



## UZASADNIENIE

Aktem notarialnym sporządzonym 26 listopada 2009 r. Gmina Białystok zbyła na rzecz najemcy – Pani [imię], - lokal mieszkalny składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju o powierzchni 51,45 m<sup>2</sup> oznaczony numerem [numer], usytuowany na II piętrze budynku przy ul. [ulica] w Białymstoku, z zastosowaniem 90% bonifikaty w kwocie 196 851,11 zł (193 092,30 zł od ceny lokalu i 3 758,81 zł od I opłaty z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste). Cena lokalu i wysokość I płaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu bez bonifikaty stanowiły odpowiednio: 214 547,00 zł i 4 176,46 zł, a po udzieleniu bonifikaty: 21 454,70 zł i 417,65 zł.

12 grudnia 2009 r. lokal został darowany na rzecz syna – [imię], a 22 marca 2010 r. Pan [imię] dokonał kolejnej darowizny przedmiotowego lokalu ze swojego majątku odrębnego do majątku wspólnego ze swoją żoną [imię].

Zgodnie z treścią art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 poz. 2204 ze zm.) obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, aktualizuje się w momencie podjęcia przez najemcę działań wykraczających poza ustawowo określone wyłączenia od obowiązku zwrotu bonifikaty. Zgodnie z ust. 2b przytoczonego przepisu, powyższa regulacja ma zastosowanie także do osoby bliskiej pierwotnemu nabywcy, która zbyła lokal przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia. Obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez nią nieruchomości – niezależnie od celu takiego zbycia i osoby nabywcy.

Dokonana darowizna między małżonkami jest czynnością prawną, na podstawie której nastąpiło przeniesienie prawa własności przedmiotowego lokalu z majątku odrębnego do majątku wspólnego. Zostały zatem spełnione kryteria definicji „zbycia nieruchomości” zawarte w art. 4 pkt 3b wyżej wymienionej ustawy.

Mając powyższe na uwadze, pismem z 12 marca 2019 r. zażądano od Pana [imię] zwrotu udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, co dało kwotę 199 023,56 zł.

Pismem z 19 marca 2019 r. Pan [imię] zawnioskował 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 zwaloryzowanej bonifikaty. Za zgodą rady prezydent może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Powyższe uzasadnił faktem, iż dokonując darowizny nie uzyskał żadnej korzyści majątkowej tylko „wprowadził” żonę we współwłasność mieszkania na warunkach współwłasności łącznej, pozostając nadal jego właścicielem. Nie zmieniła się jego sytuacja mieszkaniowa, bo lokal nabyty od gminy nadal służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych jego rodziny. Wskazał na wiek swój (56 lat) i żony (55 lat) oraz niepełnosprawność obojga. Podkreślając fakt zaspokajania potrzeb mieszkaniowych zmarłej matki i swoich w wyżej wymienionym lokalu, powołał się na zasady współżycia społecznego (zasadę słuszności).

Z analizy stanu faktycznego wynika, iż zachowanie Pana [imię], polegające na darowiznie lokalu z majątku odrębnego do majątku wspólnego ze swoją żoną, nie było podyktowane chęcią zysku. 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 Pana [imię] zwrotu bonifikaty pieniężnej 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. Zatem wnoszę o skorzystanie przez Radę Miasta Białystok 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.