

ZARZĄDZENIE Nr 466/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 24 lutego 2021r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 3451/313865 części 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. Bohaterów Września 66 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy we wskazanej części

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) 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 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 3451/313865 części 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. Bohaterów Września 66 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy we wskazanej części.

§ 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 zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 3451/313865 części 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. Bohaterów Września 66 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy we wskazanej części

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2019 r. poz. 2020, z 2021 r. poz. 11, 234) uchwala się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od 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. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] ZWROTU 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 3451/313865 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 209/25 obr. 1 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą KR1P/00294751/1, 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. Bohaterów Września 66 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy we wskazanej części, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 961/2006 z dnia 9.03.2006 r.

§ 2. Wykonanie 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 9.03.2006 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 961/2006 sprzedała z bonifikatą nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 209/25 obr. 1 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, położoną na os. Bohaterów Września 66, na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj: Spółdzielni Mieszkaniowej „Mistrzejowice - Północ” oraz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym na rzecz właścicielki 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] 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] siostry wnioskodawcy 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. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta].

Sprzedaż nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków na rzecz współużytkowników wieczystych prowadzona była w trybie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze 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 ust. 2 powołanej wyżej uchwały Rady Miasta Krakowa bonifikata była udzielana w takiej wysokości aby cena 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 siostra wnioskodawcy nabyła udział w wysokości 3451/313865 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Bohaterów Września 66 w Krakowie za cenę z bonifikatą tj. za 2% wartości udziału w wysokości 136,64 zł netto plus podatek VAT w stawce 22% w wysokości 30,06 zł.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego Dla Krakowa Nowej Huty w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 9.04.2013 r. Sygn. Akt I Ns 2049/11/N spadek po siostrze wnioskodawcy zmarłej dnia 16 września 2011 r. na podstawie ustawy wprost nabyli dwaj bracia w tym wnioskodawca po 1/2 części każdy.

Następnie na podstawie umowy działu spadku rep A Nr 9079/2013 z dnia 13.11.2013 r. spadkobiercy dokonali działu spadku po zmarłej siostrze w ten sposób, że całą nieruchomość stanowiącą ww. lokal mieszkalny położony na os. Bohaterów Września 66 bez spłat nabył brat wnioskodawcy.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie powstaje w przypadku jej zbycia przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia.

Odpowiednie zastosowanie znajduje art. 68 ust. 2a pkt 1 z zastrzeżeniem ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, który przewiduje odstępstwo od przepisu ust. 2 i zwrotu bonifikaty nie stosuje się w przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osób bliskich. Przy czym, jeśli osoba bliska zbyła nieruchomość w terminie 10 lat od pierwotnego nabycia gruntu od Gminy Kraków, zobowiązana jest zwrócić kwotę bonifikaty.

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

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,,.*

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.

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału w gruncie 3451/313865 części związanej z lokalem mieszkalnym położonym na os. Bohaterów Września 66 w Krakowie tj. od dnia 9.03.2006 r. do dnia zbycia jego 1/2 części przez wnioskodawcę na rzecz brata na podstawie umowy działu spadku tj. do dnia 13.11.2013 r. nie upłynęło 10 lat rodzi to zobowiązanie do zwrotu przez wnioskodawcę zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. udziału w gruncie.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 6 695,13 zł. Zwrotowi podlega 1/2 część kwoty udzielonej bonifikaty 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. Powyższa kwota po zwaloryzowaniu wynosi 4 197,54 zł.

Pismem z dnia 30.07.2018 r. wnioskodawca działający przez pełnomocnika swojego brata wystąpił z wnioskiem o odstąpienie od niego od żądania zwrotu bonifikaty, swój wniosek uzasadniając między innymi, iż *„nasza czynność dokonana została w kręgu osób bliskich wymienionych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami i żądanie zwrotu bonifikaty jest naszym zdaniem wbrew przepisom ale jest też niezyciowe i wbrew zasadom współżycia społecznego, dlatego też zwracam się z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej części bonifikaty jaką Gmina udzieliła naszej siostrze przy wykupie gruntu”.*

Ponadto wnioskodawca przedstawia polemikę prawną dotyczącą braku zasadności uznania, że śmierć oraz dział spadku nie stanowią 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.

Dalej czytamy, iż *„Stan prawny jaki powstał odnośnie przedmiotowej nieruchomości był stanem przymusowym, niezależnym od naszej woli, a dział spadku był po to aby zaistniały*

stan prawny przymusowy uregulować zgodnie ze stanem faktycznym (Krzysztof (przyp. red: wnioskodawca) pozostaje za granicą), a zatem nasza prośba o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty jest uzasadniona.

Ponadto wnioskodawca pisze, iż „Dodatkowo uważamy, że powołanie się na wyrok sygn. akt IV Csk 274/13 Sądu Najwyższego jest całkowicie chybione, albowiem w powołanej sprawie stan faktyczny przedstawia się zupełnie inaczej zarówno pierwszym jak i drugim zbyciem były umowy darowizny (nie śmierć), a dopiero trzecim zbyciem była sprzedaż na rzecz osób trzecich, a zatem nie ma w nim mowy o dziale spadku - jak w naszym przypadku. Tym bardziej, że w wyniku dziale spadku Właścicielem całej tej nieruchomości stał się i jest nadal także spadkobierca zmarłej (...) (pierwotnej nabywczyni), tj. (...) - brat wnoszącego skargę (...). W cytowanym orzeczeniu, na które powołuje się Gmina, nabyty w wyniku kilku darowizn lokal został sprzedany, a zatem nie zachowali go obdarowani, w naszej sytuacji w dalszym ciągu właścicielem całego lokalu jest (...) - spadkobierca (...).”

We wniosku czytamy również, iż „dokonując analizy jurystycznej roszczenia o zwrot równowartości udzielonej bonifikaty podzielić należy stanowisko, zgodnie z którym bonifikata, o której mowa w art. 68 ust. 1 u.g.n., stanowi formę wsparcia publicznego, udzielanego przez gminę członkom lokalnej społeczności w celu umożliwienia pozyskania prawa własności lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Ten cel udzielenia bonifikaty musi być brany pod uwagę przy określeniu również istoty (społeczno-gospodarczego przeznaczenia) roszczenia o zwrot jej równowartości (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 12 stycznia 2017 r., sygn. akt I ACa 748/16).”

Przedstawiony przez wnioskodawcę stan faktyczny nie wyczerpuje dyspozycji przepisów Uchwały Rady 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 ww. 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 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty – o co wnosi wnioskodawca jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 21 stycznia 2020 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 442/2020) oraz w dniu 25 stycznia 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 794/21).

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

Odnosząc się do skutków finansowych:

- a) niniejsza regulacja nie zwiększy dochodu 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 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Bohaterów Września 66 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy we wskazanej części, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 4 197,54 zł. |