

ZARZĄDZENIE Nr 1743/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 22 czerwca 2022r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wylączenie 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 5 położonym przy ul. Św. Wawrzyńca w Krakowie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079) 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 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wylączenie 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 5 położonym przy ul. Św. Wawrzyńca 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 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży 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: Wioletta Krzezińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 5 położonym przy ul. Św. Wawrzyńca w Krakowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079), 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: Wioletta Krzezińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 221.859,39 złotych, udzielonej najemcy od ceny sprzedaży 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: Wioletta Krzezińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 5 przy ul. Św. Wawrzyńca w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 15 lipca 2015 r. Rep. A Nr 16237/2015, z własnością którego związany jest udział wynoszący 90/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmujący prawo do nieruchomości gruntowej, którą stanowi działka nr 35 o pow. 03 a 04 m², obr. 15 jedn. ewid. Śródmieście, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00184983/2 oraz we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00532591/2.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Lokal mieszkalny 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórno Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 5 przy ul. Św. Wawrzyńca w Krakowie o pow. 80,49 m² wraz z przynależną piwnicą o pow. 6,45 m² i udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 90/1000 części obejmującej prawo własności działki nr 35 o pow. 03 a 04 m², obręb 15 jedn. ewid. Śródmieście oraz części wspólne budynku, z którego wydzielony jest lokal - niesłużące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali - został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz najemcy tj.:

- 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórno Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w udziale 53/100 części (odpowiadającym pow. 42,86 m²) w imieniu której – na podstawie pełnomocnictwa z dnia 15 października 2013 r., Rep. A Nr 17211/2013 i z dnia 14 lipca 2015 r., Rep. A Nr 16053/2015 – działał 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórno Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] za cenę w kwocie 24.651,49 zł,

- 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórno Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w udziale 47/100 części (odpowiadającym pow. 37,63 m² i piwnicy o pow. 6,45 m²) za cenę w kwocie 23.786,04 zł.

Przy zbyciu powyższego lokalu wraz z piwnicą i udziału w prawie własności wyżej powołanej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 435.933,75 zł.

Nabywcy lokalu w/wym. aktem notarialnym ustanowili na rzecz Gminy Miejskiej Kraków hipotekę do sumy 484.371,00 zł oraz dokonali podziału do korzystania z nieruchomości stanowiącej przedmiotowy lokal mieszkalny.

Współwłaścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego, dla którego prowadzona jest księga wieczysta KR1P/00532591/2 jest 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórno Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w udziale 53/100 części na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 15.11.2017 r. 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórno Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w udziale 47/100 części na podstawie umowy darowizny oraz umowy użytkowania z dnia 08.11.2018 r.

Składając wniosek o wykreślenie hipoteki umownej ustanowionej na w/wym. lokalu mieszkalnym spadkobierczyni pierwotnej nabywczyni lokalu w udziale 53/100 części wyjaśniła, że „W mieszkaniu trwa remont, który prowadzę systemem gospodarczym”.

Pismem z dnia 05.10.2020 r. zwrócono się do w/wym. o udzielenie informacji w zakresie kto zamieszkiwał w lokalu mieszkalnym od dnia 15.07.2015r. do dnia 15.07.2020 r., czy lokal ten w powyższym okresie był przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży, umowy najmu lub użyczenia (jeśli tak to prosi się o przedłożenie do akt sprawy zawartej umowy) i kto był w jego posiadaniu w w/wym. okresie.

W odpowiedzi pismem (data wpływu 09.10.2020r.) wyjaśniono, że „*od 15 lipca 2015r. w mieszkaniu numer (...) mieszkała moja siostra (...) aż do chwili śmierci w dniu 25 grudnia 2016 r. Po jej śmierci mieszkanie było w moim posiadaniu i wykorzystywane było na cele mieszkaniowe. Jednocześnie informuje, że lokal nie został zbyty ani nie został przeznaczony na cele inne niż mieszkalne. Informacje na temat tego, czy lokal był przedmiotem umowy najmu lub umowy przedwstępnej nie mają związku z przesłankami żądania zwrotu bonifikaty którymi są wyłącznie fakt zbycia przed upływem 5 lat lub przeznaczenie go na cele inne niż mieszkalne*”.

