

ZARZĄDZENIE Nr 1273/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 12 maja 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 zwaloryzowanej 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 14 położonym przy ul. Jaremy 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 2022 r. poz. 559, 583) 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 [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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 14 położonym przy ul. Jaremy 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 [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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 14 położonym przy ul. Jaremy w Krakowie

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

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Pana [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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 255 221,13 złotych, udzielonej najemcy 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 14 przy ul. Jaremy w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 7 lipca 2014 r. Rep. A I nr 3375/2014, z własnością którego związany jest udział wynoszący 17/1000 części, a to we współwłasności działki nr 632/2 o pow. 0,0827 ha, obr. 41 jedn. ewid. Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/0079133/0 oraz częściach wspólnych budynku iurządzeń służących 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 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 14 przy ul. Jaremy w Krakowie o pow. 54,32 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 17/1000 części obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 632/2 o pow. 0,0827 ha, obr. 41 jedn. ewid. Krowodrza oraz części wspólne budynku, z którego wydzielony jest lokal - niesłużące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz najemcy 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep A nr 3375/2014 z dnia 07.07.2014 r. za łączną kwotę 28 471,90 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w prawie użytkowania wieczystego wyżej powołanej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 256 246,12 zł.

Aktem notarialnym Rep A nr 3771/2014 z dnia 05.08.2014 r. – umową darowizny 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] darowała swojemu synowi Panu [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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] nieruchomość stanowiącą samodzielny 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] położony w budynku na przy ul. Jaremy w Krakowie.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2, 2b 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 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] położony przy ul. Jaremy w Krakowie z bonifikatą w cenie został wykorzystany przez Wnioskodawcę na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie przez Gminę Miejską Kraków bonifikaty, co stanowi „ratio legis” przepisu art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Analiza treści zgromadzonej dokumentacji dowodzi, że obdarowany nie wykorzystywał ww. lokalu w celu zaspokojenia w nim potrzeb mieszkaniowych, co było intencją ustawodawcy wprowadzającego bonifikatę przy zbyciu lokali komunalnych. Okoliczność tą potwierdza fakt, iż do dnia 12.05.1986 r. 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]** jest zameldowany na pobyt stały w Mielcu. Również w akcie notarialnym z dnia 07.07.2014 r. jak i z dnia 05.05.2014 r. wskazano adres zamieszkania w Mielcu. Ponadto od 29.06.1984 r. 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]** pozostawał zameldowany na pobyt czasowy w Mielcu. Dodatkowo w mieszkaniu przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 6B/7 w Mielcu zameldowana na pobyt stały jest także najbliższa rodzina ww. tj. żona oraz dzieci co potwierdza fakt, iż centrum życiowe zarówno 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]** jak i jego rodziny znajduje się w Mielcu.

W związku z tym 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]** nie wykorzystywał 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]** położonego przy ul. Jaremy 14 w Krakowie na cele, dla których została udzielona bonifikata, tj. nie wykorzystywał ww. lokalu mieszkalnego w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, co było intencją ustawodawcy wprowadzającego bonifikatę przy zbyciu lokali komunalnych, albowiem potrzeby mieszkaniowe ww. i jego najbliższej rodziny były zaspokajane w nieruchomości położonej w Mielcu. Gdyby nawet przyjąć za prawdziwe twierdzenie 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]**, że w przedmiotowym lokalu mieszkalnym zamieszkiwały i zamieszkują jego córki, to jednak zgodnie z art. 68 ust. 2 w zw. z ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami i tak zachodzi obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty, albowiem w przedmiotowym lokalu mieszkalnym powinien zamieszkiwać ww., a nie jego córki. Córki 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji**

Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] są osobami pełnoletnimi w związku z czym nie ma on obowiązku zapewnienia im 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 Szczecinie w wyroku z dnia 23.01.2014r. 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 1997r. (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.*”

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.*”

Celem bowiem udzielenia najemcom przedmiotowej bonifikaty jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych obywateli poprzez popieranie działań zmierzających do uzyskania przez nich własnego mieszkania, w którym mieszkają i koncentrują się ich sprawy życiowe. Powyższa pomoc publiczna winna być skierowana do osób potrzebujących, którzy podejmują się wykorzystania przyznanej im bonifikaty zgodnie z jej przeznaczeniem.

