

**ZARZĄDZENIE NR 1246/2012
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2012-05-11**

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) 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 bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

§ 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 bonifikaty udzielonej od
ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591z późn. zm.), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej Karolinie Kalbarczyk, Łukaszowi Bątkowskiemu, Kamilowi Bątkowskiemu i Paulinie Tomczyk od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 36 usytuowanego w budynku nr 20 położonym przy ul. Walerego Sławka w Krakowie, z własnością którego związany jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt oznaczony jako działka nr 57/25, obr. 47, jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą Kw nr KR1P/00195476/5 oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 19/1000 części, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr KR1P/00435847/2 nabytego od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 9949/2009 z dnia 29 września 2009 r. przez wyżej wymienionych.

§ 2.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Aktem notarialnym Rep. A nr 9949/2009 z dnia 29 września 2009 roku Gmina Miejska Kraków zbyła na rzecz Karoliny Kalbarczyk, Łukasza Bątkowskiego, Kamila Bątkowskiego i Pauliny Tomczyk w udziałach wynoszących po ¼ części lokal mieszkalny nr 36 usytuowany w budynku nr 20 położonym przy ul. Walerego Sławka wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 19/1000 części za cenę w łącznej wysokości 30.251,10 zł (słownie: trzydzieści tysięcy dwieście pięćdziesiąt jeden złotych 10/100).

Przy nabyciu powyższego lokalu wyżej wymienionym została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 272 258,87 (słownie: dwieście siedemdziesiąt dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt osiem złotych 87/100).

Pismem z dnia 21 maja 2011r. wyżej wymienieni poinformowali Wydział Skarbu Miasta, iż zamierzają zbyć przedmiotowy lokal, a środki finansowe pozyskane z jego sprzedaży w wysokości 285 000,00 zł przeznaczyć na nabycie udziału w nieruchomości i tak:

- Karolina Kalbarczyk udziału w wysokości ½ części w lokalu nr 1 położonym w Krzeszowicach przy ul. Kościuszki 42,
- Łukasz Bątkowski i Kamil Bątkowski udziały w wysokości po 1/10 części w nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Kasztelańskiej 21,
- Paulina Tomczyk udziału w wysokości 1/3 części w nieruchomości położonej w Krakowie na os. Przy Arce 17/64.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż nieruchomość położona w Krakowie przy ul. Kasztelańskiej 21 składa się z działki o pow. 0,0121 ha zabudowanej domem mieszkalnym, a nieruchomość położona na os. Przy Arce 17/64 w Krakowie stanowi lokal mieszkalny o pow. 38,30m².

Wyżej wymienieni podkreślili, że zbycie przedmiotowego lokalu odciąży ich rodziny zastępcze od ponoszenia kosztów utrzymania lokalu, a nabycie udziałów w powyższych nieruchomościach zapewni im posiadanie tytułu prawnego do nieruchomości, w której faktycznie zamieszkują i gdzie skupia się ich centrum życiowe.

W tym stanie faktycznym zważyć należy, co następuje.

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej właściwy organ może udzielić bonifikaty od ustalonej na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę ceny nieruchomości. Zgodnie natomiast z art. 68 ust. 2 powołanej ustawy, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją 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 nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Wyjątkiem od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji – abstrahując od innych przypadków - jest sprzedaż lokalu mieszkalnego nabytego od gminy, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe (art. 68 ust. 2a pkt. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W świetle przytoczonego wyżej przepisu zwolnienie z obowiązku zwrotu bonifikaty może mieć miejsce w sytuacji przeznaczenia zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w terminie 12 miesięcy całości kwoty uzyskanej ze sprzedaży przedmiotowego lokalu na zakup innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Ustawodawca natomiast nie uwzględnił w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami obrotu udziałem we własności w zakresie dotyczącym nabycia lokalu czy nieruchomości za środki pozyskane ze zbycia lokalu, nabytego z bonifikatą uprzednio z zasobu komunalnego. Przepis jasno określa bowiem obrót całą nieruchomością jako jej „zbycie”, „nabycie”, nie precyzuje jednak możliwości obrotu udziałem w nieruchomości. Warto podkreślić, iż zgodnie z literalnym brzmieniem wskazanego przepisu, nabycie winno odbyć się w oparciu o zasadę „lokal za lokal lub nieruchomość”. Mimo braku jednolitej w tym zakresie praktyki i wykładni, podkreślić należy liczbę pojedynczą użytą w dyspozycji przepisu, mianowicie wyrazy „lokal” oraz „nieruchomość”. Nie wydaje się, aby interpretacja rozszerzająca przepisu była zgodna z założeniem ustawodawcy, a nade wszystko zgodna z sensem udzielenia bonifikaty przy pierwotnym nabyciu.

