

Projekt

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 Wiesławy Węclawek bonifikaty po jej waloryzacji w wysokości 135.287,84 zł (słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt siedem złotych 84/100), udzielonej przy sprzedaży przez Gminę Legnica lokalu mieszkalnego nr 4, położonego w Legnicy przy ul. Kazimierza Wielkiego nr 32, z zastrzeżeniem § 2.

§ 2.

1. W przypadku sprzedaży udziału w opisanym w § 1 lokalu mieszkalnym przez Pana Daniela Siwiec przed upływem pięciu lat od daty pierwotnego nabycia przez Panią Wiesławę Węclawek, 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 Wiesławę Węclawek.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legnicy.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Aktem notarialnym Rep. A Nr 678/2012 z dnia 06.04.2012r. Gmina Legnica zbyła prawo własności lokalu mieszkalnego nr 4, położonego w Legnicy przy ul. Kazimierza Wielkiego nr 32 wraz z udziałem 142/1000 części we wspólnych częściach budynku i urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego działki zabudowanej, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków numerem 106/2 o powierzchni 171 m², na rzecz Pani Wiesławy Węclawek.

W § 8 przedmiotowego aktu umieszczono zapis, którym Ww. zobowiązała się do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, to jest 135.194,50 zł, po jej waloryzacji dokonanej stosownie do art. 227 powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli dokona zbycia lokalu lub wykorzystywała 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 Węclawek oświadczyła, że względem zapłaty bonifikaty do maksymalnej wysokości 186.000,00 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 1410/2012 z dnia 18 maja 2012r. Pani Wiesława Węclawek zbyła umową darowizny na rzecz Państwa Małgorzaty i Daniela Szwiec lokal mieszkalny, położony przy ul. Kazimierza Wielkiego nr 32/4 wraz z przynależnym do niego udziałem 142/1000 we współwłasności zabudowanej nieruchomości i prawie użytkowania wieczystego gruntu, wobec czego nie został dotrzymany zapis § 8 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. Kazimierza Wielkiego nr 32/4 Pani Węclawek zbyła na rzecz córki (osoby bliskiej) i Jej męża, który nie jest osobą bliską w rozumieniu powołanego wyżej art. 4 ustawy.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Legnicy pismem Nr GN.ROW.3162.14.5.2012.V z dnia 11 czerwca 2012r. wezwał Panią Wiesławę Węclawek do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, tj. 135.194,50 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. 93,34 zł, (wskaźnik waloryzacji wyniósł: w miesiącach: kwiecień, maj 2012r. - 0,6% - 93,34 zł).

Pismem z dnia 30 sierpnia 2012r. Pani Wiesława Węclawek zwróciła się z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami. W uzasadnieniu wniosku Pani Węclawek wyjaśniła, iż od czasu ślubu córki, ze względu na fakt iż jest osobą schorowaną, a dochody nie wystarczają na leki, mieszka wraz z córką i zięciem wspólnie prowadząc gospodarstwo domowe. Faktycznie to córka i zięć gwarantują jej opiekę i pomoc finansową. Wobec tego postanowiła przekazać mieszkanie córce i zięciowi, uznając ich za osoby bliskie, w czym utwierdził ją notariusz przy sporządzaniu aktu notarialnego.

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 radcy prawnego (wydaną 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 waloryzacją od Pani Wiesławy Węclawek, udzielonej przy sprzedaży przez Gminę Legnica, lokalu mieszkalnego, położonego w Legnicy przy ul. Kazimierza Wielkiego nr 32/4 w wysokości 135.287,84 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