

ZARZĄDZENIE Nr 2113/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 20.08.2019 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 od dwójki wnioskodawców po 24/96 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 412/197009 części w nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym 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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Tysiąclecia 22 stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców w ww. częściach.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 poz. 506, 1309) 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 od dwójki wnioskodawców po 24/96 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 412/197009 części w nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym 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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Tysiąclecia 22 stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców w ww. częściach.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA**

**w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu od dwójki
wnioskodawców po 24/96 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny
sprzedaży udziału 412/197009 części w nieruchomości gruntowej związanego z lokalem
mieszkalnym 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
Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział
Skarbu Miasta]* położonym na os. Tysiąclecia 22 stanowiącym poprzednio własność
wnioskodawców w ww. częściach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 poz. 506, 1309), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 2204, 2348, z 2019 r. poz. 270, 492, 801, 1309) uchwała się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Pani *[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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* oraz Pana *[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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* zwrotu w udziałach po 24/96 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 412/197009 części w nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 20/18 obr 2 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą KR1P/00308555/9, związanego z lokalem mieszkalnym 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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* położonym na os. Tysiąclecia 22 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawców w ww. częściach, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 573/2007 z dnia 31.01.2007 r.

§ 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego dokonanej w oparciu o zgromadzone dokumenty ustalono, że w dniu 31.01.2007 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 573/2007 sprzedała z 98% bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 20/18 obr 2 jednostka ewidencyjna Nowa Huta na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj. Spółdzielni Mieszkaniowej „Mistrzejowice” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym na rzecz Państwa *[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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* jako właścicieli wyodrębnionego 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* w budynku położonym na os. Tysiąclecia 22 (ciotki i wuja wnioskodawców Pani *[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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* oraz Pana *[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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* będących rodzeństwem).

Sprzedaż nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków na rzecz współużytkowników wieczystych prowadzona jest w trybie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.).

Rada Miasta Krakowa uchwałą nr XX/169/03 z dnia 2 lipca 2003 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa na rzecz spółdzielni mieszkaniowych (tj. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 737) wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z infrastrukturą służącą celom mieszkaniowym jak miejsca postojowe, drogi wewnątrzsiedlowe, ogródki przyblokowe, ogródki jordanowskie, zbywanych na rzecz ich użytkowników wieczystych tj.:

1) spółdzielni mieszkaniowych w związku z ustanawianiem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub z przeniesieniem na nich własności lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zmienionej ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r.

2) właścicieli lokali mieszkalnych nabytych od spółdzielni mieszkaniowych będących współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami w których lokale te są położone.

Zgodnie z §1 pkt. 2 powołanej wyżej uchwały Rady Miasta Krakowa bonifikata będzie udzielana w takiej wysokości aby cena jaka zostanie ustalona do zapłaty przed zawarciem umowy sprzedaży wynosiła 2% wartości rynkowej prawa własności sprzedawanej nieruchomości gruntowej lub wartości udziału w nieruchomości gruntowej.

Powołaną powyżej umową notarialną ciotka i wuj wnioskodawców nabyli udział w wysokości 412/197009 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym

na os. Tysiąclecia 22 w Krakowie za cenę z 98% bonifikatą w wysokości 167,70 zł. netto plus podatek Vat w stawce 22% w wysokości 36,89 zł co łącznie stanowiło kwotę 204,59 zł.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie powstaje w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia, a obowiązek ten dotyczy również osoby bliskiej pierwotnego nabywcy, co wynika z brzmienia art. 68 ust. 2b cytowanej ustawy.

Inne przypadki wyłączenia żądania zwrotu bonifikaty wymienione w ustawie o gospodarce nieruchomościami nie mają zastosowania, bowiem przedmiotem zbycia przez Gminę Kraków był grunt, a nie lokal.

