

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),

*uchwala się, co następuje:*

**§ 1.**

Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Pani Krystyny Seifert bonifikaty po jej waloryzacji w wysokości 116.638,60 zł (słownie: sto szesnaście tysięcy sześćset trzydzieści osiem złotych 60/100), udzielonej przy sprzedaży przez Gminę Legnica lokalu mieszkalnego nr 3, położonego w Legnicy przy ul. Lotniczej nr 37.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legnicy.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

Aktem notarialnym Rep. 4314/2012 z dnia 11.05.2012r. Gmina Legnica zbyła prawo własności lokalu mieszkalnego nr 3, położonego w Legnicy przy ul. Lotniczej nr 37 wraz z udziałem 56/1000 części we wspólnych częściach budynku i urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego działki zabudowanej, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków numerem 1295 o powierzchni 343 m<sup>2</sup>, na rzecz Pani Krystyny Seifert.

W § 6 przedmiotowego aktu umieszczono zapis, którym Ww. zobowiązała się do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, to jest 116.180,25 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 nieruchomości 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 Seifert oświadczyła, że względem zapłaty bonifikaty do maksymalnej wysokości 160.000,00 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 6251/12 z dnia 28 czerwca 2012r. Pani Krystyna Seifert dokonała zamiany lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Lotniczej nr 37/3 wraz z przynależnym udziałem 56/1000 części we własności wspólnych części budynku i prawie użytkowania wieczystego działki zabudowanej, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków numerem 1295 o powierzchni 343 m<sup>2</sup> na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 7 położonego w Legnicy przy ul. Oświęcimskiej nr 13 kl. I, należącego do zasobów Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Pani Krystyna Seifert nie dotrzymała warunków wynikających z obecnie obowiązujących przepisów art. 68 ust. 2a pkt 4) powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami, ponieważ umową zamiany dokonała zbycia lokalu mieszkalnego, a następnie nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a nie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych 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 5 września 2012r. Pan Krzysztof Krzak, jako pełnomocnik Pani Krystyny Seifert zwrócił się z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, twierdząc, iż Pani Seifert dotrzymała warunków wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami, ponieważ dokonując umowy zamiany zaspokoiła swoje potrzeby bytowo – mieszkaniowe, a interpretacja Prezydenta Miasta, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nie jest nabyciem lokalu mieszkalnego jest błędna.

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 Rymszo 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 współzycia 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 Pani Krystyny Seifert, udzielonej przy sprzedaży przez Gminę Legnica, lokalu mieszkalnego, położonego w Legnicy przy ul. Lotniczej nr 37/3 w wysokości 116.638,60 zł.

Dyrektor Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami  
Urszula Nowakowska

Prezydent Miasta Legnicy

Tadeusz Krzakowski