

**ZARZĄDZENIE NR 2901/2011
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2011-12-01**

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

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 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 od żądania od Pani Klaudii Dańko zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 4 usytuowanego w budynku nr 3 położonym przy ul. Marii Konopnickiej w Krakowie, z własnością którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej prawo użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka nr 300/1, obr. 10, jednostka ewidencyjna Podgórze objętą księgą wieczystą Kw nr KR1P/00156033/3 oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 162/1000 części, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr KR1P/00416246/0 nabytego od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 4585/2008 z dnia 30 grudnia 2008 r. przez Pana Kazimierza Wysopal.

§ 2.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Aktem notarialnym Rep. A nr 4585/2008 z dnia 30 grudnia 2008 r. Gmina Miejska Kraków zbyła na rzecz Pana Kazimierza Wysopal lokal mieszkalny nr 4 usytuowany w budynku nr 3 położonym przy ul. Marii Konopnickiej w Krakowie za cenę 45.801,00 zł (słownie: czterdzieści pięć tysięcy osiemset jeden złotych).

Przy nabyciu powyższego lokalu wyżej wymienionemu została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 412.206,00 zł (słownie: czterysta dwanaście tysięcy dwieście sześć złotych). Następnie na podstawie umowy dożywocia Rep. A 7706/2009 z dnia 2 października 2009 r. Pan Kazimierz Wysopal zbył powyższy lokal na rzecz Pani Klaudii Dańko. Jak wynika z §7 powołanego wyżej aktu notarialnego Pani Klaudia Dańko jest siostrzenicą Pana Kazimierza Wysopal, a więc osobą bliską w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu kwoty stanowiącej równowartość udzielonej bonifikaty nie zachodzi w odniesieniu do pierwotnego nabywcy w sytuacji zbycia lokalu uprzednio nabytego od Gminy Miejskiej Kraków na preferencyjnych zasadach na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt 13 powyższej ustawy. Oznacza to, iż Pan Kazimierz Wysopal nie jest zobowiązany do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, o którym mowa na wstępie.

Jak jednakże wynika z treści przepisu art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu kwoty stanowiącej równowartość zwaloryzowanej bonifikaty ciąży również na osobie bliskiej w sytuacji zbycia lub wykorzystania nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

Pani Klaudia Dańko – jak podała w korespondencji skierowanej do Urzędu Miasta Krakowa – zamierza wynająć część przedmiotowego lokalu na działalność biura poselskiego.

Zważyć należy, iż wykładni literalnej przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, iż w sytuacji wynajęcia części przedmiotowego lokalu na prowadzenie biura poselskiego przed upływem powyższego 5 – letniego terminu, ulegnie zmianie cel jaki uzasadniał udzielenie bonifikaty. Część tego lokalu nie będzie bowiem wykorzystywana na cele mieszkaniowe, które uzasadniały udzielenie 90% bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu. Przepisy regulujące obowiązek zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty powinny być interpretowane zgodnie z ich literalnym brzmieniem, co również znajduje potwierdzenie w wyroku z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 15/10, w którym to uzasadnieniu Sąd Najwyższy - w oparciu o inny stan faktyczny - wyraził pogląd, iż wykładnia ignorująca wyraźną treść przepisu może stanowić podstawę zarzutu wykładni contra legem albo działania będącego raczej tworzeniem niż stosowaniem prawa.

W kontekście brzmienia powołanych wyżej przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami wynajęcie części wyżej wymienionego lokalu na działalność biura poselskiego rodziłoby ustawowy obowiązek zwrotu przez Panią Klaudię Dańko bonifikaty po jej waloryzacji.

W związku z tym wyżej wymieniona wnioskiem z dnia 22 października 2011r. zwróciła się do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z prośbą o wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej Panu Kazimierzowi Wysopal od ceny przedmiotowego lokalu. Powyższy wniosek w dniu 8 listopada 2011r. został pozytywnie

zaopiniowany przez Komisję Mienia i Przedsiębiorczości Rady Miasta Krakowa (opinia nr 220/11).

Następnie pismem z dnia 16 października 2011r. znak BR-01.0004.308.2011 Wiceprzewodnicząca Rady Miasta Krakowa zwróciła się z prośbą o przygotowanie i przedstawienie Radzie Miasta Krakowa projektu odpowiedniej uchwały w niniejszej sprawie.

Mając zatem 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.

Z uwagi na powyższe oraz mając na względzie wyżej szczegółowo przywołaną opinię właściwej merytorycznie komisji Rady Miasta Krakowa zasadnym jest przedłożenie niniejszego projektu uchwały pod obrady Rady Miasta Krakowa.