

ZARZĄDZENIE Nr 1973/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 14 lipca 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 ½ 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 Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 3 położonym przy ul. Św. Benedykta w Krakowie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 ½ 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 Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 3 położonym przy ul. Św. Benedykta 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 ½ 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 Krzezińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 3 położonym przy ul. Św. Benedykta 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 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899), uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od 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 WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu ½ części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 180.909,75 złotych, udzielonej najemcy 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 Krzezińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 3 przy ul. Św. Benedykta w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 10 marca 2014 r. Rep. A Nr 943/2014, z własnością którego związany jest udział wynoszący 114/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmujący prawo do nieruchomości gruntowej, którą stanowi działka nr 306, obr. 13 jedn. ewid. Podgórze, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00005521/8 oraz prawo 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/00511514/6.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Lokal mieszkalny 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] usytuowany w budynku nr 3 przy ul. Św. Benedykta w Krakowie o pow. 84,14 m² wraz z przynależną piwnicą o pow. 4,35 m² i udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 114/1000 części obejmującej prawo własności działki nr 306, obręb 13 jedn. ewid. Podgórze 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, 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 Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep. A nr 943/2014 z dnia 10 marca 2014 r. za łączną kwotę 40.729,19 zł, tj. lokal mieszkalny za cenę 36.003,00 zł, natomiast udział w nieruchomości wspólnej za kwotę 4.726,19 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej została udzielona bonifikata w wysokości 90%, tj. 366.561,75 zł.

Następnie na podstawie aktu notarialnego z dnia 20 marca 2015 r., Rep. A nr 952/2015 ww. darowała udział wynoszący 1/2 część w przedmiotowym lokalu mieszkalnym na rzecz swojej córki 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 Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta].

Z kolei, w dniu 1 lipca 2021 r., Rep. A nr 4002/2021 pierwotna nabywczyni darowała pozostały przysługujący jej udział wynoszący 1/2 część w ww. lokalu na rzecz córki.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Mając na uwadze powyższe 30 czerwca 2020 r. oraz 1 kwietnia 2021 r. zwrócono się do pierwotnej nabywczyni mieszkania oraz jej córki z prośbą o informacje kto zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, czy lokal ten był przedmiotem umowy najmu/użyczenia lub przedwstępnej umowy sprzedaży. Powyższa korespondencja została dwukrotnie awizowana i zwrócona do siedziby Wydziału Skarbu Miasta.

Z poczynionych – w ramach zgromadzonej dokumentacji – ustaleń wynika, że nabyty ww. lokal mieszkalny został wykorzystany przez pierwotną nabywczynię na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie przez Gminę Miejską Kraków bonifikaty, co stanowi „ratio legis” przepisu art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Okoliczności te potwierdza fakt, iż ww. nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu przynajmniej od marca 2015 r., a przebywała za granicą, w Stanach Zjednoczonych Ameryki.

Potwierdzają to m.in. informacje umieszczone na jej portalu społecznościowym oraz na stronach internetowych. Dodatkowo ww. w dniu 14 grudnia 2018r. udzieliła przed notariuszem w Chicago pełnomocnictwa do zbycia nieruchomości odziedziczonych po zmarłej matce w 2018 r., tj. lokalu mieszkalnego na os. Górali 9 w Krakowie, garażu położonego na os. Krakowiaków 41A oraz udziałów w 2 parcelach gruntowych położonych w Trzemeśni. Na podstawie ww. pełnomocnictwa w dniu 18 lutego 2019 r. jej pełnomocnik zbył lokal mieszkalny na os. Górali 9 w Krakowie.

W związku z powyższym, ustalono, że pierwotna nabywczyni mieszkania nie przebywała w Polsce w okresie od 2015 r. do 2020 r., a zatem ww. lokal nie był wykorzystywany na cele uzasadniające udzielenie bonifikaty.

Ponadto, zgodnie z informacją przekazaną przez administratora budynku nr 3 przy ul. Św. Benedykta w Krakowie w piśmie z dnia 9 lipca 2020 r. do naliczenia opłat z tytułu zużycia zimnej i ciepłej wody, odbioru ścieków i wywozu śmieci zgłoszono 2 osoby. Z kolei zgodnie z oświadczeniem ww. oraz jej córki w przedmiotowym lokalu zamieszkiwały 4 osoby.

