

ZARZĄDZENIE Nr 456/2020
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 24.02.2020r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu 9/20 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 205/10000 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym nr *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym na os. Oświecenia 20 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy m.in. we wskazanej części.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu 9/20 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 205/10000 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym nr *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym na os. Oświecenia 20 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy m.in. we wskazanej części.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia

**w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu 9/20 części
zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 205/10000 części
nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym nr *[wyłączenie jawności w zakresie
danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej;
jawność wyłączyła Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]*
położonym na os. Oświecenia 20 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność
wnioskodawcy m.in. we wskazanej części.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, z 2019 r. poz. 2020) uchwała się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Pana *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* zwrotu 9/20 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 205/10000 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 118/36 obr. 5 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą KR1P/00311865/9 związanego z lokalem mieszkalnym nr *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym na os. Oświecenia 20 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy m.in. we wskazanej części, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 2145/2009 z dnia 18.03.2009 r.

§ 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego dokonanej w oparciu o zgromadzone dokumenty ustalono, że w dniu 18.03.2009 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 2145/2009 sprzedała z 98% bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 118/36 obr 5 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj: Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświecenia” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym na rzecz właścicielki wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* w budynku os. Oświecenia 20 - Pani *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* - matki wnioskodawcy Pana *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]*.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków na rzecz współużytkowników wieczystych prowadzona była w trybie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 65, z 2019 r. poz. 2020).

Rada Miasta Krakowa uchwałą nr XX/169/03 z dnia 2 lipca 2003 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa na rzecz spółdzielni mieszkaniowych (tj. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 737) wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z infrastrukturą służącą celom mieszkaniowym jak miejsca postojowe, drogi wewnątrzsiedlowe, ogródki przyblokowe, ogródki jordanowskie, zbywanych na rzecz ich użytkowników wieczystych tj.:

1) spółdzielni mieszkaniowych w związku z ustanawianiem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub z przeniesieniem na nich własności lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zmienionej ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r.

2) właścicieli lokali mieszkalnych nabytych od spółdzielni mieszkaniowych będących współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami w których lokale te są położone.

Zgodnie z §1 ust. 2 powołanej wyżej uchwały Rady Miasta Krakowa bonifikata była udzielana w takiej wysokości aby cena ustalona do zapłaty przed zawarciem umowy sprzedaży wynosiła 2% wartości rynkowej prawa własności sprzedawanej nieruchomości gruntowej lub wartości udziału w nieruchomości gruntowej.

Powołaną powyżej umową notarialną matka wnioskodawcy nabyła udział w wysokości 205/10000 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Oświecenia 20 w Krakowie za cenę z 98% bonifikatą w wysokości 441,36 zł. netto plus podatek Vat w stawce 22% w wysokości 97,10 zł.

Na podstawie zgromadzonych dokumentów ustalono, iż zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia Rep A nr 3905/2015 z dnia 20.03.2015 spadek po matce wnioskodawcy zmarłej dnia 24.08.2014 r. na podstawie ustawy nabyli wprost w udziałach wynoszących po 1/2 części córka Pani *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]*.

Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] oraz syn - wnioskodawca Pan [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta].

Następnie aktem notarialnym Rep A nr 16775/2016 z dnia 28.12.2016 r. wnioskodawca sprzedał swojej siostrze udział wynoszący 9/20 części ww. nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony na os. Oświecenia 20.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie powstaje w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia, a obowiązek ten dotyczy również osoby bliskiej pierwotnego nabywcy, co wynika z brzmienia art. 68 ust. 2b cytowanej ustawy.

Zgodnie z art. 4 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przez zbywanie albo nabywanie nieruchomości - należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

Inne przypadki wyłączenia żądania zwrotu bonifikaty wymienione w ustawie o gospodarce nieruchomościami nie mają zastosowania, bowiem przedmiotem zbycia przez Gminę Kraków był grunt, a nie lokal.

Dodatkowo Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wyrokiem z dnia 23.02.2012 r. sygn. akt. I ACa 91/12 stwierdził, że *„po spełnieniu przesłanek z art. 68 ust. 2 w zw. z ust. 2b ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U 2010, Nr 102, poz. 651) powstaje z mocy prawa po stronie osoby bliskiej obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie. Obowiązek ten nie przechodzi z pierwotnego nabywcy na osobę bliską, lecz na podstawie ustawy powstaje z chwilą dalszego rozporządzenia nieruchomością”*.

