

**ZARZĄDZENIE NR 1724/2011
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2011-08-02**

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie przez Gminę Miejską Kraków od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) 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 przez Gminę Miejską Kraków od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

§ 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 przez Gminę Miejską Kraków od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

(Kraków, dnia..... 2011 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591z późn. zm.), art. 68 ust. 2c i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na odstąpienie przez Gminę Miejską Kraków od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego:

1) nr 48 usytuowanego w budynku nr 11 położonym przy ul. Rostworowskiego w Krakowie, z własnością którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 26/100 części, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00340060/8 nabytego od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 1109/2005 z dnia 5 sierpnia 2005 r. przez Panią Renatę Skorczyńską.

2) nr 3 usytuowanego w budynku nr 53 położonym przy ul. Długiej w Krakowie, z własnością którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej własność gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 82/434 części, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00333113/3 nabytego od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 2318 z dnia 26 kwietnia 2010 r. przez Pana Mariana Grucę.

§ 2.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Aktem notarialnym Rep. A nr 1109/2005 z dnia 5 sierpnia 2005 r. Gmina Miejska Kraków zbyła na rzecz Pani Renaty Skorczyńskiej lokal mieszkalny nr 48 usytuowany w budynku nr 11 położonym przy ul. Rostworowskiego w Krakowie za cenę uwzględniającą 90% bonifikatę.

Powyższy lokal Pani Renata Skorczyńska zbyła w dniu 20 maja 2008 r. na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 2453/2008 na rzecz osoby trzeciej za cenę 470 000,00 zł (słownie: czterysta siedemdziesiąt tysięcy złotych). Następnie wyżej wymieniona w dniu 9 czerwca 2008 r. aktem notarialnym Rep. A nr 2770/2008 nabyła nieruchomość gruntową o pow. 0,0962 ha zabudowaną domem mieszkalnym położoną w miejscowości Witanowice przeznaczając na jej zakup kwotę 350 000,00 zł (słownie: trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych) oraz ponosząc dodatkowe koszty związane z jej nabyciem w postaci podatku od czynności cywilnoprawnych, opłat sądowych oraz taks notarialnych w łącznej wysokości 10 250,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych).

Powyżej wskazany stan faktyczny wskazuje, iż Pani Renata Skorczyńska nie przeznaczyła wszystkich uzyskanych ze sprzedaży lokalu uprzednio nabytego od Gminy Miejskiej Kraków środków finansowych, co pozostaje w sprzeczności z treścią i wykładnią przepisu art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

Jednakże wyżej wymieniona udokumentowała, iż środki w wysokości 101 873,89 zł (słownie: sto jeden tysięcy osiemset siedemdziesiąt trzy złote 89/100) przeznaczyła na remont nabytej nieruchomości położonej w Witanowicach.

Jak wyjaśniła Pani Skorczyńska sprzedaż powyższego lokalu była spowodowana zmianą jej sytuacji życiowej, a także niemożnością jego utrzymania ze względów finansowych. Zapewniła również w swojej korespondencji skierowanej do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 21 kwietnia 2011r., iż zbywając lokal nie miała na celu wzbogacić się lecz zmienić swoje warunki bytowe. Dalej Pani Skorczyńska oświadczyła, iż była przekonana, że jej działanie jest zgodne z prawem. Podała również, że pozostała nierozliczona przez nią kwota w wysokości 7 876, 11 zł (słownie: siedem tysięcy osiemset siedemdziesiąt sześć złotych 11/100) nie może zostać udokumentowana ze względu na fakt, iż korzystała przy remoncie nabytej nieruchomości z usług osób nie wystawiających faktur za świadczone usługi. Jednocześnie zapewniła, iż powyższą kwotę również przeznaczyła na remont nabytego domu.

Odnosząc się do pkt 2 §1 niniejszej uchwały zważyć należy, co następuje.

Aktem notarialnym Rep. A nr 2318/2010 z dnia 26 kwietnia 2010 r. Gmina Miejska Kraków sprzedała na rzecz najemcy Pana Mariana Grucy lokal mieszkalny nr 3 usytuowany w budynku nr 53 położonym przy ul. Długiej w Krakowie za cenę uwzględniającą 90% bonifikatę.

