

ZARZĄDZENIE Nr 498/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 25 lutego 2022 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 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 Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 2 położonym przy ul. Dunajewskiego 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 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 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 Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 2 położonym przy ul. Dunajewskiego 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 Wtórneg Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 2 położonym przy ul. Dunajewskiego 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 2021 r. poz. 1372, 1834), 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 [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 Wtórneg Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 348.718,30 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 Wtórneg Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 2 przy ul. Dunajewskiego w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 8 maja 2014 r. Rep. A Nr 859/2014, z własnością którego związany jest udział wynoszący 6539/133689 części w nieruchomości wspólnej, obejmujący prawo o nieruchomości gruntowej, którą stanowi działka nr 151/1 o pow. 04 a 90 m², obr. 60 jedn. ewid. Śródmieście, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00091097/5 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/00514262/5.

§ 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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 2 przy ul. Dunajewskiego w Krakowie o pow. 65,39 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 6539/133689 części obejmującej prawo własności działki nr 151/1 o pow. 04 a 90 m², obręb 60 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, [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] aktem notarialnym Rep A nr 859/2014 z dnia 8.05.2014 r. za łączną kwotę 38.788,39 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w prawie własności wyżej powołanej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 349.095,50 zł.

Na podstawie aktu notarialnego – umowy darowizny – z dnia 17.12.2014 r. Rep. A Nr 5409/2014 w/wym. darował przedmiotowy lokal mieszkalny na rzecz swojego syna [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].

[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] jako pierwotny nabywca lokalu mieszkalnego w związku z zawartą umową darowizny nie jest zobowiązany do zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu. Natomiast Jego syn nie wykorzystywał lokalu mieszkalnego na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty.

Jak wynika z wyjaśnień wskazanych przez właściciela lokalu mieszkalnego w piśmie z dnia 23.08.2019r. „w okresie od dnia 01.05.2015r. w wyniku zawartych umów najmu do opłacania rachunków za gaz, prąd na podstawie osobnych, zawartych z dostawcami umów zobowiązani byli najemcy lokalu. Opłaty za wodę, ścieki oraz wywóz śmieci były opłacane w formie zaliczek na konto administratora budynku do dnia 01.05.2015r. przeze mnie lub poprzedniego właściciela (...), po tym dniu przez najemców lokalu”. Z przedłożonych do ww. pisma dokumentów wynika, że lokal mieszkalny był przedmiotem umowy najmu zawartej w dniu 01.05.2015r. na czas określony do dnia 30.04.2016r. Następnie w dniu 15.04.2016r. została zawarta kolejna umowa na czas nieokreślony od dnia 01.05.2016r., a po jej rozwiązaniu w dniu 01.10.2017r. przedmiotowy lokal został wynajęty po raz kolejny na czas nieokreślony.

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”.

Jednakże zgodnie z art. 68 ust. 2b w/wym. ustawy obowiązek zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty spoczywa na osobie bliskiej, która zbyła lub wykorzystała nieruchomość na

inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

Jak ustalono w toku prowadzonych czynności pierwotny nabywca zameldowany był w przedmiotowym lokalu od dnia 25.06.2013 r. do dnia 22.12.2014 r., przy czym w dniu wymeldowania zameldował się na pobyt stały w Krakowie przy [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 WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]. Z kolei [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 WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] na pobyt stały zameldowany jest od dnia 30.05.1986 r. pod adresem Kraków, [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 WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta].

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.*”.

Natomiast jak wynika z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 r., sygn. akt IV CSK 274/13 „*Literalna wykładnia art. 68 ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) prowadzi do jednoznacznego wniosku, że 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 lub wykorzystania przez nią nieruchomości na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty. Obowiązek zwrotu bonifikaty - co należy podkreślić - powstaje jednak tylko w sytuacji, gdy zbycie lub wykorzystanie nieruchomości na inny cel niż cel, na jaki została udzielona bonifikata, nastąpiło przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem lat 5, licząc od dnia pierwotnego nabycia.*”

Fakt zawarcia umów najmu przedmiotowego lokalu i udostępnienie go osobom trzecim przemawia za stwierdzeniem, że właściciel mieszkania wykorzystywał lokal 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 Koszyta - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] położony przy ul. Dunajewskiego 2 w Krakowie na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie przez Gminę Miejską Kraków bonifikaty, co stanowi „ratio legis” przepisu art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny wraz z udziałem w gruncie, czyli 349.095,50 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 czerwca 2014r. do marca

2015r. miesięcznych wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych, a za okres od kwietnia 2015r. do maja 2015r. kwartalnych wskaźników zmian cen nieruchomości. Kwota po zwaloryzowaniu wynosi 348.718,30 zł.

