

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2019 r.

w sprawie odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej najemcy przy wykupie lokalu mieszkalnego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) w związku z art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.¹⁾) uchwała się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu kwoty stanowiącej część udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, która została udzielona najemcy przy wykupie od Gminy Białystok udziału w zaadaptowanym lokalu mieszkalnym oznaczonym numerem w Białymstoku.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2018 r. poz. 2348 i z 2019 r. poz. 270 i 492.

UZASADNIENIE

Aktem notarialnym sporządzonym 03 grudnia 2009 r. Gmina Białystok zbyła na rzecz najemców – małżonków - lokal mieszkalny składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju o powierzchni 56,13 m² oznaczony numerem, usytuowany na poddaszu budynku przy w Białymstoku, z zastosowaniem 65% bonifikaty (24 371,90 za lokal i 1 567,99 zł tytułem I opłaty). Cena lokalu i wysokość I płaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu bez bonifikaty stanowiły odpowiednio: 69 634,00 zł i 4 479,96 zł. Przedmiotowy lokal został zaadaptowany z części wspólnych, przy czym udział gminy w zbywanym lokalu wynosił 22672/334000 części. Bonifikata udzielona małżonkom od zbywanego udziału gminy stanowiła kwotę 32 700,67 zł.

Państwo rozwiedli się i aktem notarialnym sporządzonym 22 kwietnia 2013 r. dokonali podziału majątku wspólnego, w wyniku którego lokal nr przypadł w całości . Łączna wartość majątku podlegającego podziałowi (mieszkanie i samochód) została określona na kwotę 190 000,00 zł ze spłatą na rzecz sumy 95 000,00 zł płatnej w ratach do 30 września 2014 r.

Zgodnie z postanowieniami art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.), nabywcy lokalu przysługuje uprawnienie jego zbycia przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jeżeli zbycie nastąpi na rzecz osoby bliskiej albo jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży lokalu zostaną przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Ustawodawca konsekwentnie postanowił, iż ulga nie podlega zwrotowi w sytuacji, gdy zbywane prawo zostanie zastąpione analogicznym wartościowo i funkcjonalnie, albo jeżeli zostanie przeniesione na rzecz osoby bliskiej.

Podział majątku wspólnego ze spłatą na rzecz jednej ze stron, należy traktować jako zbycie, przy czym byli małżonkowie nie są dla siebie osobami bliskimi w rozumieniu art. 4 ust. 13 wyżej wymienionej ustawy. Ustalono także, że Pani nie nabyła żadnego innego lokalu mieszkalnego ani nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że zachodzą przesłanki do zażądania od Pani zwrotu ½ części bonifikaty przypadającej na udział Gminy Białystok, tj. sumy 16 350,34 zł, co po waloryzacji daje kwotę 18 225,83 zł.

W toku postępowania wyjaśniającego Pani zawnioskowała o skorzystanie z uprawnienia wynikającego z treści art. 68 ust. 2c ugn. dotyczącego przedłożenia pod obrady rady miasta uchwały w sprawie odstąpienia od żądania zwrotu części zwaloryzowanej bonifikaty. Za zgodą rady prezydent może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Powyższe uzasadniała faktem, iż podział majątku wspólnego był niezbędny, gdyż po rozwodzie były małżonek zadłużał majątek wspólny (obciążenia mieszkania hipoteką na rzecz ZUS). Ponadto po pięciu miesiącach od zawarcia umowy były małżonek zaprzestał spłacania rat. Do spłaty pozostało ok. 46% uzgodnionej sumy, co potwierdza oświadczenie Pana z 12 lutego 2019 r. Nie miała zatem środków na zakup nowego lokalu. Załączyła też kopię orzeczenia o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności i poinformowała, że samotnie wychowuje dziecko, a spłata bonifikaty stanowiłaby duży uszczerbek w finansach jej rodziny. Podkreśliła, że zbycie nastąpiło na rzecz osoby (), której także udzielono bonifikaty jako pierwotnemu nabywcy.

Fakt, iż wyłącznym właścicielem mieszkania, na skutek działań innych niż przypadki wymienione przez ustawodawcę w art. 68 ust. 2a ugn, pozostaje pierwotny nabywca, jest bardzo istotny w przedmiotowej sprawie. Dodatkowo mając na względzie zaprzestanie przez byłego małżonka spłacania rat wynikających z podziału majątku wspólnego, trudno przypisać Pani zarzut osiągnięcia korzyści majątkowej. Z uwagi na treść art. 5 kc, zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego, dochodzenie od Pani zwrotu części bonifikaty może być zinterpretowane jako nadużycie prawa.

Mając na uwadze zaistniałe okoliczności wnoszę o zastosowanie podejścia liberalnego tj. celowościowej wykładni przepisu art. 68 ust. 2 ugn, zgodnie z którym zamysłem ustawodawcy wprowadzającego wyjątki od zasady żądania zwrotu bonifikaty, było umożliwienie obywatelom, którzy

wykupili lokale od gminy z upustem, dokonywania obrotu takimi lokalami bez obowiązku zwrotu bonifikaty, w sytuacji gdy efektem zbycia jest realizacja (przez nich lub osoby im bliskie) celu mieszkaniowego. Powyższy przypadek nie mieści się w kategorii ustawowych wyłączeń, choć w przedmiotowym lokalu cel mieszkaniowy realizuje nadal pierwotny nabywca.

Wnoszę zatem o skorzystanie przez Radę Miasta Białostok z uprawnienia przyznanego przez ustawodawcę, bowiem to właśnie rada może wyrazić zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty w innych przypadkach, niż określone w ustawie. Proszę o podjęcie załączonej uchwały.