

ZARZĄDZENIE NR 2358/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 21 sierpnia 2023 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 zwaloryzowanej 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 Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 31 położonym na os. Piastów w Krakowie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463) 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 zwaloryzowanej 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 Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 31 położonym na os. Piastów 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 zwaloryzowanej 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 Wtórneg Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 31 położonym na os. Piastów w Krakowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506), uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie 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 Wtórneg Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 215 747,13 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 Wtórneg Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 31 na os. Piastów w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 8 października 2015 r. Rep. A Nr 9364/2015, z własnością którego związany jest udział wynoszący 10/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmujący prawo do nieruchomości gruntowej, którą stanowi działka nr 55/1 o pow. 1164 m², obr. 2 jedn. ewid. Nowa Huta, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00084331/6 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 (...).

§ 2. Wykonanie 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 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 31 położonym na os. Piastów w Krakowie o pow. 47,73 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 10/1000 części, a to w prawie użytkowania wieczystego działki nr 55/1 o pow. 0,1164 ha, obr. 2 jednostka ewidencyjna Nowa Huta oraz w częściach wspólnych budynku, z którego wydzielony jest lokal - niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali - został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz najemcy [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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep. A nr 9364/2015 z dnia 8 października 2015 r. za łączną kwotę 21 913,28 zł, tj. lokal mieszkalny za cenę 21 794,00 zł, natomiast pierwsza opłata od udziału w prawie współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wynosiła 119,28 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i prawa współużytkowania wieczystego w wyżej wymienionej nieruchomości została udzielona bonifikata w wysokości 90%, tj. 197 217,52 zł.

W w/w 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.

Następnie aktem notarialnym z dnia 15 grudnia 2015 r., Rep. A Nr 11644/2015 pierwotna nabywczyni darowała córce przedmiotowy lokal mieszkalny, na którym zostało ustanowione na rzecz ww. prawo bezpłatnego, dożywotniego użytkowania całego 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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]. W ww. umowie Obdarowana oświadczyła, że jest już w posiadaniu lokalu mieszkalnego.

Aktem notarialnym z dnia 30 października 2017 r., Rep. A nr 5604/2017 obejmującym oświadczenie oraz przedwstępną umowę ustanowienia nieodpłatnej i dożywotniej służebności osobistej, pierwotna nabywczyni zrzekła się przysługującego jej ograniczonego prawa rzeczowego, które to zostało wykreślone z księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Dodatkowo, w w/w akcie notarialnym Obdarowana wraz z bratem oświadczyli, że celem uregulowania roszczeń [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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w stosunku do małoletniego syna [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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] wynikających z przysługującego ww. zachowku po zmarłym w dniu 30 marca 2013 r. odpowiednio jego ojcu i dziadku, po którym małoletni otrzymał – na podstawie postanowienia z dnia 23 sierpnia

2013 r. sygn. akt [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 Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta], cały spadek jako jedyny spadkobierca testamentowy, a co do których to roszczeń ww. względem syna Obdarowanej toczyła się sprawa przed Sądem Okręgowym w Krakowie, pod sygn. akt [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 Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta], zawarli umowę, na podstawie której Obdarowana zobowiązała się ustanowić na rzecz swojego brata, a wuja małoletniego, na czas nieoznaczony, bezpłatną i dożywotnią służebność osobistą – polegającą na prawie mieszkania w lokalu mieszkalnym zakupionym od Gminy Miejskiej Kraków. Ponadto, strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę ustanowienia bezpłatnej, dożywotniej służebności osobistej w terminie do dnia 5 października 2018 r. pod warunkiem prawomocnego umorzenia przez w/w Sąd Okręgowy w Krakowie postępowania toczącego się pod sygn. akt [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 Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] z powództwa brata Obdarowanej przeciwko małoletniemu o zachówek. Ponadto, córka pierwotnej nabywczyni zobowiązała się do tego, że w przypadku gdyby do dnia 1 października 2018 r. dokonała zakupu na swoją rzecz lokalu mieszkalnego położonego na terenie miasta Krakowa o wartości do 200.000,00 zł, to wówczas bezpłatna, dożywotnia służebność osobista będzie mogła zostać ustanowiona wedle wyboru jej brata odpowiednio na tymże nowo zakupionym lokalu mieszkalnym albo na lokalu 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 Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] na os. Piastów 31 w Krakowie.

