ZARZĄDZENIE Nr 720/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 19 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 1/2 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: Agnieszka Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*] usytuowanego w budynku nr 108 położonym przy ul. Dobrego Pasterza w Krakowie

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 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*] usytuowanego w budynku nr 108 położonym przy ul. Dobrego Pasterza w Krakowie.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Druk nr projekt Prezydenta Miasta Krakowa

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 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*] usytuowanego w budynku nr 108 położonym przy ul. Dobrego Pasterza w Krakowie

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 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234), uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*] zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 127 493,11 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*] usytuowanego w budynku nr 108 przy ul. Dobrego Pasterza w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 22.10.2013r. Rep. A nr 1913/2013, z własnością którego związany jest udział wynoszący 5/1000 części w nieruchomości wspólnej, tj. działki nr 510 o pow. 13a 22m², obr. 22 jedn. ewid. Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00089412/3 oraz we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00504959/5.

§ 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*] usytuowany w budynku nr 108 położonym przy ul. Dobrego Pasterza w Krakowie wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego 5/1000 obejmującej działkę nr 510 o pow. 13a 22m² obr. 22 jednostka ewidencyjna Śródmieście oraz części wspólne budynku, z którego wydzielony jest lokal - niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz najemcy 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*] aktem notarialnym Rep A nr 1913/2013 z dnia 22.10.2013r. za łączną kwotę 28 531,51 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w prawie użytkowania wieczystego w wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 256 781,63 zł.

W dniu 07.07.2014 r. 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*] zmarła. Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 10.11.2014r. Rep A nr 1810/2014 spadek po ww. zmarłej na podstawie ustawy nabyły wprost: córki 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*] i 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*] w udziałach po 1/2 części każde z nich.

Następnie na podstawie umowy notarialnej z dnia 25.11.2014r. Rep A nr 1864/2014 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*] działająca w imieniu własnym oraz w imieniu swojej siostry 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*] - na podstawie pełnomocnictwa Rep A nr 1815/2014 z dnia 10.11.2014r. - dokonały działu spadku po ww. Zmarłej, zgodnie z § 4 *„(...) cały powyższy lokal mieszkalny wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej – otrzymuje [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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta].”* Natomiast zgodnie z § 10 *„Stawiająca (...)*

zapewnia, że z tytułu zawarcia niniejszej umowy nie dochodzi między stronami tej umowy do spłat, dopłat, ani żadnych innych rozliczeń finansowych."

Zgodnie z art. 4 pkt 3b ustawy 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 umowy działu spadku dokonanej ww. aktem notarialnym pomiędzy spadkobiercami doszło do przeniesienia własności udziału w 1/2 części w nieruchomości stanowiącej ww. lokal mieszkalny (pierwotnie nabyty od Gminy Miejskiej Kraków) przez Panią [*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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*] na rzecz siostry 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*].

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 A Ca 1097/12 stwierdził, że nie ma uzasadnienia prawnego dla tezy, iż w stanie prawnym obowiązującym po nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 24.08.2007r. 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 obowiązek zwrotu kwoty równej 1/2 części bonifikaty udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego (tj. udziału 1/2 części wchodzącego w skład spadku po zmarłej [*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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*] nabytego z ustawy wprost przez Panią [*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 Latos – Starszy*

Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta], a darowanego siostrze 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*]), 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.

Mając powyższe na uwadze pismem z dnia 07.01.2019r. nr GS-16.7124.378.2018 wezwano Panią [*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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*] do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 127 493,11 zł, tytułem zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży ww. lokalu na mocy postanowień uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.).

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 21.01.2019r. pełnomocnik Zobowiązanej zwróciła się z prośbą o ponowne rozpatrzenie sprawy oraz o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty.

