

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2016 r.

**w sprawie odstąpienia od żądania zwrotu części 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 2016 r. poz. 446 z późn. zm.¹⁾) w związku z art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.²⁾) uchwala się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu części bonifikaty udzielonej najemcy przy wykupie od Gminy Białystok lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 34 przy ul. Kalinowskiego 4 w Białymstoku.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Mariusz Krzysztof Gromko

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 65, 1250, 1271 i 1579.

UZASADNIENIE

Aktem notarialnym sporządzonym 15 lipca 2010 r. Gmina Białystok zbyła na rzecz najemcy - [REDAKTOWANO] - lokal mieszkalny składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju o powierzchni 47,39 m² oznaczony numerem 34, usytuowany na III piętrze budynku przy ul. Kalinowskiego 4 w Białymstoku, z zastosowaniem 90% bonifikaty (stanowiącej kwotę 160.192,28 zł). Przy wykupie lokalu najemczyni uiściła na rzecz gminy kwotę 17.873,05 zł.

Aktem notarialnym sporządzonym 19 grudnia 2011 r. [REDAKTOWANO] zbyła ww. lokal na rzecz osób trzecich za kwotę 194.000,00 złotych.

Następnie aktem notarialnym sporządzonym 23 maja 2012 r. nabyła lokal mieszkalny składający się z pokoju, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju o powierzchni 31,59 m² oznaczony numerem 2, usytuowany na parterze budynku przy ul. Porębskiego 44B w Gdańsku za kwotę 168.000,00 zł. Powodem zmiany miejsca zamieszkania, a tym samym sprzedaży lokalu w Białymstoku, były względy zdrowotne oraz rodzinne (konieczność zamieszkania blisko dzieci i wnuków, z uwagi na wiek oraz chorobę).

Zgodnie z postanowieniami art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 poz. 1774 ze zm.), które to zapisy znajdują się również w treści aktu notarialnego, mocą którego [REDAKTOWANO] zakupiła lokal od Gminy Białystok, nabywcy lokalu przysługuje uprawnienie jego sprzedaży przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży lokalu zostaną przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego. Ustawodawca konsekwentnie postanowił, iż ulga nie podlega zwrotowi w sytuacji, gdy zbywane prawo zostanie zastąpione analogicznym wartościowo i funkcjonalnie. W orzecznictwie sądowym, jak również w doktrynie przyjmowana jest ścisła wykładnia przepisu, opowiadająca się za stanowiskiem, iż nakłady związane z wykończeniem lub remontem lokalu nie powinny być zaliczane do wartości nabytego lokalu.

Z dokumentów zgromadzonych w sprawie nie wynika, aby [REDAKTOWANO] wykorzystwała całość środków uzyskanych ze zbycia lokalu w Białymstoku, na zakup lokalu mieszkalnego w Gdańsku. Różnica w wartości mieszkań stanowi kwotę 26.000,00 zł. W korespondencji [REDAKTOWANO] podniosła, iż różnicę tą wykorzystwała na prace remontowe jednakże przedłożone przez nią rachunki zamykają się w kwocie 22.080,60 zł. Na wezwanie gminy do zwrotu części zwaloryzowanej bonifikaty w wysokości proporcjonalnej do kwoty uzyskanej ze zbycia, nieprzeznaczonej na nabycie innego lokalu mieszkalnego [REDAKTOWANO] w licznej korespondencji podkreśla, iż z uwagi na niską rentę oraz spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań finansowych, nie jest w stanie zwrócić żądanej kwoty i wnioskuje 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 części zwaloryzowanej bonifikaty.

Z analizy stanu faktycznego wynika, iż zachowanie [REDAKTOWANO] polegające na zbyciu lokalu mieszkalnego w Białymstoku i zakupie mieszkania w Gdańsku, co prawda o niższej wartości, nie było podyktowane chęcią zysku. Pomoc publiczna jaką najemczyni otrzymała w postaci zakupu lokalu ze znacznym upustem, została przez nią wykorzystana na zaspokojenie jej potrzeb mieszkaniowych.

Analizując zaistniały stan faktyczny należy wziąć również pod rozwagę treść art. 5 kc, w świetle którego nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. W przypadku [REDAKTOWANO] zachodzą szczególne, wyjątkowe okoliczności (losowe) uzasadniające przyjęcie, iż dochodzenie od pozwanej zwrotu bonifikaty, może być zinterpretowane jako nadużycie prawa.

Mając na uwadze zaistniałe okoliczności, wnoszę o zastosowanie podejścia liberalnego tj. celowościowego 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 obrotu jest zachowanie celu mieszkaniowego oraz skorzystanie przez radę z uprawnienia przyznanego przez ustawodawcę i wyrażenie zgody na odstąpienie od rygoryzmu obciążania obowiązkiem zwrotu części bonifikaty [REDAKTOWANO] i podjęcie załączonej uchwały.