

**ZARZĄDZENIE Nr 1176/2018**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 10.05.2018 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 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych ( tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz 922 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 30 położonym na os. Szkolnym 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 2017 r. poz. 1875, 2232; Dz. U. z 2018 r. poz. 130 ) 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 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych ( tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz 922 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 30 położonym na os. Szkolnym w Krakowie.

§ 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 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz 922 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 30 położonym na os. Szkolnym 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 2017 r. poz. 1875, 2232, Dz. U. z 2018 r. poz. 130), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50, 650), uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 152 831,95 złotych udzielonej najemcy tj. Pani [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz 922 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz 922 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 30 na os. Szkolnym w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 22 listopada 2010 r. Rep. A I nr 2198/2010, z własnością którego związany jest udział wynoszący 29/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 121 o pow. 679 m<sup>2</sup>, obr. 45, jedn. ewid. Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00079699/5 oraz 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 KR1P/00461262/8 – na wniosek Pana [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz 922 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta].

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UZASADNIENIE

[wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz 922 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w dniu 22.11.2010 r. aktem notarialnym Rep A I Nr 2198/2010 nabyła od Gminy Miejskiej Kraków lokal mieszkalny nr [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz 922 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 30 położonym na os. Szkolnym w Krakowie o pow. użytkowej 63,88 m<sup>2</sup> za kwotę 30.901,00 zł wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 29/1000 części. Przy zbyciu powyższego lokalu mieszkalnego została udzielona bonifikata zarówno od ceny lokalu jak również od pierwszej opłaty z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 90% tj. łącznie 279.799,14 zł.

W dniu 18.06.2013 r. Wyżej Wymieniona zmarła. Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 24.06.2013 r. Rep. A nr 6847/2013 spadek po zmarłej na podstawie ustawy wprost nabyli dwaj synowie w udziałach po 1/2 części każdy.

Następnie na podstawie umowy notarialnej z dnia 24.06.2013 r. Rep A nr 6854/2013 bracia dokonali działu spadku po zmarłej matce w ten sposób, że przedmiotowy lokal nabył w całości na własność jeden z braci. Dział spadku zgodnie z ww. umową nastąpił bez wzajemnych spłat pieniężnych.

Zgodnie z art. 4 pkt 3b ustawy 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. Zatem zgodnie z tą definicją, na podstawie umownego działu spadku dokonanego ww. aktem notarialnym pomiędzy spadkobiercami Pierwotnej Nabywczyni doszło do przeniesienia własności udziałów w nieruchomości stanowiącej ww. lokal mieszkalny na rzecz jednego z Jej Synów.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ww. ustawy w brzmieniu obowiązującym w chwili zawierania powyższych umów obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty powstaje w przypadku, gdy zbycie lokalu mieszkalnego nabytego od Gminy Miejskiej Kraków nastąpiło przed upływem 5 lat od daty jego nabycia a obowiązek ten dotyczy również osoby bliskiej pierwotnego nabywcy, co wynika z brzmienia art. 68 ust. 2b cytowanej ustawy. Zważyć należy, że w odniesieniu do osób bliskich pierwotnego nabywcy nie ma zastosowania art. 68 ust. 2a pkt 1-5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłączający obowiązek zwrotu bonifikaty, co potwierdza stanowisko zawarte w wyroku z dnia 23.02.2012 r. sygn. akt. I Ca 91/12 Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu, który 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 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.”*

Z tych względów należy przyjąć, że obowiązek zwrotu kwoty równej 1/2 części bonifikaty udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego (tj. udział wchodzący w skład spadku po zmarłej matce nabyty z ustawy wprost przez jednego z synów, a następnie zbyty na rzecz drugiego syna ( brata ) na podstawie umowy częściowego działu spadku), po jej waloryzacji, obciąża na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami osoby bliskie, które nabyły i zbyły lokal, a tak właśnie było w stanie faktycznym niniejszej sprawy.

