

**ZARZĄDZENIE Nr 1878/2018**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 23.07.2018 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 2/3 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wylączenie 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: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 3 położonym przy ul. Ugorek w Krakowie.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000) 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 2/3 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wylączenie 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: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 3 położonym przy ul. Ugorek w Krakowie.

§ 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 2/3 części 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: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 3 położonym przy ul. Ugorek w Krakowie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089), uchwała 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: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] i 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: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości po 90.889,81 złotych, tj. łącznie 181.779,62 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: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 3 przy ul. Ugorek w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 27 marca 2012 r. Rep. A nr 974/2012, z własnością którego związany jest udział wynoszący 13/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 202/5 o pow. 945m<sup>2</sup>, obr. 4, jedn. ewid. Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00075683/2 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 KR1P/00482736/5.

§ 2. Wykonanie niniejszej 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: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku przy ul. Ugorek 3 w Krakowie o pow. 50,68 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 13/1000 części obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 202/5 o pow. 945 m<sup>2</sup> obręb 4, jednostka ewidencyjna Śródmieście oraz części wspólne budynku, z którego wydzielony jest lokal - niesłużący do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali - został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz 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: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep. A nr 974/2012 z dnia 27 marca 2012 r. za łączną kwotę 29.430,00zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej została udzielona łączna bonifikata w wysokości 90% tj. 268.905,74zł.

W dniu 03.10.2014 w/w zmarła. Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 24.10.2014 r., Rep. A nr 4145/2014 spadek po w/w zmarłej na podstawie ustawy nabyli wprost trzej synowie w udziałach po 1/3 każdy z nich.

Następnie na podstawie umowy notarialnej z dnia 31.10.2014 r., Rep. A nr 4227/2014 Spadkobiercy dokonali działu spadku po w/w zmarłej w ten sposób, że cały w/w lokal na wyłączną własność nabył jeden z nich. Dział spadku zgodnie z w/w umową nastąpił bez żadnych spłat i dopłat.

Zgodnie z art. 4 pkt 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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. Zatem zgodnie z tą definicją, na podstawie umownego działu spadku dokonanego ww. aktem notarialnym pomiędzy spadkobiercami w/w zmarłej doszło do przeniesienia własności udziałów w nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny (pierwotnie nabyty od Gminy Miejskiej Kraków) na rzecz jednego ze Spadkobierców.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ww. ustawy w brzmieniu obowiązującym w chwili zawierania powyższych umów obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty powstaje w przypadku, gdy zbycie lokalu mieszkalnego nabytego od Gminy Miejskiej Kraków nastąpiło przed upływem 5 lat od daty jego nabycia a obowiązek ten dotyczy również osoby bliskiej pierwotnego nabywcy, co wynika z brzmienia art. 68 ust. 2b cytowanej ustawy. Zważyć należy, że w odniesieniu do osób bliskich pierwotnego nabywcy nie ma zastosowania art. 68 ust. 2a pkt 1-5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłączający obowiązek zwrotu bonifikaty, co potwierdza stanowisko zawarte w wyroku z dnia 23.02.2012 r. sygn. akt. I Ca 91/12 Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu, który 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 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.”*

Z tych względów należy przyjąć, że obowiązek zwrotu kwoty równej po 1/3 części bonifikaty udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego (tj. udział wchodzący w skład spadku po w/w zmarłej nabyty z ustawy wprost przez synów zmarłej a zbyty na rzecz jednego z nich na podstawie umowy częściowego działu spadku), po jej waloryzacji, obciąża na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami osoby bliskie, które nabyły i zbyły lokal, a tak właśnie było w stanie faktycznym niniejszej sprawy.

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny oraz udział w nieruchomości gruntowej, czyli 268.905,74 zł. Zwrotowi podlega 2/3 części kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji (tj. po 1/3 części od każdego z dwóch Spadkobierców), której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Kwota po zwaloryzowaniu na dzień zbycia powyższego lokalu tj. 31.10.2014 r. wynosi 90.889,81 zł (tj. 1/3 części).

Mając powyższe na uwadze, Wydział Skarbu Miasta pismami nr GS-16.7124.373.2017 z dnia 03 stycznia 2018 r. wezwał Zobowiązanych do zwrotu po 1/3 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny przedmiotowego lokalu mieszkalnego wynoszącej 90.889,81 zł z terminem zapłaty do dnia 15 lutego 2018 r.

Pismem z dnia 18 stycznia 2018 r. Zobowiązany zwrócił się z wnioskiem o wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania 1/3 części zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny w/w lokalu mieszkalnego przez Gminę Miejską Kraków, który został przesłany za pismem z dnia 09.02.2018 r. do Pana Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z prośbą o nadanie przedmiotowej sprawie dalszego biegu, w szczególności rozważenia przez Radę Miasta Krakowa wyrażenia zgody na w/wym. odstąpienie, w tym o jej skierowanie pod obrady właściwych merytorycznie Komisji Rady Miasta Krakowa. W piśmie z dnia 05 lutego 2018 r. w/w uzupełnił swój wniosek z dnia 18 stycznia 2018 r. o odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Pismem z dnia 05 lutego 2018 r. drugi Zobowiązany zwrócił się z prośbą o wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania 1/3 części zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny przedmiotowego lokalu mieszkalnego przez Gminę Miejską Kraków.

