

BILURO RADY MIEJSKIEJ
BRM. 15.10.4. 2023
Wpł. 11-05-2023
Podpis *Staniek*

KANCELARIA ADWOKACKA
KATARZYNA SULECKA

BRM - *Przewodniczący*
15.05.23
Advokatura Polska
aIPPE
Prawo Obywatelskie

URZĄD MIEJSKI
w Cieszynie
Wpł. 16. 05. 2023
Wysł. Załatw. *Sekretarz*
L.dz. *13392* zał.

Cieszyn, dnia 12 maja 2023 roku

Rada Miejska Cieszyna
Rynek 1
43-400 Cieszyn

→ BMC
Proszę o skomunikację
→ Komisja SWP
Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej Cieszyna
Kulwin
Krystina *Kulwin*

relum rozpatruje
BRM - Przewodniczący
RM
do wiadomości
Sekretarz
2

Wnioskodawcy:

Wniosek
o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty

Działając w imieniu Wnioskodawców – na podstawie pełnomocnictwa załączonego do niniejszego wniosku – **wnoszę o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty**, której kwota wynosi 149 402, 55 zł.

Powyższy *wniosek*, motywuję faktem, iż zgodnie z art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, właściwy Organ, może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach, niż określone w ust. 2a rzeczonyj ustawy, za zgodą odpowiednio: wojewody, rady lub sejmiku.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 24 kwietnia 2023 roku, burmistrz Miasta Cieszyna, wezwał wnioskodawców do zwrotu na rzecz Gminy Cieszyn, bonifikaty w zwaloryzowanej wysokości, o której mowa we wstępie niniejszego wniosku, tj. 149 402, 55 zł. Ustalono bowiem, że doszło do sprzedaży lokalu mieszkalnego nr , położonego w Cieszynie przy ul. - przez wnioskodawców na rzecz ich syna oraz synowej, w okresie przed upływem 5 lat od daty jego nabycia od Gminy Cieszyn, a synowa nie jest dla wnioskodawców osobą bliską. Dlatego też, po stronie w/w Gminy, powstało roszczenie o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty. Wnioskodawcy nie mogli sprzedać lokalu synowej, wyłącznie z tego tytułu, że synowa nie jest dla wnioskodawców osobą najbliższą – i stąd Gmina wystąpiła o zwrot, udzielonej przed laty, bonifikaty na wysokość 63%.

Wskazać należy, że bacząc na treść art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i fakt, że właściwy Organ, może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach, niż określone w ust. 2a – sytuacja taka, ma miejsce w sprawie niniejszej. Jak wskazuje się w orzecznictwie, w odniesieniu do nieruchomości sprzedawanych lub oddawanych w wieczyste użytkowanie, zasada uzyskiwania zgody wojewody albo rady lub sejmiku, została utrzymana tylko w odniesieniu do ewentualnego odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty (zob. art. 68 ust. 2c u.g.n.). **(E. Bończak-Kucharczyk [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany, LEX/el. 2023, art. 68).** Ponadto, w judykaturze kreuje się pogląd, że przepisy u.g.n., normujące możliwość nabycia mieszkania z bonifikatą, zostały wprowadzone po to, by ułatwić najemcom wykup mieszkań zajmowanych przez nich nierzadko przez wiele lat, które stanowią ich centrum życiowe. Mają one zagwarantować im stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, a udzielana bonifikata, stanowi formę pomocy finansowej udzielonej ze środków publicznych. Wprowadzenie bonifikaty dla najemców, nabywających lokal na własność, było niewątpliwie instrumentem zachęcającym do tego, aby coraz większa liczba osób zaspakajała swoje potrzeby mieszkaniowe w formie prawa własności do lokalu lub domu mieszkalnego. Jednocześnie art. 68 ust. 2c u.g.n., upoważnia właściwy organ do odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku, zatem już sama ustawa przewiduje w wyjątkowych przypadkach możliwość odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty, a ocena żądania zwrotu równowartości bonifikaty przez pryzmat art. 5 k.c. w orzecznictwie nie budzi wątpliwości. **(I ACa 1294/21, Odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty na zakup mieszkania - Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie, LEX nr 3409516 - wyrok z dnia 29 czerwca 2022 r.)**

