

UCHWAŁA Nr

RADY MIEJSKIEJ LEGNICY

z dnia 2012 r.

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży przez Gminę Legnica lokalu mieszkalnego

Na podstawie: art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230, z 2011r. 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887, z 2012r. Nr 567); art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U z 2010r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323 z 2011r. Nr 64, poz. 341, Nr 115, poz. 673, Nr 130, poz. 762, Nr 106, poz. 622, Nr 135, poz. 789, Nr 129, poz. 732, Nr 187, poz. 1110, Nr 163, poz. 981, Nr 224, poz. 1337),

uchwała się, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Pani Rozalii Wielgus bonifikaty po jej waloryzacji w wysokości 135.451,93 zł (słownie:sto trzydzieści pięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt jeden złotych 93/100), udzielonej przy sprzedaży przez Gminę Legnica lokalu mieszkalnego nr 1, położonego w Legnicy przy ul. Jagiellońskiej nr 2, z zastrzeżeniem § 2.

§ 2.

1. W przypadku sprzedaży udziału w opisanym w § 1 lokalu mieszkalnym przez Panią Teresę Wielgus przed upływem pięciu lat od daty pierwotnego nabycia przez Panią Rozalię Wielgus, bonifikata podlega zwrotowi.

2. Zabezpieczenie hipoteczne jakie ciąży na przedmiotowym lokalu mieszkalnym pozostaje w mocy w terminie pięciu lat od daty pierwotnego nabycia przez Panią Rozalię Wielgus.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legnicy.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Aktem notarialnym Rep. A Nr 2303/2010 z dnia 12.05.2010r. Gmina Legnica zbyła prawo własności lokalu mieszkalnego nr 1, położonego w Legnicy przy ul. Jagiellońskiej nr 2 wraz z udziałem 12/100 we wspólnych częściach budynku i urządzeń oraz we własności działki zabudowanej, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków numerem 603/1 o powierzchni 240 m², na rzecz Pani Rozalii Wielgus.

W § 5 przedmiotowego aktu umieszczono zapis, którym Ww. zobowiązała się do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, to jest 126.160,00 zł, po jej waloryzacji dokonanej stosownie do art. 227 powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli dokona zbycia lokalu lub wykorzysta go na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem pięciu lat, licząc od dnia jego nabycia. Nie dotyczyło to zbycia na rzecz osoby bliskiej, zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkalne, sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Jednocześnie Pani Rozalia Wielgus oświadczyła, że względem zapłaty bonifikaty do maksymalnej wysokości 174.000,00 zł poddaje się egzekucji z aktu notarialnego na mocy art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego w terminie 14 dni od daty zbycia lokalu, a Gmina Legnica może wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie dwóch lat licząc od dnia zbycia lokalu.

Aktem notarialnym Rep A Nr 2703/2012 z dnia 19 czerwca 2012r. Pani Wielgus zbyła umową darowizny na rzecz Państwa Dionizego i Teresy Wielgus lokal mieszkalny, położony przy ul. Jagiellońskiej nr 2/1 wraz z przynależnym do niego udziałem 12/100 we współwłasności zabudowanej nieruchomości, wobec czego nie został dotrzymany zapis § 5 aktu notarialnego i termin 5 lat nie został zachowany.

Jednocześnie informuję, iż w art. 4 pkt 13 powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca zdefiniował pojęcie osoby bliskiej jako: “zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu”. Z powyższego sformułowania jasno wynika, że ustawodawca nie miał na myśli zstępnych i ich małżonków, wstępnych i ich małżonków, czy rodzeństwo i ich małżonków, skoro tego nie wyartykułował w przepisie. Jedynie zbycie na rzecz osoby bliskiej, zamiana lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkalne, sprzedaż lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe wyłącza obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, 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. Lokal mieszkalny przy ul. Jagiellońskiej nr 2/1 Pani Wielgus zbyła na rzecz syna (osoby bliskiej) i Jego żony, która nie jest osobą bliską w rozumieniu powołanego wyżej art. 4 ustawy.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Legnicy pismem Nr GN.ROW.3162.14.9.2012.V z dnia 23 sierpnia 2012r. wezwał Panią Rozalię Wielgus do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, tj. 126.160,00 zł wraz z waloryzacją przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (zgodnie z art. 227 powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami), tj. 9.291,93 zł, (wskaźnik waloryzacji wyniósł: w 2010r. - 2,6% - 2.093,90 zł; w 2011r. - 4,3% - 5.424,88 zł; w 2012r. - I półrocze – 3,0% - 1.773,15 zł).

Pismem z dnia 3 września 2012r. Pani Rozalia Wielgus zwróciła się z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wniosek uzasadniła brakiem świadomości, iż synowa nie jest osobą bliską, a notariusz również nie poinformował jej o konsekwencjach, jakie wynikają z darowania mieszkania synowej.

Zgodnie z art. 68 ust. 2c właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.

Zgodnie z opinią rady prawnego (wydana w analogicznych przypadkach) wnioskodawca zbył lokal mieszkalny przed upływem pięciu lat, ale jedynie w części na rzecz osoby bliskiej. Zgodnie bowiem z art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca zdefiniował pojęcie osoby bliskiej jako “zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu”. Z tego sformułowania jasno wynika, że

ustawodawca nie uznał zięciów i synowych za osoby bliskie. Nie jest więc w całości spełniony wymóg zbycia na rzecz osoby bliskiej określony w art. 68 ust. 2a ugn zwalniający z obowiązku zwrotu bonifikaty. Do art. 68 ugn dodany został ust. 2c, który stanowi podstawę do rozszerzenia katalogu przypadków zwalniających z obowiązku żądania zwrotu bonifikaty, o ile będą to inne przypadki niż wskazane w ust. 2a art. 68 ugn. Powyżej opisany przypadek nie jest objęty normą ust. 2, a w związku z czym, Prezydent Miasta Legnicy na podstawie art. 68 ust. 2c ugn jako właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku. Ewentualne odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty na podstawie wskazanego ust. 2c należałoby jednak uzależnić od tego, aby obdarowana nie mogła zbyć lokalu przed upływem pięciu lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia, a zabezpieczenie hipoteczne pozostawałoby w mocy.

Jednocześnie należy wskazać, iż w podobnych przypadkach w których następowała darowizna na rzecz rzecz osoby bliskiej i jej małżonka, Prezydent Miasta uznał je za inne i odstąpił od żądania zwrotu bonifikaty. Zgodnie z opinią radcy prawnego w tych przypadkach skorzystanie z możliwości wynikających z ust. 2c ugn zasługuje na rozważenie, ponieważ odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty sprzyjałoby wzmocnieniu więzi rodzinnych pomiędzy jej członkami (rodzina w rozumieniu zwyczajowym) nawet jeśli w sensie prawnym nie wszyscy są rodziną.

Wobec powyższego, Prezydent Miasta wnosi o podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty wraz z waloryzacji od Pani Rozalii Wielgus, udzielonej przy sprzedaży przez Gminę Legnica, lokalu mieszkalnego, położonego w Legnicy przy ul. Jagiellońskiej nr 2/1 w wysokości 135.451,93 zł, z jednoczesnym zastrzeżeniem braku możliwości sprzedaży przez osobę obdarowaną swojego udziału przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia oraz utrzymanie w mocy zabezpieczenia hipotecznego.

Dyrektor Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami
Urszula Nowakowska

Prezydent Miasta Legnicy

Tadeusz Krzakowski