

ZARZĄDZENIE Nr 3661/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 15 grudnia 2021r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży 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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 30 położonym na os. Piastów w Krakowie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży 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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 30 położonym na os. Piastów w Krakowie.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży 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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 30 położonym na os. Piastów w Krakowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899), uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 222.584,40 złotych, udzielonej najemcy od ceny sprzedaży 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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 30 na os. Piastów w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 13 maja 2013 r. Rep. A nr 2796/2013, z własnością którego związany jest udział wynoszący 21/1000 części, a to we współwłasności działki nr 77/1 o pow. 0,0655 ha, obr. 2 jedn. ewid. Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00078244/4 oraz częściach 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 KR1P/00498893/8.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Lokal mieszkalny 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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 30 położonym na os. Piastów w Krakowie o pow. 55,88 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 21/1000 części, a to w prawie użytkowania wieczystego działki nr 77/1, obręb 2 jedn. ewid. Nowa Huta oraz częściach wspólnych budynku, z którego wydzielony jest lokal - niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali - został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz najemcy [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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep. A nr 2796/2013 z dnia 13 maja 2013 r. za łączną kwotę 24.781,42 zł, tj. lokal mieszkalny za cenę 24.634,00 zł, natomiast pierwsza opłata od udziału w prawie współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wynosiła 147,42 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i prawa współużytkowania wieczystego w wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90%, tj. 223.035,82 zł.

Następnie aktem notarialnym z dnia 16 lipca 2013 r., Rep. A nr 2857/2013 [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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] darował [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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] (wnukowi) lokal mieszkalny 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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] położony na os. Piastów 30 w Krakowie. Z kolei w akcie notarialnym z dnia 15 października 2014 r., Rep. A nr 4528/2014, tj. umowie przeniesienia własności nieruchomości, umowie sprzedaży oraz akcie ustanowienia służebności osobistej pierwotny nabywca i Jego wnuk oświadczyli, że zawarli ww. umowę darowizny pod wpływem błędu, bowiem [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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] otrzymał część ceny z tytułu sprzedaży ww. lokalu, a zatem zbycie 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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] położonego na os. Piastów 30 w Krakowie stanowiło umowę sprzedaży. W związku z powyższym błędem oraz wymagalnym

roszczeniem przysługującym pierwotnemu nabywcy o zwrot ww. lokalu, Jego wnuk przeniósł własność 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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] położonego na os. Piastów 30 w Krakowie na rzecz [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]. Z kolei w tym samym akcie notarialnym, pierwotny nabywca sprzedał ww. lokal mieszkalny wnukowi za cenę w kwocie 60.000,00 zł, który ustanowił na rzecz ww. bezpłatną, dożywotnią służebność osobistą polegającą na prawie zamieszkiwania w ww. lokalu.

Jak ustalono pierwotny nabywca był zameldowany na pobyt stały w Krakowie pod adresem [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] od dnia 10 marca 1976 r. do dnia jego śmierci, tj. 13 czerwca 2015r. Obecnie w ww. lokalu mieszkalnym na pobyt stały od dnia 10 marca 1976 r. zameldowana jest i przebywa [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta], córka pierwotnego właściciela. Natomiast [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zameldowany jest na pobyt stały pod adresem [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w Krakowie.

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

Jak wynika z wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 stycznia 2014 r. sygn. akt I ACa 776/13 „ratio legis przepisu przyznającego bonifikatę (art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n.) polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych”.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2015 r., sygn. akt IV CSK 265/14 „udzielenie najemcy bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu uzyskiwany kosztem środków publicznych i niewątpliwie stawiający nabywcę lokalu komunalnego w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby

mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej. Te względy uzasadniają pogląd o konieczności ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju”.

Powołane powyżej orzecznictwo sądowe należy również odnieść do osób bliskich pierwotnego nabywcy z uwagi na przepis art. 68 ust. 2b ww. ustawy. Zgodnie bowiem z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 04 sierpnia 2014 r., sygn. akt I A Ca 241/14, który ma zastosowanie w niniejszej sprawie „*literalna (językowa) wykładnia art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzi do jednoznacznego wniosku, że 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 – lub wykorzystania przez nią nieruchomości na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty*”. A zatem, w okresie 5 lat od dnia nabycia 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: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] położonego na os. Piastów 30 w Krakowie zarówno pierwotny nabywca jak i jego osoba bliska (obdarowany) winna wykorzystywać go na zaspokajanie swoich potrzeb mieszkaniowych.

