

ZARZĄDZENIE Nr 2051/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 19 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 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: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 3 położonym przy ul. Słoneckiego 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 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: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 3 położonym przy ul. Słoneckiego 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 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: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 3 położonym przy ul. Słoneckiego 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 [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 240.717,13 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: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 3 przy ul. Słoneckiego w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 2 sierpnia 2016 r. Rep. A Nr 3581/2016, z własnością którego związany jest udział wynoszący 8/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmujący prawo do nieruchomości gruntowej, którą stanowi działka nr 210/1 o pow. 05 a 38 m², obr. 21 jedn. ewid. Śródmieście, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00160801/9 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/00550616/6.

§ 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: Agnieszka Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 3 położonym przy ul. Słoneckiego w Krakowie o pow. 41,90 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 8/1000 części, a to w prawie użytkowania wieczystego działki nr 210/1 o pow. 05 a 38 m², obr. 21 jednostka ewidencyjna Śródmieście oraz części wspólnych budynku, z którego wydzielony jest lokal - niesłużące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali - został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz najemcy [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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep. A nr 3581/2016 z dnia 02 sierpnia 2016 r. za łączną kwotę 8.565,37 zł, tj. lokal mieszkalny za cenę 8.516,64 zł, natomiast pierwsza opłata od udziału w prawie współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wynosiła 48,73 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu zastosowano bonifikatę w wysokości 95% od jego wartości oraz bonifikatę w wysokości 25% z tytułu wykupu lokalu za gotówkę. Łączna wysokość udzielonej bonifikaty od lokalu i prawa współużytkowania wieczystego w wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej wyniosła 219.519,64 zł.

Zgodnie z treścią ww. aktu notarialnego powyższa umowa zawarta została na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, art. 13 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz art. 42 ust. 1 i art. 43-45 w związku z art. 47 ustawy z dnia 08 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego PKP.

W ust. IX ww. umowy zawarto również informację, że Gmina Miejska Kraków będzie żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca (lub osoba bliska nabywcy) zbędzie nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny lub wykorzysta ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem pięciu lat licząc od dnia nabycia.

Jak ustalono w dniu 22 czerwca 2018 r. ww. zawarła z osobą trzecią jako najemcą umowę najmu okazjonalnego przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Zgodnie z ww. umową czynsz tytułem najmu wynosił 1.200,00 zł miesięcznie, przy czym najemca zobowiązany był do ponoszenia wszelkich kosztów i świadczeń związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego.

Zawarcie powyższej umowy najmu potwierdza również akt poddania się egzekucji z dnia 22.06.2018 r., Rep. A nr 5161/2018, zgodnie z którym ww. zawarła z właścicielką mieszkania umowę o najem okazjonalny przedmiotowego lokalu mieszkalnego na czas ściśle określony, tj. od dnia 01.07.2018 r. do dnia 30.06.2019r. oraz oświadczenie właścicielki przedmiotowego lokalu przedłożone do Wydziału Skarbu Miasta w dniu 29 marca 2021 r., z treści którego wynika, że sprzedany lokal był wynajmowany.

Następnie, aktem notarialnym z dnia 31.05.2019 r. Rep. A nr 12262/2019 pierwotna nabywczyni lokalu zawarła umowę sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego na rzecz osoby trzeciej. Cena wskazanego powyżej lokalu mieszkalnego została ustalona na kwotę 300.000,00 zł. W ww. umowie sprzedaży potwierdzono odbiór części ceny w kwocie 60.000,00 zł, natomiast reszta kwoty w wysokości 240.000,00 zł miała zostać zapłacona przelewem na rachunek bankowy sprzedającej w dniu zawarcia umowy.

Ponadto, w treści ww. umowy poinformowano, że przedmiotowy lokal mieszkalny został oddany w posiadanie na rzecz osoby, z którą zawarta została umowa najmu.

Jak ustalono opłaty z tytułu podatku od nieruchomości od sierpnia 2016 r. do maja 2019 r. za ww. lokal oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Gminy Miejskiej Kraków ponoszone były przez pierwotną nabywczynię lokalu.

