

ZARZĄDZENIE Nr 594/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 11 marca 2021 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 1/4 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 6236/1116358 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 przy ul. Okólnej 22 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 1/4 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 6236/1116358 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 przy ul. Okólnej 22 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 1/4 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 6236/1116358 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 przy ul. Okólnej 22 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) 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 Agnieszka Kucała Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta]* ZWROTU 1/4 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 6236/1116358 części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 323 obręb 50 jednostka ewidencyjna Podgórze, objętej księgą wieczystą KR1P/00181623/0, 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 przy ul. Okólnej 22 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy we wskazanej części, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A I Nr 18376/2009 z dnia 1.12.2009 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 1.12.2009 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A I Nr 18376/2009 sprzedała w udziałach nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 323 obręb 50 jednostka ewidencyjna Podgórze, zabudowaną budynkami położonymi przy ul. Okólnej 20 i 22 na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj.: Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłowiec” oraz właścicieli lokali posiadających prawo odrębnej własności m.in. 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 Kucala Główny Specjalista, Referat ds. Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] w budynku przy ul. Okólnej 22 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] matki 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 Kucala 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 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 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 matka wnioskodawcy nabyła udział w wysokości 6236/1116358 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Okólnej 22 w Krakowie za cenę z bonifikatą tj. za 2% wartości udziału w wysokości 654,02 zł netto plus podatek VAT w stawce 22% w wysokości 143,88 zł.

Następnie matka wnioskodawcy zmarła, a spadek po niej na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 4.10.2012 r. sygn. akt I Ns 1031/12/P, nabyło dwóch synów (w tym wnioskodawca) i córka każde po 1/4 części oraz wnuczka i wnuk każde po 1/8 części.

W dniu 7.02.2013 r. na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 662/2013 spadkobiercy dokonali działu spadku w ten sposób, iż lokal mieszkalny przy ul. Okólnej 22 otrzymała na własność wnuczka.

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.

Reasumując, na podstawie posiadanych dokumentów ustalono, iż wnioskodawca zbył w drodze umowy działu spadku udział 1/4 części w ww. lokalu, który to udział nabył wcześniej w drodze dziedziczenia po zmarłej matce. W tym stanie faktycznym bez znaczenia pozostaje fakt, czy zbycie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej, bowiem wobec wypełnienia przesłanek art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 68 ust. 2a pkt 1 nie znajduje zastosowania.

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału w gruncie 6236/1116358 części związanego z lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Okólnej 22 w Krakowie tj. od dnia 1.12.2009 r. do dnia jego zbycia przez wnioskodawcę w udziale 1/4 części w drodze umowy działu spadku tj. do dnia 7.02.2013 r. nie upłynęło 10 lat rodzi to zobowiązanie do zwrotu przez wnioskodawcę 1/4 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty.

Kwota udzielonej bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 32 046,84 zł. Zwrotowi przez wnioskodawcę podlega kwota 1/4 części udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od stycznia 2010 r. do stycznia 2013 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych.

Zatem należna od wnioskodawcy 1/4 część kwoty zwrotu bonifikaty po zwaloryzowaniu na dzień zbycia powyższego udziału w gruncie związanego z lokalem mieszkalnym tj. 7.02.2013 r. wynosi 8 899,58 zł.

Do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w udziałach po 1/4 lub 1/8 części zobowiązani są również pozostali spadkobiercy pierwotnej nabywczyni poza wnuczką na rzecz której nastąpiło zbycie przedmiotowych udziałów. Postępowania dotyczące żądań zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty od pozostałych spadkobierców prowadzone są odrębnie.

Pismem z dnia 10.08.2018 r. wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o odstąpienie od

żądania od niego zwrotu ww. bonifikaty, swój wniosek uzasadniając m.in., iż nie miał wiedzy o udzielonej matce bonifikacie i nie wiedział o obowiązku jej zwrotu w razie zbycia lokalu.

Ponadto wnioskodawca pisze, iż *„Warto zwrócić uwagę na okoliczność, iż bonifikata jest udzielana w celu zapewnienia potrzeb mieszkaniowych. Zbycie przez część spadkobierców na rzecz jednego z nich udziałów w lokalu mieszkalnym będącym przedmiotem postępowania działowego nie tylko nie jest sprzeczne z celem udzielenia bonifikaty ale wręcz zapewnia w sposób pełny ten cel z uwagi na to, że osoba nie dysponująca lokalem mieszkalnym go otrzymała (...) zgodnie z wnioskiem wnioskodawca „już takim lokalem (domem) dysponuje.”*

Dalej czytamy *„w wyniku dokonania działu spadku, w posiadaniu lokalu mieszkalnego nadal jest osoba bliska zmarłej (...). Zbycia dokonano nie w formie sprzedaży ale działu spadku. Cele udzielenia bonifikaty są zapewnione.”*

Ponadto wnioskodawca pisze *„Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 lutego 2015 r. do sygn. Akt: I CSK 623/14: „Nie budzi wątpliwości w orzecznictwie, że żądanie zwrotu równowartości bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (...) podlega ocenie pod kątem ich zgodności z zasadami współżycia społecznego 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami”. „Wyzbycie się zakupionego ze znaczną ulgą lokalu przed upływem wyznaczonego ustawowo okresu tylko wtedy nie uzasadnia utraty ulgi, kiedy wiąże się jedynie z zastąpieniem zbywanego prawa analogicznym wartościowo i funkcjonalnie.” Podkreślić należy, iż niniejsza sytuacja jest nietypowa. Zbycie bowiem nastąpiło nie w formie sprzedaży osobie trzeciej ale w formie działu spadku zgodnie z którym przekazano lokal mieszkalny jednemu ze spadkobierców, którzy do tej pory nie dysponował takim lokalem. Bez wątpienia, żądanie w takim przypadku zwrotu bonifikaty byłoby sprzeczne z art. 5 k.c. ale także z celami udzielenia takich bonifikat oraz ze zdrowym rozsądkiem. Skoro bowiem spadkobiercy jeśli nie wyzbedą się lokalu przed upływem 5 lat nie muszą zwracać bonifikaty to zbycie udziałów na rzecz jednego z nich nie powinno być połączone z takim obowiązkiem.”*

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 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 1/4 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 443/2020) oraz w dniu 25 stycznia 2021 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 795/21).

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 1/4 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału nieruchomości gruntowej związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym przy ul. Okólnej 22 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy we wskazanej części, nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 8 899,58 zł. |