

ZARZĄDZENIE NR 672/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 5 marca 2024 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 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 62 położonym przy ul. Królewskiej 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 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) 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 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 62 położonym przy ul. Królewskiej 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 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 62 położonym przy ul. Królewskiej 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 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029), 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 Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu kwoty bonifikaty w wysokości 442 909,71 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 Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 62 położonym przy ul. Królewskiej w Krakowie, zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 5 lutego 2018 r. Rep. A Nr 389/2018, z własnością którego związany jest udział wynoszący 24/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmujący prawo do nieruchomości gruntowej, którą stanowi działka nr 803/4 o pow. 1152 m², obr. 4 jednostka ewidencyjna Krowodrza oraz we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.

§ 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: Agnieszka Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 62 położonym przy ul. Królewskiej w Krakowie o pow. 88,95 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, a to we współwłasności działki nr 803/4 o pow. 0,1152 ha, obr. 4 jednostka ewidencyjna Krowodrza oraz częściach wspólnych budynku, z którego wydzielony jest lokal - niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali – został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz najemcy [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: Agnieszka Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep. A nr 389/2018 z dnia 5 lutego 2018 r. za łączną kwotę 49 212,19 zł, tj. lokal mieszkalny za cenę 48 310,79 zł, natomiast pierwsza opłata od udziału w prawie współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wynosiła 901,40 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu wraz z udziałem w gruncie została udzielona bonifikata w wysokości 90%, tj. 442 909,71 zł.

Na podstawie ww. aktu notarialnego w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego została wpisana hipoteka umowna w kwocie 519 164,00 zł celem zabezpieczenia roszczenia Gminy Miejskiej Kraków o zwrot bonifikaty stanowiącej 90% wartości lokalu powiększonej o stosowną waloryzację.

W ww. umowie 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.

W wyniku przeprowadzonych czynności ustalono, że nabyty ww. lokal mieszkalny nie został wykorzystany dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych [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: Agnieszka Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta], co stanowi „ratio legis” przepisu art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jak ustalono, [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: Agnieszka Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zamieszkiwała w okresie 5-letniej karencji w Wielkiej Brytanii i tam koncentrowało się Jej życie zawodowe oraz osobiste.

Powyższe ustalenia zostały potwierdzone przez właścicielkę, która w piśmie z dnia 12 czerwca 2023 r. wskazała, że zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu w latach od 2018-2023 r. w okresach, w których przebywała w Polsce, dodając również, że ww. lokal stanowi Jej miejsce pobytu w Polsce.

Następnie w piśmie z dnia 29 czerwca 2023 r. właścicielka lokalu poinformowała, że z uwagi na sytuację materialną Jej oraz Jej ojca została zmuszona do wyjazdu do Wielkiej Brytanii w celach zarobkowych, a w przedmiotowym mieszkaniu zamieszkuje Jej schorowany ojciec.

Zgodnie z polskim prawem cywilnym osoba fizyczna może mieć tylko jedno miejsce zamieszkania. Miejsce zamieszkania w miejscowości oznacza ustanowienie tam swojego ośrodka interesów życiowych: spraw osobistych i majątkowych (wyrok SN 25.11.1975 r., III CRN 53/75). Przebywanie w danej miejscowości bowiem musi wiązać się ze skupieniem w niej życiowej aktywności, związanej nie tylko z pracą, ale również z rodziną. Stąd też najogólniej wypada zaznaczyć, że miejsce stabilnego ześrodkowania funkcji życiowych człowieka można określić gdy występujące okoliczności pozwalają przeciętnemu obserwatorowi na wyciągnięcie wniosków, że określona miejscowość jest głównym ośrodkiem aktywności życiowej danej dorosłej osoby fizycznej. Jak wynika z wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 września 2018 r. sygn. akt II FSK 2653/16, przez „centrum interesów osobistych” należy rozumieć wszelkie powiązania rodzinne, tzn. ognisko domowe, aktywność społeczną, polityczną, kulturalną, obywatelską, przynależność do organizacji/klubów, uprawianie hobby itp. Przykładowo Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20 grudnia 2018 r. (sygn. akt II FSK 3626/16) wskazał, że przez „dbałość o ognisko domowe, należy rozumieć, że osoba zainteresowana czyni wszystko, co jest niezbędne, aby mieć to mieszkanie do własnej dyspozycji w każdym czasie, w sposób ciągły, a nie od czasu do czasu, na pobyt, który z różnych względów może mieć charakter krótkotrwały”.