Zgodnie z przyjętym orzecznictwem obdarowany uzyskując lokal mieszkalny nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na tzw. preferencyjnych zasadach jest na mocy postanowień ustawy o gospodarce nieruchomościami poddany pewnym ograniczeniom w zakresie dysponowania i rozporządzania daną nieruchomością. Bonifikata, o której mowa w art. 68 ust. 1 ww. ustawy ma na celu umożliwienie nabywcy lokalu lub jej osobie bliskiej zaspokajanie w nim potrzeb mieszkaniowych.

Analiza treści zgromadzonej dokumentacji dowodzi, że obecny właściciel przedmiotowego lokalu nie wykorzystywał go w celu zaspokojeniu swoich potrzeb mieszkaniowych, co było intencją ustawodawcy wprowadzającego bonifikatę przy zbyciu lokali komunalnych. Jego potrzeby mieszkaniowe zaspokajane były w innej nieruchomości, która stanowiła centrum życiowe jego oraz jego rodziny. Natomiast, w lokalu mieszkalnym 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: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Piastów 30 w Krakowie zamieszkuje córka pierwotnego właściciela, która według zapewnień zobowiązanego, jest osobą niepełnosprawną i niezdolną do samodzielnej egzystencji.

Przedmiotową sprawę poddano analizie prawnej, która wskazała, iż zachodzą podstawy do zwrotu udzielonej bonifikaty od ww. lokalu mieszkalnego. Ustalając, że celem udzielenia bonifikaty w przypadku zbywania lokalu mieszkalnego jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych nabywcy, uznać należy, że na gruncie niniejszej sprawy cel ten nie został spełniony, bowiem jego właściciel nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu, a jego potrzeby zaspokajane były w innej nieruchomości.

Wskazane przez [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: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych

Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnygo Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta okoliczności występujące w tej sprawie, m.in. zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu mieszkalnym przez niepełnosprawną córkę pierwotnego nabywcy, nie mogą stanowić podstawy do odstąpienia od żądania od ww. zwrotu bonifikaty. Nie wynika to bowiem z art. 68 ust. 2b w zw. z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które to przepisy należy stosować w sposób ścisły i rygorystyczny.

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny zbycia nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny oraz udział w nieruchomości gruntowej w łącznej kwocie 223.035,82 zł. Zwrotowi podlega kwota bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od czerwca 2013 r. do października 2014 r. miesięcznych wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Kwota po zwaloryzowaniu na dzień zawarcia umowy darowizny przedmiotowego lokalu, tj. na dzień 15.10.2014 r. wynosi 222.584,40 zł.

Mając powyższe na uwadze pismem z dnia 27 stycznia 2020 r. nr GS-16.7124.358.2018 zobowiązano *[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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnygo Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]* reprezentowanego przez Radcę Prawnego *[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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnygo Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]* do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 222.584,40 zł, tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży ww. lokalu na mocy postanowień uchwały nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 12 marca 2020 r. Zobowiązany wystąpił z wnioskiem do Rady Miasta Krakowa o odstąpienie od zwrotu bonifikaty udzielonej od przedmiotowego lokalu.

W ww. wniosku Wnioskodawca wskazał, iż: „wkrótce po wykupieniu lokalu przez mojego dziadka, *[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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnygo Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]*, które nastąpiło w drodze aktu notarialnego z dnia 13 maja 2013 r. Rep. A nr 2857/2013, powzięliśmy wraz z rodziną uzasadnione obawy co do możliwości wyłudzenia przedmiotowego lokalu przez osoby trzecie. Doszły do nas bowiem informacje, iż ktoś obcy nagabywał dziadka wpytując gdzie mieszka, z kim mieszka, do kogo należy mieszkanie itp. Dziadek mój, jako osoba starsza i schorowana, a w pewnych sytuacjach również szczególnie łatwowierna, niejednokrotnie podpisywał niekorzystne dla siebie umowy z różnymi domokrążcami działającymi głównie na zasadzie sprzedaży bezpośredniej towarów (oferującymi mu np. garnki, poduszki elektryczne, również różnego rodzaju kredyty i pożyczki). Wielokrotnie musieliśmy następnie interweniować próbując odstąpić od tego typu niekorzystnych umów w imieniu dziadka. Wobec powyższego podjęliśmy w rodzinie decyzję, że należałoby zabezpieczyć majątek