Jak ustalono umową przedwstępną sprzedaży sporządzoną w tym samym dniu tj. 15 lipca 2015 r., Rep. A Nr 16281/2015 Pan [wylączenie 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: Wioletta Krzezińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] działający w imieniu Pani [wylączenie 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: Wioletta Krzezińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] – na podstawie pełnomocnictwa z dnia 15 października 2013 r., Rep. A Nr 17214/2013 – zobowiązał się sprzedać samemu sobie cały udział wynoszący 53/100 części za cenę w kwocie 34.344,00 zł. Stawający postanowił, że jako zobowiązany się kupić uprawniony jest do wskazania (przeniesienia praw i obowiązków niniejszej umowy) w swoje miejsce innej osoby, która zawrze umowę przyrzeczoną sprzedaży – na warunkach określonych w umowie. Natomiast przyrzeczona umowa sprzedaży lokalu zostanie zawarta w terminie do dnia 15 lipca 2040 r. Pełnomocnik oświadczył, że zapłacił całą cenę sprzedaży. Nadto strona zobowiązująca się kupić oświadczyła, że znajduje się już w posiadaniu przedmiotu niniejszej umowy i od dnia dzisiejszego do strony zobowiązującej się kupić należą wszelkie z tym związane korzyści i ciężary.

Pani [wylączenie 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: Wioletta Krzezińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym z dnia 15 października 2013 r. Rep. A Nr 17214/2013 ustanowiła pełnomocnikiem Pana [wylączenie 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: Wioletta Krzezińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] m. in. do sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wylączenie 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: Wioletta Krzezińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta], za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika, a w związku z tym do zawarcia stosownych umów, w tym podpisania umów przedwstępnych sprzedaży, zmiany i rozwiązywania umów, podpisania aktów notarialnych, do wydania w posiadanie przedmiotu tych umów, do odbioru części lub całej ceny sprzedaży oraz do wymeldowania i zameldowania w jej imieniu. Ponadto w/wym. postanowiła, że niniejsze pełnomocnictwo staje się nieodwołalne i niegasnące w przypadku śmierci mocodawczyni wraz z zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży opisanego wyżej lokalu mieszkalnego i zapłaty całej ceny sprzedaży jak również, że ustanowiony pełnomocnik może ustanawiać dalszych pełnomocników oraz, że może być drugą stroną czynności prawnych dokonanych imieniem mocodawczyni.

Pismem z dnia 23.03.2021 r. zwrócono się do pełnomocnika pierwotnej nabywczyni lokalu o udzielenie informacji w zakresie kto zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu mieszkalnym od dnia 15.07.2015r. do dnia 15.07.2020 r., kto był głównym dysponentem lokalu w tym okresie i w jaki sposób w/wym. władał przedmiotowym mieszkaniem oraz kto

uiszczał rachunki za gaz, energię elektryczną i rozliczenia z c.o, wodę, ścieki i wywóz śmieci. Na powyższe pismo nie udzielono odpowiedzi.

Analiza treści zgromadzonej dokumentacji, rodzaj i skutek czynności prawnych dokonanych w akcie notarialnym z dnia 15 lipca 2015 r. oraz umiejscowienie ich w czasie wskazują, że udział 53/100 części został w dniu zbycia lokalu mieszkalnego przez Gminę przekazany w posiadanie pełnomocnikowi, który dokonał już zapłaty za jego nabycie, a nadto zamiar jego sprzedaży przez pierwotną nabywczynię lokalu podjęty został na długo przed uzyskaniem prawa własności do w/wym. mieszkania.

