

ZARZĄDZENIE Nr 3515/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 6 grudnia 2021 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu 1/8 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty, stanowiącej dług spadkowy, udzielonej od ceny sprzedaży udziału 4192/127781 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym nr *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* **położonym na os. Bohaterów Września 54 w Krakowie**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) 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 1/8 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty, stanowiącej dług spadkowy, udzielonej od ceny sprzedaży udziału 4192/127781 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym nr *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym na os. Bohaterów Września 54 w Krakowie.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu 1/8 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty, stanowiącej dług spadkowy, udzielonej od ceny sprzedaży udziału 4192/127781 części nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym nr

[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]

położonym na os. Bohaterów Września 54 w Krakowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) uchwała się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Pani *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* zwrotu 1/8 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty, stanowiącej dług spadkowy, udzielonej od ceny sprzedaży udziału 4192/127781 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 306/4 obr. 2 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą KR1P/00294758/0, związanego z lokalem mieszkalnym nr *[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym na os. Bohaterów Września 54 w Krakowie, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 651/2006 z dnia 27.02.2006 r.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Na podstawie dokumentów zgromadzonych w przedmiotowej sprawie ustalono, iż w dniu 27.02.2006 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 651/2006 sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 306/4 obr. 2 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Mistrzejowice - Północ” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym na rzecz właścicielki wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] w budynku os. Bohaterów Września 54 Pani [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] tj. siostry ojca wnioskodawczynie Pani [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta].

Sprzedaż nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków na rzecz współużytkowników wieczystych prowadzona była w trybie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899).

Rada Miasta Krakowa uchwałą nr XX/169/03 z dnia 2 lipca 2003 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa na rzecz spółdzielni mieszkaniowych (tj. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 737) wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z infrastrukturą służącą celom mieszkaniowym jak miejsca postojowe, drogi wewnątrzsiedlowe, ogródki przyblokowe, ogródki jordanowskie, zbywanych na rzecz ich użytkowników wieczystych tj.:

- 1) spółdzielni mieszkaniowych w związku z ustanawianiem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub z przeniesieniem na nich własności lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zmienionej ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r.
- 2) właścicieli lokali mieszkalnych nabytych od spółdzielni mieszkaniowych będących współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami w których lokale te są położone.

Zgodnie z §1 ust. 2 powołanej wyżej uchwały Rady Miasta Krakowa bonifikata była udzielana w takiej wysokości aby cena ustalona do zapłaty przed zawarciem umowy sprzedaży wynosiła 2% wartości rynkowej prawa własności sprzedawanej nieruchomości gruntowej lub wartości udziału w nieruchomości gruntowej.

Przedmiotową umową notarialną siostra ojca wnioskodawczynie nabyła udział w wysokości 4192/127781 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Bohaterów Września 54 w Krakowie za cenę z bonifikatą tj. za 2% wartości prawa własności, w wysokości 423,39 zł. netto plus podatek Vat w stawce 22% w wysokości 93,15 zł.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa Nowej Huty sygn. akt I Ns 195/09/N z dnia 29.06.2009 r. stwierdzono, iż spadek po siostrze ojca wnioskodawczynie nabyła jej matka, a zarazem babka wnioskodawczynie Pani [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] w 3/8 częściach, oraz rodzeństwo

spadkodawczyni Pani [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] (ciotka wnioskodawczyni) i Pan [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agnieszka Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] (ojciec wnioskodawczyni) po 5/16 części.

Następnie postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa Nowej Huty sygn akt I Ns 1309/10/N z dnia 3 listopada 2010 r. stwierdzono, iż spadek po babce wnioskodawczyni nabyły dzieci tj. ciotka i ojciec wnioskodawczyni oboje po 1/2 części w stosunku do całości spadku.

Aktem notarialnym Rep A Nr 3166/2010 z dnia 7.12.2010 r. ojciec wnioskodawczyni darował swojej siostrze a ciotce wnioskodawczyni cały swój udział wynoszący 1/2 część ww. samodzielnego lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym do niego udziałem w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie powstaje w przypadku jej zbycia przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia.