dziadka przed ewentualnymi próbami wyludzenia lokalu przez jakiegoś oszusta. Poprosiliśmy więc dziadka, aby zbył lokal na moją rzecz, przy jednoczesnym zabezpieczeniu jego potrzeb mieszkaniowych w formie ustanowienia na jego rzecz służebności mieszkania. Podkreślam, że przedmiotowa umowa zbycia lokalu miała na celu jednocześnie zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych córki mojego Dziadka, a mojej Ciotki - [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta], która zamieszkuje w tym lokalu od urodzenia, była osobą bliską wobec pierwotnego nabywcy lokalu. Niestety z uwagi na swoją niepełnosprawność (jest trwale niezdolna do pracy oraz do samodzielnej egzystencji), a także wynikającą z niej niesamodzielność w prowadzeniu własnych spraw życia codziennego, została wówczas podjęta decyzja, abym to ja, zamiast [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] został nabywcą lokalu, z przyczyn analogicznych do tych, które odnosiły się do mojego Dziadka, tj. w celu uniknięcia przepisania własności lokalu na jakąś przypadkową osobę (np. opiekunkę mojej Ciotki). Reasumując, sprzedaż lokalu na moją rzecz miała na celu wyłącznie zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pierwotnego Nabywcy - [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] oraz zamieszkującej z nim niepełnosprawnej córki Nabywcy — [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta], przy jednoczesnym zabezpieczeniu tych osób (które z uwagi na stan zdrowia były łatwowierne i niesamodzielne) przed ewentualną możliwością utraty lokalu. Po śmierci mojego dziadka [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta], która nastąpiła dnia 13 czerwca 2015r., to właśnie jego niepełnosprawna córka [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] ma w lokalu zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, ponieważ zamieszkuje w nim do chwili obecnej.”

Następnie Zobowiązany powołując się na art. 68 ust. 2 i 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami poinformował, iż „lokal był i w dalszym ciągu jest wykorzystany na cel uzasadniający udzielenie bonifikaty poprzez zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych pierwotnego Nabywcy oraz zamieszkującej z nim niepełnosprawnej osoby bliskiej, co jest jednoznaczne z tym, że cel uzasadniający udzielenie bonifikaty został w pełni zrealizowany.

Dodatkowo gdyby przyjęć wykładnię art. 68 ust. 2 i 2b u.g.p. przedstawioną w treści skierowanego do mnie wezwania, należałoby uznać, że aby nie podlegać obowiązkowi zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu Nabywcy powinienem zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe w lokalu już od momentu jego nabycia, w takim znaczeniu, że lokal powinien stanowić centrum życiowe moje oraz mojej rodziny. W sytuacji, gdy moją najbliższą rodzinę stanowi moja żona oraz 3 (troje) dzieci, oznaczałoby to de facto konieczność wyeksmitowania z lokalu mojej niepełnosprawnej Ciotki, która spełnia wszystkie warunki do przyznania jej prawa do lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków, zatem obowiązek zaspokojenia jej potrzeb mieszkaniowych przeszedłby z powrotem na Gminę.