Nabyty zatem przez w/wym. lokal mieszkalny został wykorzystany na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie przez Gminę Miejską Kraków bonifikaty, co stanowi „ratio legis” przepisu art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jeżeli nabywca zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Wskazać należy, że zgodnie z ukształtowanym poglądem orzecznictwa Sądu Najwyższego (uzasadnienie wyroków sygn. akt IV CSK 265/14 z dnia 12.02.2015r., sygn. akt III CSK 57/15 z dnia 21.01.2016 r.) wprowadzenie do ustawy o gospodarce nieruchomościami regulacji prawnych przyznających najemcom komunalnych lokali mieszkalnych nie tylko pierwszeństwo w ich nabyciu bez przetargu, ale także możliwość otrzymania znacznego upustu od ceny nabywanych lokali ustalonej zgodnie z ich wartością rynkową, stanowi przejaw realizacji wskazanej w art. 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej polityki władz publicznych, sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i popierającej ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania i stabilizacji w ten sposób ich sytuacji życiowej. Przewidziana w art. 68 ust. 1 ustawy możliwość udzielenia przez gminę bonifikaty od ceny komunalnego lokalu mieszkalnego, stanowi odstępstwo od zasady sprzedaży lokali gminnych za cenę odpowiadającą ich wartości rynkowej i ma na celu, ułatwienie zakupu lokalu przez dotychczasowego najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, w którym najemca i członkowie jego rodziny realizują potrzeby mieszkaniowe. Udzielenie najemcy bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu uzyskiwany kosztem środków publicznych i niewątpliwie stawiający nabywcę lokalu komunalnego w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej. Te względy uzasadniają pogląd o konieczności ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju.

Realizacja uprawnienia, jakie ustawa przyznaje jednostce samorządu terytorialnego ma bowiem na celu jedynie zapewnienie, aby środki publiczne, które ta jednostka przekazała w postaci upustu cenowego nabywcy lokalu, były rzeczywiście przeznaczone na uzyskanie samodzielnego mieszkania, a nie wykorzystywane w innym celu.

Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 15 listopada 2017 r. Rep. A Nr 3086/2017 Pani [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wylączyła: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] nabyła na podstawie ustawy, z dobrodziejstwem inwentarza, w całości spadek po siostrze zmarłej 25 grudnia 2016 r. w Krakowie.

Zgodnie z ogólną zasadą dziedziczenia, obowiązek zwrotu bonifikaty, który powstał przed jej śmiercią stanowi dług spadkowy wchodzący w skład spadku po wyżej wymienionej. Stosownie do przepisów art. 922 w zw. z art. 1030 i n. Kodeksu cywilnego długi spadkowe (w tym z tytułu zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty) przechodzą na spadkobierców.

W związku z powyższym 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]* jest zobowiązana, jako spadkobierca w/wym. zmarłej, do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 221.859,39 zł, tytułem uregulowania długu spadkowego, którym jest kwota stanowiąca bonifikatę udzieloną pierwotnej nabywczyni od ceny w/wym. lokalu mieszkalnego.

Wysokość udzielonej bonifikaty za nabycie udziału w wysokości 53/100 części wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny co odpowiada kwocie 202.082,00 zł, w takiej samej wysokości została udzielona bonifikata od ceny udziału w nieruchomości gruntowej tj. w kwocie 19.777,39 zł. Zwrotowi podlega kwota 221.859,39 zł, która nie podlega waloryzacji, z uwagi na fakt, że dokonane czynności nastąpiły w tym samym czasie co nabycie lokalu mieszkalnego od Gminy Miejskiej Kraków.

Mając powyższe na uwadze pismem z dnia 18.06.2021 r. wezwano spadkobierczynię pierwotnej nabywczyni lokalu do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 221.859,39 zł, tytułem zwrotu części kwoty bonifikaty udzielonej od ceny zbycia lokalu mieszkalnego oraz od ceny udziału w nieruchomości gruntowej, zastosowanej przy zbywaniu tego lokalu na mocy postanowień uchwały Nr XLVI/568/08 z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych z terminem zapłaty do dnia 10.08.2021 r.

Pismem z dnia 29.07.2021 r. pełnomocnik Zobowiązanej adwokat Pani Lucyna Dygas zwróciła się z wnioskiem o wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej przy zbywaniu w/wym. lokalu mieszkalnego.