Następnie aktem notarialnym z dnia 10.07.2019 r. Rep. A nr 6789/2019 pierwotna nabywczyni mieszkania nabyła nieruchomość zabudowaną budynkiem położoną w miejscowości Dąbrowa, w gminie Kłaj za kwotę 370.000,00 zł.

W wyniku przeprowadzonych czynności ustalono, że nabyty przez ww. przedmiotowy lokal mieszkalny został wykorzystany na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie przez Gminę Miejską Kraków bonifikaty, co stanowi „ratio legis” przepisu art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Analiza treści zgromadzonej dokumentacji dowodzi, że od 01.07.2018 r. pierwotny właściciel nie wykorzystywał ww. lokalu w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, co było intencją ustawodawcy wprowadzającego bonifikatę przy zbyciu lokali komunalnych, gdyż od tego momentu wynajmowano przedmiotowy lokal osobie trzeciej.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 23.01.2014 r. sygn. akt I A Ca 776/13 określił, iż „(...) ratio legis przepisu przyznającego bonifikatę (art. 68 ust. 1 pkt 7) ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tj. Dz.U. z 2010 Nr 102, poz. 651) polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.”

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.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny w uzasadnieniu wyroku z dnia 09.01.2018r. do sygn. akt I A Ca 786/17 stwierdził, że „Artykuł 75 Konstytucji RP przewiduje prowadzenie przez władze publiczne polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności poprzez popieranie działań zmierzających do uzyskania przez nich własnego mieszkania, ale przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadzają preferencje wyłącznie w stosunku do pewnych kategorii osób będących bezpośrednimi nabywcami lokali mieszkalnych. Bonifikata od ceny ma zatem charakter celowy. Udzielenie bonifikaty oznacza nieekwiwalentne wyzbycie się składnika mienia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego i stanowi formę szeroko rozumianej pomocy publicznej udzielanej pierwotnym nabywcom w umowie sprzedaży, która powinna być wykorzystywana tylko zgodnie z przeznaczeniem. (...) Przyznanie bonifikaty to swoista premia dla najemców umożliwiająca uwłaszczenie ich odnośnie zajmowanych już lokali. W doktrynie wskazuje się, że wprowadzenie obowiązku zwrotu udzielonych bonifikat ma przeciwdziałać nadużyciom.”

Ponadto, jak wskazano w opinii prawnej Zespołu Radców Prawnych Urzędu Miasta Krakowa zawarcie umowy najmu okazjonalnego narusza zasadę określoną w art. 68 ust. 2 ww. ustawy, tj. nieruchomość została wykorzystana na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty. Ponadto, ww. osiągała także z tego tytułu korzyść finansową, bowiem zgodnie z art. 659 § 1 kodeksu cywilnego „Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać

najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz”.

Mając na uwadze powyższe, poprzez zawarcie umowy najmu ww. lokalu mieszkalnego oraz pobierania czynszu doszło do przysporzenia przez pierwotną nabywczynię mieszkania korzyści majątkowej. Dodatkowo w okresie obowiązywania umowy najmu pierwotny nabywca zaspokajał potrzeby mieszkaniowe w innej nieruchomości położonej przy ul. Solarzy w Krakowie.

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 95% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny wraz z udziałem w gruncie, a także 25% bonifikaty z tytułu nabycia lokalu za gotówkę, czyli 219 519,64 zł. Zwrotowi podlega kwota bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od września 2016 r. do lipca 2018 r. kwartalnych wskaźników zmian cen nieruchomości. Kwota po zwaloryzowaniu na dzień 1.07.2018 r. (data rozpoczęcia obowiązywania umowy najmu ww. lokalu mieszkalnego) wynosi 240 717,13 zł.

Mając na uwadze powyższe, pismem nr GS-16.7124.53.2021 z dnia 19 sierpnia 2021r. zobowiązano pierwotną nabywczynię mieszkania do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 240.717,13 zł, tytułem zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży ww. lokalu.

