

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 Pana Sebastiana Kalisza bonifikaty po jej waloryzacji w wysokości 86.333,97 zł (słownie: osiemdziesiąt sześć tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote 97/100), udzielonej przy sprzedaży przez Gminę Legnica lokalu mieszkalnego nr 10, położonego w Legnicy przy ul. Senatorskiej nr 24.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legnicy.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Aktem notarialnym Rep. A Nr 2083/2009 z dnia 30 marca 2009r. Gmina Legnica zbyła prawo własności lokalu mieszkalnego nr 10, położonego w Legnicy przy ul. Senatorskiej nr 24 wraz z udziałem 89/1000 części we wspólnych częściach budynku i urządzeń oraz we współwłasności działki zabudowanej, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków numerem 856/3 o powierzchni 314 m², na rzecz Pana Leopolda Sekuły.

W § 6 przedmiotowego aktu umieszczono zapis, którym Pan Sekuła zobowiązał się do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, to jest 78.660,00 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. Obowiązek zwrotu bonifikaty dotyczy także osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała lokal mieszkalny na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem pięciu lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia. Jednocześnie Pan Sekuła oświadczył, że względem zapłaty bonifikaty do maksymalnej wysokości 109.000,00 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 3565/2009 z dnia 25 maja 2009r. Pan Leopold Sekuła umową darowizny zbył na rzecz swojej córki Krystyny Seifert lokal mieszkalny, położony przy ul. Senatorskiej nr 24/10 wraz z przynależnym do niego udziałem 98/1000 we współwłasności zabudowanej nieruchomości i prawie własności gruntu.

Następnie Aktem Notarialnym Rep. A. Nr 10/2011 z dnia 5 stycznia 2011r. Pani Krystyna Seifert darowała ww. lokal mieszkalny na rzecz wnuka Sebastiana Kalisz.

Zgodnie z art. 68 ust. 2b powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami Pan Sebastian Kalisz, przejął wszystkie zobowiązania wynikające z pierwotnego aktu notarialnego nabycia lokalu mieszkalnego przy ul. Senatorskiej nr 24/10 od Gminy Legnica.

Aktem notarialnym Rep. A Nr 4507/12 z dnia 16 maja 2012r. Pan Sebastian Kalisz zbył własność ww. lokalu mieszkalnego na rzecz Państwa Marty Ringart – Orłowskiej i Wojciecha Orłowskiego, natomiast aktem notarialnym z dnia 16 maja 2012r. nabył własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 7, położonego przy ul. Oświęcimskiej nr 13.

Pan Sebastian Kalisz nie dotrzymał warunków wynikających z obecnie obowiązujących przepisów art. 68 ust. 2a pkt 4) powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami, ponieważ dokonał 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 z 7 września 2012r. Pan Krzysztof Krzak, jako pełnomocnik Pana Sebastiana Kalisza zwrócił się z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, twierdząc, iż Pan Kalisz dotrzymał warunków wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami, ponieważ po sprzedaży lokalu przy ul. Senatorskiej nr 24/10 nabył inny lokal mieszkalny przy ul. Oświęcimskiej nr 13 kl. I m. 7 i zaspokoił swoje potrzeby bytowo – mieszkaniowe.

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 (w analogicznych sprawach Pana Tomasza Choły, Roberta Rymso i Grażyny Szymańskiej) przeznaczenie środków uzyskanych ze zbycia lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie jest objęte hipotezą 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.

W świetle przytoczonych argumentów prawnych, jak również 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 przedmiotowej bonifikaty wraz z waloryzacją od Pana Sebastiana Kalisza, udzielonej przy sprzedaży przez Gminę Legnica lokalu mieszkalnego, położonego w Legnicy przy ul. Senatorskiej nr 24/10 w wysokości 86.333,97 zł.

Dyrektor Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami
Urszula Nowakowska

Prezydent Miasta Legnicy

Tadeusz Krzakowski