Jak ustalono na podstawie informacji przekazanych przez Wydział Podatków i Opłat w latach 2014 – 2019 podatek od nieruchomości przy ul. Św. Benedykta 3 w Krakowie był uiszczany przez ww., z wyjątkiem opłaty za rok 2018, która dokonywana była przez jej córkę.

Przedstawione powyżej okoliczności dowodzą, że pierwotna nabywczyni mieszkania nie wykorzystywała ww. lokalu mieszkalnego na cele związane z udzieleniem bonifikaty, co było intencją ustawodawcy wprowadzającego bonifikatę przy zbyciu lokali komunalnych, a jej potrzeby mieszkaniowe były zaspokajane przez ww. okres w innej nieruchomości, która stanowiła jej centrum życiowe.

Wskazać należy, że stworzenie zainteresowanym osobom możliwości nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą stanowi realizację wskazanej w art. 75 ust. 1 Konstytucji polityki władz publicznych, sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i popierającej ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Realizacja uprawnień, 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.

Jak wynika z wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 stycznia 2014 r. sygn. akt I ACa 776/13 *„ratio legis przepisu przyznającego bonifikatę (art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n.) polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych”*.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2015 r., sygn. akt IV CSK 265/14 *„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.”*

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny wraz z udziałem w gruncie, czyli 366.561,75 zł. Zwrotowi podlega 1/2 część udzielonej kwoty bonifikaty, która wynosi 180.909,75 zł.

Mając na uwadze powyższe, pismem nr GS-16.7124.215.2021 z dnia 2 września 2021 r. zobowiązano pierwotną nabywczynię mieszkania do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 180.909,75 zł, tytułem zwrotu 1/2 części bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży ww. lokalu.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 27 września 2021 r. Zobowiązana do zwrotu wystąpiła do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu 1/2 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego.

W przedmiotowym wystąpieniu ww. poinformowała, iż *„argumenty przytoczone we wskazanym piśmie uważam za głęboko krzywdzące i niezgodne ze stanem faktycznym. Jako jedyny argument wskazany w przedmiotowym piśmie, który miałby uzasadniać zwrot*

udzielonej bonifikaty - ma być fakt, iż rzekomo miałabym wykorzystywać lokal na inne cele niż te uzasadniające udzielenie bonifikaty co według otrzymanego pisma potwierdza rzekoma okoliczność mojego niezamieszkiwania w tymże lokalu. Te argumenty są całkowicie nieprawdziwe i rozmijające się z rzeczywistością. Pragnę wskazać, że mieszkanie, które wykupiłam z bonifikatą użytkowałam zawsze zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie. Nie jest prawdą, iż nie mieszkałam w mieszkaniu, po wykupie przez cały analizowany okres to jest 2014-2019. Byłam i jestem związana z tym miejscem przez cały okres jego posiadania. Stanowi ono moje centrum życiowe bowiem mieszkam tam ze swoją najbliższą rodziną, to jest z córką i wnuczkami, które począwszy od urodzenia mieszkają w tym właśnie mieszkaniu, a przyszły na świat w badanym okresie w 2016 i styczniu 2020. Moje mieszkanie traktuję jako swój dom. Fakt, że w 2015 przepisałam na córkę połowę mieszkania świadczy, o tym że moje mieszkanie stanowi centrum życiowe nie tylko moje, lecz również mojej najbliższej rodziny, w tym mojej córki, która mieszka ze mną w tym mieszkaniu nieprzerwanie, od 1996r. W ostatnim czasie podjęłam decyzję, że w obliczu rozrastającej się rodziny mojej córki nie jest celowe, abym dalej posiadała pół mieszkania. Moja córka, zięć i wnuki potrzebują samodzielnego miejsca i nie powinni mieszkać z teściową pod jednym dachem, dlatego zdecydowałam się przekazać córce pozostałą część. Informacje podnoszone przez Urząd jakoby miałabym opuścić to mieszkanie w 2015 r na stałe przenosząc się do USA nie są prawdziwe. Nie zaprzeczam, że w badanym okresie często podróżowałam, co chyba nie jest niezgodne z prawem, lecz zawsze do swojego mieszkania wracałam nie zmieniając swojego centrum życiowego”.