Mając powyższe na uwadze pismem nr GS-16.7124.268.2019 z dnia 17 września 2019r. wezwano syna pierwotnego nabywcy do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 348.718,30 zł, tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. lokalu mieszkalnego z terminem zapłaty do dnia 31 października 2019r.

Pismem z dnia 24 grudnia 2019r. Zobowiązany do zwrotu, reprezentowany przez adwokata [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 Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrócił się z wnioskiem o odstąpienie od żądania przez Gminę Miejską Kraków zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny w/wym. lokalu mieszkalnego.

W przedmiotowym piśmie wskazując na „szerszy kontekst sytuacyjny oraz zasady współżycia społecznego” zwrócono uwagę na fakt, iż cyt; „(...) jest z wykształcenia lekarzem. Do 31 października 2014 r. odbywał on staż podyplomowy w SPZOZ w Myślenicach, po czym wrócił do Krakowa, a ojciec (...) udostępnił mu lokal przy ul. Dunajewskiego 2/[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 Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w Krakowie celem zapewnienia potrzeb mieszkaniowych, a następnie w grudniu 2014 r. dokonał wyżej opisanej darowizny tego lokalu. 7 listopada 2014 r. [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 Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] został uznany przez Prezydenta Miasta Krakowa za osobę bezrobotną. Ponieważ znalezienie w Krakowie placówki medycznej, w której (...) mógłby odbyć specjalizację okazało się niemożliwe, był on zmuszony do przyjęcia oferty odbycia specjalizacji w ramach trybu pozarezydenckiego (wolontariatu) w Katowicach, gdzie rozpoczął specjalizację od 2 stycznia 2015 r. Pogodzenie zamieszkiwania w Krakowie i odbywania stażu w Katowicach okazało się niemożliwe, albowiem codzienne dojazdy pochłaniałyby za dużo czasu i pieniędzy. W związku z powyższym (...) wynajął lokal przy ul. Dunajewskiego na cele mieszkaniowe, a pozyskiwane z najmu środki przeznaczał na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych w Katowicach.

Odnosząc się do żądania zapłaty oraz biorąc pod uwagę okoliczności niniejszej sprawy w pierwszej kolejności podnoszę, że lokal przy ul. Dunajewskiego (...) w Krakowie został sprzedany przez gminę na cele mieszkaniowe. Jak wskazuje się w orzecznictwie, zastrzeżenie iż mieszkanie nie może być wykorzystywane na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty oznacza, że nie można go przeznaczyć na cele inne niż mieszkaniowe (np. pod działalność gospodarczą). Natomiast wynajem lokalu mieszkalnego wyłącznie na cele mieszkaniowe nie powoduje, co oczywiste, zmiany tego celu. Przedmiotowy lokal od dnia zbycia przez gminę do chwili obecnej zachowuje funkcję mieszkaniową i nie jest wykorzystywany na inne cele (nie doszło do zmiany sposobu użytkowania lokalu z funkcji mieszkalnej na zastosowanie niemieszkalne). W szczególności osoby, którym (...) wynajął lokal wykorzystywały go wyłącznie na cele mieszkaniowe (zgodnie z zawartymi przez strony umowami).

Pod drugie, przedmiotowy lokal, mimo iż został wynajęty osobom trzecim, pośrednio w dalszym ciągu służył zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych (...). Jak już wyżej wskazano