Dodatkowo Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wyrokiem z dnia 23.02.2012 r. sygn. akt. I ACa 91/12 stwierdził, że „*po spełnieniu przesłanek z art. 68 ust. 2 w zw. z ust. 2b ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U 2010, Nr 102, poz. 651) powstaje z mocy prawa po stronie osoby bliskiej obowiązek zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie. Obowiązek ten nie przechodzi z pierwotnego nabywcy na osobę bliską, lecz na podstawie ustawy powstaje z chwilą dalszego rozporządzenia nieruchomości*”.

Również Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny z dnia 10.01.2013 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 1097/12 stwierdził, że *nie ma uzasadnienia prawnego dla tezy, iż w stanie prawnym obowiązującym po nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 24.08.2007 r. obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży nieruchomości przed upływem terminu wskazanego w art. 68 ust. 2 ustawy obciąża tylko i wyłącznie osoby bliskie, które nabyły nieruchomość w drodze czynności prawnej od pierwotnie zobowiązanego: „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.”*

Zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 r. IVCSK 274/13 „*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,*”.

Na podstawie zgromadzonych dokumentów ustalono, iż aktem notarialnym Rep A nr 18723/2012 z dnia 15.12.2012 r. ww. lokal mieszkalny na os. Tysiąclecia 22 wraz z przysługującym mu udziałem w gruncie został zbyty przez spadkobierców wuja wnioskodawcy zmarłego dnia 27.02.2007 r. oraz spadkobierców ciotki wnioskodawców zmarłej dnia 4.01.2011 r. w przysługujących im udziałach. Łącznie stroną sprzedającą stanowiło 12 osób. (Wnioskodawcy pozostawali spadkobiercami testamentowymi jedynie zmarłej ciotki).

Po przeprowadzeniu analizy zgromadzonej dokumentacji ustalono, iż Gminie Miejskiej Kraków przysługuje żądanie zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty od spadkobierców zmarłej, będącej ciotką wnioskodawców – pierwotnej nabywczyni (jeśli pozostają dla niej osobami bliskimi w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami) z uwagi, iż nabycie przez nich udziałów w ww. nieruchomości nastąpiło po nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, która wprowadziła zapis zobowiązujący osobę bliską pierwotnego nabywcy do zwrotu kwoty bonifikaty w przypadku zbycia przez nią nieruchomości w terminie 10 lat od pierwotnego nabycia gruntu od Gminy Kraków.

Spadkobiercy wuja (pierwotnego nabywcy) nabyli nieruchomość przed nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami, zatem nie są zobowiązani do zwrotu udzielonej bonifikaty.

Spadkobiercami testamentowymi ciotki wnioskodawców byli: wnioskodawcy będący odpowiednio siostrzenicą i siostrzeńcem spadkodawczyni oraz siostra wnioskodawczyni, która zmarła, a postępowanie dotyczące zwrotu bonifikaty nie stanowi przedmiotu niniejszego wniosku.

Zgodnie z art. 4 ust. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przez osobą bliską należy rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu.

Zatem z uwagi na fakt, iż wnioskodawcy zbyli udziały po 24/96 części w ww. nieruchomości, przed upływem ustawowych 10 lat, są zobowiązani do zwrotu po 24/96 części bonifikaty udzielonej przy sprzedaży przez Gminę Miejską Kraków udziału w gruncie odpowiadającego ww. lokalowi.

Kwota udzielonej 98% bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 14 027,84 zł. Zwrotowi podlega kwota udzielonej bonifikaty w odpowiednich częściach po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od kwietnia 2006 r. do października 2013 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych.

Zatem dwójka wnioskodawców zobowiązana jest do zwrotu kwot wynoszących po 24/96 część w wysokości 2 514,56 zł.

Pismem z dnia 25.05.2018 r. wnioskodawczyni (siostrzenica zmarłej) wystąpiła z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niej zwrotu ww. bonifikaty swój wniosek uzasadniając, iż na sprzedaż ww. lokalu zdecydowała się niechętnie, ale „ze względu na dużą ilość spadkobierców ze strony męża cioci (zmarłego wcześniej) i czekających niecierpliwie na otrzymanie spadku, musiałam wyrazić zgodę na sprzedaż(...)”.

