

**ZARZĄDZENIE NR 1105/2013
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2013-04-22**

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 nr 44 położonego w budynku nr 31 na os. Teatralnym w Krakowie.

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 nr 44 położonego w budynku nr 31 na os. Teatralnym 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 bonifikaty udzielonej od
ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 44 położonego w budynku nr 31 na os.
Teatralnym 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 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 uchwala, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Pani Joanny Wojtaszek zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 44 położonego w budynku nr 31 na os. Teatralnym w Krakowie, z własnością którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej prawo użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka nr 59 obr. 50, jednostka ewidencyjna Nowa Huta objętą księgą wieczystą Kw nr KR1P/00077588/0 oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 17/1000 części, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr KR1P/00358872/2 nabytego od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Rep. A I Nr 4392/2006 z dnia 08 grudnia 2006 r. przez Panią Małgorzatę Grochot.

§ 2.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Lokal mieszkalny nr 44 usytuowany w budynku nr 31 na os. Teatralnym w Krakowie został zbyty przez Gminę Miejską Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz jego najemcy Pani Małgorzaty Grochot aktem notarialnym Rep. A I nr 4392/2006 z dnia 08 grudnia 2006 r. za cenę 10.861,00 zł (słownie złotych: dziesięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt jeden). Przy nabyciu powyższego lokalu wyżej wymienionej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 97.750,00 zł (słownie złotych: dziewięćdziesiąt siedem tysięcy siedemset pięćdziesiąt). Następnie na podstawie umowy darowizny Rep. A I nr 1404/2008 z dnia 21 kwietnia 2008 r. właścicielem powyższego lokalu stała się Pani Joanna Wojtaszek. Jak wynika z punktu IV powołanego wyżej aktu notarialnego Pani Joanna Wojtaszek jest córką Pani Małgorzaty Grochot, 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.). Następnie w dniu 30 sierpnia 2010 r. aktem notarialnym Rep. A nr 10137/2010 Pani Joanna Wojtaszek zbyła przedmiotowy lokal na rzecz osoby trzeciej za kwotę 210.000,00 zł (słownie złotych: dwieście dziesięć tysięcy).

W związku z powyższym pismem z dnia 25 października 2012 r. Wydział Skarbu Miasta poinformował Panią Joannę Wojtaszek o obowiązku zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej Pani Małgorzacie Grochot przy nabyciu lokalu komunalnego, o którym mowa wyżej. W dniu 21 stycznia 2013 r. wezwano Panią Joannę Wojtaszek do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 109.683,37 zł (słownie złotych: sto dziewięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt trzy 37/100), tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej Pani Małgorzacie Grochot od ceny lokalu mieszkalnego nr 44 usytuowanego w budynku nr 31 położonym na osiedlu Teatralnym w Krakowie.

W dniu 8 lutego 2013 r. Pani Joanna Wojtaszek reprezentowana przez adwokata Panią Magdalenę Tynkowską złożyła wniosek do Rady Miasta Krakowa w przedmiocie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty, w którym wyjaśniono, co następuje.

