

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 z późn. zm.<sup>1)</sup>) 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.<sup>2)</sup>) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, która została udzielona najemcy przy wykupie od Gminy Białystok lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem przy ul. w Białymstoku.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Łukasz Prokorym**

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2019 r. poz. 1309.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2018 r. poz. 2348 oraz z 2019 r. poz. 270, 492, 801 i 1309.

## UZASADNIENIE

Aktem notarialnym sporządzonym 16 października 2009 r. Gmina Białystok zbyła na rzecz najemcy – lokal mieszkalny składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju o powierzchni 44,26 m<sup>2</sup> oznaczony numerem, usytuowany na III piętrze budynku przy ul. w Białymstoku, z zastosowaniem 90% bonifikaty w kwocie 129 851,54 zł (128 271,60 zł od ceny lokalu i 1 579,94 zł od I opłaty z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste). Cena lokalu i wysokość I opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu bez bonifikaty stanowiły odpowiednio: 142 524,00 zł i 1 755,49 zł, a po udzieleniu bonifikaty: 14 252,40 zł i 175,55 zł.

W 2009 r. Gmina Białystok, przy zbywaniu lokali mieszkalnych nie ustanawiała hipotek celem zabezpieczenia roszczeń o ewentualny zwrot bonifikaty.

13 listopada 2009 r. lokal został darowany na rzecz.

Tym samym aktem notarialnym małżonkowie rozszerzyli małżeńską wspólność ustawową na majątek osobisty, w skład którego wchodził przedmiotowy lokal mieszkalny. Małżonkowie rozwiedli się i w wyniku dokonanego w 2013 r. podziału majątku wspólnego lokal mieszkalny przypadł wnuczce pierwotnego nabywcy –

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.

Umowa rozszerzenia małżeńskiej wspólności ustawowej 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 18 kwietnia 2019 r. zażądano od Pani zwrotu udzielonej bonifikaty w kwocie 129 851,54 zł (bez waloryzacji, ponieważ od daty sprzedaży na rzecz pierwotnego nabywcy do daty jego zbycia przez osobę bliską nie upłynął 1 miesiąc).

Pismem z 24 maja 2019 r. 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 bonifikaty. Za zgodą rady prezydent może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Powyższe uzasadniła faktem, iż dokonując powyższych czynności prawnych (darowizna i rozszerzenie małżeńskiej wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej), ani wnioskodawczyni, ani jej dziadek nie uzyskali żadnej korzyści majątkowej. Obie umowy zostały zawarte w kręgu najbliższej rodziny: dziadek – wnuczka i żona – mąż. Nabyty od gminy lokal nadal zaspokaja ich potrzeby mieszkaniowe.

Ponadto Pani przytoczyła zapisy protokołu z rokowań i aktu notarialnego sprzedaży lokalu dotyczące zwrotu bonifikaty. Należy przyznać, iż były one dość niefortunnie zredagowane i można było wysnuć wniosek, że osoba bliska pierwotnemu nabywcy może zbyć lokal na rzecz osoby bliskiej bez konieczności zwrotu udzielonej bonifikaty. Przytoczyła też orzeczenie Sądu Okręgowego w Łodzi (sygn. III Ca 1198/13), w którym uznano, że niepełna (nierzetelna) informacja ze strony podmiotu publicznego narażająca drugą stronę na negatywne konsekwencje prawne, stanowi usprawiedliwienie dla działań podjętych w niewiedzy z nieświadomością konsekwencji prawnych. Powołała się na praktykę innych miast (5 przypadków), gdzie w okolicznościach zbliżonych do niniejszej sprawy rady tych miast wyraziły zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy zbyciu mieszkań na rzecz ich najemców.

Na nieświadomość negatywnych skutków podjętych działań powołał się też Pan w piśmie z 24 maja 2019 r. Wskazał na swój podeszły wiek: 88 lat, zły stan zdrowia wymagający opieki wnuczki, którą Pani mu zapewnia oraz potwierdził, że mieszkanie nr przy ul. służy zaspokajaniu ich wspólnych potrzeb mieszkaniowych.

Z analizy stanu faktycznego wynika, iż zachowanie Pani polegające na rozszerzeniu wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej 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 Pani zwrotu bonifikaty pieniężnej może być zinterpretowane jako nadużycie prawa.

Mając na uwadze zaistniałe okoliczności wnosząc 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.