Na wstępie, zasadnym jest zaakcentowanie, że w orzecznictwie kreuje się ugruntowany pogląd, że synowa lub zięć, mogą być uznani za osoby bliskie dla teściów, jeśli łączą ich serdeczne relacje rodzinne. Taka sytuacja ma miejsce w sprawie niniejszej. Albowiem, wnioskodawcy są osobami starszymi, a przeto schorowanymi. Jediną osobą, która opiekuje się nimi, zapewnia wszelką pomoc w codziennym życiu, robieniu zakupów, umożliwia teściom korzystanie z opieki medycznej – wykazuje inicjatywę w informacjach nt. stanu zdrowia Elżbiety i Wacława Nowaków. Zarówno córka, jak i syn wnioskodawców, na stałe zamieszkują za granicą. Wnioskodawczyni jest była kombatantką (posiada legitymację osoby represjonowanej). Ojciec wnioskodawczyni był nawet Powstańcem Śląskim, podoficerem zaw. 4 Pułku Strzelców Podhalańskich, więźniem obozu w Waldenbergu, kierownikiem Wyszkozenia Komendy Powiatowej PW i WF, pracownikiem Zakładów Juvenia, członkiem ZBoWiD-u, a nadto wielkim zasłużonym (odznaczony m. in. Śląskim Krzyżem Powstańczym). Matka wnioskodawczyni, poniosła śmierć z rąk katów

hitlerowskich. Odnośnie do osoby wnioskodawcy – posiada on orzeczenie o niepełnosprawności – o stopniu znacznym.

Dowody:

- **zawiadomienie uzupełniające, z dn. 24.06.2005 r. - dot. wnioskodawczyni; legitymacja osoby represjonowanej - dot. wnioskodawczyni; zaświadczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, z dn. 27.06.2022 r. - dot. wnioskodawcy; zaświadczenie lekarskie, z dn. 08 maja 2022 r. - dot. wnioskodawczyni (wystawione na wniosek synowej wnioskodawczyni); zaświadczenie lekarskie, z dn. 08 maja 2022 r. - dot. wnioskodawcy (wystawione na wniosek synowej wnioskodawcy) powyższe dowody, celem wykazania: faktu stanu zdrowia wnioskodawców; ówczesnego bycia kombatantką przez wnioskodawczynię i jej statusu w okresie wojennym; opiekania się teściami przez synową (posiadanie informacji o ich stanie zdrowia; osoba uprawniona do wglądu i uzyskiwania dokumentacji medycznej wnioskodawców)**
- **nekrolog** , **ojca wnioskodawczyni**, celem wykazania statusu społecznego ojca wnioskodawczyni
- **nekrolog** , celem wykazania faktu jej śmierci z rąk katów hitlerowskich

W odniesieniu do nabycia lokalu, na który została przyznana bonifikata – wskazać należy, że była ona udzielona w minimalnej kwocie. Wnioskodawczyni zakupiła rzeczony lokal za otrzymane odszkodowanie po śmierci matki. Koniecznym jest wskazanie, że cena – przy uwzględnieniu 63% bonifikaty – wynosiła 46 120,82 zł (45 340, 54 zł – cena lokalu, 780, 28 zł – pierwsza opłata za użytkowanie wieczyste gruntu). **Pomimo wskazywania w piśmie Burmistrza Miasta Cieszyna, z dn. 24 kwietnia br. – o waloryzacji wysokości bonifikaty – nie przedstawiono, na jakiej podstawie prawnej – jej nowa wysokość, została ustalona.** W załączeniu – w ślad za dokumentami, posiadanymi przez wnioskodawców – przedkładam nadto: zaświadczenie Burmistrza Miasta Cieszyna, z dnia 27 maja 2019 roku; protokół rokowań w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego oraz sprzedaży lokalu mieszkalnego w drodze bezprzetargowej; różne sposoby rozliczania kaucji mieszkaniowej (zał. 1); akt notarialny, z dn. 16.09.2016 roku; zarządzenie Burmistrza Miasta Cieszyna, z dnia 25 lutego 2013 r.

