

ZARZĄDZENIE NR 1525/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 6 czerwca 2022 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu w udziałach po 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5453/1116358 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Okólnej 22 w Krakowie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079) 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 w udziałach po 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5453/1116358 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Okólnej 22 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 w udziałach po 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5453/1116358 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Okólnej 22 w Krakowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899) uchwała się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] oraz 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] zwrotu w udziałach po 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty, udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5453/1116358 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 323 obręb 50 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą KR1P/00181623/0, 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Okólnej 22 w Krakowie, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A I Nr 18376/2009 z dnia 01.12.2009 r.

§ 2. Wykonanie 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 01.12.2009 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A I Nr 18376/2009 sprzedała w udziałach nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 323 obręb 50 jednostka ewidencyjna Podgórze, położoną przy ul. Okólnej 20 i 22 na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłowie” oraz właścicieli lokali posiadających prawo odrębnej własności, m.in. na rzecz 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta], 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] oraz 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] jako właścicielkę 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] w budynku przy ul. Okólnej 22 w Krakowie.

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 (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899).

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 przybłokowe, ogródki jordanowskie, zbywanych na rzecz ich użytkowników wieczystych tj.:

- a/ 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.
- b/ 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 będzie udzielana w takiej wysokości aby cena jaka zostanie ustalona do zapłaty przed zawarciem umowy sprzedaży wynosiła 2% wartości rynkowej prawa własności sprzedawanej nieruchomości gruntowej lub wartości udziału w nieruchomości gruntowej.

Przedmiotową umową notarialną 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] oraz jej córki: 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] i 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] nabyły (w udziałach po 1/3 części) udział w wysokości 5453/1116358 części w gruncie związany 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 Aneta Kargul -

Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym przy ul. Okólnej 22 w Krakowie za cenę z bonifikatą tj. za 2% wartości prawa własności, w wysokości 571,90 zł netto plus podatek VAT w stawce 22 % w wysokości 125,82 zł.

Na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku sygn. akt XII Ns 896/15/P z dnia 19.06.2015 r. spadek po 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] zmarłej dnia 17.12.2014 r. nabyły ww. córki zmarłej - po 1/2 części.

W dniu 02.10.2019 r. aktem notarialnym Rep A Nr 122/2019 ww. lokal mieszkalny wraz z przysługującym mu udziałem w gruncie został sprzedany na rzecz Państwa [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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] przez właścicielki tej nieruchomości, tj. Panią [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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] oraz Panią [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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] (w udziałach po 1/2 części w lokalu, w tym w 1/3 części udział odziedziczony po zmarłej matce).

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji powstaje w przypadku zbycia lub wykorzystania nieruchomości na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat.

Odpowiednie zastosowanie znajduje art. 68 ust. 2a pkt 1 z zastrzeżeniem ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, który przewiduje odstępstwo od przepisu ust. 2 i zwrotu bonifikaty nie stosuje się w przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osób bliskich. Przy czym, jeśli osoba bliska zbyła nieruchomość w terminie 10 lat od pierwotnego nabycia gruntu od Gminy Kraków, zobowiązana jest zwrócić kwotę bonifikaty.

W myśl orzeczenia 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.”

Zgodnie z art. 4 pkt 13 ww. ustawy 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.

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.

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia ww. udziału w związanego z przedmiotowym lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Okólnej 22, tj. od dnia 01.12.2009 r. do dnia zbycia, tj. do dnia 02.10.2019 r. nie upłynęło 10 lat, po stronie 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] oraz 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] – powstało zobowiązanie do zwrotu po 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 28 594,90 zł. Zwrotowi podlega po 1/2 części kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres od stycznia 2010 r. do września 2019 r. Powyższa 1/2 część kwoty po zwaloryzowaniu na dzień zbycia powyższego

udziału w gruncie związanego z lokalem mieszkalnym, tj. na dzień 02.10.2019 r., wynosi 16 354,06 zł.

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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] oraz 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] pismami z dnia 08.03.2021 r. wystąpiły z wnioskami o odstąpienie od żądania zwrotu ww. bonifikaty, podając w uzasadnieniu:

„(...) zakup gruntu od Gminy faktycznie był realizowany przez Spółdzielnię Mieszkaniową Na Kozłowie, a nasz udział (mojej zmarłej mamy, siostry i mnie) ograniczony był do podpisania stosownych dokumentów przez ww. Spółdzielnię, żadna z nas nie miała wglądu i możliwości zapoznania się z umową notarialną (rep. A nr 18376/2009) a tym samym zapoznać się z art. 68 ust 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r., o gospodarce nieruchomościami (...)

W tym zakresie nie uzyskałyśmy (jako sprzedające wraz z siostrą) takiej informacji od notariusza przeprowadzającego transakcję sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego, jak i właściwego Urzędu Skarbowego, do którego zwróciłyśmy się z zapytaniem o ewentualnych ciążących na nas obciążeniach podatkowych i cywilno-prawnych w związku z zamierzaną sprzedażą mieszkania.