Powołane powyżej orzecznictwo sądowe należy również odnieść do osób bliskich pierwotnego nabywcy z uwagi na przepis art. 68 ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie bowiem z tym przepisem jeżeli osoba bliska nabywcy zbyła nieruchomość lub wykorzystwała ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, zobowiązana jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. A zatem w okresie 5 lat od dnia nabycia lokalu mieszkalnego zarówno pierwotny nabywca jak i jego osoba bliska (obdarowany) winna wykorzystywać go na zaspokajanie swoich potrzeb mieszkaniowych.

Mając na uwadze powyższe pismem z dnia 18.06.2020 r. wezwano 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]** do uiszczenia w terminie do 31.07.2020 r. na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 255.221,13 zł, tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny przedmiotowego lokalu.

Pismem z dnia 07.07.2020 r. Zobowiązany zwrócił się do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny lokalu mieszkalnego przy ul. Jaremy 14/**[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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] wyjaśniając, że został wezwany „do zwrotu na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 255.221,13 zł (...) z uwagi na niewykorzystywanie wyżej opisanego lokalu w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.”

Wnioskodawca wskazał, iż „Matka moja zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu do swojej śmierci dnia 29-10-2014 roku i wyłącznie ten lokal wykorzystywała do zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych, innego lokalu nie posiadała, zatem nabyła go w okolicznościach uzasadniających udzielenie jej wyżej opisanej bonifikaty od ceny nabycia. Natomiast darowizna na moją rzecz przedmiotowego lokalu była podyktowana chęcią uregulowania rodzinnych spraw majątkowych. Nabywając lokal od matki byłem świadomy, że nie mogę go zbyć przed upływem pięciu lat licząc od dnia nabycia ani też wykorzystywać go na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, co rozumiałem jako np. brak możliwości wynajmowania go, prowadzenia w nim działalności gospodarczej ani uzyskiwania jakichkolwiek korzyści majątkowych związanych z tym lokalem. Nie rozumiałem tego jako obowiązek zamieszkiwania na stałe w nabywanym lokalu po jego darowiźnie na moją rzecz jako osoby bliskiej nabywcy przez okres 5 lat od pierwotnego nabycia, która to darowizna bezspornie była dopuszczalna zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zobowiązany w swoim piśmie do Rady Miasta Krakowa zwraca także uwagę na to, że: „Ponadto do śmierci matki w przedmiotowym lokalu przebywałem niemalże cały czas, bo wymagała ona stałej opieki. Wezwanie do zwrotu na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty zwaloryzowanej bonifikaty było dla mnie ogromnym zaskoczeniem. Dochody moje wynoszą 5200 zł/m-c, zatem uczynienie zadość wezwaniu Gminy nie byłoby możliwe z uwagi na moją sytuację majątkową. Nie posiadam bowiem takich oszczędności i podważyłoby to warunki egzystencjalne życia mojej rodziny zwłaszcza, że nie liczyłem się z koniecznością zwrotu tej kwoty, z uwagi na okoliczności wyżej opisane.”

W świetle wpisu ujawnionego w księdze wieczystej nr (...) właścicielem 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: Elżbieta Wójcik - podinspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] położonego w budynku nr 14 przy ul. Jaremy jest Zobowiązany.

Wniosek Zobowiązanego został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1278/2022 z dnia 1 lutego 2022 r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1557/22 z dnia 30 marca 2022 r.)

Przedstawiony stan faktyczny przedmiotowej sprawy może być zatem rozpatrzony na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tak więc 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.

Mając na uwadze 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.