

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wylączenie 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: Justyna Poręba - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórznego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 17 położonym na os. Na Lotnisku w Krakowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471, 782, z 2019 r. poz. 2020), uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Państwa [wylączenie 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: Justyna Poręba - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórznego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu kwoty bonifikaty w wysokości 155655,36 złotych, udzielonej najemcom od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wylączenie 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: Justyna Poręba - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórznego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 17 na os. Na Lotnisku w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 23.09.2011 r. Rep. A nr 8879/2011, z własnością którego związany jest udział wynoszący 8/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 177 o pow. 11a 56m², obr. 8 jedn. ewid. Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr (...) * z we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) *

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Lokal mieszkalny nr [wylączenie 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: Justyna Poręba - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 17 położonym na os. Na Lotnisku w Krakowie wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego 8/1000 części obejmującej działkę nr 177 o pow. 11a 56m² obr. 8 jednostka ewidencyjna Nowa Huta oraz części wspólne budynku, z którego wydzielony jest lokal - niesłużące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz najemców Państwa [wylączenie 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: Justyna Poręba - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep A nr 8879/2011 z dnia 23.09.2011r. za łączną kwotę 17295,15 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w prawie użytkowania wieczystego w wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 155655,36 zł.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji”.

Z poczynionych w ramach zgromadzonej dokumentacji ustaleń wynika, że nabyty lokal mieszkalny od Gminy Miejskiej Kraków z bonifikatą w cenie został wykorzystany przez nabywców na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie przez Gminę Miejską Kraków bonifikaty, co stanowi „ratio legis” przepisu art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jak wynika z pisma z dnia 24.10.2019 r. w okresie 5 lat od momentu nabycia od Gminy przedmiotowy lokal mieszkalny zamieszkiwał „syn Michał (...). wraz z żoną Edytą (...) córką Zofią (...), a od 10.09.2013 r. z córką Hanną”. Natomiast jak ustalono w toku prowadzonego postępowania Właściciele od momentu nabycia w/wym. lokalu zamieszkują pod adresem os. Kazimierzowskie [wylączenie 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: Justyna Poręba - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w Krakowie.

Analiza treści zgromadzonej dokumentacji dowodzi, że w/wym. nie wykorzystywali przedmiotowego lokalu w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, co było intencją ustawodawcy wprowadzającego bonifikatę przy zbyciu lokali komunalnych.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 23.01.2014 r. sygn. akt I A Ca 776/13 określił, iż „(...) ratio legis przepisu przyznającego bonifikatę (art. 68 ust. 1 pkt. 7) ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tj. Dz.U. z 2010 Nr 102, poz. 651) polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. ”

Wskazać należy, że stworzenie zainteresowanym osobom możliwości nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą stanowi realizację wskazanej w art. 75 ust. 1 Konstytucji polityki władz publicznych, sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i popierającej ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Realizacja uprawnienia, jakie ustawa przyznaje jednostce samorządu terytorialnego ma bowiem na celu

jedynie zapewnienie, aby środki publiczne, które ta jednostka przekazała w postaci upustu cenowego nabywcy lokalu, były rzeczywiście przeznaczone na uzyskanie samodzielnego mieszkania, a nie wykorzystywane w innym celu.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny w uzasadnieniu wyroku z dnia 09.01.2018r. do sygn. akt I A Ca 786/17 stwierdził, że *„Artykuł 75 Konstytucji RP przewiduje prowadzenie przez władze publiczne polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności poprzez popieranie działań zmierzających do uzyskania przez nich własnego mieszkania, ale przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadzają preferencje wyłącznie w stosunku do pewnych kategorii osób będących bezpośrednimi nabywcami lokali mieszkalnych. Bonifikata od ceny ma zatem charakter celowy. Udzielenie bonifikaty oznacza nieekwiwalentne wyzbycie się składnika mienia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego i stanowi formę szeroko rozumianej pomocy publicznej udzielanej pierwotnym nabywcom w umowie sprzedaży, która powinna być wykorzystywana tylko zgodnie z przeznaczeniem. (...) Przyznanie bonifikaty to swoista premia dla najemców umożliwiająca uwłaszczenie ich odnośnie zajmowanych już lokali. W doktrynie wskazuje się, że wprowadzenie obowiązku zwrotu udzielonych bonifikat ma przeciwdziałać nadużyciom.”*

Mając na uwadze powyższe zobowiązano Wnioskodawców do uiszczenia w terminie do 15 marca 2020 r. na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 155655,36 zł, tytułem zwrotu kwoty bonifikaty udzielonej od ceny przedmiotowego lokalu.

Pismem z dnia 21.01.2020r. Zobowiązani zwrócili się do Rady Miasta Krakowa z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny przedmiotowego lokalu.

