

**ZARZĄDZENIE Nr 484/2018**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 23.02.2018 r.**

**w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody przez Radę Miasta Krakowa na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 922, Dz. U. z 2018 r. poz. 138); jawność wyłączyła: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 13 położonym na os. Kolorowym w Krakowie.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232, Dz. U. z 2018 r. poz. 130) zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody przez Radę Miasta Krakowa na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 922, Dz. U. z 2018 r. poz. 138); jawność wyłączyła: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 13 położonym na os. Kolorowym w Krakowie

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA Nr  
RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia

**w sprawie wyrażenia zgody przez Radę Miasta Krakowa na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 922, Dz. U. z 2018 r. poz. 138); jawność wyłączyła: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 13 położonym na os. Kolorowym w Krakowie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232, Dz. U. 2018 r. poz. 130), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50), uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 179 837,74 złotych udzielonej najemcy tj. Pani [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 922, Dz. U. z 2018 r. poz. 138); jawność wyłączyła: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 922, Dz. U. z 2018 r. poz. 138); jawność wyłączyła: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 13 na os. Kolorowym w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 24 listopada 2008 r. Rep. A I nr 3581/2008, z własnością którego związany jest udział wynoszący 12/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 72 o pow. 08a 82m<sup>2</sup>, obr. 51, jedn. ewid. Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00075933/0 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/00413519/4 – na wniosek Pani [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 922, Dz. U. z 2018 r. poz. 138); jawność wyłączyła: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta].

§ 2. Wykonanie niniejszej 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 art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 922, Dz. U. z 2018 r. poz. 138); jawność wyłączyła: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 13 na os. Kolorowym w Krakowie o pow. 32,30 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 12/1000 części obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 72 o pow. 8 a 82 m<sup>2</sup> obręb 51, jednostka ewidencyjna Nowa Huta oraz części wspólne budynku, z którego wydzielony jest lokal - niesłużący do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali - został zbyty przez Gminę Miejską Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy tj. Pani [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 922, Dz. U. z 2018 r. poz. 138); jawność wyłączyła: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep. A I Nr 3581/2008 z dnia 24 listopada 2008 r. za łączną kwotę 17.397,77 zł tj. lokal mieszkalny w kwocie 17.342,00 zł, natomiast pierwsza opłata od udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej za kwotę 55,77 zł. Przy nabyciu powyższego lokalu i udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata od ceny lokalu i pierwszej opłaty w wysokości 90% tj. 156.577,91 zł.

Następnie Pani [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 922, Dz. U. z 2018 r. poz. 138); jawność wyłączyła: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] – jako właścicielka w/wym. lokalu nabytego przez Nią na podstawie postanowienia z dnia 21 maja 2012 r. sygn. akt I Ns 481/10/N Sądu Rejonowego dla Krakowa Nowej Huty Wydział I Cywilny o stwierdzenie nabycia spadku po matce (pierwotnej nabywczyni) zmarłej 1 lutego 2010 r. – aktem notarialnym z dnia 8 listopada 2013 r. Rep. A Nr 6158/13 darowała przedmiotowy lokal na rzecz swojego syna.

Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego w niniejszej sprawie ustalono, iż obowiązek zwrotu kwoty stanowiącej równowartość udzielonej bonifikaty nie zachodzi w odniesieniu do pierwotnego nabywcy w sytuacji zbycia lokalu uprzednio nabytego od Gminy Miejskiej Kraków na preferencyjnych zasadach na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jednakże zgodnie z art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty spoczywa na osobie bliskiej w sytuacji między innymi zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat licząc od pierwotnego nabycia, co ma miejsce w przypadku w/w spadkobierczyni.

Oznacza to, iż zbycie przez spadkobierczynię na rzecz syna lokalu mieszkalnego, wypełniając dyspozycję przepisu art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami rodzi obowiązek zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny w/wym. lokalu, bowiem „*przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość 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 pierwotnego nabycia*”.

Zgodnie z przywołanym powyżej art. 68 ust. 2 oraz art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami od daty pierwotnego nabycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego od Gminy Miejskiej Kraków, tj. 24 listopada 2008 r. do dnia jego zbycia, tj. 8 listopada 2013 r. nie upłynął okres 5 lat.

Wyżej wymienione ustalenia mają także potwierdzenie w orzecznictwie. Zgodnie z uzasadnieniem wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 stycznia 2013 r. sygn. akt

I ACa 1097/12: „...przepisy obowiązujące po nowelizacji obciążają obowiązkiem zwrotu bonifikaty osoby bliskie niezależnie od tego czy stały się właścicielem lokalu na podstawie umowy zawartej z pierwotnym nabywcą, czy też w wyniku dziedziczenia po nim.

W konsekwencji uznać należy, że obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie na podstawie art. 68 ust. 2b w zw z ust. 2 i 2a pkt 1 obciąża osoby bliskie, które nabyły nieruchomości (lokal) i zbyły ją osobie trzeciej po wejściu w życie ustawy nowelizującej z dnia 24 lipca 2007 r. (por. wyrok SN z dn 12 kwietnia 2012 r., II CSK 462/11, niepubl.)”.