Pani Małgorzata Grochot przed i po zakupie lokalu mieszkalnego na os. Teatralnym 31/44 zamieszkiwała wraz z córką Joanną Wojtaszek i wnukiem Kacprem Wojtaszek. Zważywszy na bardzo mały metraż mieszkania – 38,76 m² (tj. dwa pokoje, kuchnia, dwie łazienki, garderoba i przedpokój), Pani Małgorzata Grochot postanowiła, że należy sprzedać ten lokal i za uzyskane ze sprzedaży pieniądze wraz z kredytem uzyskanym na pozostałą część ceny zakupić większy lokal mieszkalny. Mając przy tym na uwadze, że dochód Joanny Wojtaszek bardziej niż dochód Małgorzaty Grochot uprawdopodobniał możliwość uzyskania kredytu, postanowiono, że lokal na os. Teatralnym 31/44 zostanie darowany córce Joannie Wojtaszek, która lokal sprzeda i uzyskawszy kredyt na pozostałą część ceny – zakupi na siebie większy lokal, w którym będzie zamieszkiwała wraz z synem i matką. Wobec powyższego Pani Małgorzata Grochot darowała córce Pani Joannie Wojtaszek powyższy lokal aktem notarialnym z dnia 21 kwietnia 2008 r. Ostatecznie banki odmówiły Pani Joannie Wojtaszek udzielenia kredytu. W sytuacji zatem, kiedy Panie Małgorzata Grochot i Joanna Wojtaszek znalazły lokal mieszkalny, który miał być kupiony po sprzedaży lokalu na os. Teatralnym 31/44, a równolegle znalazł się kupiec na zakup lokalu na os. Teatralnym 31/44, Pani Joanna Wojtaszek aktem notarialnym z dnia 30 sierpnia 2010 r. sprzedała tenże lokal za cenę 210.000, 00 zł, po czym 7 września 2010 r. przekazała matce Pani Małgorzacie Grochot kwotę 200.000,00 zł – jako darowiznę zwrotną z tytułu uzyskanej ceny ze sprzedaży lokalu, aby ta mogła już osobiście nabyć nowy lokal za tę kwotę i dodatkowo uzyskać kredyt. Przy czym kwota 10.000,00 zł została przeznaczona w zakresie kilku tysięcy złotych na wynagrodzenie dla biura pośrednictwa nieruchomości, a w pozostałej części na koszty uzyskania kredytu przez Panią Małgorzatę Grochot na część ceny nowego lokalu. Pani Małgorzata Grochot aktem notarialnym z dnia 23 września 2010 r. zakupiła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o pow. 75 m² (tj. cztery pokoje, kuchnia, łazienka, wc i przedpokój) na os. Kombatantów 8/15 w Krakowie za cenę w wysokości

430.000,00 zł, z czego kwota 10.000,00 zł i 170.000,00 zł zostały zapłacone kupującym zgodnie z pkt III tegoż aktu ze środków własnych kupującej, a w zakresie kwoty 250.000,00 zł z uzyskanego przez nią kredytu bankowego. Jednocześnie Pani Małgorzata Grochot poniosła, zgodnie z przedłożoną fakturą z dnia 23.09.2010 r., koszty w wysokości 10.611,70 zł związane z zawarciem tegoż aktu (podatek pcc, opłata sądowa, taksa notarialna, wpisy). Pozostała część z darowanej zwrotnie od córki kwoty 200.000,00 zł została przeznaczona w kwocie kilku tysięcy złotych na wynagrodzenie dla biura pośrednictwa nieruchomości oraz na spłatę pierwszych rat udzielonego kredytu.

Analiza wpisów ujawnionych w księdze wieczystej KR1P/00311991/1 prowadzonej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr 15 położonego na os. Kombatantów 8 wskazuje, iż wobec udzielonego przez bank w dniu 13 września 2010 r. kredytu została ustanowiona hipoteka umowna zwykła w wysokości 264.060,61 zł oraz hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 184.842,43 zł.

Z poczynionych ustaleń wynika, iż Pani Małgorzata Grochot wraz z córką Panią Joanną Wojtaszek i wnukiem Kacprem Wojtaszek zameldowani są w lokalu na os. Kombatantów 8/15. Natomiast mąż Pani Joanny Wojtaszek – Pan Łukasz Wojtaszek zameldowany jest od 13 września 2006 r. na pobyt stały w lokalu na os. Spółdzielczym 10/13 stanowiącym własność jego rodziców Państwa Danuty i Marka Wojtaszek.

W przedmiotowym wniosku z dnia 8 lutego 2013 r. podniesiono również okoliczności natury prawnej i faktycznej wraz z ich oceną i interpretacją, z których wynika, iż w przedstawionej sprawie cel normy prawnej dotyczącej udzielenia i przypadków zwrotu bonifikaty został spełniony zgodnie z wolą ustawodawcy. Udzielona przez organ bonifikata posłużyła bowiem osobie uprawnionej z tejże bonifikaty (Pani Małgorzacie Grochot) na zapewnienie sobie, jak i rodzinie, lokalu mieszkalnego. W efekcie bowiem powstał ten sam skutek, jaki powstałby gdyby Pani Małgorzata Grochot zamieniła lokal na os. Teatralnym 31/44 na lokal na os. Kombatantów 8/15 za dopłatą 250.000,00 zł z kredytu bankowego, jak też taki sam skutek, jaki powstałby gdyby sama sprzedała lokal, a środki z niego przeznaczyła na zakup nowego lokalu. Przy tym ani uprawniona z bonifikaty Pani Małgorzata Grochot, ani jej bliska osoba Pani Joanna Wojtaszek, nie zostały nadzwyczajnie i nieuprawnienie wzbogacone na inne niż mieszkalne (a więc chronione przez ustawę) cele z tytułu udzielenia Pani Małgorzacie Grochot tejże bonifikaty.

We wniosku z dnia 8 lutego 2013 r. podniesiono ponadto, iż żądanie przez organ zwrotu bonifikaty jawi się jako rażąco sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem uprawnienia do żądania zwrotu tejże bonifikaty. Zgodnie bowiem z przytoczonym w nim art. 5 Kodeksu Cywilnego „*Nie można czynić ze swojego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony*”. W opinii wnioskującej spełniony został cel społeczny: uprawniony z bonifikaty ma zapewniony lokal, jak też cel gospodarczy: środki przeznaczone na cel mieszkalny nie zostały wykorzystane na inne cele niechronione ustawą, a więc uprawniony do bonifikaty nie został kosztem gminy nadzwyczajnie wzbogacony na inne cele nieznanne w ustawie o gospodarce nieruchomościami. W ocenie wnioskodawcy, skoro zgodnie z wolą ustawodawcy wyrażoną w art. 5 KC tak silne przesłanki powodują, że roszczenie gminy o zwrot może nie korzystać z ochrony prawnej, zatem zarzut ten w przypadku wystąpienia organu na drogę powództwa sądowego mógłby zaważyć na oddaleniu powództwa przez sąd. Tym bardziej zatem te same okoliczności faktyczne stanowią niewątpliwie podstawę i spełnienie przesłanek uzasadniających odstąpienie organu od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty na podstawie uprawnienia ustawowego organu wskazanego w art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jakkolwiek bowiem decyzja organu oparta na tej dyspozycji ustawowej ma charakter uznaniowy, to decyzja organu o odstąpieniu zapadła na

gruncie powyższej analizy będzie miała gruntowne uzasadniające ją faktyczne i prawne podstawy. Dochodzenie bowiem roszczenia na drodze sądowej mogłoby spotkać się wobec zarzutu sprzeczności żądania ze społeczno-gospodarczym jego przeznaczeniem z odmową ochrony przez sąd i zbędnym poniesieniem przez organ dodatkowych kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego przeciwnika procesowego.

W wyjaśnieniu złożonym również w uzasadnieniu wniosku z dnia 8 lutego 2013 r. wskazano ponadto, iż zarówno Pani Joanna Wojtaszek ani jej matka Pani Małgorzata Grochot, nie mają możliwości finansowych zwrócenia gminie udzielonej bonifikaty. Wynika to z faktu, że kwota ze sprzedaży lokalu zakupionego z bonifikatą została przeznaczona na cele mieszkaniowe (zakup lokalu na os. Kombatantów 8/15) jak również dochody i obciążenia finansowe zarówno Pani Joanny Wojtaszek i jej męża, jak i Pani Małgorzaty Grochot uniemożliwiają poniesienie takiego kosztu, ani nawet uzyskanie celem spłaty takiej kwoty kredytu bankowego.

Jak wskazano Pani Małgorzata Grochot aktualnie uzyskuje miesięczny dochód w kwocie 900,00 zł z tytułu wynagrodzenia za świadczone usługi (przedłożono potwierdzenie o wpływie wynagrodzenia z dnia 31.01.2013 r.), z czego musi spłacić kredyt udzielony na zakup nieruchomości na os. Kombatantów 8/15 - w której to spłacie pomaga jej również córka - w wysokości 1.745,82 zł (przedłożono harmonogram spłat kredytu na 2013 r.). Dodatkowo, wobec niezłożenia deklaracji od darowizny 200.000,00 zł od córki, zmuszona jest ona uiszczać kwotę w wysokości 12.023,00 zł tytułem podatku od darowizny w miesięcznych ratach po około 1.000,00 zł (przedłożono decyzję Naczelnika Urzędu Skarbowego Kraków-Nowa Huta z dnia 02.03.2012r. z wykazaniem terminem płatności do 30.03.2013 r.).

Pani Joanna Wojtaszek natomiast prowadzi działalność gospodarczą p.n. TRANS-WOJ Joanna Wojtaszek, która aktualnie – wobec pogłębiającego się kryzysu na rynku usług transportowych – przynosi straty (przedłożono bilans firmy za listopad 2012 r. ze stratą niemal 7.000,00 zł i za grudzień 2012 r. ze stratą ponad 2.000,00 zł). Kryzys spowodował, że straty ponosi również firma jej męża Firma Serwisowo-Usługowa Łukasz Wojtaszek (przedłożono bilans firmy za listopad 2012 r. z zyskiem ponad 2.000,00 zł i za grudzień 2012 r. ze stratą ponad 10.000,00 zł). Dodatkowo, jak wykazano we wniosku z dnia 8 lutego 2013 r. mąż Pani Joanny Wojtaszek pokrywa szereg zaległych świadczeń publiczno-prawnych, które organy rozdzieliły mu na raty, a które regularnie spłaca. Obowiązek zapłacenia teraz na rzecz gminy ponad 100.000,00 zł uniemożliwi zatem spłacenie małżonkom innych świadczeń, w tym wobec Skarbu Państwa. Zgodnie bowiem z decyzjami Naczelnika Urzędu Skarbowego Kraków-Nowa Huta z dnia 20.08.2012 r. miesięczne raty z tytułu zaległości w podatku dochodowym wynoszą około 5.500,00 zł. Co więcej, małżonkowie – poza niezbędnymi miesięcznymi wydatkami (tj. prąd, gaz, media, przedszkole, ubezpieczenia) – spłacają raty świadczeń względem kontrahentów, którzy podobnie jak organ, rozłożyli im na raty zaległości. Miesięczna rata spłaty zgodnie z przedłożonym aktem notarialnym poddania się egzekucji z dnia 11 września 2012 r. Rep. A 2874/2012 wynosi 3.400,00 zł (płatna do dnia 10.01.2014 r.), a ponadto jak wynika z dołączonych do wniosku z dnia 8 lutego 2013 r. zawiadomień spłata zadłużenia w kwocie ponad 15.000,00 zł objętego postępowaniami egzekucyjnymi w sprawach do sygn. akt Km 3829/12, Km 2559/12, Km 143/11, Km 5164/12 wobec braku środków nie została nawet jeszcze rozpoczęta.

W przedstawionym stanie faktycznym zważyć należy, że 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.

Jak 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. W omawianym przypadku ma zatem zastosowanie art. 68 ust. 2b w/w ustawy zobowiązujący Panią Joannę Wojtaszek do zwrotu udzielonej jej mamie bonifikaty przy zakupie lokalu mieszkalnego nr 44 na os. Teatralnym 31 w Krakowie, albowiem wyżej wymieniona sprzedała przedmiotowe mieszkanie w dniu 30 września 2010 roku.

Powyższe stanowisko potwierdza wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 r. sygn. akt V CSK 15/10, zgodnie z którym przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji mają zastosowanie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie do osób im bliskich.

Wskazać ponadto należy, iż pojęcie nabycia dotyczy jedynie praw enumeratywnie wymienionych w art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami, co wyklucza możliwość - bez obowiązku zwrotu bonifikaty - nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. W świetle powyższego zarówno w sytuacji zbycia przez osobę bliską lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat licząc od pierwotnego nabycia, jak również w przypadku zbycia przez pierwotnego właściciela lokalu mieszkalnego nabytego od Gminy Miejskiej Kraków i przeznaczenia uzyskanych z jego sprzedaży środków w ciągu 12 miesięcy na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (tj. ograniczonego prawa rzeczowego) powstaje obowiązek zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny lokalu mieszkalnego nr 44 na os. Teatralnym 31 w Krakowie.

Wyżej wymieniony wniosek Pani Joanny Wojtaszek w dniu 12 marca 2013 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Przedsiębiorczości (opinia nr 605/13).

Przedstawiony stan faktyczny sprawy może być rozpatrzony na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym 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.

Z uwagi zatem na wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 21 marca 2013 r. i powołaną wyżej opinię właściwej merytorycznie komisji Rady Miasta Krakowa, przedkłada się niniejszy projekt uchwały pod obrady Rady Miasta Krakowa.