Następnie, aktem notarialnym z dnia 13 czerwca 2018 r., Rep. A nr 2818/2018 celem uregulowania roszczeń brata Obdarowanej w stosunku do jej małoletniego syna wynikających z przysługującego mu zachowku po zmarłym, po którym małoletni otrzymał spadek jako jedyny spadkobierca testamentowy, ustanowiona została na rzecz brata Obdarowanej na czas nieoznaczony, bezpłatna i dożywotnia służebność osobista polegająca na prawie mieszkania w lokalu mieszkalnym zakupionym od Gminy Miejskiej Kraków.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jeżeli nabywca zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Ww. przepis zgodnie z art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami ma zastosowanie także do osób bliskich pierwotnego nabywcy.

W wyniku przeprowadzonych czynności ustalono, że nabyty przez Obdarowaną lokal mieszkalny został wykorzystany na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie przez Gminę Miejską Kraków bonifikaty, co stanowi „ratio legis” przepisu art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Analiza treści zgromadzonej dokumentacji dowodzi, że Obdarowana nie wykorzystywała ww. lokalu w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, co było intencją ustawodawcy wprowadzającego bonifikatę przy zbyciu lokali komunalnych.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 23.01.2014 r. sygn. akt I A Ca 776/13 określił, iż „(...) ratio legis przepisu przyznającego bonifikatę (art. 68 ust. 1 pkt. 7) ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tj. Dz.U. z 2010 Nr 102, poz. 651) polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.”

Wskazać należy, że stworzenie zainteresowanym osobom możliwości nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą stanowi realizację wskazanej w art. 75 ust. 1 Konstytucji polityki władz publicznych, sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i popierającej ich działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Realizacja uprawnienia, jakie ustawa przyznaje jednostce samorządu terytorialnego ma bowiem na celu jedynie zapewnienie, aby środki publiczne, które ta jednostka przekazała w postaci upustu cenowego nabywcy lokalu, były rzeczywiście przeznaczone na uzyskanie samodzielnego mieszkania, a nie wykorzystywane w innym celu.

Powołane powyżej orzecznictwo sądowe należy również odnieść do osób bliskich pierwotnego nabywcy z uwagi na przepis art. 68 ust. 2b ww. ustawy. Zgodnie bowiem z tym przepisem jeżeli osoba bliska nabywcy zbyła nieruchomość lub wykorzystwała ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, zobowiązana jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. A zatem, w okresie 5 lat od dnia nabycia ww. lokalu mieszkalnego w Krakowie zarówno pierwotny nabywca jak i jego osoba bliska (obdarowany) winna wykorzystywać go na zaspokajanie swoich potrzeb mieszkaniowych.

Zgodnie z przyjętym orzecznictwem obdarowany uzyskując lokal mieszkalny nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na tzw. preferencyjnych zasadach jest na mocy postanowień ustawy o gospodarce nieruchomościami poddany pewnym ograniczeniom w zakresie dysponowania i rozporządzania daną nieruchomością. Bonifikata, o której mowa w art. 68 ust. 1 ww. ustawy ma na celu umożliwienie nabywcy lokalu lub jej osobie bliskiej zaspokojenie w nim potrzeb mieszkaniowych.