Odpowiednie zastosowanie znajduje art. 68 ust. 2a pkt 1 z zastrzeżeniem ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, który przewiduje odstępstwo od przepisu ust. 2 i zwrotu bonifikaty nie stosuje się w przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osób bliskich. Przy czym, jeśli osoba bliska zbyła nieruchomość w terminie 10 lat od pierwotnego nabycia gruntu od Gminy Kraków, zobowiązana jest zwrócić kwotę bonifikaty.

Zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 r. IVCSK 274/13 „*obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez osobę bliską nieruchomości - niezależnie od celu takiego zbycia oraz osoby nabywcy* „,

Zgodnie z art. 4 pkt 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przez zbywanie albo nabywanie nieruchomości - należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

Inne przypadki wyłączenia żądania zwrotu bonifikaty wymienione w ustawie o gospodarce nieruchomościami nie mają zastosowania, bowiem przedmiotem zbycia przez Gminę Kraków był grunt, a nie lokal.

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału w gruncie 4192/127781 części związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Bohaterów Września 54 w Krakowie tj. od dnia 27.02.2006 r. do dnia zbycia jego 1/2 części w formie umowy darowizny tj. do dnia 7.12.2010 r. nie upłynęło 10 lat - po stronie ojca wnioskodawczyni powstało zobowiązanie do zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie.

Z uwagi jednak na fakt, iż ojciec wnioskodawczyni zmarł dnia 4.03.2014 r. obowiązek zwrotu bonifikaty, który powstał przed jego śmiercią stanowi dług spadkowy wchodzący w skład spadku po wyżej wymienionym. Stosownie do przepisów art. 922 w zw. z art. 1030 i in. Kodeksu cywilnego długi spadkowe, w tym z tytułu zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty przechodzą na spadkobierców.

Brak jest informacji, iż po zmarłym zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe.

Mając przedmiotowe na uwadze, ustalono, iż wnioskodawczyni pozostaje domniemanym spadkobiercą po zmarłym ojcu w 1/4 części (pozostali domniemani spadkobiercy to żona i pozostałe dwoje dzieci). Żądanie zwrotu bonifikaty odnosi się do 1/2 części nieruchomości, na wnioskodawczynię przypada zobowiązanie wynoszące 1/8 część kwoty zwrotu bonifikaty.

Postępowania odnośnie żądania zwrotu bonifikaty od pozostałych domniemanych spadkobierców prowadzone są odrębnie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 20 720,82 zł. Zwrotowi przez wnioskodawczynię podlega 1/8 część kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od marca 2006 r. do listopada 2010 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Powyższa kwota po zwaloryzowaniu wynosi 2 976,64 zł (słownie złotych: dwa tysiące dziewięćset siedemdziesiąt sześć 64/100).

Mając powyższe na uwadze pismem z dnia 17.09.2020 r. Wydział Skarbu Miasta wezwał wnioskodawczynię do zwrotu ww. kwoty.

Ponadto z uwagi na zbliżający się termin 10 letniego okresu przedawnienia roszczenia niezbędne stało się skierowanie przedmiotowej sprawy na drogę postępowania sądowego celem zabezpieczenia Gminy Miejskiej Kraków przed utratą prawa do dochodzenia roszczenia. Mając przedmiotowe na uwadze do Sądu Rejonowego w Busku Zdroju złożono wnioski o zawiązywanie domniemanych spadkobierców do próby ugodowej w sprawie o zapłatę 1/2 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty. Opłata za pozew wyniosła, od wszystkich 4 domniemanych spadkobierców łącznie 150 zł.

Rozprawa w przedmiotowej sprawie odbyła się dnia 23.03.2021 r., do ugody nie doszło.

