

**UCHWAŁA Nr .....**

**RADY MIASTA PIŁY**

**z dnia ..... r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu części zwaloryzowanej  
bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 70  
w budynku przy ul. XXXX w Pile**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) Rada Miasta Piły uchwała, co następuje:

**§ 1.** Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu części zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 70 w budynku położonym przy ul. XXXX w Pile (księga wieczysta nr XXXX).

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

**§ 3.** Uchwała obowiązuje z dniem podjęcia.

**DYREKTOR**

Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

/-/ Monika Łukomska

**RADCA PRAWNY**

/-/ Marcin Paliwoda

\* Anonimizacja danych osobowych na podstawie art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 902) oraz art. 24 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) - Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej - 4.5.2016 PL z późn. zm.

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Miasta Piły**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu części zwaloryzowanej  
bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 70  
w budynku przy ul. XXXX w Pile**

Umową ustanowienia odrębnej własności lokalu i umową sprzedaży z dnia 20 maja 2022 r. Gmina Piła zbyła na współwłasność małżonków lokal mieszkalny nr 70 w budynku przy ul. XXXX w Pile, wraz z udziałem wynoszącym 15/1000 części w nieruchomości wspólnej, w tym w prawie własności nieruchomości gruntowej oznaczonej geodezyjnie nr XXXX o powierzchni XXXX (obręb XXXX).

Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej po zastosowaniu bonifikaty (75 %), ustalona w oparciu o *uchwałę Nr XXXIX/542/17 Rady Miasta Piły z dnia 29 sierpnia 2017 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5799 z dnia 6 września 2017 r., z późn. zm.)*, wyniosła XXXX zł.

Aktem notarialnym z dnia 9 września 2022 r. współwłaściciele ww. lokalu mieszkalnego dokonali przeniesienia jego własności na podstawie umowy o dożywocie, na rzecz córki oraz pasierbicy (w stosunku do jednego ze współwłaścicieli), która nie jest osobą bliską w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.)<sup>1</sup>.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ww. ustawy, właściwy organ żąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca zbył lokal, przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia. Przepisu powyższego nie stosuje się m. in. w przypadku zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej (art. 68 ust. 2a pkt 1).

W opisanej sytuacji żądanie zwrotu części zwaloryzowanej bonifikaty dotyczy przeniesienia przez ojczyrna prawa do lokalu na rzecz pasierbicy, która w świetle obowiązujących przepisów nie należy do kręgu osób bliskich.

Wobec niespełnienia ustawowych przesłanek wynikających z art. 68 ust. 2 i 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, Prezydent Miasta Piły, pismem z dnia 28 listopada 2022 r.,

---

<sup>1</sup> Przez osobę bliską należy rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu.

wezwał jednego ze współwłaścicieli lokalu (ojczyrna) do zwrotu zwaloryzowanej kwoty równej ½ części bonifikaty, udzielonej przy sprzedaży przedmiotowego lokalu.

Pismem z dnia 16 grudnia 2022 r. osoba zobowiązana do zwrotu bonifikaty zwróciła się z prośbą do Prezydenta Miasta Piły o odstąpienie od żądania zwrotu kwoty równej ½ części udzielonej bonifikaty, uzasadniając, że przeniesienie własności przedmiotowego lokalu na podstawie umowy o dożywocie, dokonane zostało w dobrej wierze, na rzecz pasierbicy, która od 5 roku życia traktowana jest i wychowywana przez ojczyrna jak córka. Powyższe wyjaśnienia potwierdza fakt oświadczenia złożonego przez wnioskodawcę w umowie notarialnej z dnia 9 września 2022 r. o przeniesieniu prawa własności lokalu na rzecz córki, w zamian za dożywotnie utrzymanie. Ponadto, celem przeniesienia prawa własności lokalu nie było osiągnięcie korzyści materialnych, ale chęć zabezpieczenia właścicieli lokalu na starość w zamian za pomoc na jaką mogą liczyć ze strony córki/pasierbicy. Osoba zobowiązana (ojczyrn) do zwrotu bonifikaty uważa, że z uwagi na wiek i stan zdrowia małżonki, zawarcie umowy o dożywocie i przeniesienie własności mieszkania na pasierbicę, która faktycznie traktowana jest jako osoba najbliższa, było najkorzystniejszym rozwiązaniem, pomimo, iż zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) pasierbowie nie mieszczą się w kręgu osób bliskich. Dzięki tej umowie zbywca lokalu (matka oraz ojczyrn) otrzymali gwarancję na dożywotnią pomoc.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie odnoszą się wprost do szczególnych sytuacji, w których lokal mieszkalny nabyty od gminy zostaje zbyty przez małżonków na rzecz pasierba.

W myśl przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1359) cechą majątku wspólnego małżonków jest współwłasność łączna – nie ma wydzielonych ułamek, nie można rozporządzać udziałami. Każdy z małżonków jest właścicielem całego majątku wspólnego ze współmałżonkiem.

Jak wskazano w uzasadnieniu wyroku z 23 maja 2019 r., sygn. akt VI ACa 216/18, dotyczącym zbycia przed upływem 5 lat lokalu mieszkalnego przez małżeństwo na rzecz syna/pasierba Sąd Apelacyjny w Warszawie wskazał, że *celem udzielenia bonifikaty nie jest umożliwienie byłym najemcom bezpłatnego wzbogacenia się kosztem wspólnoty pozostałych mieszkańców gminy, a realizacja przez samorząd terytorialny polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, prowadzącej do stabilizacji ich sytuacji prawnej w drodze popierania działań zmierzających do uzyskania przez najemców trwałego tytułu do dotychczas zajmowanych lokali. Zgodnie z ww. wyrokiem żądanie zwrotu bonifikaty w sytuacji zbycia lokalu na rzecz pasierba jest niezasadne z uwagi na naruszenie zasad sprawiedliwości społecznej, solidarności (wyrażającej się w obowiązku wspierania oraz dbania o dobro osób starszych, chorych i samotnych) oraz zaufania obywatela do administracji publicznej.*

Zaprezentowane powyżej stanowisko pozostaje w sprzeczności z wyraźnym brzmieniem przepisu art. 4 pkt 13 u.g.n, w którym sam ustawodawca dokonał definicji osoby bliskiej dla potrzeb stosowania tejże ustawy, dlatego też w niniejszym przypadku za zasadne uznać należy zastosowanie art. 68 ust. 2c cyt. ustawy, zgodnie z którym *właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.*

Uwzględniając wyżej opisane okoliczności oraz fakt, że zbyciu lokalu mieszkalnego nie towarzyszyły względy inne niż rodzinne, wnoszę o podjęcie niniejszej uchwały.

w z. PREZYDENTA MIASTA

/-/ Krzysztof Szewc

Zastępca Prezydenta