W przedmiotowym piśmie w/wym. wskazała, że „(...) Podstawą żądania było uznanie, że lokal został przeznaczony „na inne cele”, co miało polegać na tym, że w dniu nabycia lokalu została zawarta umowa przedwstępna zobowiązująca nabywczynię do zbycia lokalu w przyszłości. Na tej podstawie uznano, że zamiar sprzedaży lokalu powzięty jeszcze przed jego nabyciem jest „przeznaczeniem go na inne cele”, mimo że w okresie 5 lat i do chwili obecnej do zbycia lokalu nie doszło, nabywczyni mieszkała w nim do swojej śmierci, a po jej śmierci lokal nie był wykorzystywany przez nikogo.

(...) nabywczyni lokalu, w chwili nabycia ww. lokalu była osobą schorowaną i w podeszłym wieku. Z uwagi na liczne problemy ze zdrowiem oraz bardzo ograniczone środki do życia nie była nawet w stanie pokrywać swoich bieżących kosztów utrzymania. Tylko z pomocą osób trzecich była w stanie terminowo regulować należności z tytułu korzystania z lokalu. Wszelką pomoc, zarówno materialną, jak i opiekę zapewniał jej (...), jeszcze na kilka lat przed nabyciem lokalu. [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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] regulował płatności związane z lokalem, załatwiał sprawy urzędowe związane z codziennym życiem, kupował jedzenie i obiady. (...) również opiekował się (...) w czasie jej pobytu w szpitalu, organizował wizyty u lekarzy, umawiał zabiegi i operacje (wszczepienie rozrusznika), przekonywał (...) do wyrażenia zgody na zabiegi ratujące życie. W ostatniej fazie życia (...) zorganizował i zapłacił za zainstalowanie generatora tlenu w jej mieszkaniu”.

Wskazać należy, iż z treści umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu wynika, że zapłacona została cała cena sprzedaży, potencjalny nabywca znajdował się już w posiadaniu przedmiotu niniejszej umowy, przy czym przyrzeczona umowa sprzedaży lokalu ma być zawarta w terminie do dnia 15.07.2040 r. tj. po 25 latach od nabycia prawa własności do lokalu, gdy pierwotna nabywczyni lokalu miałaby 95 lat.

Jak wynika z w/wym. pisma „(...) do momentu śmierci zamieszkiwała w tym lokalu, nigdy nie wykorzystując go na inne cele niż mieszkaniowe.

O zawarciu umowy przedwstępnej Gmina Miejska Kraków wiedziała praktycznie od chwili jej zawarcia - wynika to zarówno z ujawnienia roszczenia w księdze wieczystej, jak i z faktu prowadzenia przez MOPS postępowania w sprawie zwrotu otrzymanej pomocy (z powołaniem się na otrzymanie przez (...) środków z umowy przedwstępnej). Mimo to wówczas Gmina nie uznała tej sytuacji za podstawę do zwrotu bonifikaty, a z roszczeniem wystąpiła dopiero po upływie 5 lat, po otrzymaniu żądania wystawienia dokumentu umożliwiającego wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej.

Postawiło to spadkobierczynię (...), w bardzo trudnej sytuacji. Gdyby spadkobierczyni wiedziała o roszczeniu Gminy, mogłaby odrzucić spadek. Obecnie nie ma takiej możliwości. Jako spadkobierczyni jest zobowiązana do wykonania umowy przedwstępnej i nie ma środków na zwrot bonifikaty. Jednocześnie od śmierci siostry nie dokonała zbycia lokalu i spełniała, w swoim przekonaniu, wszelkie warunki, aby do konieczności zwrotu bonifikaty nie doszło. Ponieważ sama zamieszkuje gdzie indziej, lokal nabyty w spadku po siostrze nie był przez nikogo wykorzystywany.

Podobnie, moja Mocodawczyni jest osobą ubogą, która posiada bardzo ograniczone środki na życie. Utrzymuje się wyłącznie ze skromnej emerytury. Ona sama oraz jej mąż są osobami bardzo schorowanymi. Moja Mocodawczyni nie może nadto ponosić odpowiedzialności za działania jej siostry, o których do chwili jej śmierci nie miała żadnej wiedzy, a także nie może ponosić odpowiedzialności za to, że Gmina wystąpiła z roszczeniem o zwrot bonifikaty już po śmierci (...) - mimo że według twierdzeń Gminy, podstawa do żądania zwrotu bonifikaty powstała jeszcze za życia (...). Co istotne, sama [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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta], świadoma warunków udzielenia bonifikaty, nigdy nie przeznaczyła ww. lokalu na inne cele niż mieszkalne”.