Obowiązek zwrotu bonifikaty powstał w momencie wynajęcia przedmiotowego lokalu mieszkalnego przez Zobowiązaną, a nie jego zbycia i zakupu innej nieruchomości za całość środków uzyskanych z jego sprzedaży.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 28 września 2021 r. Zobowiązana, w imieniu której działa radca prawny [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 Koszyta - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] wystąpiła do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej przy sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego.

W przedmiotowym wystąpieniu pełnomocnik Zobowiązanej poinformował, iż „*faktem jest, że przez ponad 20 lat w lokalu mieszkalnym (...) przy ul. Słoneckiego 3 w Krakowie znajdowało się centrum życiowe Skarżącej, która zamieszkiwała w nim wraz z synem (...). [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 Koszyta - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] kupiła przedmiotowy lokal mieszkalny z zamiarem jego dalszego zamieszkiwania. W niniejszej sprawie kluczowe jest to, że moja Mocodawczyni była przywiązana do ww. lokalu, jak również zainwestowała w remont lokalu znaczne środki finansowe na przestrzeni kilkunastu lat i w chwili jego zakupu nie planowała jego sprzedaży, ani tym bardziej wynajmu. Jednakże należy podkreślić, że Skarżąca oraz jej rodzina znalazła się w nadzwyczajnej sytuacji życiowej (co zostanie opisane w dalszej części pisma), której nie można było przewidzieć w chwili kupna lokalu. Na wstępie należy wskazać, że Skarżąca przez zaistniałą sytuację została zmuszona do podjęcia decyzji o sprzedaży przedmiotowego lokalu, wyprowadzce i jego wynajęciu osobie trzeciej. Istotne jest to, że (...) nie miała świadomości, iż podejmowane przez nią działania, w tym wynajem lokalu mogą spowodować negatywne konsekwencje prawne, w szczególności zobowiązanie do zwrotu udzielonej bonifikaty. W związku z zaistniałą sytuacją moja Mocodawczyni postanowiła zwrócić się z niniejszym wnioskiem, którego uwzględnienie jest konieczne i uzasadnione z następujących względów”.*

W dalszej części pełnomocnik Zobowiązanej przytoczył historię i okoliczności zakupu przez Zobowiązaną ww. lokalu mieszkalnego.

Następnie pełnomocnik Zobowiązanej wyjaśnił, iż „*sytuacja mieszkaniowa Skarżącej uległa diametralnej zmianie w niedługim okresie czasu po zakupie lokalu mieszkalnego, bowiem w 2017 r. lokal mieszkalny (...) położony na wprost mieszkania Skarżącej zakupił nowy właściciel, który stworzył w nim hostel. Właściciel ww. lokalu trzy pokoje przerobił na pięć i wynajmował je krótkoterminowo. Od tego czasu życie Skarżącej, jak i innych właścicieli lokali zamieniło się w koszmar, bowiem w sąsiednim mieszkaniu codziennie przebywało od 6 do 10 osób. Najemcy wchodząc i wychodząc hałasowali, trzaskali drzwiami. Pobyt obcych osób w pobliskim mieszkaniu był bardzo uciążliwy, gdyż głośno rozmawiali, słuchali muzyki, organizowali w nim spotkania towarzyskie i imprezy. Powyższe powodowało, iż (...) nie była w stanie normalnie funkcjonować we własnym mieszkaniu. Skarżąca była notorycznie niewyspana, zmęczona i zestresowana, co znacznie utrudniało jej codzienne życie. Skarżąca pracowała wówczas jako kierownik pociągu. Ze względu na miejsce i godziny pracy nie mogła sobie pozwolić na brak koncentracji, bowiem odpowiadała za bezpieczeństwo setek ludzi. Praca na stanowisku kierowniczym wymagała od niej wielkiego zaangażowania, sił i skupienia, podejmowania szybkich i odpowiedzialnych decyzji, znajomości wielu procedur i przepisów.*

Faktem jest, że z powodu sytuacji mieszkaniowej (...) była pozbawiona możliwości wypoczynku, regeneracji, co ostatecznie doprowadziło do jej rozstroju zdrowia fizycznego i psychicznego. Skarżąca z uwagi na opisane przeżycia zmagala się z zawrotami głowy, bólem głowy, ciągłym osłabieniem, rozdrażnieniem. Faktem jest, iż permanentne zmęczenie, bezsenność, stres spowodowały poważne problemy neurologiczne Skarżącej, która od 2017 r. do chwili obecnej leczy się w poradni neurologicznej. Poza powyższym (...) rozpoczęła leczenie z uwagi na depresję”.

