



Cieszyn, 23 maja 2023 r.

Sz. P.
Remigiusz Jankowski
Przewodniczący Rady
Miejskiej Cieszyna

GN.6840.4.4.2022

W związku z wnioskiem Państwa skierowanym do Rady Miejskiej Cieszyna o odstąpienie od obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej przez Gminę Cieszyn przy nabyciu lokalu mieszkalnego poniżej przedstawiam wyjaśnienia w przedmiotowej sprawie.

Zasady zwrotu bonifikaty udzielonej przy nabyciu lokalu mieszkalnego zostały uregulowane przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.). Zgodnie z art. 68 ust. 2 powołanej ustawy, jeżeli nabywca nieruchomości lokalowej, któremu organ udzielił takiej bonifikaty zbył ją lub wykorzystał na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Ustawodawca przewidział wyłączenia od tego przepisu. Zgodnie z art. 68 ust. 2a ustawy, obowiązku zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji nie stosuje się m.in. w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej lub sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będącej przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego. Zgodnie z przeprowadzoną analizą umów sprzedaży i zapisów ksiąg wieczystych zanotowano transakcję sprzedaży nieruchomości stanowiącą podstawę do zwrotu bonifikaty. Aktem notarialnym z dnia 18.03.2013 r. Państwo nabyli od Gminy Cieszyn z bonifikatą lokal mieszkalny nr położony w Cieszynie przy ul. wraz z prawem użytkowania wieczystego udziału w gruncie. Państwu zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Cieszyna udzielono bonifikaty w wysokości 63% co dawało łączną kwotę upustu w wysokości 78 281,59 zł. Następnie, aktem notarialnym z dnia 16.09.2016 r. nabywcy przekazali przedmiotowy lokal mieszkalny na rzecz syna oraz synowej. Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, przez osobę bliską, zgodnie z wyżej powołaną ustawą, rozumie się zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu. W związku z faktem, iż do sprzedaży lokalu doszło przed upływem 5 lat od daty jego nabycia od Gminy Cieszyn, oraz mając na uwadze, iż jeden

z obdarowanych (synowa) nie jest dla darczyńców osobą bliską, w myśl przytoczonej wyżej ustawy, po stronie Gminy Cieszyn powstało roszczenie do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Kwota bonifikaty została zwiększona o kwotę wynikającą ze wzrostu cen, obliczoną na podstawie wskaźników zmian cel dla lokali mieszkalnych zgodnie z Komunikatami Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego zgodnie z przepisami cytowanej wyżej ustawy.

Wezwanie do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji wynikało z ustawowego zobowiązania gminy do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki i zasady zabezpieczenia interesu prawnego i finansowego właściciela nieruchomości, na które powołała się m.in. Najwyższa Izba Kontroli w zalecaniach pokontrolnych, na podstawie analizy działalności gmin. Gmina, dokonując analizy obrotu nieruchomością bada czy spełnione zostały wszystkie ustawowe przesłanki do odstąpienia od zwrotu bonifikaty. Wszelkie inne przypadki niż określone w ww. ust. 2a, stanowią o obowiązku żądania zwrotu bonifikaty jako dbałości o interes finansowy i należytego stosowania dyscypliny finansów publicznych. Dokonując oceny zasadności wystąpienia z żądaniem w tym zakresie, należy przede wszystkim mieć na względzie cel, dla którego gmina sprzedaje lokale z własnego zasobu z udzieleniem ich nabywcom tak znacznej bonifikaty. Otóż jednym z zadań gminy jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców. Stworzenie dotychczasowym najemcom możliwości nabycia zajmowanych przez nich lokali za cenę stanowiącą niewielką tylko część ich rynkowej wartości w istocie zmierza do realizacji tego zadania, pozwalając na stabilizację sytuacji mieszkaniowej dotychczasowych najemców. Nabycie lokalu z bonifikatą ma więc prowadzić do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy. Konsekwencją jest wprowadzenie regulacji mających na celu zapobieżenie wykupowi lokali od gminy z bonifikatą, a następnie ich zbywaniu za rynkową cenę. Należy mieć jednak na uwadze, że w omawianym przypadku Państwo nie dokonali zbycia lokalu w celach zarobkowych, a przekazanie lokalu na rzecz syna i synowej wynikało najprawdopodobniej z braku świadomości, iż zbycie takie nie mieści się w katalogu wyłączeń z obowiązku zwrotu bonifikaty.

Podsumowując, uważam za słuszne, iż żądanie zwrotu równowartości bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. w konkretnym przypadku podlega także ocenie przez pryzmat art. 5 ustawy kodeks cywilny i pozytywnie ustosunkowuję się do złożonego wniosku, jednak do odstąpienia od żądania może dojść wyłącznie po wyrażeniu przez Radę Miejską Cieszyna odpowiedniej zgody, którą to Rada Miejska wydać może po zapoznaniu się z całokształtem okoliczności faktycznych występujących w przedmiotowej sprawie.

Otrzymują:
1 x Adresat,
1 x a/a Wydział GN

Burmistrz Miasta

Gabriela Staszkievicz
(1)