Zgodnie z systemem OTAGO ELUD Viewer spadkobierczyni pierwotnej nabywczyni lokalu zameldowana jest od dnia 10.10.1969 r. w lokalu mieszkalnym przy ul. Spółdzielców, który aktem notarialnym z dnia 04.02.2008 r. został nabyty przez w/wym. i Jej męża. Natomiast w lokalu pod adresem ul. Św. Wawrzyńca 5/[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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] brak jest osób zameldowanych na pobyt stały lub czasowy.

Jak wynika z pisma pełnomocnika 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] „złożenie tego wniosku nie oznacza akceptacji zaprezentowanej przez Gminę wykładni pojęcia „wykorzystania na inne cele niż mieszkaniowe”, a jedynie motywowane jest chęcią polubownego i szybkiego zakończenia sporu.

Zgodnie z treścią art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami zwrotu bonifikaty organ może żądać tylko wtedy, gdy w ciągu 5 lat od dnia nabycia nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny dojdzie do jego nieuprawnionego zbycia albo wykorzystania na inne cele niż te uzasadniające udzielenie bonifikaty. W ustalonym stanie faktycznym nabywca nieruchomości ani jego spadkobiercy we wskazanym okresie nie dokonali dalszego rozporządzenia nabytą nieruchomością.

We wskazanym wyżej okresie lokal nie był również wykorzystywany na inne cele niż mieszkalne. Od chwili zbycia lokalu przez Gminę Miejską Kraków w dniu 15 lipca 2015 r. do

chwili śmierci zamieszkiwała w nim (...), tj. do dnia 25 grudnia 2016 r. Następnie, lokal odziedziczyła siostra spadkodawczyni (...), która nie korzystała z lokalu, mając własne mieszkanie, ale też nie przeznaczyła go na inne cele ani nie oddała w najem. Katalog przesłanek z art. 68 ust. 2 u.g.n. ma natomiast charakter zamknięty i nie można go rozszerzać według własnego uznania Gminy.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy pozostają przy tym wywody co do hipotetycznego zamiaru sprzedaży nabytej nieruchomości, skoro do chwili obecnej lokal nie został sprzedany i nadal pozostaje własnością (...). Wymaga przy tym podkreślenia, że w ustawie o gospodarce nieruchomościami zostało wyraźnie wskazane, że żądać zwrotu bonifikaty można w razie dokonania przedwczesnego zbycia danej nieruchomości, a nie w razie powzięcia jedynie zamiaru takiego działania. Zamiaru, który w tym stanie faktycznym nigdy nie został zrealizowany przez spadkodawczynię ani jej spadkobierców. Sam ustawodawca nie wyklucza zresztą możliwości „przedwczesnej” sprzedaży tak nabytego lokalu, o ile tylko środki ze sprzedaży zostaną następnie przeznaczone na zakup innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości, już więc samo to przesądza o tym, że nabywca lokalu może w okresie 5 lat od jego zakupu podejmować kroki celem jego sprzedaży, bez obawy postawienia mu zarzutu nieprawidłowego użytkowania lokalu.

Tylko dla porządku należy jeszcze wspomnieć, że zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nie przenosi prawa własności na nabywcę, a tym samym nie wypełnia dyspozycji normy art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W tym celu konieczne jest dopiero zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, która w tym przypadku nigdy nie została zawarta.

Podstawą żądania zwrotu bonifikaty nie może być wyłącznie przeświadczenie organu, że intencje nabywcy lokalu nie były zbieżne z celem, na jaki została mu udzielona bonifikata, zwłaszcza w sytuacji, gdy nabywca lokalu zamieszkiwał w nim do śmierci, a lokal nigdy nie był użytkowany w inny sposób niż na cele mieszkalne. W tej sytuacji zwrot bonifikaty zaczyna być bowiem zdarzeniem niepewnym, zależnym wyłącznie od woli Gminy, która z oczywistych względów zawsze będzie zainteresowana odzyskaniem pieniędzy.