Analiza przedmiotowej sprawy wykazała, że istnieją przesłanki do żądania zwrotu bonifikaty z uwagi na fakt, że lokal zakupiony od Gminy Miejskiej Kraków stał się przedmiotem zabezpieczenia realizacji roszczenia przysługującego [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 Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] z tytułu zachowku względem syna Obdarowanej. Córka pierwotnej właścicielki lokalu jako opiekun ustawowy małoletniego, celem zwolnienia go z długu z tytułu przysługującego [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 Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zachowku, ustanowiła prawo do bezpłatnego i dożywotniego użytkowania tego lokalu mieszkalnego. Mimo, że ustanowienie użytkowania jest nieodpłatne, zachówek w tym przypadku ma charakter odpłatności.

W związku z tym, udostępniono lokal mieszkalny ustanawiając na nim służebność mieszkania na rzecz brata Obdarowanej, a zatem osoby, która nie była uprawniona do uzyskania bonifikaty. Dodatkowo, została wykreślona służebność osobista polegająca na prawie zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu i ustanowiona na rzecz pierwotnego nabywcy.

Ponadto, nabyty umową darowizny lokal mieszkalny nie stanowił dla Obdarowanej centrum interesów życiowych, gdyż nie zamieszkiwała ona w nim w okresie 5 lat od daty jego nabycia w drodze umowy darowizny.

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny wraz z udziałem w gruncie, czyli 197.217,52 zł. Zwrotowi podlega kwota bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu od listopada 2015 r. do czerwca 2018 r. kwartalnych wskaźników zmian cen nieruchomości. Kwota po zwaloryzowaniu na dzień 13.06.2018 r. (data zawarcia umowy ustanowienia nieodpłatnej i dożywotniej służebności osobistej) wynosi 215 747,13 zł.

Mając na uwadze powyższe, pismem z dnia 11 października 2022 r., znak GS-16.7124.282.2021 zobowiązano [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 zapłaty w terminie do dnia 20 listopada 2022 r. na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 215 747,13 zł, tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży ww. lokalu.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 15 listopada 2022 r. Zobowiązana, w imieniu której działa Pełnomocnik, przedstawiła swoje stanowisko w przedmiotowej sprawie, w którym zakwestionowała zasadność żądania zwrotu bonifikaty. Wskazano, że żaden z dokumentów przedłożonych w procesie ubiegania się o przyznanie bonifikaty nie precyzował konkretnego celu jej przyznania, co nie pozwala na stwierdzenie, iż doszło do naruszenia art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Jedyną podstawą prawną wskazaną w treści uchwały Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 roku jest art. 68 ust. 1 pkt 7 stwierdzający, iż udzielenie bonifikaty następuje jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny. Tym samym podkreślono, iż lokal w dalszym ciągu wykorzystywany jest jako lokal mieszkalny i nie został przekształcony np. na lokal usługowy. Dodatkowo stwierdzono, iż nawet jeśliby przyjąć, że cel przyznanej bonifikaty obejmuje wykorzystywanie lokalu w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, to w niniejszym stanie faktycznym ów cel również jest realizowany. Przedmiotowy lokal stanowi bowiem jedyne miejsce zamieszkania jej ciężko chorego brata, nad którym sprawuje ona stałą opiekę.

W piśmie z dnia 28 listopada 2022 r., znak GS-16.7124.282.2021 podtrzymane zostało dotychczas zajęte stanowisko zawarte w wezwaniu o zwrot bonifikaty z dnia 11 października 2022 r. Jednocześnie wskazano, że powołane przez Obdarowaną okoliczności mogą stanowić podstawę odstąpienia przez właściwy organ od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty zgodnie z art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Niezależnie od powyższego, pismem z dnia 16 lutego 2023 r. Pełnomocnik Zobowiązanej wystąpił do Rady Miasta Krakowa z prośbą o wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej przy 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] na os. Piastów 31 w Krakowie.