Dowody: zaświadczenie Burmistrza Miasta Cieszyna, z dnia 27 maja 2019 roku; protokół rokowań w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego oraz sprzedaży lokalu mieszkalnego w drodze bezprzetargowej; różne sposoby rozliczania kaucji mieszkaniowej (zał. 1); akt notarialny, z dn. 16.09.2016 roku; zarządzenie Burmistrza Miasta Cieszyna, z dnia 25 lutego 2013 r., celem wykazania faktu: wysokości opłat i kwestii finansowych, związanych z nabyciem lokalu mieszkalnego

W przedmiotowej sprawie, *in concreto*, bacząc na stan zdrowia wnioskodawców, ich trudną przeszłość, a także fakt, iż mogą oni liczyć wyłącznie na syna i synową – niewątpliwie jest między nimi szczególna więź i rodzinne stosunki. Zasadne w tym miejscu jest odwołanie się do zasad słuszności, przez co opierając się na konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego, wykonanie prawa przysługującego Gminie Cieszyn, nie zasługuje w okolicznościach niniejszej sprawy na pozytywną ocenę, przez co roszczeniu – w ocenie wnioskodawców - należy odmówić udzielenia ochrony prawnej (art. 5 k.c.). Klauzula generalna, zawarta w tym przepisie, wskazuje na niedopuszczalność czynienia ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny z zasadami współżycia społecznego i ma na celu zapobieżenie stosowaniu prawa w sposób, który prowadzi do skutków nieakceptowalnych z aksjologicznego punktu widzenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 1997 r., sygn. akt II CKN 118/97, OSP 1998, z. 1, poz. 3, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 1998 r., sygn. akt I CKN 459/97). Klauzula każdorazowo musi być wypełniona konkretną treścią, odnoszącą się do okoliczności sprawy, a kryterium oceny, jest wykonywanie przez daną osobę, przysługującego jej uprawnienia materialno-prawnego w aspekcie zasad współżycia społecznego, przez które należy rozumieć podstawowe reguły etycznego i uczciwego postępowania, akceptowane i godne ochrony, reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 459/97). Należą do nich "zasady słuszności", "zasady uczciwego obrotu", "zasady uczciwości" czy "lojalności" (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/05, OSN 1999 Nr 4, poz. 75). Ponadto, jak wynika z powołanego art. 5 k.c., a co w sposób jednoznaczny wskazano w doktrynie dokonując jego wykładni, może on znaleźć zastosowanie tylko wtedy, gdy spełnione są łącznie trzy przesłanki, a mianowicie: 1) podmiotowi uprawnionemu przysługuje prawo (uprawnienie materialnoprawne), którego dotyczy nadużycie; 2) podmiot uprawniony wykonuje przysługujące mu prawo ("czyni użytek z prawa"); 3) wykonywanie prawa pozostaje w sprzeczności z jednym z kryteriów wymienionych w art. 5 k.c., tj. z zasadami współżycia społecznego lub też ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Dodać również wypada, że zastosowanie tego przepisu, musi być zobiektywizowane, czemu wyraz należy dać poprzez przytoczenie argumentacji. Sąd, oceniając stosowanie w konkretnej sprawie art. 5 k.c., ma obowiązek wyjaśnić, jakim wartościom i ze względu na jakie okoliczności konkretnej sprawy, dał pierwszeństwo. Omawiana klauzula generalna, ma charakter wyjątku, co oznacza, że odmowa udzielenia ochrony prawnej, musi być uzasadniona istnieniem okoliczności szczególnie rażących i nieakceptowalnych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości, prowadzących do przyjęcia, że uwzględnienie powodztwa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące, nieakceptowalne z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie.**(wyrok**