W ww. piśmie pełnomocnik wskazał, iż tu cytuję *„Nie podzielam stanowiska wyrażonego w piśmie Urzędu Miasta Krakowa Wydziału Skarbu Miasta z dnia 07 stycznia 2019 roku numer GS-16.7124.378.2018 dotyczącym zwrotu bonifikaty i uważam że żądanie to jest nieuzasadnione.*

Matka (...) wykupiła w dniu 22 października 2013 roku aktem notarialnym zatytułowanym „Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz akt ustanowienia hipoteki " Repertorium A Numer 1913/2013 - od Gminy Miasta Krakowa lokal mieszkalny numer (...) położony w Krakowie przy ulicy Dobrego Pasterza numer 108 wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej i z zastosowaniem 90% bonifikaty.

Uchwały Rady Miasta Krakowa, jak i sama ustawa o gospodarce nieruchomościami - zmieniają się bardzo często i przeciętny człowiek nie jest w stanie nadążyć za tymi zmianami. Nawet Sąd Najwyższy w jednym z uzasadnień do orzeczenia pisze, że nikt nie jest w stanie dokładnie określić jakie było brzmienie uchwały dotyczącej zasad zbywania lokali w danym momencie przez Gminę Miejską Kraków. W dawnym zapisie ustawowym oraz w uchwale Rady Miasta Krakowa - nigdy nie było takich zapisów, jakie istnieją dzisiaj.

Ponadto dziedziczenie w żadnym wypadku nie może być uznane za zbycie. Nawiasem mówiąc, taką właśnie niepisaną interpretację obowiązujących w ówczesnym czasie przepisów miała Gmina. Również w treści aktu notarialnego wykupu przez matkę klientki i jej siostry, lokalu od Gminy jest mowa, że w razie zbycia przez nabywcę lokalu przez upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia obowiązuje zwrot bonifikaty. Jednym z wyjątków jest zbycie na rzecz osoby bliskiej, a przecież zarówno dzieci, jak i rodzeństwo to osoby bliskie. Zatem, nawet gdyby uznać, że zbyciem jest umowa działu spadku zawarta pomiędzy siostrami, to jest to jedno zbycie pomiędzy osobami bliskimi, a wiec zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Przedmiotowym aktem notarialnym Repertorium A Numer 1864/2014 z dnia 25 listopada 2014 roku zatytułowanym Umowa działu spadku, na który powołuje się Urząd Miasta Krakowa Wydział Skarbu Miasta w piśmie, o którym mowa powyżej - biorą udział jedynie osoby bliskie; dzieci nabywcy lokalu. Lokal nie został zbyty z chęcią zysku na rzecz

osób trzecich, pozostał w gronie osób bliskich. Lokal nie był nabyty od zbywcy /czyli matka nie darowała córkom tego lokalu w formie aktu notarialnego/, a o takim nabyciu jest mowa zarówno w ustawie, jak i w uchwale. Moja klientka i jej siostra odziedziczyły ten lokal, ich matka zmarła, miało miejsce dziedziczenie ustawowe, które następuję z mocy samego prawa. Przy czynnościach prawnych dwustronnych występuje aktywność po stronie nabywającego, natomiast śmierć to siła wyższa, nikt nie ma na nią wpływu, nie można więc zdaniem traktować jednakowo nabycia lokalu aktem notarialnym oraz spadku.

W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 06 listopada 2002 roku Sygn. akt III CZP 59/02 jest mowa, że zgodnie z art. 922 §2 Kodeksu cywilnego „...spadkiem jest ogół cywilnoprawnych praw i obowiązków majątkowych osoby zmarłej, a także pewne sytuacje prawne nie będące podmiotowymi prawami majątkowymi o charakterze cywilnoprawnym, lecz traktowane w doktrynie i orzecznictwie tak jak odpowiednie prawa majątkowe, które przechodzą na spadkobierców zmarłego w drodze dziedziczenia. Podlegają sukcesji uniwersalnej także prawa i obowiązku wynikające z zawartej umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej..."