O powyższym świadczy fakt, że mając taką wiedzę nie zdecydowałabym się wraz z moją siostrą na sprzedaż ww. udziału w tak krótkim okresie (2 miesiące) przed upływem 10-letniego okresu, wiedząc jakimi dużymi konsekwencjami finansowymi będzie to skutkować dla mnie, jak i dla mojej siostry. Oprócz mojego błędu wynikającego z braku znajomości przepisów nic nie przemawiało za tym, ani cele finansowe czy ekonomiczne, a nawet podejście zdroworozsądkowe, za przeprowadzeniem tej transakcji w tym okresie.

Natomiast odnośnie 1/3 kwoty bonifikaty dotyczącej mojego udziału (...) odziedziczonego po mojej zmarłej Mamie, chciałam stwierdzić, że (...) po zapoznaniu się z obowiązującymi przepisami prawnymi w tym zakresie, faktycznie obecna linia orzecznictwa przyjmuje, że do powstania obowiązku zwrotu kwoty równiej udzielonej bonifikacie przez osobę należącą do kręgu tzw. osób bliskich, niezbędne jest, aby osoba ta nabyła nieruchomość od pierwotnego kontrahenta Skarbu Państwa lub jednostki samorządu po dacie 22.10.2007 r. – co miało miejsce w moim przypadku, zatem obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie (...) obejmuje nie tylko pierwotnych kontrahentów, ale także osoby im bliskie, które na skutek czynności prawnych pierwotnego nabywcy stały się właścicielami takiej nieruchomości. Jednak w tym miejscu chciałam zaznaczyć i podkreślić, iż w aktualnym orzecznictwie panuje pogląd, że przeniesienie własności nieruchomości winno nastąpić wskutek czynności prawnej, natomiast nabycie spadku po zmarłym właścicielu zrywa niejako węzeł obligacyjny łączący spadkobiercę z jednostką samorządu lub Skarbem Państwa. Natomiast w przypadku zbycia lokalu przez osobę bliską spadkodawcy przed upływem terminów wskazanych (w art. 68.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) na rzecz osoby nie będącej bliską zbywcy w rozumieniu tej ustawy, obecnie przyjęte jest stanowisko, że jeżeli spadkodawca nie rozporządził nieruchomości za życia, to jego spadkobierca nie może być obciążony obowiązkiem zwrotu równości bonifikaty, bo taki obowiązek od chwili otwarcia spadku nie powstał. A zgodnie z definicją sformułowaną przez ustawodawcę w art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez zbywanie lub nabywanie nieruchomości należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości (...). Przejście prawa własności nieruchomości na podstawie innych zdarzeń prawnych (np. dziedziczenia) nie jest zbyciem nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 4b, a zatem nie może być także w rozumieniu art. 68 ust. 2 ustawy – tak wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z dn. 17.12.2010 r., III CZP 102/10).

W związku z powyższym wydaje mi się, że istnieją przesłanki, aby zwolnić mnie z obowiązku zwrotu (...) kwoty bonifikaty, dotyczącej mojego udziału (...) odziedziczonego po mojej zmarłej mamie. (...) Proszę także o uwzględnienie faktu, że przez okres 5 lat utrzymywałyśmy z siostrą ww. mieszkanie z własnych środków: placąc podatki i wywiązując się z wszelkich zobowiązań wobec Urzędu Miasta jak i Spółdzielni Mieszkaniowej.”

Dodatkowo wnioskodawczyni opisując swoją trudną sytuację finansową i zdrowotną – 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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] podaje:

„W obecnym czasie jestem osobą niepracującą, utrzymującą się z wynagrodzenia, które pobiera mój mąż za pracę i u męża w pracy jestem ubezpieczona. Mój brak pracy nie wynika ze złej woli, ale ze złego stanu zdrowia. Przepracowałam ponad 30 lat i w okresie przedemerytalnym byłam zmuszona szukać lepszej pracy ze względu na kłopoty ze zdrowiem (m.in. często nawracająca rwa kulszowa), Pracowałam jako kasjer sprzedawca. Pandemia bardzo zawężyła możliwość znalezienia pracy, dlatego borykam się teraz i z tym problemem. Pieniądze, które uzyskałam ze sprzedaży mieszkania, przekazałam moim synom po połowie w formie darowizny. Dlatego w obecnej sytuacji wymagany zwrot bonifikaty pieniężnej jest dla mnie ogromnym obciążeniem finansowym.”

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 Aneta Kargul - Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] podaje:

„Obecnie jestem zatrudniona na 1/2 etatu w firmie sprzątającej (utrata całego etatu spowodowała sytuacja ekonomiczna firmy zawiązana z pandemią Covid-19). Sprzątam jeszcze 2 razy w tygodniu w ośrodku zdrowia, gdyż w tej sytuacji trudno jest znaleźć lepiej płatną pracę. Borykam się również z nawracającymi stanami depresyjnymi i nerwicą. Pieniądze, które uzyskałam ze sprzedaży mieszkania, przekazałam moim córkom po połowie w formie darowizny. Dlatego w obecnej sytuacji wymagany przez Państwa zwrot bonifikaty pieniężnej jest dla mnie ogromnym obciążeniem finansowym.”