Ponadto wnioskodawczyni pismem z dnia 12.10.2020 r. wystąpiła z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niej zwrotu ww. bonifikaty uzasadniając swój wniosek m.in., iż : *„Właścicielką lokalu mieszkalnego (...) w budynku os. Boh. Września była siostra mojego taty- (...). Zamieszkiwała ona w tym lokalu wraz ze swoją siostrą bliźniaczką - (...) - od lat 70-tych aż do swojej śmierci w grudniu 2008 roku. Jedyne ze względów formalnych właścicielką mieszkania była jedna z siostr. W lokalu tym mieszkała również do śmierci moja babcia - (...). Mój tata, (...), uległ wypadkowi komunikacyjnemu w lipcu 2008 roku i od tej pory stan jego zdrowia pogarszał się. Miał poważne problemy z poruszaniem się, a z czasem wymagał pomocy i opieki. Po śmierci swojej siostry i matki pragnął załatwić wszystkie sprawy związane z tym, aby jego żyjąca siostra, która od początku mieszkała w tym mieszkaniu, stała się właścicielką mieszkania na os. Bohaterów Września. Od miejsca zamieszkania taty do Krakowa jest ok. 100 kilometrów, każdy więc wyjazd wiązał się z dużymi problemami. Nadmieniam, że ciocia (...) nadal mieszka w w/w lokalu mieszkalnym. W ostatnich latach swego życia tato mój przebywał na tzw. rencie strukturalnej, gdyż wcześniej prowadził gospodarstwo rolne. Pogarszający się stan zdrowia, specjalistyczne leczenie, później opieka nad tatą wymagało dużych funduszy, w związku z czym tato nie pozostawił żadnego majątku. W chwili śmierci nie dysponował on żadnym majątkiem, który mógłby stać się dla mnie spadkiem. W związku z powyższym do dnia dzisiejszego postępowanie spadkowe nie zostało przeprowadzone. Istotne wydaje się również to, że tato nie sprzedał przysługującego mu udziału, tylko dokonał darowizny na rzecz swojej siostry (...), przy czym nie kierował się chęcią zysku i zapewne nie miał świadomości, jakie konsekwencje /również dla rodziny/ wynikają z podjętej decyzji o darowaniu udziału siostrze.”*

Przedstawiony przez wnioskodawczynię stan faktyczny nie wyczerpuje dyspozycji przepisów Uchwały Rady Miasta Krakowa Nr CXII/1725/14 z dnia 09.07.2014 r. w sprawie

odstąpienia od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej jej współużytkownikom wieczystym tj. właścicielom lokali mieszkalnych nabytych od spółdzielni mieszkaniowych – zatem nie znajdują one zastosowania w przedmiotowej sprawie. Przedmiotowy wniosek może być natomiast 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.

Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej potwierdził bowiem, że właściwy organ może, na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, odstąpić od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty, niezależnie od tego, czy w danym przypadku obowiązek zwrotu bonifikaty powstał przed, czy po dniu wejścia w życie tego przepisu. Celem bowiem tego przepisu było objęcie wszystkich przypadków mogących wystąpić w praktyce, nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a w/w ustawy, w których w ocenie właściwego organu oraz za zgodą organu nadzorującego, uzasadnione jest odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty.

W świetle powyższych okoliczności faktycznych i prawnych warunkiem odstąpienia od żądania zwrotu 1/8 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 6.07.2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1016/2021) oraz w dniu 20 października 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1280/21).

Z uwagi zatem na powołane wyżej opinie właściwych merytorycznie komisji Rady Miasta Krakowa, przedkłada się niniejszy projekt uchwały pod obrady Rady Miasta Krakowa.

Odnosząc się do skutków finansowych:

- a) niniejsza regulacja nie zwiększy dochodu Miasta,
- b) niniejsza regulacja jest bez wpływu na wydatki Miasta,
- c) niniejsza regulacja nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania (także w latach następnych),
- d) niniejsza regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa lub miejskiej jednostki organizacyjnej, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie,
- e) niniejsza regulacja nie będzie powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów niż ponoszone przed jej wprowadzeniem,
- f) odstąpienie od żądania zwrotu 1/8 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Boh. Września 54 w Krakowie nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 2 976,64 zł.