

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.¹⁾) 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.²⁾) uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, 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

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

²⁾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 14 października 2009 r. Gmina Białystok zbyła na rzecz najemcy – Pani lokal mieszkalny składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju o powierzchni 54,26 m² oznaczony numerem, usytuowany na II piętrze budynku przy ul. w Białymstoku, z zastosowaniem 75% bonifikaty w kwocie 168.303,55 zł (166.779,00 zł od ceny lokalu i 1,524,55 zł od I opłaty z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste).

W dniu 23 grudnia 2009 r. dokonała darowizny lokalu na rzecz swojego syna . Następnie w dniu 15 lipca 2011 r.

r dokonał darowizny lokalu na rzecz swojej córki. W akcie notarialnym zamieszczono zapis o ustanowieniu nieodpłatnie na rzecz dożywotniej osobistej służebności mieszkania polegającej na prawie zamieszkiwania w całym lokalu mieszkalnym. W toku postępowania ustalono, iż mieszka pod ww. adresem do chwili obecnej, natomiast pierwotny nabywca, była tam zameldowana do chwili śmierci w dniu 31 lipca 2017 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.

Mając powyższe na uwadze, pismem z 16 maja 2019 r. zażądano od Pana zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, co dało kwotę 178844,67 zł.

Pismem z 11 czerwca 2019 r. K zawniósł o odstąpienie od żądania zwrotu ww. kwoty bonifikaty. 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 uzasadnił faktem, iż darowizny na rzecz córki dokonał ze względów osobistych i rodzinnych. Podkreślił, że jest osobą schorowaną i nie posiada sił oraz środków na zajmowanie się swoimi sprawami, jak również na dbanie o mieszkanie. Zaznacza także, że lokal zbył nieodpłatnie, nie nastąpiło zatem wzbogacenie kosztem Miasta Białegostoku. Przedmiotowy lokal jest nadal wykorzystywany przez jego rodzinę wyłącznie na cele mieszkaniowe.

Z analizy stanu faktycznego wynika, iż zachowanie Pana polegające na darowiznie lokalu na rzecz córki 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 Pana 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.