

Cieszyn, dnia 26 czerwca 2023 roku

**Sz. P.
Remigiusz Jankowski
Przewodniczący Rady
Miejskiej Cieszyna**

GN.6840.4.2.2023

W związku z wnioskiem Pana _____ 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 15.11.2012 r. Państwo _____

_____ nabyli od Gminy Cieszyn z bonifikatą lokal mieszkalny nr 1 położony w Cieszynie przy _____ wraz z prawem użytkowania wieczystego udziału w gruncie. Wartość przedmiotu sprzedaży wynosiła 87 642,00 zł za prawo własności lokalu oraz 300,75 zł za I opłatę z tyt. ustanowionego prawa użytkowania wieczystego 3352/169501 części gruntu.

Państwu _____ udzielono bonifikaty w wysokości 65% co dawało następującą wysokość upustu:

- 56 967,30 zł w przypadku prawa własności lokalu,
- 195,49 zł od I opłaty z tytułu prawa użytkowania wieczystego wynoszącej 25% wartości gruntu,

Łąco daje łączną kwotę upustu w wysokości 57 162,79 zł.

Umową o dożywocie z dnia 11.08.2016 r. nabywcy przekazali przedmiotowy lokal mieszkalny na rzecz wnuczki względnie córki pasierba oraz jej męża. 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 obdarowani, tj. córka pasierba oraz jej mąż dla Pan oraz mąż wnuczki dla Pani

nie są osobami bliskimi, w myśl przytoczonej wyżej ustawy, po stronie Gminy Cieszyn powstało roszczenie do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Zgodnie z ewidencją ludności, Pani zmarła 14 grudnia 2021 r. W myśl art. 922 § 1 ustawy z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny, prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na spadkobierców stosownie do przepisów kodeksu. Jeżeli więc w dacie śmierci istniał obowiązek spadkodawcy do zwrotu bonifikaty to zobowiązanie przechodzi na spadkobierców. Roszczenie o zwrot bonifikaty powstaje z chwilą spełnienia się przesłanek, o których mowa w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ma charakter cywilnoprawny i jego dochodzenie w drodze procesu cywilnego nie jest uzależnione od uprzedniego wydania przez właściwy organ decyzji administracyjnej. W związku z powyższym, w myśl powyższego przepisu (co potwierdzone zostało opinią prawną), obowiązek zwrotu bonifikaty przeszedł na spadkobierców zmarłej. W rejestrach notarialnych nie zostało zarejestrowane żadne postępowanie spadkowe po wyżej wymienionej. Zgodnie z ewidencją ludności udało się ustalić potencjalnych spadkobierców, którzy dziedziczyliby zgodnie z zasadami ustawowego dziedziczenia dług po

Nie wiadomo jednak czy zmarła pozostawiła testament oraz czy nie posiada więcej potomków niż ci, których udało się odnaleźć w prowadzonej przez tut. Urząd ewidencji. W związku z powyższym, Gmina wezwała żyjącego zbywcę oraz jedną z potencjalnych spadkobierczyń (obdarowaną) do złożenia wyjaśnień oraz wskazania spadkobierców po zmarłej

W odpowiedzi Par wystąpił z wnioskiem o wyrażenie zgody na odstąpienie od obowiązku zwrotu bonifikaty. Kwota bonifikaty zwiększona o kwotę wynikającą ze wzrostu cen, obliczoną na podstawie wskaźników zmian cen dla danego typu nieruchomości a w przypadku ich nieopublikowania wskaźników zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych zgodnie z Komunikatami Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego zgodnie z przepisami cytowanej wyżej ustawy wynosi 112 564,74 zł.

Należy mieć na uwadze, że w omawianym przypadku, podobnie jak w poprzednim, który był przedmiotem obrad na czerwcowej sesji Rady Miejskiej



Wydział Gospodarki Nieruchomościami

Urząd Miejski | Rynek 1, 43-400 Cieszyn | tel.: 33 4794 230 | npiksa@um.cieszyn.pl

Państwu nie dokonali zbycia lokalu w celach zarobkowych, a przekazanie lokalu na rzecz córki pasierba względnie wnuczki i jej męża 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 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.

Z up. Burmistrza Miasta Cieszyna
Krzysztof Kasztura
I Z-ca Burmistrza Miasta
(1)

Otrzymują:

1 x Adresat,

1 x a/a Wydział GN.