

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2023 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 2023 r. poz. 40, z późn. zm.¹⁾) w związku z art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu kwoty równej połowie bonifikaty po jej waloryzacji, która została udzielona najemcy przy wykupie od Gminy Białystok lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 11 w budynku przy Al. Józefa Piłsudskiego 36 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 2023 r. poz. 572, 1463 i 1688.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029.

UZASADNIENIE

Na podstawie umowy zawartej w dniu 9 maja 2018 r. w formie aktu notarialnego Gmina Białystok zbyła na rzecz najemcy lokal mieszkalny nr 11 położony w budynku przy Al. Józefa Piłsudskiego 36 w Białymstoku, z uwzględnieniem prawa pierwszeństwa, z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 85% obejmującej wartość lokalu mieszkalnego oraz wartość udziału w nieruchomości gruntowej. Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 182.439,34 zł.

Na podstawie umowy o dożywocie zawartej w dniu 1 lipca 2019 r. w formie aktu notarialnego były najemca przeniósł na rzecz swojej córki i zięcia własność przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Stosownie do treści art. 68 ust. 2 i ust. 2a pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”, jeżeli nabywca nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Powyższego przepisu nie stosuje się w przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Zgodnie z art. 4 pkt 13 ustawy przez osobę bliską należy rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu. Powyższe regulacje wskazują, iż zięć (mąż córki) nie znajduje się w katalogu osób bliskich wymienionych w art. 4 pkt 13 ustawy.

W niniejszej sprawie roszczenie o zwrot bonifikaty powstało w dniu zbycia przez byłego najemcę lokalu mieszkalnego nr 11 w budynku przy Al. Józefa Piłsudskiego 36 w Białymstoku na rzecz córki i zięcia (niebędącego osobą bliską) do ich majątku objętego wspólnością ustawową majątkową małżeńską.

Zgodnie z art. 43 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2020 r. poz. 1359, z późn. zm.) małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym. W związku z powyższym uznano za zasadne żądanie od byłego najemcy zwrotu połowy kwoty bonifikaty udzielonej przez Gminę Białystok przy sprzedaży przedmiotowego lokalu, po jej waloryzacji, tj. 93.613,73 zł.

W odpowiedzi na wystosowane żądanie pierwotny nabywca pismem z dnia 7 listopada 2023 r. zwrócił się z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty. Oświadczył, iż nadal zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, którego własność przeniósł na rzecz córki i zięcia w zamian za dożywotnią opiekę uznając, że również zięć jest osobą bliską. Wyjaśnił ponadto, że nie odniósł żadnych korzyści finansowych z tym związanych.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, z późn. zm.) nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Mając na uwadze powyższe okoliczności faktyczne i prawne wnoszę o zastosowanie podejścia liberalnego, tj. celowościowej wykładni przepisu art. 68 ust. 2 ustawy, 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 zgodnie z art. 68 ust. 2c ustawy, wnoszę o skorzystanie przez Radę Miasta Białostok z uprawnienia przyznanego przez ustawodawcę. Proszę o podjęcie załączonej uchwały wyrażającej zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty w innych przypadkach, niż określone w ustawie.