**Sądu Okręgowego w Warszawie, z dnia 13 września 2018 r., sygn. akt:
XXV C 1103/18).**

Z uwagi na przedstawioną sytuację życiową wnioskodawców, jak również poglądy doktryny, kształtujące się w sposób przytoczony w powyższych *wyrokach* – odstępianie od zwrotu przez wnioskodawców bonifikaty w zwaloryzowanej wysokości – jawi się jako słuszne, zgodne z zasadami współżycia społecznego i zasadne w kontekście etycznego postępowania.

Dlatego też, *wniosek* niniejszy, jest konieczny i w pełni uzasadniony.

W załączeniu:
- pełnomocnictwo
- w/w dowody

Otrzymują:
- a/a x1
- Rada Miejska Cieszyn x1

za wnioskodawców
pełnomocnik

ADWOKAT
Katarzyna Sulecka



Cieszyn....., dnia 12/05/.....2023r.

PEŁNOMOCNICTWO

Udzielam adwokatowi Katarzynie Suleckiej pełnomocnictwa do zastępstwa/obrony w sprawie *ocelotapier od zydów*.....

..... *znotu kom. plej*

przed *Zuch. Augusta Gępa*

do sygn.

przed wszystkimi instancjami właściwymi w tej sprawie, w tym także do składania wszelkich oświadczeń i zarzutów o charakterze materialnoprawnym, jak również przed wszystkimi Sądami, w postępowaniach egzekucyjnych oraz przed organami administracji publicznej i samorządowej, z prawem substytucji. Niniejsze pełnomocnictwo upoważnia również do odbierania korespondencji w sprawie.

Niniejsze pełnomocnictwo upoważnia do zastępstwa w sprawie aplikantkę adwokacką Justynę Ząbkowską

Katarzyna Sulecka
ADWOKAT
Katarzyna Sulecka

(podpis)

.....*Cieszyn*....., dnia *19/05/*.....2023r.

PEŁNOMOCNICTWO

Udzielam adwokatowi Katarzynie Suleckiej pełnomocnictwa do zastępstwa/obrony w sprawie *odstąpienia od rzdania*.....

z tytułu konfliktu.....

przed *Podg. Niegłog w Cieszynie*.....

do sygn.

przed wszystkimi instancjami właściwymi w tej sprawie, w tym także do składania wszelkich oświadczeń i zarzutów o charakterze materialnoprawnym, jak również przed wszystkimi Sądami, w postępowaniach egzekucyjnych oraz przed organami administracji publicznej i samorządowej, z prawem substytucji. Niniejsze pełnomocnictwo upoważnia również do odbierania korespondencji w sprawie.

Niniejsze pełnomocnictwo upoważnia do zastępstwa w sprawie aplikantkę adwokacką Justynę Ząbkowską

ADWOKAT
Katarzyna Sulecka

(podpis)

Potwierdzenie transakcji

Dokument wygenerowano: 15.05.2023, 10:23:26



ING Bank Śląski S.A.
ul. Sokolska 34, 40-086 Katowice
www.ing.pl

Dane płatnika:

KANCELARIA ADWOKACKA KATARZYNA
SULECKA
3 Maja 18/4
43-400 CIESZYN

58 1050 1083 1000 0092 4627 3875
ING Bank Śląski S.A.

Dane odbiorcy:

Urząd Miejski w Cieszynie

91 1050 1083 1000 0022 7607 6284
ING Bank Śląski S.A.

Tytuł:

opłata od pełnomocnictwa

Data księgowania:

15.05.2023

Data transakcji:

15.05.2023

Nr transakcji w ING Banku Śląskim S.A.:

202313597201590805

Szczegóły:

PRZELEW

Kwota:

34,00 PLN

Dokument sporządzony na podstawie art.7 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 - Prawo Bankowe (Dz. U. Nr 72 z 2002 roku, poz. 665 z późniejszymi zmianami). Dokument wygenerowany elektronicznie, nie wymaga pieczęci ani podpisu.