rozpoczęcie specjalizacji w Katowicach w trybie wolontariatu zmusiło (...) do zaspakajania swoich potrzeb mieszkaniowych w tym mieście, czemu służyły środki pozyskane z najmu lokalu przy ul. Dunajewskiego w Krakowie. Wynajem nie był nastawiony na zysk czy uczynienie z najmu lokalu źródła stałego dochodu, lecz stanowił konsekwencję zmiany sytuacji życiowej (...) oraz konieczności zapewnienia potrzeb mieszkaniowych w nowy sposób i służył zaspokojeniu tych potrzeb. W okolicznościach sprawy wymaganiu od (...), aby zrezygnował z odbycia specjalizacji w Katowicach (która była dla niego jedyną szansą kontynuowania przygotowania zawodowego) bądź też codziennie dojeżdżał z Krakowa do Katowic - w celu zachowania prawa do bonifikaty - sprzeciwiają się racje prawne, społeczne, ekonomiczne i moralne. Taka interpretacja przepisów prowadziłaby do niesprawiedliwych i irracjonalnych konsekwencji.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że ustawodawca wprost przewiduje zachowanie prawa do bonifikaty przy jednoczesnym zaprzestaniu korzystania z lokalu nabytego z bonifikatą, w przypadku dokonania zamiany lub sprzedaży takiego lokalu, w sytuacjach, o których mowa w art. 68 ust. 2a pkt 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W takim przypadku lokal zakupiony z bonifikatą również jedynie pośrednio a nie bezpośrednio służy zaspokojeniu osobistych potrzeb mieszkaniowych nabywcy (lub osoby bliskiej, na rzecz której nabywca zbył lokal), albowiem służy on jedynie pozyskaniu przedmiotu zamiany lub środków na zakup innego lokalu. Bezpośrednio osobiste potrzeby mieszkaniowe zaspakaja dopiero ten nowy lokal. Z analogiczną sytuacją - choć nieuregulowaną wprost w przepisach, stąd konieczność wystąpienia z niniejszym wnioskiem - mamy do czynienia w sytuacji, gdy lokal zakupiony z bonifikatą jest wynajmowany na cele mieszkaniowe, a pozyskane z najmu środki przeznaczane są na sfinansowanie potrzeb mieszkaniowych właściciela (nabywcy lub osoby bliskiej, na rzecz której nabywca zbył lokal) w innym miejscu. Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie, przy czym należy podkreślić - jak już wyższej wskazano - że konieczność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (...) w innym miejscu (tj. poza Krakowem) jest konsekwencją zmiany jego sytuacji życiowej oraz realiów w jakich funkcjonują młodzi lekarze, a nie dowolnego wyboru. Skoro ustawodawca dopuszcza zbycie lokalu i przeznaczenie uzyskanych z jego sprzedaży środków na nabycie innego lokalu mieszkalnego lub jego zamianę (art. 68 ust. 2a pkt 4 i 5 u.g.n.), bez konieczności zwrotu bonifikaty, to tym bardziej za dopuszczalne - jako realizujące cel udzielonej bonifikaty - należy uznać wynajęcie lokalu osobie trzeciej na jej cele mieszkaniowe oraz przeznaczenie uzyskanych z najmu środków na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych właściciela, stosownie do jego aktualnych potrzeb i zmieniającej się sytuacji życiowej. Celem jaki ma realizować regulacja zawarta w art. 68 u.g.n. jest urzeczywistnianie zasady wyrażonej w art. 75 ust. 1 Konstytucji, zgodnie z którą władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2012 r. III CZP 87/11).

Biorąc pod uwagę powyższe należy podkreślić, że przedmiotowy lokal nigdy nie zmienił swojego przeznaczenia (nieruchomość nigdy nie została wykorzystana na inne cele niż mieszkaniowe), natomiast potrzeby mieszkaniowe (...) - w związku ze zmianą jego sytuacji życiowej i koniecznością kontynuowania przygotowania zawodowego na Śląsku - realizuje pośrednio, co jednak nie powinno skutkować żądaniem zwrotu bonifikaty. W związku z powyższym wnoszę o wyrażenie zgody na odstąpienie od tego żądania. (...) W razie konieczności udzielenia dodatkowych wyjaśnień, mój mocodawca pozostaje do dyspozycji.”

Wskazać należy, iż 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.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny w uzasadnieniu wyroku z dnia 09.01.2018 r. 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.”*

Powyższe stanowisko Sądu należy również odnieść od osób bliskich pierwotnego nabywcy z uwagi na brzmienie art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Analiza treści zgromadzonej dokumentacji wskazuje, że najemca mieszkania aktem notarialnym z dnia 8 maja 2014 r. nabył od Gminy Miejskiej Kraków przedmiotowy lokal mieszkalny. Następnie aktem notarialnym z dnia 17 grudnia 2014 r. dokonał darowizny ww. mieszkania na rzecz syna, a po zbyciu lokalu tj. w dniu 22 grudnia 2014 r. wymeldował się z lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Dunajewskiego w Krakowie. Zatem pierwotny właściciel lokalu nie nabył od Gminy Miejskiej Kraków w/wym. lokalu mieszkalnego z zamiarem wykorzystania go w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Wynajęcie przez Obdarowanego od dnia 1.05.2015 r. przedmiotowego lokalu mieszkalnego również wskazuje, że lokal ten nie był wykorzystywany w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, co było intencją ustawodawcy wprowadzającego bonifikatę przy zbyciu lokali komunalnych.

Dokonując analizy przedmiotowej sprawy w oparciu o bazę ELUD Viewer ustalono, że Zobowiązany nie był zameldowany w w/wym. lokalu, a pierwotny nabywca z przedmiotowego mieszkania wymeldował się w dniu 22.12.2014 r. Natomiast na pobyt czasowy w okresie od dnia 7.05.2015r. do dnia 30.04.2016r. i od dnia 27.06.2017r. do dnia 27.06.2020r. zameldowany był najemca tego lokalu.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr KR1P/00514262/5 właścicielem w/wym. lokalu mieszkalnego jest Zobowiązany.

Wniosek Zobowiązanego został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1185/2021 z dnia 2 listopada 2021r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1436/22 z dnia 12 stycznia 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.]