Armii Krajowej

Na podstawie art.18b ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz.713) i art.68 ust 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.z 2020 r. poz. 65, poz.284, poz.471, poz.782)

Rada Miejska w Słupsku

uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Rozpatruje **negatywnie** wniosek z dnia 18 lutego 2020 r. o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży mieszkania położonego w Słupsku przy ul.Armii Krajowej.

2. Uzasadnienie powyższego stanowiska zawarte jest w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady Miejskiej w Słupsku do powiadomienia Wnioskującej o zajętym przez Radę Miejską w Słupsku stanowisku.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Słupsku

Beata Chrzanowska

Załącznik do uchwały Nr XVIII/339/20
Rady Miejskiej w Słupsku
z dnia 27 maja 2020 r.

Uzasadnienie

W dniu 18 lutego 2020 r. wpłynął do Rady Miejskiej w Słupsku wniosek o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży mieszkania położonego w Słupsku przy ul.Armii Krajowej

Rada Miejska w Słupsku po zapoznaniu się z:

- treścią wniosku z dnia 18 luytego r. i dołączonymi do niego pismami z dnia 26 lutego 2020 r. i 11 maja 2020 r,
- stanowiskiem Prezydent Miasta Słupska z dnia 6 marca 2020 r., znak: ZN-SN-VIII.7125.1.6.2020 zawierającym informację o odmowie ostąpienia od zwrotu przedmiotowej bonifikaty,
- stanowiskiem Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Słupsku, która zaopiniowała wniosek negatywnie - rekomendowała niewyrażenie zgody na odstąpienie od zwrotu bonifikaty

stwierdziła, co następuje:

Przedmiotem wniosku jest zwrot bonifikaty udzielonej przy sprzedaży mieszkania położonego w Słupsku przy ul.Armii Krajowej.

Z żądaniem zwrotu równowartości bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami występuje właściwy organ wykonawczy gminy, czyli w sprawach, które wpłynęły do Rady Miejskiej w Słupsku - Prezydent Miasta Słupska. Do organu wykonawczego należy także podjęcie decyzji o odstąpieniu od żądania zwrotu. W art. 68 ust 2a ww. ustawy zostały przewidziane przypadki, w których pomimo zaistnienia przesłanek do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie (zbycia nieruchomości lub wykorzystania jej 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), żądania zwrotu nie stosuje się. W innych przypadkach, niż określone w ust. 2a, organ wykonawczy gminy może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku. **Brzmienie przepisu wskazuje, że to w ostateczności organ wykonawczy gminy (Prezydent Miasta Słupska) podejmuje decyzję o odstąpieniu od żądania zwrotu bonifikaty**. W kontekście enumeratywnie wymienionych w art. 68 ust. 2a ustawy sytuacji, należy uznać, że wszelkie inne przypadki niż określone w ust. 2a, mogą stanowić podstawę do rozważań organu wykonawczego gminy, czy zasadne jest w konkretnej indywidualnej sprawie odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty przy uzyskaniu zgody rady. Podjęcie decyzji wymaga rozpatrzenia całokształtu okoliczności faktycznych występujących w danej sprawie, oraz oceny czy będzie ona zgodna zasadami współżycia społecznego. Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu (II SA/Wr 87/10 - wyrok z dnia 26.04.2010), zwrócił uwagę, że art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie wskazuje kolejności, poszczególnych sekwencji organów, w jakiej ma przebiegać udzielenie przez radę gminy zgody na zastosowanie odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Zgodnie z poglądem WSA we Wrocławiu, osoba zainteresowana może złożyć wniosek do prezydenta miasta, jak i bezpośrednio do rady, jeszcze zanim nastąpi transakcja zbycia lokalu. **Zdaniem ww. sądu administracyjnego nie ma przeszkód, by rada wyraziła zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty przed decyzją organu wykonawczego.** Sama **zgoda udzielona przez radę**, na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy, **nie obliguje prezydenta do podjęcia takiej czynności**, **a jedynie na nią zezwala**. W tym zakresie należy się zgodzić z poglądem sądu administracyjnego we Wrocławiu, jednakże to prezydent dokonuje analizy danego przypadku, w oparciu o posiadane szczegółowe informacje w konkretnej sprawie. Rada gminy powinna świadomie podjąć decyzję w danej sprawie, a może to zrobić w oparciu o ustalenia dokonane wcześniej przez organ wykonawczy. Wyrażając zgodę na odstąpienie od obowiązującej zasady zwrotu bonifikaty w sytuacji, o której mowa w art. 68 ust. 2 ustawy, w przypadkach innych niż wymienione w ust. 2a ustawy, rada gminy podejmuje decyzję dotyczącą majątku gminy, zatem powinna posiadać pełną informację o stanie sprawy.

Z powyższego wynika, że uchwała rady gminy w sprawie wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty powinna zostać podjęta po uzyskaniu stanowiska Prezydenta w danej sprawie.