W przedmiotowym wystąpieniu Pełnomocnik Zobowiązanej poinformował, iż „w pełni podtrzymuje stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 15 listopada 2022 roku. W szczególności aktualność zachowują wszystkie okoliczności dotyczące rzeczywistego wykorzystywania lokalu mieszkalnego (...) w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i co za tym idzie, braku zasadności wystosowanego przez Urząd Miasta wezwania do zwrotu udzielonej bonifikaty. Niemniej jednak trudna i skomplikowana sytuacja życiowa Obdarowanej powoduje, iż koniecznym jest zwrócenie się do Rady Miasta Krakowa z

wnioskiem o wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z powyższym przepisem „Właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku”. W doktrynie podkreśla się, iż z racji tego, że wszelkie inne przypadki, niż określone w ust. 2a mogą stanowić podstawę do rozważań organu wykonawczego gminy, okoliczności te należy rozpatrywać indywidualnie w odniesieniu do każdej sprawy. W związku z powyższym, koniecznym wydaje się przedstawienie stanu faktycznego niniejszej sprawy z uwzględnieniem trudnej sytuacji osobistej w jakiej znalazła się Zobowiązana. W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że lokal mieszkalny (...) stanowi obecnie jedyny ośrodek życiowy (...) brata [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 Koszyta - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg Obrótu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]. Nie posiada on żadnych innych nieruchomości czy jakichkolwiek środków na ewentualne wynajęcie innego lokalu mieszkalnego. Dodatkowo, prowadzona przez niego działalność gospodarcza spowodowała kumulację zadłużeń, w wyniku czego stale podejmowane są wobec niego działania windykacyjne. Pan [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 Koszyta - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg Obrótu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] jest osobą cierpiącą na szereg schorzeń i chorób uniemożliwiających mu samodzielną egzystencję. W 2015 roku przeszedł krwotok mózgowy, choruje również na cukrzycę oraz nadciśnienie tętnicze. Ponadto, cierpi na encefalopatię Wernickiego, czego następstwem są selektywne zaburzenia związane z pamięcią krótkotrwałą. Posiada orzeczenie o niepełnoprawności w stopniu umiarkowanym, oraz pozostaje pod stałą opieką neurologa i psychiatry. Zmaga się również z zespołem uzależnienia od alkoholu, czego następstwem jest zespół lękowo-depresyjny reaktywny. Powyższe potwierdza obszerna dokumentacja medyczna (...), której najważniejsze dokumenty zostały załączone do niniejszego pisma. Ograniczenie sprawności organizmu uniemożliwia [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 Koszyta - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg Obrótu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zaspokajanie swoich podstawowych potrzeb życiowych bez pomocy innych osób. W związku z powyższym wymaga on stałej pomocy w zakresie załatwiania nawet najprostszych spraw życia codziennego. Ponadto, warto zaznaczyć, że postanowieniem z dnia 6 października 2022 rok, (...) Sąd Okręgowy w Krakowie, XI Wydział Cywilny Rodzinny ubezwłasnowolnił go całkowicie z powodu zaburzeń psychicznych i pijaństwa. Opinie sądowo-psychiatryczne sporządzone przez biegłych psychiatrów na potrzeby prowadzonego postępowania jednoznacznie potwierdziły, iż jest On osobą całkowicie niezdolną do samodzielnej egzystencji. Od wielu lat osobą pełniącą stałą opiekę nad [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 Koszyta - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg Obrótu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] jest jego siostra (...), która przejęła jego utrzymanie i ponosi wszelkie koszty związane z lokalem (odpowiednie faktury załączono do niniejszego pisma). Całkowite przejęcie utrzymania kosztów życia dorosłej osoby, szczególnie w realiach obecnych ciągłych podwyżek cen w Polsce, stanowi ogromne obciążenie finansowe dla Wnioskodawczyni. Wparcie finansowe i opiekuńcze jakiego udziela bratu, jest jednak niezbędne dla zapewnienia mu odpowiednich warunków bytowych. Z perspektywy Zobowiązanej, sporządzenie umowy o

ustanowieniu służebności osobistej względem brata było na tamten moment jedynym słusznym rozwiązaniem, pozwalającym zabezpieczyć jego byt tak, aby pomimo skrajnie trudnej sytuacji życiowej brat posiadał stałe miejsce zamieszkania. Ponadto, Jego przebywanie pod stałym adresem (...) zdecydowanie ułatwia Wnioskodawczyni codzienną opiekę nad bratem, między innymi poprzez łatwy i szybki dojazd z Bibic, gdzie (...) mieszka na stałe”.