Na okoliczność potwierdzającą leczenie Zobowiązanej Jej Pełnomocnik zadeklarował się w razie takiej potrzeby do dostarczenia właściwej dokumentacji medycznej.

Dalej: „*Uciążliwa sytuacja mieszkaniowa wpłynęła także negatywnie na stan zdrowia nastoletniego syna Skarżącej. (...) bał się wychodzić z mieszkania, nie mógł się uczyć, był zdekoncentrowany i niewyspany na lekcjach, co również wpłynęło na jego życie.*

Kluczowe jest to, iż Skarżąca wraz z innymi sąsiadami wielokrotnie interweniowała w tej sprawie w administracji wspólnoty, jednakże działania te nie odniosły oczekiwanego rezultatu.

Ostatecznie (...) po kilku przykrych incydentach została zmuszona do podjęcia decyzji o sprzedaży lokalu mieszkalnego. Bezradność w związku z zaistniałą sytuacją zaważyła na decyzji Skarżącej. (...) poddała się, chcąc ratować życie i zdrowie własne i syna. W czerwcu 2018 r. postanowiła wynająć lokal mieszkalny i przeprowadzić się do innego, spokojnego miejsca, w którym będzie w stanie normalnie prosperować. Skarżąca, nie mając innego wyjścia podjęła decyzję o sprzedaży lokalu mieszkalnego osobie trzeciej. Jednakże na czas poszukiwań nowego lokalu mieszkalnego (...), nie mając innego wyboru postanowiła wynająć lokal mieszkalny przy ul. Słoneckiego w Krakowie.

22.06.2018 r. moja Mocodawczyni zawarła umowę najmu okazjonalnego na czas określony od 01.07.2018 r. do 30.06.2019 r. Czynsz najmu za przedmiotowy lokal został ustalony w kwocie 1200,00 zł. Faktem jest, że (...) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa rozliczyła się przed właściwym urzędem skarbowym z tytułu wynajmu mieszkania przy ul. Słoneckiego. Skarżąca nie ukrywała przed urzędem wynajmu.

Na czas wynajmu lokalu mieszkalnego przy ul. Słoneckiego w Krakowie moja Mocodawczyni wraz z rodziną przeprowadziła się do wynajętego domu położonego w Krakowie przy ul. Solarzy (...). Umowa została zawarta na czas oznaczony od 01.07.2018 r. do 30.06.2019 r. Z tytułu najmu ww. domu [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] wraz z partnerem (...) uiszczala czynsz miesięczny w kwocie 2600,00 zł.

Kluczowe jest to, że moja Mocodawczyni nie odniosła żadnych korzyści finansowych z wynajmu lokalu mieszkalnego przy ul. Słoneckiego, wręcz przeciwnie z tytułu najmu domu została zmuszona do uiszczania wysokiego czynszu w wysokości 2600,00 zł. Nadto wszystkie środki uzyskiwane w okresie wynajmu lokalu mieszkalnego przy ul. Słoneckiego (...) przeznaczala na własne, bieżące potrzeby mieszkaniowe. Natomiast faktycznie w sfinansowaniu wszystkich kosztów najmu domu pomagały jej osoby bliskie.

W dalszej kolejności należy wskazać, że ostatecznie 31.05.2019 r. Skarżąca sprzedała lokal mieszkalny przy ul. Słoneckiego w Krakowie. Ze sprzedaży lokalu mieszkalnego uzyskała kwotę 300.000,00 zł. Następnie 10.07.2019 r. (...) kupiła dom w miejscowości Dąbrowa za cenę 370.000,00 zł. Wszystkie środki ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. Słoneckiego zostały przeznaczone na kupno nieruchomości w miejscowości Dąbrowa. Mało tego zakup ten był możliwy dzięki pomocy bliskich Skarżącej. Na marginesie należy dodać, że wyprowadzka z lokalu mieszkalnego przy ul. Słoneckiego w Krakowie pozytywnie wpłynęła na stan psychiczny Skarżącej i jej syna.

Faktem jest, iż Skarżąca dokonała sprzedaży lokalu mieszkalnego zakupionego od Gminy Miejskiej Kraków przed upływem pięciu lat od jego zakupu. Jednocześnie Skarżąca środki uzyskane ze sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego przeznaczyła w całości w ciągu 12 miesięcy na zakup nowej nieruchomości, gdzie aktualnie znajduje się jej centrum życiowe, co jest zgodne z obowiązującymi przepisami prawa i nie powoduje konieczności zwrotu udzielonej bonifikaty.

Trudno sobie wyobrazić, aby Skarżąca i jej syn zamieszkiwali w lokalu mieszkalnym przy ul. Słoneckiego w Krakowie przez kolejne lata w sąsiedztwie hostelu uniemożliwiającego codzienne funkcjonowanie. Taki stan rzeczy spowodował rozstrój zdrowia Skarżącej i jej syna, co uzasadnia działania Skarżącej w tamtym okresie czasu, która nie mogła w dalszym ciągu przebywać w tak uciążliwych warunkach. (...) była zmuszona do wyprowadzki z zamieszkiwanego lokalu z powodów zdrowotnych.

Hałas, był dla niej nie do zniesienia, konsekwencje koszmarnych warunków mieszkaniowych odcisnęły piętno na całym życiu Skarżącej, która do dnia dzisiejszego wymaga ciągłej opieki lekarskiej. W niniejszej sprawie należy wziąć pod uwagę indywidualną sytuację życiową Skarżącej, która spowodowała jej działania.

Nie można zgodzić się z argumentacją aby Skarżąca uzyskała korzyść majątkową z wynajmu lokalu mieszkalnego zakupionego od gminy, a w szczególności, iż spełniły się przesłanki uzasadniające zwrot kwoty zwaloryzowanej bonifikaty”.

Dodatkowo, pełnomocnik Zobowiązanej poinformował, że „istotne jest także to, że [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] nie zdawała sobie sprawy, iż nie może wynajmować lokalu mieszkalnego. Po pierwsza, ani w protokole rokowań z 20.07.2016 r., ani w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży z dnia 02.08.2016 r. brak było zapisu dotyczącego zakazu wynajmu lokalu mieszkalnego. Skarżąca nie miała świadomości, że wynajem lokalu i przeznaczenie środków z wynajmu na pokrycie własnych potrzeb mieszkaniowych jest niezgodne z założeniami przepisów ustawy i umowy z gminą. Ponadto faktycznie Skarżąca nie uczyniła sobie z tytułu wynajmu stałego źródła dochodu, gdyż jak już zostało powyżej wyjaśnione, wszystkie środki z wynajmu przeznaczala na opłaty związane z najmem domu. Zatem w rzeczywistości cel uzasadniający udzielenie

bonifikaty został spełniony, gdyż Skarżąca w dalszym ciągu realizowała cele mieszkaniowe tylko w innym miejscu, w tym m.in. również za pieniądze z wynajmu. Natomiast najemca nie zmienił przeznaczenia lokalu mieszkalnego, na inny np. lokal usługowy.

