

ZARZĄDZENIE Nr 2700/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 17.10.2019 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania od każdej z wnioskodawczyń zwrotu po 1/6 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5446/349216 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. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Piastów 50 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyń we wskazanych częściach.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) 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 od każdej z wnioskodawczyń zwrotu po 1/6 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5446/349216 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. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Piastów 50 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyń we wskazanych częściach.

§ 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 na odstąpienie od żądania od każdej z wnioskodawczyń zwrotu po 1/6 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 5446/349216 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Piastów 50 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyń we wskazanych częściach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348, z 2019 r. poz. 270, 492, 801, 1309, 1589, 1716) 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] oraz 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. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] zwrotu po 1/6 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny udziału 5446/349216 części w nieruchomości gruntowej położonej w jednostce ewidencyjnej Nowa Huta, oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 304/6 obr 2 i nr 196/11 obr. 1, objętej księgą wieczystą KR1P/00294732/2, 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Piastów 50 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczyń we wskazanych częściach, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 10/2009 z dnia 8.01.2009 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 8.01.2009 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 10/2009 sprzedała z 98% bonifikatą nieruchomość gruntową położoną w jednostce ewidencyjnej Nowa Huta, oznaczoną jako działki ewidencyjne nr 304/6 obr 2 i nr 196/11 obr. 1 na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj: Spółdzielni Mieszkaniowej „Mistrzejowice - Północ” 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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* (rodziców wnioskodawczyń 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. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* oraz 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. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]*) 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 Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* w budynku os. Piastów 50.

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 wewnątrzosiedlowe, 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.

Przedmiotową umową notarialną rodzice wnioskodawczyń nabyli udział w wysokości 5446/349216 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Piastów 50 w Krakowie za cenę z 98% bonifikatą w wysokości 363,39 zł. netto plus podatek Vat w stawce 22% w wysokości 79,95 zł.

Na podstawie zgromadzonych dokumentów ustalono, iż zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia Rep A nr 7397/2014 z dnia 11.09.2014 spadek po ojcu wnioskodawczyń zmarłym dnia 14.08.2014 r. nabyły po 1/3 części w stosunku do całości spadku na podstawie ustawy wprost żona (matka wnioskodawczyń), oraz obie wnioskodawczynie będące córkami zmarłego.

Następnie aktem notarialnym Rep A nr 8251/2014 z dnia 14.10.2014 r. ww. spadkobiercy dokonali działu spadku po zmarłym mężu i ojcu w ten sposób, że m.in. całe udziały wynoszące 1/2 części w stosunku do całości nieruchomości stanowiącej ww. lokal mieszkalny położony na os. Piastów 50 otrzymała żona zmarłego (matka wnioskodawczyń).

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.

Zgodnie z art. 4 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przez zbywanie albo nabywanie nieruchomości - należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

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 nieruchomością”.

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 „

Po przeprowadzeniu analizy zgromadzonej dokumentacji ustalono, iż Gminie Miejskiej Kraków przysługuje żądanie zwrotu po 1/6 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty od obu wnioskodawczyń (córek zmarłego) z uwagi, iż nabyły one udziały w ww. nieruchomości 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.

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału w gruncie 5446/349216 części związanego z lokalem ww. mieszkalnym położonym na os. Piastów 50 w Krakowie tj. od dnia 8.01.2009 r. do dnia jego zbycia umową działu spadku przez każdą z sióstr po 1/6 części na rzecz matki tj. do dnia 14.10.2014 r. nie upłynęło 10 lat rodzi to zobowiązanie do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie.

Kwota udzielonej 98% bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 17 806,05 zł. Zwrotowi podlegają kwoty po 1/6 części (od każdej z wnioskodawczyń) udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od lutego 2009 r. do września 2014 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Powyższa kwota po zwaloryzowaniu wynosi 3 413,41 zł (słownie złotych: trzy tysiące czterysta trzynaście 41/100).

Pismami z dnia 9.07.2018 r. wnioskodawczynie wystąpiły o odstąpienie od żądania od nich zwrotu ww. bonifikaty swoje wnioski uzasadniając m.in., iż przedmiotowy lokal mieszkalny wraz z udziałem w gruncie jest nadal wykorzystywany przez osobę, na rzecz której udzielona została bonifikata tj. przez ich matkę na cele mieszkalne i w żadnym momencie po śmierci ojca, żadna z wnioskodawczyń będąca osobą bliską w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami - nie wyzbyła się udziału we współwłasności opisanego lokalu w taki sposób by zwiększył się jej majątek.

Dalej wnioskodawczynie podają, iż „*Bonifikata, o której mowa w art. 68 ust. 1 u.g.n., stanowi niewątpliwie formę pomocy publicznej, udzielanej przez gminę członkom lokalnej społeczności w celu umożliwienia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Ten cel udzielenia bonifikaty musi być brany pod uwagę przy określeniu również istoty (społeczno-gospodarczego przeznaczenia) roszczenia o zwrot jej równowartości. Roszczenie, o którym mowa w art. 68 ust. 2 stanowić ma zatem sankcję zmierzającą do wyeliminowania sytuacji, w której osoba korzystająca z pomocy publicznej, przeznaczając uzyskaną korzyść sprzecznie z jej celem (a zatem zbywa lokal i w istocie wzbogaca się kosztem społeczności czy też przeznaczając środki na cele inne, niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych).*”

Na tle powyższych rozważań wnioskodawczynie piszą, iż „*osoba korzystająca bowiem z pomocy publicznej w formie udzielonej rekompensaty tj. Pani (...) nadal jest właścicielem owego lokalu mieszkalnego i z jego udziałem zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe. Na żadnym etapie czy to spadkobrania czy też dokonywania umownego działu spadku po (...) - nie stało się bowiem tak, że osoba korzystająca z pomocy publicznej (w tym osoby bliskie, które nabyły udział we współwłasności lokalu w drodze dziedziczenia) rozdysponowały ową korzyść sprzecznie z celem, dla którego została udzielona, czy dalej wzbogaciły się kosztem społeczności lokalnej dokonując rozporządzenia przedmiotowym lokalem w drodze czynności odpłatnej zwiększającej ich majątek.*

Tym samym zatem - istota przepisu regulującego warunki udzielania bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości - jest nadal zachowana w opisanym przypadku. Osoby uprawnione nadal zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe z jego udziałem - zaś dla pozostałych osób bliskich względem (...) - jest oczywistym, iż opisany lokal stanowi ich ognisko domowe i nie jest przeznaczony do zbycia w rozumieniu art. 4 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.”

Dalej wnioskodawczynie przedstawiają polemikę prawną dotyczącą braku zasadności uznania, że dział spadku nie stanowi czynności prawnej mieszczącej się w definicji zbycia nieruchomości zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, na co w przyjętej praktyce tut. Urzędu reprezentowany jest odmienny pogląd.

Przedstawiony przez obie wnioskodawczynie stan 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 1/6 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty – o co wnoszą obie wnioskodawczynie jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 23 kwietnia 2019 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 105/19) oraz w dniu 10 września 2019 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 292/19).

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