

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA LUBLIN**

z dnia 8 września 2022 r.

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w Lublinie przy ul. Karmelickiej --

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) - Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1

Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania przez Prezydenta Miasta Lublin zwrotu kwoty równej udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr --- położonego w Lublinie przy ul. Karmelickiej -- bonifikacie w wysokości 118 419,99 złotych po jej waloryzacji.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miasta Lublin

Jarosław Pakuła

UZASADNIENIE

Przedmiotem uchwały jest wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania przez Prezydenta Miasta Lublin zwrotu kwoty równej udzielonej przy wykupie lokalu mieszkalnego nr --- położonego w Lublinie przy ul. Karmelickiej -- bonifikacie w wysokości 118 419,99 złotych po jej waloryzacji.

W dniu 27 maja 2021 roku Gmina Lublin sprzedała na rzecz ----- (nabywczyni) lokal mieszkalny nr --- położony w Lublinie przy ul. Karmelickiej --, dla którego Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem: LU11/-----/-- – Akt Notarialny Rep. A nr 2622/2021 z dnia 27 maja 2021 roku. Wartość ww. nieruchomości lokalowej w operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 28 maja 2020 roku została ustalona na kwotę 248 000,00 zł. Natomiast cena sprzedaży po zastosowaniu bonifikat na podstawie § 4 ust. 1 pkt 2 lit. b Uchwały nr 466/XI/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Lublin w wysokości 45 % z tytułu okresu najmu lokalu mieszkalnego oddanego do użytkowania przed dniem 1 stycznia 1995 r. oraz na podstawie § 4 ust. 5 ww. uchwały w wysokości 5 % z tytułu jednorazowej wpłaty wyniosła 129 580,01 złotych. Udzielona przez Gminę Lublin bonifikata łącznie wyniosła 118 419,99 złotych. W celu zabezpieczenia zwrotu bonifikaty na lokalu mieszkalnym ustanowiono hipotekę umowną do kwoty 178 000,00 złotych na rzecz Gminy Lublin.

Aktem Notarialnym Rep. A nr 23/2022 z dnia 4 stycznia 2022 roku (Umowa dożywocia) nabywczyni nieruchomości przeniosła własność ww. lokalu mieszkalnego na rzecz swojej córki oraz jej męża, w zamian za zapewnienie nabywczyni dożywotniego utrzymania. Pismem z dnia 1 marca 2022 roku córka nabywczyni oraz jej mąż (zięc nabywczyni) wystąpili do tut. Wydziału z zapytaniem w jaki sposób i na jakich zasadach mogliby sprzedać lokal nr --- położony przy ul. Karmelickiej --, nie tracąc przy tym udzielonej bonifikaty.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej jako: „ugn”) zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji jest nabywca nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, który zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia. Zwrot następuje na żądanie

właściwego organu. Powyższe nie dotyczy zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej (art. 68 ust. 2a pkt 1 ugn). Art. 4 pkt 13 ugn zawiera zamknięty katalog podmiotów, które mogą być zaliczone do grona osób bliskich.

Stroną wskazanej powyżej umowy dożywocia był także zięć nabywczyni, tym samym zbycie lokalu nastąpiło także na jego rzecz. Zięć nie został wymieniony w katalogu podmiotów, które mogą zostać zaliczone do grona osób bliskich w ustawie o gospodarce nieruchomościami (art. 4 pkt 13 ugn).

W związku z tym, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidują, że Gmina Lublin może dochodzić zwrotu kwoty równej udzielonej przy sprzedaży przedmiotowego lokalu bonifikacie po jej waloryzacji, gdy zbycie lokalu nie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej (art. 68 ust. 2 ugn), nabywczyni lokalu mieszkalnego została wezwana do zapłaty kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w wysokości 125 257,56 złotych.

Pismem złożonym w dniu 28 lipca 2022 roku nabywczyni zwróciła się do Rady Miasta Lublin o wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty od ceny wykupu lokalu mieszkalnego od Gminy Lublin - na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z przywołanym przepisem "Właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku."

Z uwagi na okoliczność, iż w praktyce może wystąpić szereg różnorodnych sytuacji, które wymagają każdorazowo odrębnej oceny, ustawodawca poprzez wprowadzoną regulację art. 68 ust. 2c ugn wyposażył organy samorządu terytorialnego w uprawnienie do odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w indywidualnym przypadku uzasadnionym okolicznościami danej sprawy. Wskazać należy, że zarówno udzielenie bonifikaty, jak również zwolnienie od obowiązku jej zwrotu służy zapewnieniu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. Nabywczyni w złożonym wniosku wskazała, że z uwagi na szczególny charakter umowy dożywocia, z której wynika obowiązek zapewnienia zbywcy dożywotniego utrzymania, w szczególności przyjęcia jako domownika, dostarczania wyżywienia, ubrania, światła i opału oraz zapewnienia odpowiedniej pomocy, opieki lekarskiej i pielęgnowania w chorobie (art. 908 Kodeksu cywilnego) zasadne jest, aby ten obowiązek spoczywał na dwóch osobach, a nie jednej. Ponadto, nabywczyni lokalu zaznaczyła, że zbycie lokalu mieszkalnego, na rzecz córki oraz zięcia nie miało charakteru komercyjnego, ale było podyktowane wolą

zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych całej rodziny - córki, zięcia oraz ich córki, a także chęcią zapewnienia opieki na przyszłość.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami przyznała kompetencję Prezydentowi Miasta Lublin do odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, za zgodą Rady Miasta Lublin wyrażoną w uchwale (art. 68 ust. 2c ugn). Mając na uwadze powyższe Prezydent Miasta Lublin niniejszym przedstawia projekt uchwały w celu podjęcia decyzji przez właściwy organ.