Należy przy tym wyraźnie podkreślić, że uchwała Rady Miasta Krakowa, do której odwołuje się organ, nie precyzuje w żaden sposób, na czym ma polegać korzystanie z lokalu na cele mieszkalne. Przez sposób korzystania z lokalu należy przy tym rozumieć faktyczny sposób jego użytkowania. Nieuprawnione jest rozszerzanie tej definicji o czynności prawne, z wyjątkiem zbycia nieruchomości, ale w tym zakresie przepis sam o tym wyraźnie stanowi. Sposób korzystania lokalu pozostaje zatem tak długo zgodny z celem, na jaki została udzielona bonifikata, jak długo faktycznie jest on użytkowany w sposób określony w chwili udzielania bonifikaty. Oceny tej nie może zmienić fakt podejmowania jakichkolwiek czynności prawnych, o ile nie skutkują one zbyciem lokalu. W ustalonym stanie faktycznym lokal był wykorzystywany wyłącznie na cele mieszkaniowe, nabywczy mieszkała w nim do śmierci, czego zresztą nie kwestionuje nawet sam organ, zwracając jedynie uwagę, że podczas zamieszkiwania lokalu nabywca dokonywał czynności prawnych mogących w przyszłości spowodować zbycie lokalu.

Z wezwania do zwrotu bonifikaty nie wynika zresztą, w jaki sposób sam fakt udzielenia pełnomocnictwa osobie trzeciej oraz zawarcie z nią umowy przedwstępnej sprzedaży miałyby świadczyć o wykorzystaniu lokalu na inne cele niż mieszkalne. Jeszcze raz wymaga podkreślenia, że (...) zamieszkiwała w tym lokalu do chwili śmierci, a następnie lokal odziedziczyła jej siostra. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zabrania przy tym, aby ciężary związane z danym lokalem ponosiła inna osoba niż jego nabywca. W tym stanie faktycznym było to zresztą szczególnie zrozumiałe, gdyż (...) była osobą w podeszłym wieku, wymagającą stałej opieki oraz wsparcia finansowego. Tylko dzięki pomocy (...) była w stanie terminowo i regularnie regulować wszystkie należności związane z użytkowaniem mieszkania”.

Jak ustalono pierwotna nabywczyni lokalu w udziale 53/100 części była objęta pomocą przez MOPS Filię Nr 6 w formie zasiłków celowych, posiłków oraz usług opiekuńczych, co oznacza, że w/wym. do chwili śmierci mieszkała w lokalu mieszkalnym przy ul. Św. Wawrzyńca 5 w Krakowie.

W reasumpcji pisma z dnia 29.07.2021 r. pełnomocnik Zobowiązanej wskazał, że *„żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty jest w tym przypadku bezzasadne. W ustalonym stanie faktycznym nie ziściły się przesłanki, o których mowa w art. 68 ust. 2 u.g.n. W okresie 5 lat od nabycia lokalu (a bardziej precyzyjnie do chwili obecnej) nie doszło do jego zbycia ani wykorzystania na inne cele niż mieszkalne. O trafności tego stanowiska świadczy również niejako sama treść wezwania, w którym została podjęta karkołomna próba wykazania, że w ustawowym okresie 5 lat nabywca nieruchomości nie tylko nie może zbyć lokalu, ale nawet rozważać jego sprzedaży w przyszłości”*.

Wniosek Zobowiązanej został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1392/2022 z dnia 26 kwietnia 2022r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1605/22 z dnia 11 maja 2022r.).

Mając na uwadze przedstawione powyżej okoliczności przedmiotowej sprawy, w związku z w/wym. pozytywnymi opiniami stosownie do art. 68 ust 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami przygotowanie niniejszego projektu uchwały jest uzasadnione.

Odnosząc się do skutków finansowych:

- a) niniejsza regulacja nie zwiększy dochodów 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 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego położonego w budynku nr 5 przy ul. Św. Wawrzyńca w Krakowie nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 221.859,39 zł. |