

Projekt

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia ..... 2020 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 2020 r. poz. 713, 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 2020 r. poz. 1990) 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 2 przy ul. Gen. Józefa Bema 89C 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 2020 r. poz. 1378.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z postanowieniami art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 poz. 65) zwanej dalej „ugn”, 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.

Lokal mieszkalny nr 2 przy ul. gen. Józefa Bema 89C Pan ' nabył aktem notarialnym sporządzonym 26 lutego 2010 roku za numerem Rep. A 766/2010 z 90 % bonifikatą obejmującą cenę lokalu oraz I opłatę z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 166 655,75 zł.

Następnie aktem notarialnym za numerem Rep. A 1899/2012 sporządzonym dnia 28 czerwca 2012 r. - umową o dożywocie, Pan zbył lokal na rzecz syna i synowej

Na mocy prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Białymstoku II Wydział Cywilny z dnia 24 lipca 2013 r. (Sygn. akt II Ns 1917/13) spadek po nabył jego syr.

Roszczenie zwrotu udzielonej bonifikaty powstało z chwilą spełnienia przesłanek określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami jeszcze za życia Pana . Zgodnie z postanowieniami art. 68 ust. 2 ugn jak również zapisami zawartymi w treści § 3 pkt 3 aktu notarialnego sporządzonego 26 lutego 2010 roku – dotyczącego zbycia przez Gminę Białystok rzonego lokalu, kwota udzielonej bonifikaty, po jej zwaloryzowaniu, podlega zwrotowi w wypadku gdy nabywca zbędzie, przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia, lokal mieszkalny lub wykorzystał go na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty. Obowiązek zwrotu bonifikaty nie występuje m.in. w przypadku gdy zbycie nastąpi zgodnie z treścią art. 68 ust. 2a pkt 1 ugn na rzecz osoby bliskiej czyli m.in. syna. Do kręgu osób bliskich zgodnie z treścią art. 4 pkt 13 ugn nie zalicza się natomiast synowej. W związku z tym za zasadne uznano żądanie zwrotu połowy wartości bonifikaty, t.j. w wysokości 92 515,17 złotych, po jej waloryzacji. Obowiązek zwrotu powstaje i staje się wymagalny z chwilą przedwczesnego zbycia nieruchomości nabytej na preferencyjnych warunkach cenowych.

W związku z powyższym 8 czerwca 2020 r. wystąpiono do Pana i (jako spadkobiercy osoby zobowiązanej do zwrotu bonifikaty) z żądaniem zwrotu kwoty stanowiącej ½ wysokości bonifikaty po waloryzacji. Kolejne pismo z żądaniem zwrotu bonifikaty zostało wysłane 28 lipca 2020 r. Po wymianie korespondencji Pan pismem z dnia 20 sierpnia 2020 r. złożył wniosek o odstąpienie od żądania zwrotu powyższej kwoty powołując się na zasady współżycia społecznego. Według oświadczenia Pana jego żona mieszkała wraz z nim i darczyńcą Panem w jednym lokalu pomagając w funkcjonowaniu życiowym i troszcząc się o jego byt. Z uwagi na panującą w małżeństwie Państwa wspólność ustawową środki łożone na utrzymanie Pana pochodziły z majątku wspólnego.

Na podstawie dostępnej dokumentacji – Turbo Ewid - ustalono, iż Państwo i

nadal są właścicielami lokalu nr 2 przy ul. Gen. Józefa Bema 89C w Białymstoku.

Zgodnie z art. 5 kodeksu cywilnego: „Nie można czynić ze swego prawa pożytku, który byłby 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”. W literaturze prawniczej podaje się, że nadużycie prawa podmiotowego polega na przekroczeniu przez osobę uprawnioną pewnych granic, które należą do kategorii etycznej lub społeczno-ekonomicznej przy równoczesnym założeniu, że działa ona w zgodzie z przysługującym jej prawem. Użytek jaki czyni osoba uprawniona ze swego prawa, może stać w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Zasady współżycia społecznego i społeczno- gospodarcze przeznaczenie są to tzw. klauzule generalne, czyli zwroty niedookreślone. Ustawodawca nie definiuje co należy rozumieć pod pojęciem zasad współżycia społecznego i nie zawiera ich katalogu. Oznacza to, że w każdym przypadku o ich istnieniu lub nie będą decydować okoliczności danej sprawy. Nie stanowią one żadnych uprawnień, ale są kryterium służącym do wyznaczania granic „wykonywania prawa”.

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. W omawianym przypadku w uzasadnieniu takiego projektu uchwały są przytoczone przez wnioskodawców argumenty podlegające ocenie w świetle art. 5 kodeksu cywilnego.

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 Białostok 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 wyrażającej zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty w innych przypadkach, niż określone w ustawie.