

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.¹⁾) w związku z art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu kwoty równej połowie udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, która została udzielona najemcom przy wykupie od Gminy Białystok lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 77 przy ul. Wiejskiej 4A w Białymstoku.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

¹⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2020 r. poz. 1378.

UZASADNIENIE

Aktem notarialnym sporządzonym 10 czerwca 2010 r. Gmina Białystok zbyła na rzecz najemców – małżonków lokal mieszkalny składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju o powierzchni 48,17 m² oznaczony numerem 77, usytuowany na III piętrze budynku przy ul. Wiejskiej 4A w Białymstoku, z zastosowaniem 90% bonifikaty tj. w kwocie 142.185,96 zł.

W dniu 6 października 2010 r. umową darowizny darowała swój udział w nabytym od Gminy lokalu do osobistego majątku , w skutek czego stał się on jedynym właścicielem przedmiotowego lokalu. Następnie dnia 29 listopada 2010 r., darował lokal nr 77 przy ul. Wiejskiej 4A na rzecz wnuka –

Zgodnie z postanowieniami art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 rokuo gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 poz. 65 z późn. zm.) 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. Mając powyższe na uwadze należy uznać, iż w sytuacji gdy pierwotny nabywca lokalu dokona kolejnego zbycia lokalu (np. kolejnej darowizny) musi się liczyć z możliwością, iż właściwy organ zwróci się do niego z żądaniem zwrotu udzielonej bonifikaty.

zmarł dnia 2 października 2018 r., natomiast zmarła dnia 17 maja 2016 r. Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 31 stycznia 2019 r., spadek po nabyli jego synowie – : w ½ części oraz w ½ części. Spadkiem jest ogół cywilnoprawnych praw i obowiązków majątkowych osoby zmarłej (w tym obowiązek zwrotu bonifikaty), tym samym w konsekwencji ww. stali się uprawnieni do zwrotu ½ udzielonej bonifikaty.

Zgodnie z treścią art. 4 pkt 13 ugn do kręgu osób bliskich zalicza się zarówno małżonek jak i wnuk, jednakże rozporządziła już swoim udziałem do lokalu nabytego do Gminy, tym samym kolejne rozporządzenie tymże udziałem dokonane przez wykroczyło poza ustawowo określone wyłączenia od obowiązku zwrotu bonifikaty. W akcie notarialnym z 10 czerwca 2010 r. notariusz pouczył małżeństwo o dyspozycji art. 68 ugn., a zatem z chwilą darowania lokalu swojemu wnukowi, powstał obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty, niezależnie od celu tego zbycia oraz osoby nabywcy, przy czym żądanie zwrotu bonifikaty będzie obejmować ½ kwoty udzielonej bonifikaty.

Mając powyższe na uwadze, pismami z 30 lipca 2020 r. zażądano od i (jako spadkobierców osoby zobowiązanej do zwrotu bonifikaty) zwrotu kwoty równej ½ udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, co dało kwotę 71.876,20 zł.

Pismem z 7 września 2020 r. osoby uprawnione do zwrotu bonifikaty zawnioskowały o odstąpieniu od tego żądania.

W uzasadnieniu wskazano, że w lokalu nr 77 przy ul. Wiejskiej 4A poza i mieszkał również ich wnuk - : (wraz z którym zamieszkali w późniejszym terminie jego małżonka oraz ich dzieci), który to zapewniał im całodobową opiekę, przeprowadzając szereg remontów, które były niezbędne do zapewnienia godnego i spokojnego życia schorowanym dziadkom. Wnioskodawcy wskazali, że (ich macocha) pragnęła zabezpieczyć i uchronić swojego męża i , którego

traktowała jak syna przed ewentualnym perturbacjami spadkowymi z jej rodziną, dlatego też aktem notarialnym dokonała darowizny do majątku osobistego swojego prawa do mieszkania

Wnioskodawcy wyjaśnili również, iż w ramach wdzięczności za sprawowaną pomoc i opiekę darował lokal nr 77 przy ul. Wiejskiej 4A (w akcie notarialnym zobowiązał się do zapewnienia ww. prawa dożywotniego i nieodpłatnego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu). i podkreślają, że po dokonaniu darowizny ich ojciec mieszkał w przedmiotowym lokalu do chwili swojej śmierci mając w tym czasie zapewnioną opiekę. Zdaniem wnioskodawców realizowany był w dalszym ciągu cel udzielonej bonifikaty.

Wnioskodawcy wskazali, że nie osiągnęli żadnej korzyści finansowej z tytułu przeniesienia własności lokalu, a dokonanie darowizny przez ich ojca nie było spowodowane chęcią zysku, a pragnieniem zapewnieniem potrzeb mieszkaniowych dla wnuka i jego rodziny.

Jednocześnie i podkreślają swoją trudną sytuację życiową (własny zły stan zdrowia oraz ich małżonek) i finansową (inne zaciągnięte zobowiązania w postaci kredytów), co jak twierdzą uniemożliwia im spłatę zwaloryzowanej bonifikaty w żadnej kwocie. W swoim wniosku o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty, powołują się również na zasady współzycia społecznego.

Z analizy stanu faktycznego wynika, iż zarówno i k nie odnieśli żadnych korzyści wynikających z darowizny dokonanej przez ich ojca - na rzecz

(lokal zbyty przez Gminę Białystok stał się finalnie własnością kogoś innego tj.). 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 współzycia 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 współzycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Zasady współzycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie są to tzw. klauzule generalne, czyli zwroty niedookreślone. Ustawodawca nie definiuje co należy rozumieć pod pojęciem zasad współzycia 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”.

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 zgodnie z art. 68 ust. 2c ugn wnoszę o skorzystanie przez Radę Miasta Białystok 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.