

Rada Miejska w Chojnicach w dniu 21 grudnia 2012r. uchwałą Nr XXVII/293/12 określiła zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Chojnice i bonifikat w sprzedaży.

Na podstawie w/w uchwały oraz art. 28 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w dniu 1 września 2014r. najemczynie lokalu, dla którego Sąd Rejonowy w Chojnicach prowadzi księgę wieczystą SL1C/00048372/0, nabyła ten lokal umową Rep. A Nr 3244/2014 zawartą w Kancelarii Notarialnej w Chojnicach przed Notariuszem Małgorzatą Żakowską, po zastosowaniu 50% bonifikaty od ceny sprzedaży, co stanowiło 37 089 zł. Następnie nabywczyni* w dniu 22 października 2014r. umową Rep. 4079/2014 zawartą w Kancelarii Notarialnej w Chojnicach przed Notariuszem Małgorzatą Żakowską darowała lokal swojemu wnukowi*.

W dniu 2 listopada 2017r umową Rep. A Nr 3647/20217 zawartą w kancelarii notarialnej w Chojnicach przed Notariuszem Januszem Armada, wnuk nabywczyni* sprzedał lokal, a kwotę uzyskaną ze sprzedaży przeznaczył w całości na zakup innej nieruchomości mieszkaniowej umową Rep. A 1538/2018 z dnia 26 kwietnia 2018 roku zawartą w Kancelarii Notarialnej w Chojnicach przed Notariuszem Januszem Armada.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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.

Na podstawie ust. 2a przepisu ust. 2 nie stosuje się m.in. w przypadku:

- 1) Zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b;
(...)
- 5) sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie:
 - a) innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo
 - b) nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będącej przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego.
- 2b. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, (...) w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

Z analizy art. 68 dokonanej przez sądy powszechne (m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 stycznia 2017r. s.a. I Ac 653/16; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 27 stycznia 2017r. s.a. I ACa 971/16) w stosunku do osoby bliskiej, zobowiązanej na podstawie art. 68 ust. 2 w związku z art. 68 ust. 2b w/w ustawy do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, nie ma zastosowania art. 68 ust. 2a. Przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji wymienione w art. 68 ust. 2a znajdują zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2, a nie do osób im bliskich, na rzecz których zbyła nieruchomość. Z art. 68 ust. 2b wynika bowiem nakaz odpowiedniego stosowania wyłącznie art. 68 ust. 2, a nie także art. 68 ust. 2a.

W związku z tym Burmistrz Miasta Chojnice zawiadomił zbywcę lokalu (wnuka nabywczyni) o obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty.

W dniu 30 listopada 2021r. zbywca lokalu wystąpił do Burmistrza Miasta Chojnice i Rady Miejskiej w Chojnicach z wnioskiem o umorzenie postępowania w sprawie zwrotu bonifikaty i umorzenie należności wynikającej z tego tytułu. We wniosku wyjaśnił, że nie działał w celu osiągnięcia przysporzenia majątkowego, pieniądze przeznaczył w całości na wybudowanie domu oraz załączył kopie umów kredytowych, pozwolenie na budowę, umowę kupna gruntu oraz operat z oszacowaniem nieruchomości w budowie na kwotę 213 800 zł według stanu zaawansowania oraz 571 000 zł według stanu po wykończeniu.

po wykończeniu.

Rozpatrując wniosek Burmistrz Miasta Chojnice wziął pod uwagę, co następuje.

Z analizy przepisu wynika, że można rozróżnić przykładowe przypadki przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, którego nabywca uzyskał bonifikatę:

- 1) nabywca zbędzie lokal na rzecz dowolnej osoby, następnie za środki uzyskane z jego sprzedaży, z zachowaniem 12 miesięcznego terminu wykorzystania środków, kupi inną nieruchomość mieszkaniową i przed upływem 5 lat zbędzie zakupioną nieruchomość mieszkaniową na rzecz osoby bliskiej,
- 2) nabywca zbędzie lokal na rzecz osoby bliskiej, która zbędzie lokal na rzecz dowolnej osoby, następnie przed upływem 5 lat za środki uzyskane z jego sprzedaży, z zachowaniem 12 miesięcznego terminu wykorzystania środków, kupi inną nieruchomość mieszkaniową.

W obydwu sytuacjach skutek materialny jest ten sam, tj. właścicielem innej nieruchomości mieszkaniowej, kupionej przed upływem 5 lat za pieniądze uzyskane ze sprzedaży lokalu, z zachowaniem 12 miesięcznego terminu wykorzystania środków, została osoba bliska nabywcy. Jednak w pierwszym przypadku nie ma konieczności zwrotu bonifikaty, natomiast w drugim przypadku taki obowiązek jest. W zaistniałej sytuacji przepis prawa prowadzi do niesprawiedliwego skutku, którego nie da się logicznie uzasadnić.

Korzystną dla nabywców lokali interpretację przepisu stosowały też sądy. Przykładem może być wyrok Sądu Okręgowego w Bydgoszczy z dnia 30 marca 2012r. sygn. akt I C 805/11, w którym Sąd stosując w identycznej sytuacji wykładnię celowościową, uznał, że żądanie zwrotu bonifikaty jest niesłuszne. Wyrok ten został zmieniony przez Sąd Apelacyjny, jednak jest on dowodem na ryzyko interpretacyjne przepisu oraz potwierdza, że jego brzmienie może być rozumiane niejednoznacznie.

Burmistrz Miasta Chojnice może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Miejskiej w Chojnicach.