Przedmiotowy lokal został zbyty przez Pana Mariana Grucę w dniu 20 października 2010 r. aktem notarialnym Rep. A nr 4901/2010 na rzecz osoby trzeciej za cenę 330 000,00 zł (słownie: trzysta trzydzieści tysięcy złotych).

W dniu 27 stycznia 2011 r. wyżej wymieniony nabył na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 274/2011 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 58 usytuowane w budynku nr 4 położonym przy ul. Chelmońskiego w Krakowie za kwotę 330 000,00 zł (słownie: trzysta trzydzieści tysięcy złotych), które następnie aktem notarialnym Rep. A nr 1007/2011 z dnia 5 kwietnia 2011 r. zostało przekształcone w odrębną własność lokalu.

Zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) zwolnienie z obowiązku zwrotu bonifikaty może mieć miejsce w sytuacji przeznaczenia w terminie 12 miesięcy całości kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu mieszkalnego na zakup innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Niewątpliwie Pan Marian Gruca przeznaczył w całości środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 3 położonego przy ul. Długiej 53 w Krakowie jednakże na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należącego do katalogu ograniczonych praw rzeczowych, która ta czynność nie mieści się w pojęciu „nabycia” zdefiniowanym w art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Oznacza to, iż nabycie przez Pana Mariana Grucę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie może być rozpatrywane na podstawie art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nabycie powyższego prawa może być jednak rozważone jako inny przypadek w ramach art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami uzasadniający zwolnienie od obowiązku zwrotu kwoty stanowiącej równowartość udzielonej bonifikaty.

Nabycie przez Pana Mariana Grucę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nastąpiło w przeświadczeniu, iż jest ono zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie obowiązku zwrotu bonifikaty. Wyżej wymieniony w całości przeznaczył środki uzyskane ze sprzedaży lokalu uprzednio nabytego od Gminy Miejskiej Kraków na zakup powyższego prawa. Wprawdzie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie mieści się w ustawowym zwolnieniu, o którym mowa w art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednakże jego celem jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wyżej wymienionego. Ograniczone prawo rzeczowe w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest konstrukcją prawną, która ze względu na takie cechy jak bezwzględna skuteczność, zbywalność, dziedziczność i podległość egzekucji zbliżona jest do prawa własności.

Sytuacje, w jakich znalazły się wyżej wymienione osoby nie mogą zostać zakwalifikowane na podstawie art. 68 ust. 2a pkt 5. Jednakże w oparciu o wniosek złożony zarówno przez Panią Renatę Skorczyńską jak i Pana Mariana Grucę zasadnym jest rozpatrzenie ich sytuacji w trybie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powyższe wnioski wyżej wymienionych zostały pozytywnie zaopiniowane przez Komisję Mienia i Przedsiębiorczości Rady Miasta Krakowa.

Wskazać należy, że powyższe osoby nabyły inną nieruchomość z tym zastrzeżeniem, że owe „nabycie” nie spełnia wszystkich wymaganych przesłanek warunkujących ustawowe zwolnienie tych osób od obowiązku zwrotu udzielonej im od ceny lokalu bonifikaty. Zachowanie tych osób nie wskazuje jakoby ich zamiarem było osiągnięcie osobistego zysku poprzez sprzedaż nabytych od Gminy Miejskiej Kraków lokali skoro Pan Marian Gruca wydatkował wszystkie środki na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a Pani Renata Skorczyńska przeznaczyła je na zakup innej nieruchomości budynkowej z jednoczesnym wydatkowaniem większości środków na jej remont.

Mając na uwadze możliwość wystąpienia w praktyce bardzo różnorodnych sytuacji, których nie sposób przewidzieć w przepisach ustawy, ustawodawca dał możliwość indywidualnej oceny każdej sytuacji i podejmowanie decyzji o sposobie jej rozwiązywania. Tak więc właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu kwoty stanowiącej równowartość zwaloryzowanej bonifikaty pod warunkiem, iż zgodę na to wyrazi w tym przypadku Rada Miasta Krakowa.

Wobec powyższych faktów uznać należy, że w przedmiotowej sprawie zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające zwolnienie z obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty.