

**ZARZĄDZENIE NR 267/2012
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2012-02-07**

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.

Druk nr

projekt Prezydenta Miasta Krakowa

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 Katarzyny Gardias – Kudasiewicz, Pana Jarosława Kudasiewicz, Pani Marii Kudasiewicz oraz Pana Jerzego Kudasiewicz zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 4 usytuowanego w budynku nr 16 położonym na Osiedlu Krakowiaków w Krakowie, z własnością którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej prawo użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka nr 190, obr. 50, jednostka ewidencyjna Kraków – Nowa Huta, objętą księgą wieczystą Kw nr KR1P/00075954/3 oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 50/1000 części, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr KR1P/00341388/0 nabytego od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 4751/05 z dnia 12 września 2005 r. przez Marię i Jerzego Kudasiewicz.

§ 2.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Aktem notarialnym Rep. A nr 4751/05 z dnia 12 września 2005 r. Gmina Miejska Kraków zbyła na rzecz Marii i Jerzego Kudasiewicz lokal mieszkalny nr 4 usytuowany w budynku nr 16 położonym na Osiedlu Krakowiaków w Krakowie za cenę 13.942,00 zł (słownie: trzynaście tysięcy dziewięćset czterdzieści dwa złote).

Przy nabyciu powyższego lokalu wyżej wymienionym została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 125.475,00 zł (słownie: sto dwadzieścia pięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt pięć złotych). Następnie na podstawie umowy z dnia 29 lipca 2009 r. Rep. A Nr 8796/2009 Maria i Jerzy Kudasiewicz darowali przedmiotowy lokal mieszkalny rzecz małżonków, tj. Katarzyny Gardias – Kudasiewicz i Jarosława Kudasiewicz, którzy następnie w dniu 11 września 2009 r. aktem notarialnym Rep. A Nr 10229/2009 zbyli go na rzecz osoby trzeciej za cenę 320.000,00 zł (trzysta dwadzieścia tysięcy złotych). Za uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego środki finansowe Katarzyna Gardias – Kudasiewicz i Jarosław Kudasiewicz aktem notarialnym Rep. A Nr 10443/2009 z dnia 29 września 2009 r. nabyli nieruchomość zabudowaną domem mieszkalnym nr 26, położoną w miejscowości Zielonki za cenę 662.500, 00 zł (sześćset sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset złotych).

Jak wynika z wyjaśnień Marii i Jerzego Kudasiewicz udzielonych w piśmie z dnia 22 lipca 2011 r. obdarowany Jarosław Kudasiewicz jest synem darczyńców, a więc jest on 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. Jednakże powyższy przepis nie znajduje zastosowania do Katarzyny Gardias – Kudasiewicz, synowej Marii i Jerzego Kudasiewicz, albowiem nie jest ona osobą bliską w rozumieniu powołanego przepisu, w którym wymieniono taksatywnie osoby należące do tego kręgu. Z zestawienia ceny uzyskanej ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 4 na Osiedlu Krakowiaków 16 z ceną wydatkowaną na zakup nieruchomości w miejscowości Zielonki wynika, iż wyżej wymienione osoby całość środków uzyskanych ze sprzedaży przeznaczyły na zakup domu jednorodzinnego w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, co powodowałoby wygaśnięcie roszczenia Gminy Miejskiej Kraków o zwrot udzielonej bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. W kontekście jednak literalnego brzmienia przepisu art. 4 pkt. 13 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami przeniesienie prawa własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego na podstawie umowy darowizny przez Marię i Jerzego Kudasiewicz na obojga małżonków, Jarosława Kudasiewicz oraz Katarzynę Gardias – Kudasiewicz, która w świetle powołanych przepisów nie jest osobą bliską w stosunku do darczyńców powstał ustawowy obowiązek zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji. Nadto w przedmiotowej sprawie znalazł zastosowanie przepis art. 68 ust. 2 b, albowiem czynność prawna, polegająca na zbyciu wyżej wymienionego lokalu mieszkalnego przez Katarzynę Gardias – Kudasiewicz i Jarosława Kudasiewicz została dokonana w dniu 11 września 2009 r., tj. po wejściu w życie powołanego przepisu. Zgodnie z ukształtowanym w tym zakresie poglądem Sądu Najwyższego, wyrażonym między innymi w orzeczeniu z dnia 14 lipca 2010 r. sygn. akt V CSK 15/10 obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej

zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez tą osobę nieruchomości, niezależnie od celu zbycia, jak również osoby nabywcy, przy czym w uzasadnieniu do orzeczenia Sąd wskazał, iż obowiązek zwrotu powstaje tylko w sytuacji, gdy zbycie lokalu mieszkalnego nastąpiło przed upływem 5 lat od dnia pierwotnego nabycia. W świetle powyższego rozszczenie Gminy Miejskiej Kraków przeciwko Katarzynie Gardias – Kudasiewicz i Jarosławowi Kudasiewicz o zwrot kwoty równej kwocie zwaloryzowanej bonifikaty jest uzasadnione.

Polemizując z prezentowanym wyżej stanowiskiem Gminy Miejskiej Kraków oraz wobec rozbieżnych wyników dokonanej wykładni gramatycznej powołanych przepisów prawa wyżej wymienieni w dniu 30 sierpnia 2011 r. zwrócili się do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na zakup lokalu mieszkalnego w trybie przepisu art. 68 ust. 2 c ustawy o gospodarce nieruchomościami, podnosząc, że środki finansowe pozyskane ze sprzedaży nabytego z bonifikatą od Gminy Miejskiej Kraków lokalu mieszkalnego – w całości przeznaczyli na zakup innej nieruchomości na cele mieszkaniowe o wartości znacznie przekraczającej wartość nabytego od Gminy Miejskiej Kraków lokalu mieszkalnego. Przedmiotowy wniosek w dniu 22 listopada 2011r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Przedsiębiorczości Rady Miasta Krakowa (opinia nr 229/11).

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.

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.