W orzecznictwie słusznie wskazano, iż za zmianę sposobu użytkowania obiektu niepodobna uznać samej tylko zmiany właściciela, czy użytkownika obiektu oraz nazwy, pod jaką prowadzona jest ta sama działalność (tak NSA w wyroku z 20 lutego 2002 r. II SA/Ka 1266/2000). Choć ww. orzeczenie dotyczy odmiennego stanu faktycznego to powyższa argumentacja potwierdza, że nawet zmiana użytkownika obiektu, tj. w niniejszej sprawie nie powoduje, że doszło do zmiany sposobu użytkowania. Tak więc wynajem lokalu mieszkalnego najemcy przez Skarżącą w celach mieszkaniowych nie spowodował, iż doszło do zmiany użytkowania. Wynajem lokalu był związany z realizacją celów mieszkaniowych, zatem cel udzielenia bonifikaty został zrealizowany.

Poza powyższym należy wskazać, iż niestusznym jest żądanie ww. kwoty w nadzwyczajnej sytuacji życiowej, w jakiej znalazła się Skarżąca oraz jej bliscy, bowiem gdyby nie hostel w sąsiednim lokalu, to Skarżąca prawdopodobnie nigdy nie wyprowadziłaby się do innego miejsca.

Jednocześnie na marginesie należy dodać, iż skoro zgodnie z przepisami można zbyć zakupiony od gminy lokal mieszkalny praktycznie tuż po jego nabyciu, a obowiązek zwrotu jest wyłączony pod warunkiem wykorzystania wszystkich środków ze sprzedaży lokalu na zakup innej nieruchomości w celach mieszkaniowych w terminie 12 miesięcy, to krzywdzące jest żądanie zwrotu bonifikaty, w sytuacji gdy wszystkie środki z wynajmu są przeznaczane na bieżące potrzeby mieszkaniowe właściciela (Skarżącej), zarazem nie stanowią dodatkowego, bądź stałego źródła dochodu i jednocześnie wynajęty lokal również wykorzystywany jest w celach mieszkaniowych”.

W dalszej części przedmiotowego wystąpienia pełnomocnik Zobowiązanej poinformował, iż „aktualna sytuacja życiowa Skarżącej jest trudna. (...) z powodu ciężkich przeżyć w okresie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym (...) przy ul. Słoneckiego 3 w Krakowie w 2017 r. i 2018 r. do dnia dzisiejszego ma problemy zdrowotne i wymaga stałej kontroli lekarskiej. Jednocześnie Skarżąca nie pracuje, pobiera emeryturę w wysokości 2352,43 zł i ma na utrzymaniu 19-letniego syna. Skarżąca wszelkie oszczędności wydała na wyremontowanie domu, w którym obecnie zamieszkuje. Jej sytuacja finansowa jest ciężka. Na marginesie należy dodać, że wyprowadzka z lokalu mieszkalnego przy ul. Słoneckiego w Krakowie była konieczna. Skarżąca zapewnia, że nie miała innego wyjścia z powodów zdrowotnych, a zamieszkiwanie naprzeciwko hostelu odcisnęło piętno na życiu Skarżącej i jej syna”.

Na zakończenie przedmiotowego wystąpienia pełnomocnik Zobowiązanej wniósł o pozytywne rozpatrzenie złożonego wniosku przy uwzględnieniu w/w nadzwyczajnych okoliczności i sytuacji życiowej Skarżącej z uwagi na fakt, iż żądanie zwrotu bonifikaty byłoby krzywdzące i niezgodne z założeniem celu ustawowego i umownego.

Jednocześnie pełnomocnik Zobowiązanej poinformował, że jest w stanie przedłożyć wszelkie dokumenty potwierdzające przytoczone okoliczności faktyczne występujące w sprawie.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr KR1P/00550616/6 właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego jest osoba, której pierwotna nabywczyni sprzedała mieszkanie.

Z kolei, zgodnie z treścią księgi wieczystej nr KR2I/00032079/2 właścicielem zabudowanej budynkiem działki położonej w miejscowości Dąbrowa jest Zobowiązana.

Ponadto, jak ustalono Zobowiązana od dnia 17 lipca 2019 r. pozostaje zameldowana w nieruchomości, której jest właścicielką.

Wniosek Zobowiązanej został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1413/2022 z dnia 24 maja 2022r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1646/22 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego położonego w budynku nr 3 przy ul. Słoneckiego w Krakowie nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 240.717,13 zł. |