

**UCHWAŁA NR XXXIX/205/17  
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA**

z dnia 29 sierpnia 2017 r.

**w sprawie nie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej w Chojnowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 4 ust. 15 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 83), Rada Miejska Chojnowa uchwala, co następuje:

**§ 1.** Nie wyraża się zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji, udzielonej osobie fizycznej decyzją Burmistrza Miasta Chojnowa Nr GR.6826.4.2012 z dnia 11-07-2012 r. orzekającą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej przy ul. K. K. Baczyńskiego w Chojnowie, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 413, dla której Sąd Rejonowy w Złotoryi prowadzi księgę wieczystą KW LE1Z/000011632/6.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnowa.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Chojnowa

**Jan Skowroński**

## Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXXIX/205/17

Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 29 sierpnia 2017 r.

### **w sprawie nie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej w Chojnowie**

Decyzją znak: GR.6826.4.2012 z dnia 11 lipca 2012 r. Burmistrz Miasta Chojnowa przekształcił prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położoną przy ul. Krzysztofa Kamila Baczyńskiego w Chojnowie, oznaczoną ewidencyjnie jako działka nr 413, obręb 4, dla której Sąd Rejonowy w Złotorzy prowadzi księgę wieczystą KW LE1Z/000011632/6, na rzecz Pani D.M. Z tytułu przekształcenia opisanych wyżej praw ustalono opłatę w wysokości 8 092,00 zł, od której dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu udzielona została 90 % bonifikata w wysokości 7 282,80 zł, przy czym podstawą udzielenia bonifikaty było wykorzystywanie nieruchomości wyłącznie na cele mieszkaniowe przez 5 lat od dnia przekształcenia. Tym samym została ona zobowiązana do zapłaty na rzecz Gminy kwoty 809,20 zł.

W decyzji o przekształceniu prawa użytkowania w prawo własności strona została pouczona o konsekwencjach wyzbycia się nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia przekształcenia.

Zgodnie z art. 4 ust. 15 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości organ, który wydał decyzje o przekształceniu, żąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od dnia przekształcenia, zbyła lub wykorzystywała nieruchomość na inne cele niż cele, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty. Waloryzacji bonifikaty dokonuje się zgodnie z art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Żądanie zwrotu bonifikaty jest obligatoryjne z wyłączeniem osób, które zbyły nieruchomość na rzecz osoby bliskiej (nabywca nieruchomości nie należy do kręgu osób bliskich względem zbywającej). Ustawa o przekształceniu przewiduje jednak możliwość odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty w szczególnie uzasadnionych przypadkach za zgodą Rady Miejskiej.

W związku z tym, że Pani D.M. umową sprzedaży Rep. „A” nr 2451/2016 z dnia 30 maja 2016 r. zbyła w/w nieruchomość (decyzja uprawomocniła się 25.07.2012 r.), czyli przed upływem 5 lat, licząc od dnia przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w dniu 06.06.2017 r. zawiadomiono Panią D.M., o wszczęciu postępowania w sprawie zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty po jej zwaloryzowaniu jako stroną tego postępowania. Kwota udzielonej bonifikaty wynosi 7 282,80 zł, a po zwaloryzowaniu zgodnie z art. 4 ust. 16 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2012 r. poz. 83 j.t.), wynosi 7 381,74 zł.

Strona w dniu 14.06.2017 r. zapoznała się z dokumentami zgromadzonymi w sprawie oraz przedstawiono jej sposób obliczenia zwaloryzowanej kwoty bonifikaty podlegającej zwrotowi.

W dniu 30.06.2017 r. strona wystąpiła z wnioskiem o zaniechanie postępowania w sprawie zwrotu bonifikaty i wyrażenie zgody przez Radę Miejską Chojnowie na odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Prośbę motywując tym, iż przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dokonane zostało decyzją z dnia 11.07.2012 r., a od 2001 r. była użytkownikiem wieczystym tej działki. W dniu 30 maja 2016 r. sprzedała nieruchomość z uwagi na fakt, iż w tym czasie rozpoczęła inwestycję polegającą na budowie domu jednorodzinnego w Chojnowie przy ul. Solskiego i potrzebowała środki pieniężne na jej kontynuację i ukończenie. Praktycznie zabrakło jej jednego roku do zachowania uprawnień dotyczących zachowania prawa do bonifikaty, a nabywcą nieruchomości przy ul. Baczyńskiego została osoba, która przeprowadziła się wraz z rodziną do Chojnowa i z tego tytułu Miasto nie poniosło straty, bo nie tylko odprowadzane są podatki, ale dodatkowo jako osoba która kończy budowę

domu będzie płaciła za swoją nową nieruchomość nie tylko podatek od gruntu, ale także od domu jednorodzinnego, który jest już na ukończeniu. W związku z powyższym prosi o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty.

Zdaniem organu okoliczności podane we wniosku o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty nie mogą być zakwalifikowane jako „szczególnie uzasadnione przypadki”, których wystąpienie stanowi jedną z obligatoryjnych przesłanek warunkujących możliwość odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty na podstawie art.4 ust.15 ustawy. Strona nie wskazała szczególnie uzasadnionych przypadków obejmujące sytuacje będące wynikiem zdarzeń nagłych, nieprzewidywalnych, losowych. I w tak określonym kontekście nie można odnieść się do uzasadnienia powoływanego się przez stronę.

Zbycie nieruchomości i przeznaczenie uzyskanych środków ze sprzedaży na kontynuację i ukończenie budowy domu nie stanowi uzasadnienia do odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty. Wskazane również w/w inne okoliczności wykazane w sprawie nie wyłączają żądania zwrotu bonifikaty.

Ponadto Naczelny Sąd Administracyjny w Wyroku I OSK 1742/14 z dnia 8.04.2016 r. stwierdził, że wystarczającym argumentem do żądania zwrotu bonifikaty jest już samo zbycie nieruchomości, że nieruchomość została zbyta osobie innej niż osoba bliska, przed upływem 5 lat od dokonania przekształcenia.

Z uwagi na fakt, iż wniosek Pani D. M. o wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty nie spełnia warunków odstąpienia od zwrotu bonifikaty, gdyż strona nie wykazała szczególnych okoliczności przemawiających za odstąpieniem żądania zwrotu bonifikaty, brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku zgodnego z żądaniem.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Chojnowa

**Jan Skowroński**