

Uchwała Nr...../2009
Rady Miasta Lublin
z dnia

w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa uchwałą nr 188/VIII/2003 Rady Miasta Lublin z dnia 26 czerwca 2003 roku w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Lublin (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego Nr 116 z 2003 r., poz. 2783 ze zm.) oraz zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 w związku z art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 z późn. zm.) – **Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:**

§ 1

1. Uznaje się za zasadne złożone przez Państwo Andrzeja i Krystynę małż. Jachacz wezwanie do usunięcia naruszenia prawa wynikające z § 5 pkt. 1 zdanie drugie uchwały nr 188/VIII/2003 Rady Miasta Lublin z dnia 26 czerwca 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Lublin (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 116 z 2003 r. poz. 2783, Nr 205 z 2004 r., poz. 2738, Nr 38 z 2005 r., poz. 1017, Nr 140 z 2007 r., poz. 2619) - w zakresie zaliczenia na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w ramach przyznanej bonifikaty poniesionych przez najemcę kosztów związanych z zawarciem umowy najmu (nakłady i kaucje).

2. Uznaje się za nieuzasadnione roszczenie Państwa Andrzeja i Krystyny małż. Jachacz dotyczące żądania zwrotu kaucji mieszkaniowej wpłaconej za lokal nr 11 w budynku przy ul. Kunickiego 30 w Lublinie.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

DYREKTOR WYDZIAŁU

mgr Andrzej Wojtowiczki
Dyrektor Wydziału

Nina Buzińska
Radca prawny

Prezydent Miasta

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin

Elżbieta Kolodziej-Wojcik

Przewodniczący
Rady Miasta

Piotr Kowalczyk

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 20.05.2009 roku małż. Andrzej i Krystyna Jachacz wystąpili do Rady Miasta Lublin o usunięcie naruszenia prawa wynikającego z § 5 ust. 1 uchwały nr 188/VIII/2003 Rady Miasta Lublin z dnia 26 czerwca 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Lublin oraz o zwrot wpłaconej kaucji mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę powyższe żądania strony należy uznać za zasadne wezwanie do usunięcia naruszenia prawa w zakresie zaliczenia na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w ramach przyznanej bonifikaty, poniesionych przez najemcę kosztów związanych z zawarciem umowy najmu (nakłady i kaucje) - § 5 ust. 1 zdanie drugie cytowanej uchwały jako zgodne z wyrokiem WSA zw Gliwicach z 11.09.2006 r. sygn. akt II SA/GI 1058/05 stwierdzającego, że przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowych zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. nr 71 poz. 733 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami w świetle obecnego orzecznictwa nie dają podstaw do regulowania przez Radę Gminy w drodze uchwały kwestii zwrotu kaucji i rozliczeń z tego tytułu. Powyższe stanowisko zostało zawarte również w kolejnym wyroku WSA w Gliwicach z dnia 3.10.2007 r. sygn. akt. II SA/GI 263/07.

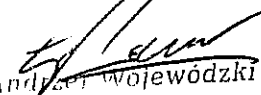
Projekt zmiany uchwały nr 188/VIII/2003 w zakresie zmiany § 5 ust.1 zostanie przedłożony Radzie Gminy jako odrębna uchwała.

Zwrot kaucji mieszkaniowej, o co wnioskuje w oparciu o art. 6 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowych zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. nr 71 poz. 733 z późn. zm.) Państwo Andrzej i Krystyna małż. Jachacz jest żądaniem nieuzasadnionym, ponieważ zainteresowani nabyli od Gminy Lublin lokal mieszkalny nr 11 położony w Lublinie przy ul. Kunickiego 30 aktem notarialnym Rep. A Nr 1442/2009 z dnia 30 kwietnia 2009 roku, oświadczając w protokole uzgodnień sporządzonym w dniu 7 kwietnia 2009 roku za numerem 91 oraz w umowie aktu notarialnego nabycia lokalu - Akt. Not. Rep. A Nr 1442/2009 z dnia 30.04.2009 roku, iż zrzekają się wszelkich roszczeń wynikających z tytułu zawarcia umowy najmu takich jak nakłady i kaucje mieszkaniowe. W trakcie podpisywania protokołu uzgodnień, jak i sporządzania umowy aktu notarialnego Państwo Jachacz nie podnosili roszczeń związanych z wpłaconą kaucją mieszkaniową.

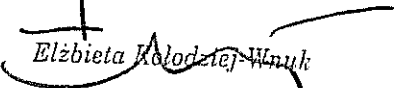
Zgodnie z informacją Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie przekazaną pismem ELM/AC/1349/2009 z dnia 31 stycznia 2006 roku zainteresowani wpłacili kaucje mieszkaniową w dniu 13.10.1992 r. oraz 10.08.1993 r. w łącznej wysokości 476,00 zł.

Reasumując wyjaśniam, że ze względu na datę wniesienia przez Państwa Jachacz kaucji mieszkaniowych, w powyższej sprawie do żądania zwrotu kaucji nie ma zastosowania art. 6 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego o co wnoszą zainteresowani. W przypadku rozliczenia wpłaconych kaucji przed datą 12 listopada 1994 roku czyli przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1998 roku Nr 120 poz. 787 z późn. zm.) stosuje się wyłącznie art. 358¹ § 3 k.c. w zakresie waloryzacji kaucji wpłaconej (uchwała SN III CZP 58/02). Wysokość wniesionej kaucji może zostać ustalona (zwaloryzowana) na podstawie przepisów ogólnych prawa cywilnego. W razie sporu pomiędzy stronami co do wysokości zwaloryzowanej kwoty, tylko sąd powszechny może ustalić wysokość świadczenia pieniężnego.

DYREKTOR WYDZIAŁU


mgr Andrzej Wójcicki

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin


Elżbieta Kołodziej-Wnuk