W dalszej części wystąpienia Pełnomocnik Zobowiązanej podkreślił, iż *„ustanowienie służebności osobistej mieszkania w lokalu (...) na rzecz brata nie stanowiło przez Wnioskodawczynię próby obejścia przepisów prawa lub działań mających na celu osiągnięcie jakichkolwiek korzyści majątkowych z wykorzystaniem środków uzyskanych od Gminy Miejskiej Kraków. Zobowiązana nie wzbogaciła się w żadnym zakresie poprzez zawarcie przedmiotowej umowy, wręcz przeciwnie - przyjęła na siebie ogromne zobowiązanie finansowe poprzez udostępnienie lokalu mieszkalnego swojemu bratu i zapewnienie (...) odpowiednich warunków mieszkalnych. W tym szczególnym stanie faktycznym działanie (...) było motywowane tylko i wyłącznie chęcią pomocy najbliższemu członkowi rodziny, który w wyniku choroby znalazł się w krytycznej sytuacji życiowej. Ponadto, należy zaznaczyć, iż sytuacja rodzinna i finansowa Zobowiązanej bez wątpienia uniemożliwia jej dokonanie zwrotu tak dużej kwoty, nawet w przypadku rozłożenia jej na raty”.*

Na zakończenie Pełnomocnik Zobowiązanej zwrócił się do Rady Miasta Krakowa z prośbą o uwzględnienie powołanych wyżej okoliczności jako uzasadniających wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej od przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Przywołane zostało również orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 sierpnia 2020 r., sygn. akt I ACa 679/19, w którym Sąd stwierdził, że *„żądanie zwrotu równowartości bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. podlega także ocenie przez pryzmat art. 5 k.c. i wymaga rozpatrzenia całokształtu okoliczności faktycznych występujących w danej sprawie. Takie stanowisko potwierdza możliwość odstąpienia przez właściwy organ od żądania dopłaty (zwrotu udzielonej bonifikaty) w innych wypadkach, niż przewidziane w ustawie, ustanowione wprost art. 68 ust. 2c u.g.n”.*

Pełnomocnik Obdarowanej podkreślił ponadto, że zgodnie z treścią art. 5 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny *„nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony”.* Pełnomocnik wskazał, że zachowanie Obdarowanej polegające na ustanowieniu służebności mieszkania przedmiotowego lokalu na rzecz swojego brata nie dążyło do dodatkowego wzbogacenia się Wnioskodawczyni, czy też osiągnięcia z tego tytułu jakiegokolwiek korzyści majątkowej, W szczególności nie można przyjąć, iż działanie dla dobra członka rodziny pozostającego w chorobie poprzez zapewnienie mu „dachu nad głową” jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa lub zasadami współżycia społecznego.

Do przedmiotowego wniosku została dołączona dokumentacja potwierdzająca zły stan zdrowia brata Zobowiązanej

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr (...) właścicielem w/w lokalu mieszkalnego jest Zobowiązana.

Jak ustalono, w przedmiotowym lokalu mieszkalnym na pobyt stały zameldowani są pierwotny właściciel, brat Obdarowanej oraz Obdarowana, która jednak jako adres do korespondencji podaje nieruchomości położoną w Bibicach

Wniosek Zobowiązanej został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1773/2023 z dnia 13 czerwca 2023r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 2075/2023 z dnia 28 czerwca 2023r.).

Mając na uwadze przedstawione powyżej okoliczności przedmiotowej sprawy, w związku z w/wym. pozytywnymi opiniami stosownie do art. 68 ust 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami przygotowanie niniejszego projektu uchwały jest uzasadnione.

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 31 na os. Piastów w Krakowie nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 215 747,13 zł. |