Wnioskodawczyni otrzymane pieniądze przeznaczyła na remont mieszkania, który został rozliczony, a faktury i cała dokumentacja (zgodnie z wnioskiem) znajdują się w Urzędzie Skarbowym. Ponadto wnioskodawczyni podaje, iż w tej chwili jej sytuacja materialna jest trudna, a na kwotę do zwrotu składają się trzy emerytury oraz, że choruje na chorobę przewlekłą. Ponadto wnioskodawczyni podaje, iż gdyby informacja dotycząca zwrotu bonifikaty została sformułowana w ciągu kilku miesięcy od sprzedaży, inaczej rozporządziłaby środkami uzyskanymi ze sprzedaży.

Pismem z dnia 23.05.2018 r. wnioskodawca (siostrzeniec zmarłej) wystąpił z wnioskiem o odstąpienie od żądania od niego zwrotu ww. bonifikaty swój wniosek uzasadniając, iż na sprzedaż nieruchomości miał mały wpływ ponieważ o jego sprzedaży nie mógł sam decydować, gdyż było 12 spadkobierców w tym trzy osoby w zaawansowanym wieku (osoby te obecnie już nie żyją). Ponadto wnioskodawca podaje, iż nie został poinformowany, że grunt pod nieruchomością został zakupiony z bonifikatą i konieczny będzie jej zwrot.

Zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy pieniądze ze sprzedaży nieruchomości wydane zostały na remont oraz usunięcie barier architektonicznych w domu wnioskodawcy w Krakowie. Kwota wydana na adaptację została rozliczona i udokumentowana w Urzędzie Skarbowym Kraków – Stare Miasto. Ponadto wnioskodawca podaje, iż od drugiego roku życia (1956 r.) jest inwalidą I grupy, wymagającym opieki innych osób, niezdolnym do

samodzielnej egzystencji. Ponadto zgodnie z wnioskiem wnioskodawca za uzyskane środki wraz z siostrą *[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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* zakupił dla wnuka elektryczny wózek inwalidzki (wnuk cierpi na rdzeniowy zanik mięśni typu Duchenn'a).

Przedstawiony przez wnioskodawców faktyczny nie wyczerpuje dyspozycji przepisów Uchwały Rada Miasta Krakowa Nr CXII/1725/14 z dnia 09.07.2014 r. w sprawie odstąpienia od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej jej współużytkownikom wieczystym tj. właścicielom lokali mieszkalnych nabytych od spółdzielni mieszkaniowych - zatem nie znajdują one zastosowania w niniejszym postępowaniu.

Przedstawiony stan faktyczny sprawy może być rozpatrzony na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym właściwy organ w innych przypadkach, niż taksatywnie wymienione w art. 68 ust. 2a powyższej ustawy może odstąpić od żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji pod warunkiem, że zgodę na to wyrazi rada gminy w drodze uchwały.

Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej potwierdził bowiem, że właściwy organ może, na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, odstąpić od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty, niezależnie od tego, czy w danym przypadku obowiązek zwrotu bonifikaty powstał przed, czy po dniu wejścia w życie tego przepisu. Celem bowiem tego przepisu było objęcie wszystkich przypadków mogących wystąpić w praktyce, nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a w/w ustawy, w których w ocenie właściwego organu oraz za zgodą organu nadzorującego, uzasadnione jest odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty.

W świetle powyższych okoliczności faktycznych i prawnych warunkiem odstąpienia od żądania zwrotu po 24/96 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty – o co wnosi dwójka wnioskodawców jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 26 marca 2019 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 77/19) oraz w dniu 25 czerwca 2019 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 212/19).

Z uwagi zatem na powołane wyżej opinie właściwych merytorycznie komisji Rady Miasta Krakowa, przedkłada się niniejszy projekt uchwały pod obrady Rady Miasta Krakowa.