Również zgodnie z przepisami prawa podatkowego przez centrum interesów życiowych należy rozumieć istniejące z miejscem zamieszkania powiązania osobiste i ekonomiczne, w tym zatrudnienie, prowadzenie działalności gospodarczej i aktywności w różnych dziedzinach życia.

Mając na uwadze powyższe lokal, który został zbyty najemczynie przez Gminę Miejską Kraków z zastosowaniem bonifikaty z przeznaczeniem na realizację Jej celów mieszkaniowych nie został przez nią wykorzystany w taki sposób. Przedmiotowa nieruchomość nie stanowiła bowiem dla niej centrum interesów osobistych oraz nie zamieszkiwała w niej.

Należy mieć także na względzie stanowisko Sądu Apelacyjnego w Krakowie zawarte w wyroku z dnia 17 listopada 2017 r., sygn. akt I A Ca 584/17, zgodnie z którym wprowadzenie bonifikaty miało na celu ułatwienie zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten dotychczas stanowił centrum życiowe, umożliwiając mu znaczącą poprawę i stabilizację jego sytuacji mieszkaniowej, zaś przepisu przewidującego jej zwrot zapewnienie by faktycznie była ona wykorzystywana zgodnie z jej przeznaczeniem, nie zaś zapewnienie realizacji przez jej beneficjenta jego dowolnych i szeroko rozumianych planów mieszkaniowych.

Nie można zatem tracić z pola widzenia, że na gminie ciąży nie tylko obowiązki w zakresie dyscypliny budżetowej ale i obowiązki w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców, które wymagają czynienia wydatków. Powstanie obowiązku zwrotu równowartości kwoty udzielonej bonifikaty jest zaś sankcją naruszenia ustawowych ograniczeń w dysponowaniu i rozporządzaniu nabytą nieruchomością, wynikającą z korzystania z pomocy ze środków publicznych.

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny wraz z udziałem w gruncie, czyli 442 909,71 zł. Z uwagi na fakt, że od momentu zakupu ww. lokalu właścicielka nie zamieszkiwała w nim, kwota bonifikaty nie podlega waloryzacji.

Mając powyższe na uwadze pismem z dnia 13 listopada 2023 r. zobowiązano [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: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu

Miasta] do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 442 909,71 zł tytułem zwrotu kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. lokalu mieszkalnego zastosowanej przy jego zbywaniu 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 29 grudnia 2023 r.

W odpowiedzi na ww. wezwanie adwokat działający w imieniu Zobowiązanej pismem z dnia 18 grudnia 2023 r. zwrócił się do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

W swoim wystąpieniu pełnomocnik przedstawił stan faktyczny przedmiotowej sprawy oraz poinformował, że „wbrew przekonaniu Gminy wyrażonym w piśmie z dnia 13 listopada 2023 r., nie zaistniały przesłanki do zwrotu bonifikaty, która to okoliczność, jak również względ na zasady współżycia społecznego, uzasadnia uwzględnienie przedmiotowego wniosku. W pierwszej kolejności zaznaczenia wymaga, że jak przyjmuje się w orzecznictwie, cyt.: Stworzenie możliwości wykupu lokalu mieszkalnego po niższej cenie umożliwia osobom zajmującym te lokale zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych (oraz potrzeb mieszkaniowych osób im najbliższych) w formie bezpieczniejszej i stabilniejszej niż umowa najmu. Celem bonifikaty jest więc zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych nabywcy lokalu oraz jego osób najbliższych. Stanowisko Gminy zawarte w piśmie z dnia 13 listopada 2023 r., jakoby celem wprowadzenia bonifikaty było wyłącznie zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych nabywcy lokalu, ale już nie jego osób najbliższych jest więc nieuzasadnione, a skutkowało ono wobec *[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]* żądaniem zwrotu bonifikaty. Kwestia ta ma szczególne znaczenie w przedmiotowej sprawie, skoro bezspornym jest, iż w okresie 5 - letniej karencji, *[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]* z przyczyn ekonomicznych, zmuszona była do wykonywania pracy zarobkowej na terytorium Wielkiej Brytanii, a na stałe w lokalu mieszkał i nadal mieszka Jej Ojciec (...), a więc osoba bliska (najbliższa) (...) w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym ilekroć w ustawie jest mowa o osobie bliskiej - należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu. Wskazać trzeba przy tym, że Zobowiązana udostępniła Ojcu lokal do korzystania nieodpłatnie, gdyż nie posiada on własnej nieruchomości pozwalającej mu na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Co więcej, na prawo *[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]* do zamieszkiwania w lokalu wskazywała sama Gmina Miejska Kraków m.in. w skierowaniu z dnia 3 września 2013 r., znak: ML-01.7123.1.923.2013.MG. Już tylko z tego powodu, nie sposób uznać, że w okresie 5-letniej karencji lokal został wykorzystany na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, a to właśnie wykorzystanie nieruchomości na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty (lub zbycie nieruchomości) stanowi przesłankę zwrotu bonifikaty, stosownie do art. 68 ust. 2