Dodatkowo, ww. podniosła, że „jednym z bardzo ważnych dowodów, że w badanym okresie byłam w Krakowie jest fakt, że moja mama była wówczas w bardzo ciężkim stanie zdrowia (praktycznie brak możliwości komunikowania się ze światem zewnętrznym, leżąca nieruchomo w domu, wymagająca opieki 24 godziny na dobę). Mój ojciec zmarł w 2011 roku i ja z bratem, który mieszka na stałe poza Krakowem pełniliśmy funkcje jedynek opiekunów nad mamą, aż do jej śmierci we wrześniu 2018r. Wspólnie podjęliśmy decyzję o nieprzeniesieniu mamy do domu opieki - na co w załączeniu do mojego pisma przedstawiam zaświadczenie lekarza prowadzącego moich rodziców, dotyczące stanu zdrowia mojej mamy w badanym okresie. Można także przesłuchać paru świadków na okoliczność wykazania faktu, iż wtedy mieszkałam przy ul. św. Benedykta - kiedy opiekowałam się moją obłożnie chorą matką”.

Powyższe informacje zostały potwierdzone załączonym do ww. wniosku zaświadczeniem o złym stanie zdrowia jej matki.

Następnie Zobowiązana wskazała, że nie rozumie „na jakie inne cele miałabym użytkować przedmiotowy lokal. Oświadczam, że mieszkania przy ul. św. Benedykta 3 (...) nigdy nie wynajmowałam i nie używałam niezgodnie z przeznaczeniem. Nie dokonałam sprzedaży osobom trzecim. Nie prowadziłam w tym lokalu także działalności gospodarczej”.

Na zakończenie przedmiotowego wystąpienia ww. wniosła o pozytywne rozpatrzenie złożonego wniosku dodatkowo powołując się na to, iż „argumenty przytoczone w tym piśmie przez Urząd Miasta Krakowa - są nieprawdziwe i niezwykle dla mnie krzywdzące. W mojej ocenie naruszają one także moje dobre imię, co jest niezwykle przykre dla mnie”.

Niezależnie od powyższego Zobowiązana pismem z dnia 12 października 2021 r. zwróciła się do Prezydenta Miasta Krakowa z prośbą o uzupełnienie swojego wystąpienia do Pana Przewodniczącego z dnia 27 września 2021 r. o zapadłe w podobnych sprawach orzeczenia sądów powszechnych. Powołała się m.in. na wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 25 września 2020 r. V ACa 345/19, zgodnie z którym „roszczenie, o którym mowa w art. 68 ust. 2 u.g.n. stanowi sankcję zmierzającą do wyeliminowania sytuacji, w której osoba korzystająca z pomocy publicznej, przeznaczająca uzyskaną korzyść sprzecznie z jej celem (a zatem zbywa lokal i w istocie wzbogaca się kosztem społeczności czy też przeznacz

środki na cele inne, niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych)". Zobowiązana przywołując ww. tezę wskazała, że z uwagi na okoliczności przywołane we wniosku o odstąpieniu od żądania zwrotu bonifikaty nie sposób mówić o wzbogaceniu się kosztem społeczności, skoro przedmiotowy lokal służył i w dalszym ciągu służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych tak i pierwotnemu nabywcy jak i jej najbliższych osób.

Z kolei, opierając się na wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 sierpnia 2020 r., sygn. akt I A Ca 679/19 *„żądanie zwrotu równowartości bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. podlega także ocenie przez pryzmat art. 5 k.c. i wymaga rozpatrzenia całokształtu okoliczności faktycznych występujących w danej sprawie. Takie stanowisko potwierdza możliwość odstąpienia przez właściwy organ od żądania dopłaty (zwrotu udzielonej bonifikaty) w innych wypadkach, niż przewidziane w ustawie, ustanowione wprost art. 68 ust. 2c u.g.n.”* Zobowiązana wyjaśniła, że całokształt przytoczonych przez nią okoliczności (a przede wszystkim fakt, że lokal był i jest wykorzystywany na cele mieszkaniowe) przesądza o tym, że żądanie zwrotu bonifikaty należy traktować jako nadużycie praw podmiotowych.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr KR1P/00511514/6 właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego jest córka Zobowiązanej.

Jak ustalono w przedmiotowym lokalu mieszkalnym od dnia 29 maja 1995 r. zameldowana jest Zobowiązana wraz z córką, a od dnia 08 stycznia 2016 r. i 03 lutego 2020 r. Jej wnuczki.

Wniosek Zobowiązanej został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1414/2022 z dnia 24 maja 2022r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1647/22 z dnia 8 czerwca 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 ½ części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego położonego w budynku nr 3 przy ul. Sw. Benedykta w Krakowie nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 180.909,75 zł. |