W ww. piśmie Zobowiązani wyjaśnili, iż *„składając wniosek o wydanie oświadczenia o zgodzie na wykreślenie Gminy Miejskiej Kraków z księgi wieczystej złożyliśmy zgodne z prawdą oświadczenie, że w przedmiotowym lokalu w okresie od 23.09.2011 do 23.09.2016 zamieszkiwał nasz syn Michał (...) wraz z żoną Edytą oraz dwiema córkami Zofią i Hanną.”*

„ (...) rozpoczynając procedurę wykupu mieszkania komunalnego położonego na os. Na Lotnisku (...) w Krakowie ja i mój mąż Adam (...) zamieszkiwaliśmy w przedmiotowym lokalu wraz z synem Michałem (...), a po zawarciu związku małżeńskiego przez syna wprowadziła się również synowa Edyta. Otrzymując bonifikatę na wykup tej nieruchomości nie mieliśmy świadomości, że jesteśmy zobowiązani tam zamieszkiwać.

Byliśmy przekonani, że jedynym warunkiem otrzymania bonifikaty jest niemożność zbycia wykupionego mieszkania przez okres 5 lat. Poza tym nieruchomość wykupiliśmy z zamiarem, że to ja i mąż będziemy tam mieszkać a syn w przyszłości wyprowadzi się do innego - większego mieszkania.

Jednak choroba mojej mamy/teściowej spowodowała, że byliśmy zmuszeni do okresowej przeprowadzki do miejsca jej zamieszkania dzieląc czas pobytu pomiędzy jej mieszkaniem, a naszym dotychczasowym. Nadmieniamy, że moja mama/teściowa nie była w stanie samodzielnie egzystować, a poza nami nie miała ona nikogo kto mógłby się nią zaopiekować. W styczniu 2015 roku moja mama/teściowa po ciężkiej chorobie zmarła.”

W/wym. podnieśli, iż *„cały ten okres od wykupu mieszkania tj. 23.09.2011 do dzisiaj niemal codziennie przebywamy w mieszkaniu na os. Na Lotnisku (...) pomagając synowi i synowej przy dzieciach odbierając je ze szkoły czy z przedszkola, gotując, dodatkowo przez cały ten okres ja i mąż ponosiliśmy koszty - utrzymania mieszkania opłacając czynsz, wywóz śmieci oraz wodę - co znajduje potwierdzenie w przedstawionych wcześniej dowodach wpłat, zaś w lokalu tym posiadamy większość swoich rzeczy. Fakt, że ja i mąż nie zamieszkiwaliśmy w wykupionym mieszkaniu nie wynika z naszego celowego działania tylko z naszej sytuacji życiowej, która wtedy miała miejsce. Podkreślamy, że mieszkanie nigdy nie było przedmiotem wynajmu w celach zarobkowych.”*

5.

Wezwani kontynuują „nasza obecna sytuacja majątkowa nie pozwala nam na zwrot udzielonej bonifikaty. Ja Anna (...) przebywam na emeryturze. Zmusiła mnie do tego ciężka choroba (dwie operacje guza mózgu w październiku i grudniu 2018r), a mój mąż Adam (...) jest zatrudniony w charakterze mechanika samochodowego i jego dochody są bardzo niskie. Oszczędności, które posiadamy nawet w najmniejszym stopniu nie pokryją kwoty bonifikaty, której zwrotu zażądał od nas Urząd Miasta Krakowa.”

W/wym. zwracają się „z uprzejmą prośbą o pilne zajęcie się naszym wnioskiem z uwagi na fakt, że zamierzamy zbyć lokal na os. Na Lotnisku (...), a środki uzyskane ze sprzedaży chcemy przekazać w formie darowizny naszemu synowi Michałowi (...) na zakup innego mieszkania. Nasz syn wraz z synową posiadają już umowę rezerwacyjną na zakup nowej nieruchomości. Warunkiem zawarcia tej umowy była wpłata przez nich kwoty 10 000 zł, która w przypadku nie sfinalizowania transakcji zakupu w przeciągu najbliższych tygodni przepadnie. Sytuacja finansowa syna i synowej również jest zła. Nie posiadają oni zdolności kredytowej na kwotę potrzebną do pokrycia kosztów zakupu tej nieruchomości (300 000,00zł). Dlatego też środki uzyskane ze sprzedaży lokalu są im niezbędne. Pragniemy dodać, iż posiadamy również umowę przedwstępną na sprzedaż lokalu położonego na os. Na Lotnisku (...) jednak w tym stanie rzeczy jego zbycie nie jest możliwe.

Dokonując analizy przedmiotowej sprawy w oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer - dane osobowe ustalono, że w przedmiotowym lokalu na pobyt stały zameldowani są nabywcy: Pani Anna od dnia 02.02.1983 r., Pan Adam od dnia 11.03.1965r., syn Pan Michał od dnia 02.02.1983r. z żoną Panią Edytą 26.06.2008r. i córkami: Zofią od dnia 18.04.2011 r. oraz Hanną od dnia 13.09.2013r.

W świetle wpisu ujawnionego w księdze wieczystej (...)* właścicielem w/wym. lokalu mieszkalnego na osiedlu Na Lotnisku są Zobowiązani.

Wniosek Zobowiązanych został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 558/2020 z dnia 19 maja 2020r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 625/2020 z dnia 7 lipca 2020r.)

Mając na uwadze szczególne okoliczności w przedmiotowej sprawie oraz w związku z ww. pozytywnymi opiniami stosownie do art. 68 ust 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami przygotowanie niniejszego projektu uchwały jest uzasadnione.