ustawy o gospodarce nieruchomościami”.

Następnie pełnomocnik wskazał, że Zobowiązana „została zmuszona do emigracji zarobkowej, gdyż wynagrodzenie otrzymywane przez nią w Polsce nie było wystarczające do zaspokojenia uzasadnionych potrzeb zarówno Jej samej, jak i Jej Ojca, cierpiącego na liczne schorzenia”. Pełnomocnik Zobowiązanej wymienił szereg chorób, na które cierpi Jej ojciec, a jako dowód załączył obszerną dokumentację medyczną ww. osoby.

Następnie poinformował, iż „ostatni pobyt w szpitalu Ojca [*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: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*] miał miejsce zaledwie tydzień temu (tj. w dniach 11 – 13 grudnia 2023 r.), w trakcie którego przeprowadzono u niego operację (...). [*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: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*] w szpitalu towarzyszyła córka, (...), która tak często, jak tylko nie stoją temu na przeszkodzie zawodowe zobowiązania, wraca do Polski, zamieszkując wówczas w lokalu. Co przy tym istotne, w okresie karencji, tj. od dnia 5 lutego 2018 r. do dnia 5 lutego 2023 r. miała miejsce pandemia COVID-19, co stanowiło znaczną przeszkodę do powrotu (...) do Polski zarówno przez wzgląd na wprowadzony zakaz podróżowania, jak i wzgląd na zdrowie zamieszkującego w lokalu Ojca (ryzyko zakażenia). Zobowiązana dokonuje nakładów na lokal (m.in. w postaci sfinansowania wymiany stolarki okiennej, czy zakupu ruchomości), pokrywa koszty utrzymania lokalu, dokonując zapłaty czynszu na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Królewskiej 58-64, zapłaty podatku od nieruchomości, opłaty za przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności (odnośnie udziału w nieruchomości wspólnej związanego z prawem własności lokalu). To również Zobowiązana ponosi koszty opłat za media (przy czym rachunki za media były wystawiane przez dostawców na Ojca). Zobowiązana ponosi koszty ubezpieczenia lokalu (oraz koszty ubezpieczenia samochodu – rocznik 1992, który jest Jej własnością i znajduje się w Polsce) oraz (...) gdy tylko przebywa w Polsce, uczestniczy w zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Królewskiej 58-64 w Krakowie. Ostatnie takie zebranie miało miejsce w dniu 6 marca 2023 r. Zobowiązana jest nieprzerwanie, aż do chwili obecnej, zameldowana w lokalu od 8 września 1989 r. Z kolei Jej ojciec jest nieprzerwanie, aż do chwili obecnej, zameldowany w lokalu od 30 marca 1992 r. Lokal od kilkudziesięciu już lat stanowi centrum życiowe Jej oraz Jej rodziny. Zobowiązana zamieszkała w nim wraz z Ojcem (...) oraz matką (...) gdy miała zaledwie ok. 1 rok. Zobowiązana miała 15 lat gdy zmarła Jej matka. Lokal nie został sprzedany, nie był, ani nie jest miejscem prowadzenia działalności gospodarczej, nie był wynajmowany i nie nastąpiła zmiana sposobu jego użytkowania. W dalszym ciągu pełni on funkcję mieszkalną. Po powrocie do Polski, Zobowiązana zamierza na stałe zamieszkać w lokalu”.