Również Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny z dnia 10.01.2013 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 1097/12 stwierdził, że nie ma uzasadnienia prawnego dla tezy, iż w stanie prawnym obowiązującym po nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 24.08.2007 r. obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży nieruchomości przed upływem terminu wskazanego w art. 68 ust. 2 ustawy obciąża tylko i wyłącznie osoby bliskie, które nabyły nieruchomość w drodze czynności prawnej od pierwotnie zobowiązanego: *„Przepisy obowiązujące po nowelizacji obciążają obowiązkiem zwrotu bonifikaty osoby bliskie niezależnie od tego czy stały się właścicielem lokalu na podstawie umowy zawartej z pierwotnym nabywcą, czy też w wyniku dziedziczenia po nim”*.

Zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 r. IVCSK 274/13 *„obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez osobę bliską nieruchomości - niezależnie od celu takiego zbycia oraz osoby nabywcy”*.

Po przeprowadzeniu analizy zgromadzonej dokumentacji ustalono, iż Gminie Miejskiej Kraków przysługuje od wnioskodawcy żądanie zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty z uwagi, iż nabycie przez niego udziałów w ww. nieruchomości nastąpiło po nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, która wprowadziła zapis zobowiązujący osobę bliską pierwotnego nabywcy do zwrotu kwoty bonifikaty w przypadku zbycia przez nią nieruchomości w terminie 10 lat od pierwotnego nabycia gruntu od Gminy Kraków.

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału w gruncie 205/10000 części związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Oświecenia 20 w Krakowie tj. od dnia 18.03.2009 r. do dnia zbycia jego 9/20 części tj. do dnia 28.12.2016 r. nie upłynęło 10 lat

rodzi to zobowiązanie do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie.

Kwota udzielonej 98% bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 21 626,56 zł. Zwrotowi podlega kwota 9/20 części udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od kwietnia 2009 r. do listopada 2016 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Powyższa kwota po zwaloryzowaniu wynosi 10 982,93 zł (słownie złotych: dziesięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa 93/100).

Pismem z dnia 25.06.2018 r. wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niego zwrotu ww. bonifikaty swój wniosek uzasadniając m.in., iż mieszkanie stanowiło spadek po jego mamie, odziedziczony wspólnie z siostrą. *„Siostra moja (...) poprosiła mnie abym odstąpił jej swój udział w mieszkaniu, aby mógł tam zamieszkać jej syn (...) z żoną. Razem z siostrą nie znaleźliśmy warunków, na jakich nasza mama wykupiła udziały w gruncie związane z jej mieszkaniem i, że bonifikata ma 10 lat karencji”*. Dalej wnioskodawca pisze, iż transakcja sprzedaży pozwoliła mu wraz z siostrą uregulować sprawę mieszkania, a mieszkanie pozostało w rodzinie *„i obecnie mieszka tam młode rozwijające małżeństwo”*

Przedstawiony przez wnioskodawcę stan faktyczny nie wyczerpuje dyspozycji przepisów Uchwały Rady Miasta Krakowa Nr CXII/1725/14 z dnia 09.07.2014 r. w sprawie odstąpienia od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej jej współużytkownikom wieczystym tj. właścicielom lokali mieszkalnych nabytych od spółdzielni mieszkaniowych - zatem nie znajdują one zastosowania w niniejszym postępowaniu.

Przedstawiony stan faktyczny sprawy może być rozpatrzony na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym właściwy organ w innych przypadkach, niż taksatywnie wymienione w art. 68 ust. 2a powyższej ustawy może odstąpić od żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji pod warunkiem, że zgodę na to wyrazi rada gminy w drodze uchwały.

Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej potwierdził bowiem, że właściwy organ może, na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, odstąpić od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty, niezależnie od tego, czy w danym przypadku obowiązek zwrotu bonifikaty powstał przed, czy po dniu wejścia w życie tego przepisu. Celem bowiem tego przepisu było objęcie wszystkich przypadków mogących wystąpić w praktyce, nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a w/w ustawy, w których w ocenie właściwego organu oraz za zgodą organu nadzorującego, uzasadnione jest odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty.

W świetle powyższych okoliczności faktycznych i prawnych warunkiem odstąpienia od żądania zwrotu 9/20 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty – o co wnosi wnioskodawca, jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 22 października 2019 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 309/19) oraz w dniu 21 stycznia 2020 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 480/20).

Z uwagi zatem na powołane wyżej opinie właściwych merytorycznie komisji Rady Miasta Krakowa, przedkłada się niniejszy projekt uchwały pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Odnosząc się do skutków finansowych:

- a) niniejsza regulacja nie zwiększy dochodu Miasta,
- b) niniejsza regulacja jest bez wpływu na wydatki Miasta,
- c) niniejsza regulacja nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania (także w latach następnych),
- d) niniejsza regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa lub miejskiej jednostki organizacyjnej, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie,
- e) niniejsza regulacja nie będzie powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów niż ponoszone przed jej wprowadzeniem,
- f) odstąpienie od żądania zwrotu 9/20 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Oświecenia 20 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy m.in. we wskazanej części, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 10 982,93 zł. |