

UCHWAŁA NR XLIV/225/14

**RADY MIEJSKIEJ GMINY GRYFÓW ŚLĄSKI
z dnia 30 czerwca 2014r.**

w sprawie odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty przy zbyciu nieruchomości.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz.594 ze zmianami), w związku z art. 68 ust.1 pkt. 7 i ust.2 c, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zmianami) Rada Miejska Gminy Gryfów Śląski uchwala, co następuje:

§ 1.Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przez gminę Gryfów Śląski przy sprzedaży w trybie bezprzetargowym dla głównego najemcy lokalu mieszkalnego nr 2 położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 6 przy ul. Bankowej w Gryfowie Śląskim, w związku z dalszą odsprzedażą udziału w tym lokalu.

§ 2.Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Gryfów Śląski.

§ 3.Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

do projektu uchwały o odstąpieniu od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty
przy sprzedaży lokalu mieszkalnego dla głównego najemcy

W dniu 28 listopada 2012 roku przedmiotowy lokal mieszkalny został sprzedany przez Gminę Gryfów Śląski dla głównego najemcy i jego małżonki. Od ustalonej wartości nieruchomości jako lokalu mieszkalnego udzielono 99% bonifikaty (zgodnie z podjętą uchwałą Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski).

W dniu 16.04.2014 r. został sporządzony akt poświadczenia dziedziczenia po zmarłym mężu dnia 20.02.2014 r., gdzie z mocy ustawy spadek nabyli po ½ części małżonka i bratanek.

W dniu 05.05.2014 r. do tut. urzędu wpłynął wniosek małżonki z zapytaniem czy w przypadku zbycia odziedziczonego przez bratanka udziału na jej rzecz przed upływem 5 lat od dnia pierwotnego nabycia nieruchomości, zbywający będzie zobowiązany do zwrotu udziału w udzielonej bonifikacie przez gminę Gryfów Śląski.

Kwestię zwrotu udzielonej bonifikaty regulują przepisy art.68 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014r., poz.518 ze zm.).

Przepisy dotyczące żądania zwrotu udzielonej bonifikaty nie regulują kwestii zbycia udziału w nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny. Przez analogię należałoby jednak przyjąć, iż również w razie zbycia udziału w nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat licząc od dnia jego nabycia organ ma prawo do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Przeciwna wykładnia stwarzałaby możliwość obchodzenia przepisu dotyczącego zwrotu udzielonej bonifikaty poprzez sprzedaż udziałów a nie całej nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie zachodzi szczególna sytuacja albowiem główny najemca nie miał dzieci, więc w braku zstępnych spadkodawcy powołani są do spadku z ustawy jego małżonka, rodzice i rodzeństwo. Jeżeli do spadku powołani są obok małżonka tylko rodzice albo tylko rodzeństwo, dziedziczą oni w częściach równych to, co przypada łącznie dla rodziców i rodzeństwa. Jeżeli którekolwiek z rodzeństwa spadkodawcy nie dożyło otwarcia spadku, pozostawiając zstępnych, udział spadkowy, który by mu przypadł, przypada jego zstępnym.

W związku z aktem poświadczenia dziedziczenia, bratanek spadkodawcy nie zalicza się do osób bliskich małżonki spadkodawcy, więc nie obejmuje go wyłączenie, o którym mowa w art.68 ust.2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie nie następuje zbycie pomiędzy nabywcą lokalu mieszkalnego a osobą trzecią, lecz zbycie pomiędzy pierwotnymi nabywcami lokalu mieszkalnego, małżonką i spadkobiercą po mężu.

Powyższa sytuacja nie została uregulowana wprost w przepisach, dlatego też ma tu zastosowanie art.68 ust.2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust.2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.

Ta szczególna sytuacja w pełni uzasadnia odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Wartość nieruchomości wg operatu szacunkowego to kwota 104.000 zł. Udzielono 99% bonifikaty, tj. kwota: 102.960 zł., nabywający zapłacili: 1.040 zł.

Podział wartości nieruchomości po rozliczeniu udziałów ustawowych i spadkowych dla małżonki przypada udział ¾ w kwocie 78.000 zł. w tym wpłata po bonifikacie 780 zł.

i bratankowi udział ¼ w kwocie 26.000 zł. w tym wpłata po bonifikacie 260 zł.