W dalszej części swojego wystąpienia pełnomocnik Wnioskodawczyni podkreślił, iż brak przesłanek do żądania zwrotu bonifikaty wynika także z wykładni art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zapadłego na jego kanwie orzecznictwa, m.in. powołując się na wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 stycznia 2014 r., sygn. akt I ACa 776/13, Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 17 listopada 2017 r., sygn. akt I A Ca 584/17 i z dnia 9 stycznia 2018 r., sygn. akt I A Ca 786/17.

Ponadto, w uzupełnieniu do dotychczasowych wyjaśnień pełnomocnik poinformował, że „art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami zezwala nabywcy lokalu z bonifikatą na zbycie go na rzecz osoby bliskiej (do których - o czym była mowa zaliczają się

wstępni - art. 4 ust. 13 ustawa o gospodarce nieruchomościami) bez konieczności zwrotu bonifikaty. Osoba bliska, na rzecz której doszło do zbycia lokalu obowiązana jest do wykorzystywania go na cele uzasadniające udzielenie bonifikaty (w niniejszym przypadku cele mieszkaniowe) pod rygorem zwrotu bonifikaty (art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami). Skoro zatem, zgodnie z prawem Zobowiązana mogła zbyć lokal na rzecz swojego Ojca bez powstania po stronie Gminy roszczenia o zwrot bonifikaty, to tym bardziej mogła ona nieodpłatnie udostępnić Lokal swojemu Ojcu celem zaspokojenia jego (osoby bliskiej) potrzeb mieszkaniowych bez konieczności zwrotu bonifikaty (argumentum a maiori ad minus). Za uwzględnieniem niniejszego wniosku dodatkowo przemawia fakt, że Rada Miasta Krakowa podejmowała w poprzednich latach uchwały o odstąpieniu od żądania zwrotu bonifikaty i to w sprawach, gdzie nabyty z bonifikatą lokal był wynajmowany osobom trzecim na rynkowych zasadach (zob. uchwały Rady Miasta Krakowa nr: XXXII/817/ 19 z dnia 18 grudnia 2019 r., nr XCIV/2610/22 z dnia 14 września 2022 r., uzasadnienie zarządzenia nr 2359/2023 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 sierpnia 2023 r.). Przedmiotem analizy w ww. uchwałach było to, na co został przeznaczony czynsz najmu uzyskany z wynajmu lokalu zakupionego z bonifikatą”.

Na zakończenie pełnomocnik zaznaczył, że „odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty od Zobowiązanej jest nie tylko prawnie uzasadnione, gdyż nie zaistniały ustawowe przesłanki do zwrotu bonifikaty, lecz także taka decyzja odpowiadać będzie zasadom współżycia społecznego i zasadom słuszności. Działanie Gminy domagającej się zwrotu bonifikaty jest wprost z tymi zasadami sprzeczne, skoro podstawą zgłoszonego żądania jest fakt, iż Zobowiązana nieodpłatnie udostępniła Lokal swojemu 74-letniemu schorowanemu Ojcu, który nie posiada innego miejsca zamieszkania, a sama zmuszona jest wykonywać pracę zarobkową w Wielkiej Brytanii, aby zdobyć konieczne środki utrzymania zarówno dla siebie, jak i Ojca, który nie jest w stanie utrzymać się samodzielnie”.

Następnie pełnomocnik Zobowiązanej zwrócił się z prośbą o uznanie zwrotu bonifikaty za bezzasadne i odstąpienia od żądania jej zwrotu.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej, właścicielem ww. lokalu mieszkalnego jest Zobowiązana.

Wniosek Zobowiązanej został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1993/2024 z dnia 30 stycznia 2024r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 2289/24 z dnia 6 lutego 2024r.).

Mając na uwadze wydane pozytywne opinie Komisji oraz pismo Wiceprzewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 7 lutego 2024 r. stosownie do art. 68 ust 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami został przygotowany projekt uchwały.

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 62 przy ul. Królewskiej w Krakowie nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 442 909,71 zł. |