



P. J. Kocieniaha
Biura Prac Senackich
Wpłynęło dn. 24.02.11
nr 1629
podpis *[Signature]*

Warszawa, dnia 23 lutego 2011 r.

MINISTER INFRASTRUKTURY

BN1s-0701-94/11/BN-391

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 23.02.11.

nr 801 podpis *[Signature]*

Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Jacek Paweł Mironow

W odpowiedzi na przekazane przez Pana Marszałka przy piśmie z dnia 14 stycznia 2011 r., znak BPS/DSK-043-3236/11, oświadczenie złożone przez Senatora Krzysztofa Kwiatkowskiego na 68 posiedzeniu Senatu w dniu 12 stycznia 2011 r., w sprawie zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego przez jednostki samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa, uprzejmie udzielam informacji w powyższym zakresie.

Stosownie do postanowień art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) przepisu ust. 2, dotyczącego zwrotu bonifikaty, nie stosuje się, jeśli środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego z bonifikatą przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe. Jak wynika z treści przytoczonego przepisu art. 68 ust. 2a pkt 5, przesłanką zwalniającą zbywcę lokalu mieszkalnego z obowiązku zwrotu bonifikaty jest nabycie w określonym czasie innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości o funkcji mieszkaniowej. Pojęcie „nabycie” zdefiniowane zostało w art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z treścią tego przepisu ilekroć w ustawie jest mowa o zbywaniu albo nabyciu nieruchomości należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Wśród praw rzeczowych wymienionych w przytoczonym art. 4 pkt 3b nie wymieniono spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Tym samym przepis art. 68 ust. 2a pkt 5 nie może stanowić podstawy prawnej zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku przeznaczenia środków finansowych na nabycie tego prawa.

Należy jednak zwrócić uwagę, że kwestia zwolnienia z obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku przeznaczenia środków na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, może być rozważana na tle przepisu art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie bowiem z tym przepisem właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone przez ustawodawcę w art. 68 ust. 2a ww. ustawy. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy odstąpienie takie może jednak nastąpić po uprzednim uzyskaniu zgody rady gminy w tym zakresie.

Uzasadnieniem dla wprowadzenia takiej regulacji była możliwość zaistnienia w praktyce bardzo różnorodnych sytuacji, których nie sposób było przewidzieć w przepisach ustawy. Właściwy organ upoważniony do gospodarowania nieruchomościami publicznymi powinien każdorazowo indywidualnie oceniać zaistniałe sytuacje i podejmować decyzje o sposobie ich rozwiązania z zastosowaniem obowiązujących regulacji prawnych.

Przy rozstrzygnięciu o możliwości zastosowania art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego niewątpliwie istotne znaczenie ma fakt, że czynność nabycia takiego prawa do lokalu mieszkalnego jest dokonywana w ramach realizacji potrzeb mieszkaniowych. Jednocześnie przy rozstrzygnięciu omawianego problemu należałoby wziąć pod uwagę umiejscowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w katalogu ograniczonych praw rzeczowych (art. 244 § 1 Kodeksu cywilnego), a także uwzględnić cechy tego prawa, określone w art. 17² ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116, z późn. zm.), 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 zakwalifikować jako wypełniające wolę ustawodawcy wyrażoną w art. 68 ust. 2, dotyczącą eliminacji praktyk czerpania osobistych korzyści z majątku publicznego, a tym samym uzasadnionym wydaje się skorzystanie w tym przypadku z możliwości przewidzianej w art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Reasumując należy podkreślić, że osoba, która nabyła lokal mieszkalny z bonifikatą, a następnie zbyła taki lokal i za uzyskane środki nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, może ubiegać się o zwolnienie z obowiązku zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przedstawiając powyższe wyjaśnienia wyrażam nadzieję, że pozwolą one wyeliminować wątpliwości zawarte w oświadczeniu Pana Senatora Krzysztofa Kwiatkowskiego.

2 *potwierdzenie*

[Signature]

Z upoważnienia
MINISTRAS
INFRASTRUKTURY

Piotr Styczeń
Podsekretarz Stanu