Słuszność prezentowanego powyżej stanowiska można upatrywać w wyroku z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 15/10, w którym to uzasadnieniu Sąd Najwyższy - w oparciu wprawdzie o inny stan faktyczny - wyraził jednak pogląd stosowania wykładni literalnej przepisów dotyczących obowiązku zwrotu bonifikaty, albowiem wykładnia ignorująca wyraźną treść przepisu może stanowić podstawę zarzutu wykładni contra legem albo działania będącego raczej tworzeniem niż stosowaniem prawa. Dlatego też w sytuacji zbycia lokalu mieszkalnego nr 36 przy ul. Walerego Sławka 20 w Krakowie, a następnie nabycia przez Państwa Karolinę Kalbarczyk udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ części w lokalu nr 1 położonym w Krzeszowicach przy ul. Kościuszki 42, Łukasza Bątkowskiego i Kamila Bątkowskiego udziałów w wysokości po $\frac{1}{10}$ części w nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Kasztelańskiej 21 oraz Paulinę Tomczyk udziału w wysokości $\frac{1}{3}$ części w nieruchomości położonej w Krakowie na os. Przy Arce 17/64 zaktualizuje się roszczenie Gminy Miejskiej Kraków z tytułu zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej im od ceny w/w lokalu mieszkalnego.

Zaprezentowany powyżej kierunek wykładni stara się uwzględnić postulat zawarty w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2008 r., sygn. akt III CZP 130/07, dotyczący dbałości o „uszczelnianie” obowiązującego stanu prawnego. Wskazywana przez Sąd Najwyższy potrzeba zapobiegania nadużyciom przy stosowaniu prawa wynika z konieczności zapewnienia racjonalności funkcjonowania systemu sprzedaży opartej na bonifikacie.

W świetle powyższego stosowanie wykładni rozszerzającej reżim prawny przepisu art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wydaje się uzasadnione ze względu na obowiązek należytej dbałości o racjonalne gospodarowanie publicznymi zasobami nieruchomości.

Mając powyższe na względzie informowano wyżej wymienionych, że w przedstawionej przez nich sytuacji Gmina Miejska Kraków zmuszona będzie dochodzić udzielonej im bonifikaty od ceny w/w lokalu.

W związku z tym Pan Łukasz Bątkowski, Pan Kamil Bątkowski, Pani Paulina Tomczyk oraz Pani Karolina Kalbarczyk wnioskiem z dnia 25 stycznia 2012 roku zwrócili się do Rady Miasta Krakowa z prośbą o wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej im od ceny przedmiotowego lokalu. Powyższy wniosek w dniu 6 marca 2012r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Przedsiębiorczości Rady Miasta Krakowa (opinia nr 316/12).

Następnie pismem z dnia 22 marca 2012 roku znak BR-03.0004.24.2012 Przewodniczący Rady Miasta Krakowa zwrócił się z prośbą o przygotowanie i przedstawienie Radzie Miasta Krakowa projektu odpowiedniej uchwały w niniejszej sprawie.

Mając zatem na uwadze możliwość wystąpienia w praktyce bardzo różnorodnych sytuacji, których nie sposób przewidzieć w przepisach ustawy, ustawodawca dał możliwość indywidualnej oceny każdej sytuacji i podejmowanie decyzji o sposobie jej rozwiązywania na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z powołanym

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.

Z uwagi zatem na wyżej szczegółowo przywołaną opinię właściwej merytorycznie komisji Rady Miasta Krakowa oraz wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa przedkłada się niniejszy projekt uchwały pod obrady Rady Miasta Krakowa.