Wyżej wymienieni w uzasadnieniu swoich wystąpień o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty podnieśli, iż tu cyt: *„Moja decyzja o zrzeknięciu się na rzecz brata mojego udziału w nieruchomości była podyktowana faktem, że brat przez całe swoje życie mieszkał w przedmiotowym mieszkaniu wraz z naszą matką, jak również mieszka w nim nadal po jej śmierci w 2014 r. W związku z powyższym to brat zajmował się opieką nad naszą matką, pokrywał koszty koniecznych remontów, napraw czy codziennych kosztów utrzymania mieszkania. Pozbawienie go w takiej sytuacji prawa do własności całego mieszkania, byłoby nieuczciwe zarówno wobec brata, jak i naszej matki, której wolą było, aby to brat po jej śmierci otrzymał całe mieszkanie. Nadmieniam, że w chwili obecnej brat nadal zamieszkuje przedmiotowy lokal i tam zlokalizowane jest jego centrum życiowe.*

*Pragnę również wyjaśnić, iż nie miałem świadomości, że nieodpłatne zrzeczenie się mojego udziału na rzecz brata w ramach działu spadku, będzie miało konsekwencje w postaci obowiązku zwrotu udzielonej naszej matce bonifikaty. Mając świadomość tak poważnych konsekwencji, wstrzymałbym się z dokonaniem darowizny na rzecz brata przez określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami pięć lat od śmierci matki, szczególnie, że moje postępowanie nie było podyktowane celami zarobkowymi (nie otrzymałem żadnych spłat z*

tego tytułu), a jedynie chęcią uporządkowania stanu prawnego mieszkania, zgodnie z wolą matki. Przyznana na zakup nieruchomości bonifikata nie została nigdy wykorzystana celem zdobycia środków pieniężnych lub innych składników majątkowych, które zostałyby wykorzystane w sposób sprzeczny z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Tym samym ani ja, ani drugi z braci zobowiązany do zwrotu bonifikaty nie zostaliśmy kosztem Gminy Miejskiej Kraków nadzwyczajnie wzbogaceni na inne cele nieznanie ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto wyjaśnili, iż ich „obecna sytuacja majątkowa w żaden sposób nie pozwala mi na spłatę roszczenia Gminy Miejskiej Kraków w wysokości 90 889,81zł. Nie posiadam środków pieniężnych w takiej wysokości, a także nie posiadam żadnego majątku, który mógłby zostać spieniężony na poczet spłaty zobowiązania, szczególnie, że zrzeczenie się mojego udziału w nieruchomości wspólnej na rzecz mojego brata odbyło się bez uzyskania przeze mnie korzyści majątkowych.”

Dodatkowo jeden z Zobowiązanych poinformował, że „obecnie nie posiadam stałego zatrudnienia, a w związku z moim wiekiem ciężko mi pozyskać stałą pracę oraz stałe wynagrodzenie. Prowadzę gospodarstwo domowe wspólnie z moją żoną, na której w głównej mierze spoczywa ciężar utrzymania rodziny. Naszym podstawowym źródłem utrzymania jest wynagrodzenie za pracę żony w wysokości najniższej krajowej oraz uzyskiwane przeze mnie wynagrodzenie z tytułu podejmowania drobnych prac dorywczych, Powyżej wskazane dochody pozwalają jedynie na bieżące utrzymanie mnie oraz żony oraz na pokrycie niezbędnych kosztów utrzymania mieszkania . Zgromadzenie jakiegokolwiek sumy, celem spłaty zobowiązania Gminy Miejskiej Kraków jest w związku z powyższym praktycznie niemożliwe, a prowadzenie wobec mnie ewentualnego postępowania egzekucyjnego byłoby bezskuteczne.”

Natomiast drugi Zobowiązany w swoim wystąpieniu wyjaśnił, że „prowadzona przeze mnie działalność gospodarcza w Polsce zakończyła się niepowodzeniem, gdyż popadłem w zadłużenie i nie mogłem zaspokoić wierzycieli, którzy wszczęli wobec mnie egzekucje komornicze. Obecnie mieszkam i pracuję poza granicami Polski, gdzie staram się znaleźć jakieś zatrudnienie by móc zebrać środki na egzekwujących wierzycieli.” Ponadto poinformował, iż w związku z brakiem stałego adresu zamieszkania w Polsce prosi o kierowanie wszelkiej korespondencji w sprawie na adres swojego brata.

Dokonując analizy przedmiotowej sprawy w oparciu o bazę ELUD Viewer ustalono, że jeden z Zobowiązanych zameldowany jest na pobyt stały od dnia 30.11.1987 r. przy ul. E. Heila 10/[wylączenie 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: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w Krakowie. Natomiast drugi z Zobowiązanych zameldowany jest na pobyt stały od dnia 27.02.2006 r. przy ul. Zwierzynieckiej 4/[wylączenie 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: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w Krakowie.

Właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego, dla którego prowadzona jest księga wieczysta KR1P/00482736/5 jest Pan [wylączenie 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: Magdalena Owerko - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta].

Wnioski Zobowiązanych zostały pozytywnie zaopiniowane przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinie nr 991/18 i nr 992/18 z dnia 22 maja

2018 r.) i Komisji Budżetowej Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1193/18 z dnia 5 czerwca 2018 r.)

W związku z wydanymi opiniami stosownie do art. 68 ust 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.