Cieszyn

II Zastępca Burmistrza Miasta Cieszyna

Urząd Miejski | Rynek 1, 43-400 Cieszyn | tel.: 33 4794 302 | pmajor@um.cieszyn.pl

Cieszyn, 24. kwietnia 2023 roku

WEZWANIE DO ZWROTU BONIFIKATY

GN.6840.4.4.2022

Na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, **wzywam** Państwa do zwrotu na rzecz Gminy Cieszyn w terminie **30 dni od otrzymania niniejszego wezwania** kwoty w wys. **149 402,55 zł** stanowiącej zwaloryzowaną wysokość bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr , położonego w budynku przy ul. w Cieszynie oraz od I opłaty za użytkowanie wieczyste udziału w gruncie udzielonej przy zbyciu tego lokalu.

Aktem notarialnym Rep. A nr z dnia 18.03.2013 r. nabyli Państwo od Gminy Cieszyn z bonifikatą lokal mieszkalny nr położony w Cieszynie przy ul. i wraz z prawem użytkowania wieczystego udziału w gruncie. Wartość przedmiotu sprzedaży wynosiła:

- 122 542,00 zł za prawo własności lokalu oraz
- 1 714,50 zł za I opłatę z tyt. ustanowionego prawa użytkowania wieczystego 4540/246660 części gruntu.

Udzielono Państwu bonifikaty w wysokości 63% co dawało następującą wysokość upustu:

- 77 201,46 zł w przypadku prawa własności lokalu oraz
- 1 080,13 zł od I opłaty z tytułu prawa użytkowania wieczystego wynoszącej 25% wartości gruntu,

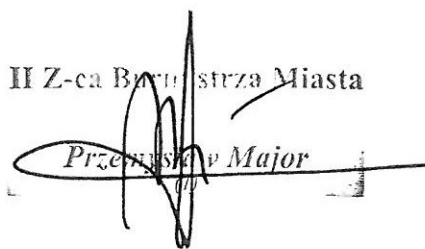
co daje łączną kwotę w wysokości **78 281,59 zł**.

Na podstawie przeprowadzonej analizy umów sprzedaży i zapisów ksiąg wieczystych stwierdzono, iż aktem notarialnym Rep. A nr z dnia 16.09.2016 r. przekazali Państwo przedmiotowy lokal mieszkalny na rzecz syna oraz synowej. Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej

waloryzacji. Przepisu tego nie stosuje się m. in. w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej. Przez osobę bliską, zgodnie z wyżej powołaną ustawą, rozumie się zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu. W związku z faktem, iż do sprzedaży lokalu przez Państwa doszło przed upływem 5 lat od daty jego nabycia od Gminy Cieszyn, oraz mając na uwadze, iż jeden z obdarowanych (synowa) nie jest dla Państwa osobą bliską, w myśl przytoczonej wyżej ustawy, po stronie Gminy Cieszyn powstało roszczenie do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Kwota bonifikaty została zwiększona o kwotę wynikającą ze wzrostu cen, obliczoną na podstawie wskaźników zmian cel dla lokali mieszkalnych zgodnie z Komunikatami Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego zgodnie z przepisami cytowanej wyżej ustawy. Kwotę zwaloryzowanej bonifikaty należy wpłacić na konto Urzędu Miejskiego w Cieszynie, ING Bank Śląski S.A. w Cieszynie nr **25 1050 1083 1000 0001 0075 7897**. Brak wpłaty w terminie **30 dni** od daty otrzymania niniejszego wezwania spowoduje wystąpienie z odpowiednim pozwem na drogę sądową.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z art. 68 ust. 2C ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku. W tym celu, wnioskodawca winien wystąpić z odpowiednio umotywowanym wnioskiem przed upływem 30-dniowego terminu.

II Z-ca Burmistrza Miasta



Przemysław Major

Otrzymują:

1 x Adresat,

1 x a/a Wydział GN.