Z uwagi na wyroki sądowe, których rozstrzygnięcia w analogicznych sprawach żądania zwrotu bonifikaty od spadkobierców pierwotnego nabywcy lokalu, bądź udziału w gruncie częściowo wskazywały na konieczność żądania zwrotu bonifikaty, a częściowo na brak podstaw do występowania przez Gminę z takim żądaniem - sprawa zasadności żądania przez Gminę Miejską Kraków zwrotu bonifikaty od spadkobierców pierwotnego nabywcy podlegała szczegółowej analizie.

Zgodnie z uzyskaną z Zespołu Radców Prawnych Urzędu Miasta Krakowa opinią prawną „bezzasadnym jest żądanie przez Gminę Miejską Kraków zwrotu bonifikaty nie tylko od spadkobierców pierwotnego nabywcy lokalu, którzy poprzez umowny dział spadku lub darowiznę przenieśli udziały we własności lokalu na jednego z kręgu spadkobierców, ale również od spadkobierców pierwotnego nabywcy lokalu, którzy dokonali jego zbycia w drodze innych czynności prawnych na rzecz jakichkolwiek podmiotów, w tym nie będących osobami bliskimi”. Radca prawny sporządzając przedmiotową opinię opierał się na przeważających poglądach sądów powszechnych przyjmujących, iż art. 68 ust. 2b u.g.n. odnosi się wyłącznie do sytuacji, w których doszło do zbycia lokalu w rozumieniu art. 4 pkt. 3b przez pierwotnego nabywcę na rzecz osoby bliskiej, a co za tym idzie nabycie praw do lokalu zakupionego z bonifikatą w drodze spadkobrania nie mieści się w jego dyspozycji.

Stanowisko braku zasadności żądania zwrotu bonifikaty od spadkobierców pierwotnego nabywcy wyraził również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30.06.2021 r. Sygn. Akt VCSKP 62/21, którego rozstrzygnięcie ostatecznie ugruntowało stanowisko w przedmiotowej kwestii. W ww. wyroku Sąd stwierdził, iż „Zgodnie z definicją sformułowaną przez ustawodawcę w art. 4 pkt 3b u.g.n. w brzmieniu obowiązującym we wskazanym wyżej okresie, przez zbywanie albo nabywanie nieruchomości należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie

których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Z treści tych unormowań wynika, że obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej - przy nabyciu nieruchomości od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego - bonifikacie, obejmuje pierwotnych kontrahentów tych podmiotów (...) oraz osoby im bliskie, które na skutek czynności prawnych inter vivos pierwotnego nabywcy, o których mowa w art. 4 ust. 3b u.g.n., stały się właścicielami takiej nieruchomości w oparciu o przykładowo umowę sprzedaży lub darowizny. Unormowania te nie obejmują zatem sytuacji, w których osoba bliska stała się (...) właścicielem nieruchomości w drodze spadkobrania, a zatem wskutek zdarzenia losowego, na które nie miała żadnego wpływu. Przejście prawa własności kupionego z bonifikatą lokalu mieszkalnego na podstawie innych zdarzeń prawnych niż czynność prawna, nie jest zbyciem ani nabyciem nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 3b u.g.n. i nie pociąga za sobą skutku prawnego wyrażonego w art. 68 ust. 2 i 2b u.g.n. w postaci powstania po stronie spadkobiercy pierwotnego nabywcy lokalu mieszkalnego (...) obowiązku zwrotu na rzecz Gminy kwoty równej udzielonej pierwotnemu nabywcy bonifikacie po jej waloryzacji. Aktualny, także w stanie prawnym obowiązującym od dnia 22 października 2007 r., a zatem istotnym dla tej sprawy, pozostaje pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2010 r. (III CZP 102/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz.82), zgodnie z którym spadkobierca pierwotnego nabywcy nie ma obowiązku zwrotu kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie po waloryzacji, jeśli spadkobierca zbył lokal przed upływem okresu przewidzianego w art. 68 ust. 2 u.g.n. Ten aprobowany przez Sąd Najwyższy w Składzie rozpoznającym niniejszą skargę kasacyjną, pogląd prawny został wprawdzie wyrażony na tle art. 68 ust. 2, 2a pkt 1 i 2b u.g.n. w brzmieniu sprzed nowelizacji, o której mowa powyżej, ale ustawa nowelizująca z dnia 24 sierpnia 2007 r. nie wprowadziła żadnych zmian tych regulacji.”

Przedstawiony przez wnioskodawczynię 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.

Może być natomiast 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 ww. 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty – o co wnoszą wnioskodawczynię, jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 30 marca 2022 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1370/2022) oraz w dniu 13 kwietnia 2022 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1577/22).

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 po 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Okólnej 22 w Krakowie, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 2 x 16 354,06 zł.