

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 równej połowie udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, która została udzielona najemcy przy wykupie od Gminy Białystok lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 10 przy ul. Konstantego Kalinowskiego 6A 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, 492 i 801.

UZASADNIENIE

Aktem notarialnym sporządzonym 22 września 2011 r. Gmina Białystok zbyła na rzecz najemców –
- lokal mieszkalny składający się z 1 pokoju, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju o powierzchni 37,10 m² oznaczony numerem 10, usytuowany na II piętrze budynku przy ul. Konstantego Kalinowskiego 6A w Białymstoku, z zastosowaniem 75% bonifikaty w kwocie 120 100,19 zł (118 258,50 zł od ceny lokalu i 1 841,69 zł od I opłaty z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste).

W celu zabezpieczenia roszczeń o ewentualny zwrot bonifikaty, przy sprzedaży lokalu ustanowiono hipotekę umowną do kwoty 120 100,19 zł na rzecz Gminy Białystok.

W dniu 21 marca 2013 r. aktem notarialnym dokonali podziału majątku wspólnego. Lokal mieszkalny przeszedł w całości na własność

W dniu 21 czerwca 2013 r. dokonała darowizny lokalu na rzecz swojej siostry
W akcie notarialnym zapisano, że oraz jej mąż posiadają prawo do dożywotniego i bezpłatnego zamieszkiwania w całym przedmiotowym lokalu, bez żadnych ograniczeń, na zasadzie zawartej z nimi umowy użyczenia. W toku postępowania ustalono, iż mieszka pod ww. adresem do chwili obecnej, natomiast był tam zameldowany do chwili śmierci w dniu 22 września 2015 r.

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.

Zgodnie z opinią Biura Prawnego z dnia 05 marca 2019 r. obciąża obowiązek zwrotu obejmujący ½ kwoty równej bonifikacie (po jej waloryzacji) udzielonej jej mężowi, będącej względem męża osobą bliską, która w ramach zniesienia ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej nabyła prawo do całości lokalu i następnie zbyła lokal na rzecz swojej siostry

Mając powyższe na uwadze, pismem z 03 kwietnia 2019 r. zażądano od zwrotu połowy kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, co dało kwotę 63.055,67 zł.

Pismem z 17 kwietnia 2019 r. zawnioskowała o anulowanie roszczenia. Zgodnie z treścią art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami Prezydenta Miasta może przedłożyć pod obrady Rady Miasta uchwałę w sprawie odstąpienia od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty. Za zgodą Rady Prezydent może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

wniosek uzasadniła faktem, iż darowizny na rzecz siostry dokonała z powodu trudnej sytuacji życiowej, ciężkiej choroby męża (zmarł w dniu 22 września 2015 r.) i własnego stanu zdrowia. Oświadczyła, iż z tytułu darowizny nie otrzymała żadnych pieniędzy. Podkreśliła również, że posiada bardzo niski dochód miesięczny (emeryturę), który w dużej części przeznacza na leki.

Z analizy stanu faktycznego wynika, iż zachowanie polegające na darowiznie lokalu na rzecz siostry nie było podyktowane chęcią zysku. Z uwagi na treść art. 5 Kodeksu cywilnego, 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 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.