Z wyjaśnień Prezydenta wynika, że na podstawie umowy notarialnej z dnia 08.04.2008 r. (Rep. „A" 2598/2008) Gmina Miejska Słupsk dokonała ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu, położonego przy ul. Armii Krajowej. Przy wykupie lokalu od Gminy Miejskiej Słupsk nabywcy lokalu (matce osoby, która złożyłą przedmiotowy wniosek) została udzielona bonifikata od ceny sprzedaży w kwocie 120.996,00 zł.

W celu zabezpieczenia zwrotu bonifikaty na lokalu mieszkalnym ustanowiono hipotekę umowną kaucyjną do kwoty 175.141,00 zł na rzecz Gminy Miejskiej Słupsk.

Umową darowizny z dnia 17.10.2008 r. Rep. „A" numer 8507/2008 matka darowała swojej córce do jej majątku osobistego wyżej opisany lokal mieszkalny (zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami było to zbycie na rzecz osoby bliskiej i nie skutkowało obowiązkiem zwrotu udzielonej bonifikaty).

Następnie w dniu 24.06.2010 r. umową zamiany i umową darowizny (akt notarialny Rep. „A" nr 5451/2010) Obdarowana zbyła przedmiotowy lokal. Czynność ta została dokonana przed upływem ustawowego terminu 5 – letniej karencji licząc od dnia pierwotnej sprzedaży nieruchomości na rzecz matki osoby Obdarowanej, co oznacza, że powstało roszczenie o zwrot udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, do której zobowiązana jest Obdarowana.

Żądanie zwrotu bonifikaty wynika z przepisu art. 68 ust. 2 i 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2020r., poz 65 ze zmianami), który 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.

Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała nieruchomość 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 pierwotnego nabycia".

Dodatkowo zważyć należy, że w przedstawionej sprawie do „osób bliskich" nabywcy lokalu nie stosuje się art. 68 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Określone przesłanki zwalniające od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty odnoszą się bowiem tylko do pierwotnych nabywców.

W świetle powyższych przepisów 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 – lub wykorzystania przez nią nieruchomości na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty.

Obowiązek ten powstaje tylko w sytuacji, gdy zbycie lub wykorzystanie nieruchomości na inny cel niż cel na jaki została udzielona bonifikata, nastąpiło przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

Roszczenie, o którym mowa w art. 68 ust. 2 stanowić ma niewątpliwie sankcję zmierzającą do wyeliminowania sytuacji, w której osoba korzystająca z opisanego wsparcia, przeznacza uzyskaną korzyść sprzecznie z jej celem (a zatem zbywa lokal i w istocie wzbogaca się kosztem społeczności czy też przeznacza środki na cele inne, niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych).

Należy podkreślić również, że gdyby ustawodawca zamierzał przyznać bonifikatę wskazaną w art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami określonej grupie podmiotów bez jakichkolwiek ograniczeń, to tych ograniczeń w ustawie by nie wprowadził. Skoro jednak wskazał komu i pod jakim warunkiem ta bonifikata przysługuje, a także określił przesłanki jej utrat w przyszłości, trzeba przyjąć, że określił zamknięty katalog sytuacji pozwalających na zachowanie uprawnienia do bonifikaty.

W przedmiotowej sprawie istotne jest także to, że w akcie notarialnym z dnia 08.04.2008r. Rep. „A" 2598/2008 (umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży lokalu przy ul. Armii Krajowej) pierwotny nabywca lokalu tj. matka Obdarowanej została pouczona o treści 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami „jeżeli wyżej wymieniony nabywca zbędzie powyższy lokal lub wykorzysta go na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, zobowiązany będzie do natychmiastowego zwrotu Gminie Miejskiej Słupsk kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji".

W celu zabezpieczenia zwrotu bonifikaty matka Obdarowanej ustanowiła na nabywanym lokalu hipotekę kaucyjną do kwoty 175.141,00 zł na rzecz Gminy Miejskiej Słupsk.

Roszczenie Miasta o zwrot bonifikaty nadal zabezpieczone jest hipoteką. Zgodnie z ustawą z dnia 6 lipca 198 2r. o księgach wieczystych i hipotece, wierzyciel hipoteczny może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości.

W związku z powstaniem obowiązku zwrotu bonifikaty w dniu 28.01.2020r. wezwano Obdarowaną do zapłaty kwoty 125.609,11 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty.

Obdarowana w piśmie z dnia 18.02.2020r. wystąpiła z wnioskiem o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, który 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", jednak z uwagi na stanowisko Prezydenta w tej sprawie nie ma podstaw do pozytywnego rozpatrzenia przedmiotowego wniosku.

Wobec powyższego Rada Miejska w Słupsku rozpatrzyła wniosek **negatywnie.**

Pouczenie:

Na podstawie z art.239 § 1 w związku z art.247 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U.z 2018 r. z późn.zm) w przypadku gdy wniosek zostanie rozpatrzony negatywnie a wnioskodawca ponowi wniosek, bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jego rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadomienia wnioskodawcy.

Przewodniczącą
Rady Miejskiej w Słupsku

Beata Chrzanowska