Jak podkreśla się w orzecznictwie ratio legis przepisu art. 68 ust. 2 u.g.p. polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Natomiast wyjaśnienie motywów zamieszczenia ust. 2b w art. 68 u.g.n. wynikające z uzasadnienia projektu nowelizacji u.g.n. wynika ze stwierdzenia, że chodzi o zapobieżenie wykorzystywaniu sytuacji, w której ma miejsce sprzedaż mieszkania z bonifikatą i po podarowaniu go osobie bliskiej, ponowna sprzedaż go z zyskiem, stanowiącym różnicę między ceną z bonifikatą zapłaconą gminie a ceną rynkową uzyskaną od kolejnego nabywcy. W moim głębokim przekonaniu okoliczności niniejszej sprawy nie pozwalają na zastosowanie art. 68 ust. 2b u.g.n. z punktu widzenia celów oraz motywów, dla których przepis ten został wprowadzony przez ustawodawcę.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że nie uzyskałem dotychczas żadnych korzyści z tytułu nabycia lokalu zaspokajając potrzeby mieszkaniowe [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] całkowicie nieodpłatnie podczas, gdy wszelkie rachunki z tytułu eksploatacji lokalu, a także zapewnienia opieki nad Ciotką pokrywane są w całości z mojego majątku. Zarazem do nabycia przeze mnie lokalu doszło odpłatnie w drodze umowy przeniesienia własności umowy sprzedaży oraz aktu ustanowienia służebności osobistej z dnia 15.10.2014 r. Rep. A 4528/2014, przy jednoczesnym ustanowieniu służebności mieszkania na rzecz Dziadka — [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]. Nie dokonałem również zbycia lokalu na rzecz osoby trzeciej przez określony w ww. przepisach okres 5 lat od daty nabycia lokalu przez pierwotnego Nabywcę i nie zamierzam tego zrobić, aż do śmierci [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta].”

Zobowiązany wyjaśnił również w wystąpieniu, że nie miał „świadomości, że sam fakt niezamieszkiwania przeze mnie w lokalu może zostać zinterpretowany w taki sposób, że będzie to stanowić rzekome wykorzystanie lokalu na inne cele w rozumieniu art. 68 ust. 2b

u.g.n., z którym wiązać się może obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty. W moim rozumieniu przepisów okoliczność zaspokojenia w lokalu potrzeb mieszkaniowych mojego Dziadka oraz jego córki (wobec której na [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] spoczywał obowiązek alimentacyjny) był równoznaczny z wykorzystaniem lokalu bezpośrednio na cel uzasadniający udzielenie bonifikaty przez Gminę. Dodać należy, że przy podpisywaniu ww. aktów notarialnych nie zostałem odpowiednio pouczony przez notariusza, że okoliczność faktycznego wykorzystania lokalu na zaspokojenie moich własnych potrzeb mieszkaniowych może mieć w tej sprawie jakiegokolwiek znaczenie, a zwłaszcza, że może się wiązać z obowiązkiem zwrotu udzielonej bonifikaty”.

Następnie Zobowiązany powołując się na orzecznictwo sądów powszechnych wskazał, iż „sformułowane obecnie żądanie zwrotu przeze mnie zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny lokalu, stanowi nadużycie prawa podmiotowego przez Gminę Miejską Kraków w rozumieniu art. 5 KC, albowiem [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] (pierwotny nabywca Lokalu) zamieszkiwał w Lokalu do chwili swojej śmierci dnia 13 czerwca 2015 r. łącznie z osobą bliską, która zamieszkuje w lokalu do dnia dzisiejszego, więc przez okres dłuższy niż przez 5 lat. Zwracam zatem uwagę, że spełniony został w całości cel udzielenia bonifikaty polegający na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskał w ten sposób stabilne zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych oraz potrzeb mieszkaniowych osoby bliskiej, wobec której pierwotny Nabywca był zobowiązany do zapewnienia tych potrzeb (...). Jednocześnie wskazuję, że dobrowolnie przyjąłem na siebie obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych niepełnosprawnej osoby bliskiej w stosunku do pierwotnego Nabywcy, który to obowiązek w przeciwnym razie przeszedłby na Gminę w postaci obowiązku zapewnienia [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] lokalu socjalnego. Pomimo tego Gmina żąda obecnie ode mnie zapłaty bardzo wysokiej kwoty tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty co uznać należy za działanie sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa oraz zasadami współżycia społecznego”.

Zobowiązany do przedmiotowego wniosku dołączył dokumentację lekarską córki pierwotnego właściciela w/w lokalu mieszkalnego potwierdzającą niezdolność do samodzielnej egzystencji oraz zaliczenie ww. do pierwszej grupy inwalidzkiej.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr KR1P/00498893/8 właścicielem przedmiotowego lokalu jest Zobowiązany.

W oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer – dane osobowe – ustalono, że w wyżej powołanym lokalu mieszkalnym na pobyt stały zameldowana jest córka pierwotnego nabywcy lokali.

Wniosek Zobowiązanego został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1028/2021 z dnia 6 lipca 2021.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1304/21 z dnia 3 listopada 2021 r.).

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