

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 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),

uchwala się, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Państwa Lutomiły i Leonarda Karagodow zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji w wysokości 128.341,22 zł (słownie:sto dwadzieścia osiem tysięcy trzysta czterdzieści jeden złotych 22/100), udzielonej przy sprzedaży przez Gminę Legnica lokalu mieszkalnego nr 3, położonego w Legnicy przy ul.Asnyka nr 22c.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legnicy.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Aktem notarialnym Rep. A Nr 15448/08 z dnia 5 grudnia 2008r. Gmina Legnica zbyła prawo własności lokalu mieszkalnego nr 3, położonego w Legnicy przy ul. Asnyka nr 22/c wraz z udziałem 106/1000 części we wspólnych częściach budynku i urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego działki zabudowanej, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków numerem 39/5 o powierzchni 113 m², na rzecz Państwa Lutomiły i Leonarda Karagodow, w imieniu których występowała Pani Helena Kalisz.

W § 6 przedmiotowego aktu umieszczono zapis, którym Pani Helena Kalisz w imieniu Państwa Lutomiły i Leonarda Karagodow zobowiązała się do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, to jest 114.475,00 zł, po jej waloryzacji dokonanej stosownie do art. 227 powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli dokona zbycia nieruchomości lokalowej lub wykorzysta ją 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 Helena Kalisz w imieniu Państwa Lutomiły i Leonarda Karagodow oświadczyła, że względem zapłaty bonifikaty do maksymalnej wysokości 158.000,00 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 5920/2012 z dnia 20 czerwca 2012r. Pani Helena Kalisz w imieniu Państwa Lutomiły i Leonarda Karagodow dokonała zbycia lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Asnyka nr 22c m.3 wraz z udziałem 106/1000 części we wspólnych częściach budynku i urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego działki zabudowanej, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków numerem 39/5 o powierzchni 113 m², na rzecz Państwa Marcina i Agnieszki Lasota.

Następnie Aktem notarialnym Rep. A Nr 4655/2012 z dnia 10 lipca 2012r. nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 90 położonego w Kaliszu przy Alei Wojska Polskiego nr 51, należącego do zasobów Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej z siedzibą w Kaliszu.

Państwo Karagodow nie dotrzykali warunków wynikających z obecnie obowiązujących przepisów art. 68 ust. 2a pkt 4) powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami, ponieważ dokonali zbycia lokalu mieszkalnego, a następnie nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a nie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Jedynie nabycie lub zamiana na własnościowy lokal lub nieruchomość przeznaczoną na cele mieszkalne wyłącza obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Zgodnie z przepisami prawa, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oznacza nabycie ograniczonego prawa rzeczowego, które jest wprawdzie prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji, ale nie jest własnością lokalu ani nieruchomości o której mowa w art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pismem datowanym 20 lipca 2012r. (wpływ do Urzędu Miasta Legnicy 21 sierpnia 2012r.) Pani Helena Kalisz w imieniu Państwa Lutomiły i Leonarda Karagodow 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 przedmiotem nabycia jest jedynie prawo do lokalu, a nie pełna własność lokalu mieszkalnego. Ani Gmina ani notariusz nie poinformowali jej o braku podstaw do wydania zezwolenia na wykreślenie hipoteki w przypadku nabycia takiego prawa.

Należy dodać, iż pismem Nr GN.6840.3.3.2012.V z dnia 28 lutego 2012r. Pani Helena Kalisz otrzymała informację o warunkach sprzedaży lokalu mieszkalnego, położonego w Legnicy przy ul. Asnyka nr 22 Kl. C m. 3, w którym również poinformowano, iż lokal mieszkalny lub nieruchomość przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe musi stanowić odrębną własność z założoną księgą wieczystą, a zgodnie z przepisami prawa, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oznacza nabycie ograniczonego prawa rzeczowego, które jest wprawdzie prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji, ale nie jest własnością lokalu ani nieruchomości o której mowa w art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o o gospodarce nieruchomościami.

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 przeznaczenie środków uzyskanych ze zbycia lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie jest objęte hipoteką przepisu art. 68 ust. 2a pkt 5, a więc jest to sytuacja, która może stanowić inny przypadek niż określony w ust. 2a, w rozumieniu ust. 2c art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o ile Prezydent Miasta Legnicy (właściwy organ) uzna, że odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty byłoby zasadne. "Inny przypadek" nie musi mieć charakteru szczególnego, czy wyjątkowego.

Jedynym kryterium wprowadzonym przez ustawodawcę, różnicującym przypadki uregulowane w ust. 2a od przypadków, które Prezydent może wskazać na podstawie ust. 2c jest ich "inność". Niewiele osób ma świadomość tego, że własnościowe prawo do lokalu jest jedynie ograniczonym prawem rzeczowym a nie odrębną własnością lokalu. Osoba nie posiadająca wykształcenia prawniczego nie powinna ponosić skutków prawnych niejasnego przepisu prawa tj. art. 68 ust. 2 pkt 5 ugn, który nie wymienia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. W okolicznościach tej sprawy niewątpliwie spełniona jest druga przesłanka wykorzystywania na cele mieszkaniowe zakupionego za wszystkie uzyskane ze zbycia środki finansowe prawa a w przypadku żądania zwrotu bonifikaty na drodze sądowej należy spodziewać się, że sąd oddali powództwo ze względu na naruszenie zasad współżycia społecznego skoro gmina może, w obecnym porządku prawnym odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty na podstawie ust. 2c w związku z ust. 2a art. 68 ugn, po uprzednim uzyskaniu zgody rady.

Biorąc pod uwagę przytoczone argumenty prawne oraz z ostrożności procesowej, Prezydent Miasta uznał przypadek sprzedaży lokalu mieszkalnego i nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu za inny w rozumieniu art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wobec powyższego, Prezydent Miasta wnosi o podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty wraz z waloryzacją od Państwa Lutomiły i Leonarda Karagodow, udzielonej przy sprzedaży przez Gminę Legnica, lokalu mieszkalnego, położonego w Legnicy przy ul. Asnyka nr 22c m.3 w wysokości 128.341,22 zł.

Zastępca Dyrektora Wydziału

Prezydent Miasta Legnicy

Gospodarki Nieruchomościami

Elżbieta Kościk

Tadeusz Krzakowski