Pismem znak GS-16.7124.22.2016 z dnia 16 czerwca 2016 r. wezwano Panią [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 922, Dz. U. z 2018 r. poz. 138); jawność wyłączyła: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] do uiszczenia na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 179.837,74 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny lokalu mieszkalnego nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 922, Dz. U. z 2018 r. poz. 138); jawność wyłączyła: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 13 na os. Kolorowym w Krakowie zastosowanej przy zbywaniu tego lokalu.

W związku z nieuregulowaniem w/wym. zobowiązania zgodnie z obowiązującą procedurą podjęte zostały czynności zmierzające do skierowania przedmiotowej sprawy na drogę postępowania sądowego. Przedmiotowa sprawa poddana została przez Zespół Radców Prawnych analizie prawnej. W piśmie z dnia 23.03.2017 r. Radca Prawny poinformował, iż „w jego ocenie w przedmiotowej sprawie zachodzą okoliczności, które uzasadniają odwołanie się do zasad słuszności przez Panią (...) w oparciu o konstrukcję nadużycia prawa podmiotowego poprzez jego wykonywanie, (art. 5 k.c.). Klauzula generalna zawarta w tym przepisie wskazuje na niedopuszczalność czynienia ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny z zasadami współżycia społecznego i ma na celu zapobieżenie stosowaniu prawa w sposób, który prowadzi do skutków nie akceptowalnych z aksjologicznego punktu widzenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 1997 r., II CKN 118/97, OSP 1998, z. 1, poz. 3, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 459/97). Klauzula każdorazowo musi być wypełniona konkretną treścią odnoszącą się do okoliczności sprawy, a kryterium oceny jest wykonywanie przez daną osobę, przysługującego jej uprawnienia materialno-prawnego w aspekcie zasad współżycia społecznego, przez które należy rozumieć podstawowe reguły etycznego i uczciwego postępowania, akceptowane i godne ochrony reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 459/97). Należą do nich "zasady słuszności", "zasady uczciwego obrotu", "zasady uczciwości" czy "lojalności" (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/05, OSN 1999 Nr 4, poz. 75). W przedstawionej przez Państwa sprawie doszło do nieodpłatnego zbycia przedmiotowego lokalu na rzecz syna (...), który w akcie darowizny ustanowił na jej rzecz prawo dożywotniej nieodpłatnej służebności osobistej polegającej na prawie zamieszkania w całym lokalu. Pani (...) nadal zamieszkuje pod wskazanym adresem dlatego nie można czynić jej zrzutu czerpania nieuzasadnionych korzyści z obrotu lokalami mieszkalnymi, bowiem nie doszło po jej stronie do przysporzenia majątkowego związanego ze zbyciem lokalu. Dodatkowo należy wskazać, iż uchybienie zakazowi zbywania nieruchomości w okresie 5 lat od dnia pierwotnego nabycia nastąpiło w niewielkim zakresie bowiem darowizna nastąpiło w dniu 8 listopada 2013 r. a nabycie lokalu od Gminy w dniu 24 listopada 2008 r. W tym kontekście, w ocenie tut. Zespołu, bardzo prawdopodobnym jest oddalenie powództwa Gminy Miejskiej Kraków w oparciu o art. 5 KC,

*co narazi Gminę na konieczność pokrycia kosztów sądowych w kwocie wskazanej w projekcie pozwu oraz ewentualnych kosztów zastępstwa procesowego w sytuacji występowania w sprawie profesjonalnego pełnomocnika pozwanej.”*

Skierowanie przedmiotowej sprawy na drogę postępowania sądowego zostało zawieszone z uwagi na podjęte przez Zobowiązaną działania zmierzające do uzyskania zgody na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty.

Adwokat Pani (...) działająca jako pełnomocnik Zobowiązanej w piśmie skierowanym do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 5 października 2017 r. wniosła o „zastosowanie względem Zobowiązanej trybu określonego w art. 68 ust 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami”, zgodnie z którym właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a w/wym. ustawy.

W w/w wystąpieniu Pełnomocnik Zobowiązanej wskazał „moja mocodawczyni wykorzystuje lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i nadal w nim zamieszkuje. Jest osobą starszą i schorowaną. Dokonane zmiany własnościowe nie wynikały z zamiaru obejścia przepisów prawa a były wynikiem regulacji stanu prawnego w związku ze spadkobranie. Moja mocodawczyni nie miała świadomości, że dokonane formalne zmiany będą mogły skutkować żądaniem zwrotu bonifikaty i na taki zwrot moja mocodawczyni nie ma środków finansowych”.

Wskazać należy, iż na podstawie dokonanej aktem notarialnym Rep. A Nr 6158/13 z dnia 8 listopada 2013 r. umowy darowizny w dziale III księgi wieczystej KR1P/00413519/4 prowadzonej dla przedmiotowego lokalu ujawniona jest na rzecz Wnioskodawczyni dożywotnia, nieodpłatna służebność osobista polegająca na prawie zamieszkiwania w całym przedmiotowym lokalu mieszkalnym w dotychczasowym zakresie.

W oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer – dane osobowe – ustalono, że zameldowana na pobyt stały od dnia 01 grudnia 2009 r. w przedmiotowym lokalu jest Wnioskodawczyni.

Ww. wniosek został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 894/18 z dnia 9 stycznia 2018r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1046/18 z dnia 23 stycznia 2018 r.).

W związku z wydanymi opiniami stosownie do art. 68 ust 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.