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny oraz udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu, czyli 279.799,14 zł (słownie złotych: dwieście siedemdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć 14/100). Zwrotowi podlega 1/2 część kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Kwota po zwaloryzowaniu na dzień zbycia powyższego lokalu tj. 24.06.2013 r. wynosi 152.831,95 zł (słownie złotych: sto pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset trzydzieści jeden 95/100).

Mając powyższe na uwadze Wydział Skarbu Miasta pismem nr GS-16.7124.249.2017 z dnia 12 września 2017 r. poinformował Zobowiązanego o obowiązku zwrotu części zwaloryzowanej kwoty udzielonej bonifikaty.

Pismem z dnia 15 grudnia 2017 r. Zobowiązany do zwrotu, w imieniu którego działa na podstawie pełnomocnictwa notarialnego Rep A nr 6863/2013 z dnia 24.06.2013 r. jego brat ( obdarowany, aktualny właściciel lokalu mieszkalnego ) zwrócił się z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny ww. lokalu mieszkalnego przez Gminę Miejską Kraków. Zobowiązany do zwrotu poinformował, że od 2003 r. przebywa, mieszka i pracuje w Londynie, tu cyt: *„Od tego czasu z wielu powodów, z których nie jestem dumny, nie pomagałem mojej rodzinie, zwłaszcza bratu i Mamie, która od lat zmagala się z przewlekłą, wówczas jeszcze śmiertelną chorobą zakażenia wirusem WZW typu C. Cały wysiłek związany z opieką nad Mamą podejmował mój, wtedy studiujący w Łodzi, brat Bogusław. Po śmierci naszego Ojca (...) w 2006 roku, mój brat w związku z brakiem wsparcia z mojej strony, zmuszony był przerwać studia i zaopiekować się Mamą, która z powodu depresji była kilkakrotnie hospitalizowana.”* Wnioskodawca wyjaśnia, że wówczas gdy w 2013 r. u jego matki zdiagnozowano terminalne stadium raka również opiekował się nią jego brat.

W związku z tym tu cyt: *„, po śmierci Mamy, chciałem w końcu dać wyraz wsparcia i przynajmniej formalnie zadośćuczynić bratu, stąd zaproponowałem zbycie swojej części odziedziczonego mieszkania Mamy na rzecz mojego brata(...)”*. Zobowiązany do zwrotu poinformował również, że decydując się na dokonanie działu części spadku zasięgnął opinii notariusza, tu cyt.: *„, który potwierdził, że taka czynność będzie zgodna z obowiązującymi przepisami”*. Podkreślił, że Urząd Skarbowy wydał decyzję *„, o nie wystąpieniu podatku od działu spadku, w formie w jakiej go dokonaliśmy, co upewniło mnie, że działem w prawie i bez szkody dla Miasta Krakowa.”* Dodał również, że jego brat *„nigdy nie czerpał korzyści*

*finansowych z odziedziczonej nieruchomości, nie była nigdy wynajmowana, ani zamieszkiwana.”*

Wnioskodawca podkreślił fakt, że nie miał i nadal nie ma intencji powrotu do Polski. Natomiast jego sytuacja materialna nie pozwoliłaby mu na spłatę tak dużego zobowiązania. Poinformował, że pracuje dorywczo, nie posiada żadnych nieruchomości, oszczędności ani ruchomości o znacznej wartości.

Dokonując analizy przedmiotowej sprawy w oparciu o bazę ELUD Viewer ustalono, że zarówno Zobowiązany do zwrotu jak również jego brat zameldowani są na pobyt stały w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. Brak innych osób zameldowanych zarówno na pobyt stały jak i czasowy pod tym adresem.

Właścicielem ww. lokalu, dla którego prowadzona jest księga wieczysta KR1P/00461262/8 jest brat Zobowiązanego do zwrotu. Natomiast Zobowiązany do zwrotu zgodnie z działem III „Prawa, Roszczenia i Ograniczenia” posiada nieodpłatne, dożywotnie prawo użytkowania całego ww. lokalu.

Wniosek w/w został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 946/18 z dnia 27 marca 2018 r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1123/18 z dnia 10 kwietnia 2018 r.).

W związku z wydanymi opiniami stosownie do art. 68 ust 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.