



Starostwo Powiatowe we Wschowie

Wydział Geodezji, Kartografii,
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

Plac Kosynierów 1c, 67-400 Wschowa
tel. (65)540-17-95, fax. (65)540-19-32

e-mail: geodezja@powiat.wschowa.com.pl; www.powiat.wschowa.com.pl

Wschowa, 13 grudnia 2017 r.

GK.6840.20.2016

Zarząd Powiatu Wschowskiego

Odpowiadając na interpelację Radnego Rady Powiatu Wschowskiego Pana Cezarego Burzyńskiego z 1 grudnia 2017 r. In10/10XXIV/2017/cb w sprawie zakończenia konsultacji prawnych dotyczących możliwości dochodzenia zwrotu bonifikaty udzielonej dłużnikowi – osoba fizyczna nr 28 – kwota należności 370207,85 zł oraz In14/12/XXIV-XXV/2017/cb w sprawie udzielonej bonifikaty informuję, że zakończyły się konsultacje prawne w wyżej wymienionej sprawie.

Na podstawie art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) Rada Powiatu Wschowskiego Uchwałą Nr XXXVI/197/2005 z dnia 16 listopada 2005 r. wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 20% od ustalonej zgodnie z art. 67 wyżej wymienionej ustawy, ceny nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży, położonej w jednostce ewidencyjnej Sława – miasto, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 631, wpisanej do rejestru zabytków pod nr 605 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 czerwca 1963 r., ze względu na zabytkowy charakter obiektu. 28 sierpnia 2006 r. Powiat Wschowski zbył wyżej wymienioną działkę na rzecz Pana Jacka Tarnawskiego za kwotę 1200000,00 zł. Bonifikata stanowiła kwotę 300000,00 zł. Następnie aktem notarialnym z dnia 30 września 2014 r. Rep. „A” numer 8229/2014 Pan Jacek Tarnawski przeniósł prawo własności wyżej opisanej nieruchomości na rzecz firmy TIM Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Zbycie nastąpiło przed upływem 10 lat od dnia nabycia działki przez Pana Jacka Tarnawskiego od Powiatu Wschowskiego.

Zapis art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) zwanej dalej u.g.n., stanowi, że: *jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat od dnia jej nabycia zbył ją lub wykorzystał na inne cele niż te uzasadniające udzielenie bonifikaty, zobowiązany jest do zwrotu kwoty równej udzielonemu upustowi po jego waloryzacji. Zwrot bonifikaty następuje na żądanie właściwego organu.*

W myśl wyżej wymienionego przepisu Zarząd Powiat Wschowskiego w dniu 30 sierpnia 2016r. podjął Uchwałę Nr 89/2016 w sprawie wystąpienia do Pana Jacka Tarnawskiego z żądaniem zwrotu kwoty równej bonifikacie po jej waloryzacji, tj. 370 207,08 zł udzielonej, przy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w dniu 28 sierpnia 2006 r. w związku z jej zbyciem przed upływem 10 lat licząc od dnia nabycia.

Z takim stanowiskiem Zarządu Powiatu nie zgodził się Pan Jacek Tarnawski, zatem tut. organ dokonał ponownej interpretacji przepisu art. 68 ust. 3 u.g.n., w wyniku której ustalono, iż bonifikata od ceny nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków nie jest bonifikatą udzieloną przez organ, lecz bonifikatą przysługującą z mocy ustawy (ex lege) i nie można żądać jej zwrotu. W szczególnych przypadkach istnieje zatem możliwość udzielenia przez organ dwojakiego rodzaju bonifikat: obligatoryjną związaną z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków i fakultatywną ustanowioną uchwałą rady lub sejmiku.

Art. 68 ust 1 u.g.n. wskazuje na fakultatywne przesłanki udzielania bonifikaty. Mają one w części charakter podmiotowy lub odnoszący się do celu na jaki nieruchomość winna być przeznaczona.

Bonifikata wskazana w art. 68 ust. 3 u.g.n. posiada jednak odmienny, obligatoryjny, charakter. Zgodnie z brzmieniem ww. przepisu ustaloną, *na podstawie art. 67 u.g.n., cenę nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50%. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.*

Z art. 68 ust. 3 u.g.n. wynika zatem, iż przyznanie wskazanej bonifikaty ma charakter obligatoryjny, co do zasady, a nie co do wysokości, i nie zależy od cech nabywcy, czy celu na jaki nieruchomość winna być przeznaczona. Jediną przesłanką udzielenia bonifikaty jest wpis nieruchomości lub jej części do rejestru zabytków. Niezależnie od tego kto nabywa taką nieruchomość – bonifikata należy się z mocy prawa.

Obowiązek zwrotu bonifikaty został unormowany w art. 68 ust. 2 u.g.n. Ziszcza się on w przypadku zbycia nieruchomości w okresach wskazanych w ustawie lub wykorzystania na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty. Przyznanie bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 3 u.g.n. nie zależy ani od cech nabywcy ani od celu na jaki nieruchomość winna być przeznaczona. Przepis art. 68 ust. 3 u.g.n. został umieszczony po zapisie ust. 2, a więc po zapisie odnoszącym się do obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Istotne jest także, iż art. 68 ust. 1 u.g.n. umożliwia udzielenia bonifikaty za zgodą rady.

Zatem umocowaniem do bonifikaty wynikającej z ust. 1 w przypadkach tam wskazanych, jest uchwała rady, natomiast w przypadku spraw nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków umocowanie do jej udzielenia wynika z mocy prawa, jest zatem obligatoryjne.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 19 listopada 2015 r. sygn. IV CSK 746/14 w sposób marginalny odniósł się do wzajemnej relacji art. 68 ust. 2 i 3 u.g.n., niemniej wskazał, iż systematyka przepisów winna być uwzględniona w sytuacjach wątpliwych w ramach wykładni językowej. Zakładając racjonalność działania ustawodawcy, gdyby celem ustawodawcy było wprowadzenie obowiązku zwrotu także bonifikaty przyznanej w związku z wpisem nieruchomości do rejestru zabytków norma taka winna się znaleźć w art. 68 ust. 2 ustawy, a obowiązek zwrotu bonifikaty w dalszej jednostce redakcyjnej. Tak się jednak nie stało.

Powyższe potwierdziła również opinia Związku Powiatów Polskich z 18 sierpnia 2017 r. znak Or.A.0532/47/17 stanowiąca, że w przypadku udzielenia bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 3 u.g.n. nie ma zastosowania ust. 2 przywołanej ustawy, na który powołano się żądając zwrotu bonifikaty.

Wobec powyższego Zarząd Powiat Wschowskiego w dniu 19 września 2017 r. zweryfikował swoje stanowisko i podjął Uchwałę Nr 173/2017 uchylającą uchwałę Nr 89/2016 z 30 sierpnia 2016 r. dotyczącą żądania zwrotu bonifikaty udzielonej, przy sprzedaży przez Powiat Wschowski zespołu pałacowo parkowego – zespołu dworskiego w Sławie.

Z up. STAROSTY
Renata Zmuda - Sadowska
Naczelnik Wydziału
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami