

**ZARZĄDZENIE NR 474/2013
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2013-02-25**

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 Pana Roberta Mulewicza zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 19 usytuowanego w budynku nr 18 położonym przy ul. Józefa w Krakowie, z własnością którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 53/1000 części we współwłasności nieruchomości objętą księgą wieczystą Kw nr KR1P/00269360/9 oznaczonej jako działka nr 89/1, obr. 13, jednostka ewidencyjna Śródmieście oraz we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr KR1P/00461228/8 nabytego od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 11789/2010 z dnia 19 listopada 2010 r. przez Panią Władysławę Mulewicz.

§ 2.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Aktem notarialnym Rep. A Nr 11789/2010 z dnia 19 listopada 2010r. Gmina Miejska Kraków zbyła na rzecz Pani Władysławy Mulewicz lokal mieszkalny nr 19 położony przy ul. Józefa 18, o powierzchni 49,14 m² z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 90% od ceny sprzedaży za cenę w kwocie 25.959,72 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych 72/100). Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym w czerwcu 2010 r. przez uprawnionego rzeczoznawcę wartość powyższego lokalu wraz z udziałem w gruncie została ustalona na kwotę 259.601,23 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset jeden złotych 23/100).

Przedmiotowy lokal mieszkalny został przez wyżej wymienioną darowany w dniu 9 lutego 2011r. na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 226/2011 na rzecz jej syna Pana Roberta Mulewicza, który następnie w dniu 27 czerwca 2011r. aktem notarialnym Rep. A nr 5383/2011 zbył go na rzecz osoby trzeciej za cenę 280.000,00 zł (słownie: dwieście osiemdziesiąt tysięcy złotych 00/100). Następnie Pan Robert Mulewicz aktem notarialnym Rep. A nr 5390/2011 z dnia 27 czerwca 2011r. nabył nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym położoną we wsi Strzelce Małe, gmina Szczurowa o powierzchni 0,4000 ha za cenę w kwocie 280.000,00 zł. W § 7 wyżej wymienionego aktu notarialnego Pan Robert Mulewicz oświadczył, iż środki uzyskane ze sprzedaży lokalu nr 19 położonego w budynku przy ul. Józefa 18 w całości przeznaczył na zapłatę ceny powyższej nieruchomości.

W związku z powyższym pismem z dnia 2 lipca 2012r. poinformowano Pana Roberta Mulewicza o treści przepisu art. 68 ust. 2a pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. z 2010r. Nr 102, poz. 651z późn. zm.), stosownie do którego obowiązek zwrotu kwoty stanowiącej równowartość udzielonej bonifikaty nie zachodzi w odniesieniu 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W tym przypadku Pan Robert Mulewicz jest osobą bliską (syn) względem Pani Władysławy Mulewicz. Obowiązek zwrotu powyższej bonifikaty stosownie do treści przepisu art. 68 ust. 2b ciąży również na osobie bliskiej, na której rzecz przeniesiono prawo własności, a która zbyła lokal mieszkalny przed upływem 5 lat od dnia pierwotnego nabycia. Potwierdza to stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010r. sygn.akt VCSK 15/10, zgodnie z którym „przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami) mają zastosowanie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 ustawy a nie do osób im bliskich (art.68 ust. 2b ustawy) na rzecz których zbyły nieruchomości”. W przywołanym wyżej rozstrzygnięciu Sąd Najwyższy orzekł, iż obowiązek zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty powstaje z chwilą zbycia przez osobę bliską nieruchomości, niezależnie od celu zbycia, jak również osoby nabywcy. Jednocześnie Sąd wskazał, iż obowiązek zwrotu powstaje tylko w sytuacji, gdy zbycie nastąpiło przed upływem 5 lat w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

Jak ustalono w przedmiotowej sprawie spełnione zostały przesłanki z art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami uzasadniające wystąpienie Gminy Miejskiej Kraków do Pana Roberta Mulewicza z roszczeniem o zwrot kwoty równej kwocie zwaloryzowanej bonifikaty.

W przedmiotowej sprawie jednakże zważyć należy, iż pomimo zbycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego Pan Robert Mulewicz przeznaczył środki finansowe pozyskane z jego sprzedaży na zakup innej nieruchomości wykorzystywanej na cele mieszkaniowe tj. nieruchomość oznaczoną jako działka nr 210 o powierzchni 0, 4000 ha

zabudowaną budynkiem mieszkalnym nr 109 położoną we wsi Strzelce Małe w gminie Szczurowa powiat brzeski, za cenę w kwocie 280.000,00 zł.

Ponadto z pisma z dnia 25.07.2012r. Pana Roberta Mulewicza skierowanego do Rady Miasta Krakowa i załączonej do niego dokumentacji, wynika że znajduje się on w trudnej sytuacji życiowej. Posiada on na utrzymaniu niepełnosprawnego syna, który został zaliczony do kategorii osób o znacznym stopniu niepełnosprawności o charakterze trwałym. Ze względu na powyższe Pan Robert Mulewicz sprawując samotnie stałą opiekę nad synem nie może podjąć pracy i jedynymi środkami utrzymania są świadczenia jakie otrzymuje, czyli renta socjalna (pobierana przez syna) w wysokości 593 zł oraz zasiłek z tytułu świadczenia pielęgnacyjnego w kwocie 520 zł wraz z dodatkami, co w sumie stanowi kwotę ok. 850 zł. Ponadto płaci również alimenty na dwoje pozostałych dzieci (przy czym jedno z nich ma porażenie mózgowie), które wychowuje jego była żona. Chcąc poprawić warunki bytowe swojemu niepełnosprawnemu synowi, w tym zapewnić możliwość odpowiedniej rehabilitacji, dokonał on sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 19 usytuowanego w budynku przy ul. Józefa 18 w Krakowie, zaś środki finansowe otrzymane ze sprzedaży wyżej wymienionego lokalu przeznaczył w całości na zakup nieruchomości zabudowanej budynkiem przeznaczonym na cele mieszkaniowe położonej we wsi Strzelce Małe nr 109, gmina Szczurowa. Jak wyjaśnił jego działania nie miały na celu uzyskania korzyści majątkowych tylko poprawę warunków życia. Cena za jaką nabył wyżej wymienioną nieruchomość jest równa kwocie za jaką sprzedał darowany mu przez matkę lokal mieszkalny. Umowa darowizny na jego rzecz nabytego od Gminy Miejskiej Kraków przedmiotowego lokalu mieszkalnego nie poprawiła jego sytuacji życiowej, wręcz przeciwnie spowodowała konieczność zwrotu bonifikaty, co z kolei jak pisze w wyżej przywołanym piśmie byłaby dla niego „prawdziwą katastrofą” z powodu braku środków finansowych.

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 rozwiązania. Tak więc niniejsza sprawa może być rozpatrzona na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, pod warunkiem iż zgodę na to wyrazi w tym przypadku Rada Miasta Krakowa.

Wniosek Pana Roberta Mulewicza o wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty w dniu 18 grudnia 2012r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Przedsiębiorczości Rady Miasta Krakowa (opinia nr 557/12).

Mając na względzie wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 23 stycznia 2013r., wyżej powołaną opinię właściwej merytorycznie komisji Rady Miasta Krakowa, a także fakt, iż w analogicznej sprawie Rada Miasta Krakowa podjęła już taką uchwałę nr XL/527/12 z dnia 21 marca 2012r. zasadnym jest przedłożenie niniejszego projektu uchwały pod obrady Rady Miasta Krakowa.