Moja klientka i jej siostra nie nabyły tego lokalu od Gminy, wstąpiły w miejsce swojej matki, a wiec powinny być traktowane jako jej sukcesorzy generalni, czyli tak jakby to siostry wykupiły ten lokal od Gminy, a jeżeli tak to mają one takie same prawa i obowiązki jakie miałaby ich matka - mogą zbyć ten lokal na rzecz osoby bliskiej. Jeżeli nawet przyjmiemy, że nieodpłatny dział spadku jest zbyciem, a taka czynność miała miejsce w wyżej wymienionym akcie notarialnym, to i tak jest to forma zbycia na rzecz osoby bliskiej .

Przyjmując inną interpretację dochodzimy do absurdu, bowiem co by było gdyby to moja klientka odziedziczyła po swojej matce udział w lokalu i zmarła. Jej dzieci musiałyby zwracać bonifikatę na rzecz Gminy? Bo to przecież zgodnie z interpretacją zastosowaną w omawianym piśmie - byłoby to powtórne zbycie lokalu! (...)

Prawidłowość mojego rozumowania potwierdza również powołany w piśmie Urzędu Miasta Krakowa wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 23 luty 2012 Sygn. akt I A Ca 91/12, a także Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 stycznia 2013 roku Sygn. akt I A Ca 1097/12. Odnośnie wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu - Urząd w piśmie również cytuje jedno zdanie i pomija dalsze fragmenty tego wyroku, dlatego też również ten wyrok z całości załączam. W tym przypadku, miało miejsce dziedziczenie i jak można wnioskować również dział spadku, na podstawie którego córka spadkodawczyni nabyła lokal. Stan faktyczny był już co prawda z daty po nowelizacji, czyli po 22 października 2007 roku, jednak był zupełnie odmienny, a mianowicie pozwana, czyli córka spadkodawczyni /nabywcy pierwotnego/ zbyła lokal na rzecz osoby trzeciej, a więc znowu nie na rzecz osoby bliskiej. Urząd pomija zupełnie ten fragment uzasadnienia wyroku, który mówi, że po ..."wejściu w życie nowelizacji ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 roku obowiązek zwrotu bonifikaty nie przechodzi na osobę bliską, lecz na podstawie ustawy powstaje z chwilą dalszego rozporządzenia prawem do lokalu w okolicznościach nie objętych działaniem art. 68 ust. 2a" *„Wynika z tego zdania wyraźnie, że zbycie przez spadkobiercę dopiero jeżeli ma miejsce na rzecz osoby trzeciej, a nie bliskiej - rodzi wierzytelność wobec Gminy Miejskiej Kraków, gdyż art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłącza prawo żądania zwrotu bonifikaty. (...)*

W żadnym z tych orzeczeń, na które powołuje się Urząd Miasta Krakowa nie mamy do czynienia z taką sytuacją jak omawiana, czyli sukcesją uniwersalną /dziedziczenie/, a następnie zbyciem na rzecz osoby bliskiej. Ten przypadek musi być potraktowany tak, jakby nabywca pierwotny /matka klientki/ zbyła lokal na rzecz córki przed upływem 5 lat. Wówczas nawet pod rządami znowelizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami - nie powstałby obowiązek zwrotu bonifikaty i nie powstał również w tym przypadku."

Nie sposób zgodzić się z powyższymi twierdzeniami albowiem, analiza zgromadzonych dokumentów znajdujących się przy księdze wieczystej nr KR1P/00504959/5 wykazała, iż na podstawie aktu notarialnego z dnia 22.10.2013r. Rep A nr 1913/2013 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*] była właścicielem lokalu mieszkalnego (…) przy ul. Dobrego Pasterza 108, następnie zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 10.11.2014r. Rep A 1810/2014 współwłaścicielami ww. lokalu w udziałach po 1/2 części zostały córki Pani (…) i Pani (…). Kolejnym aktem notarialnym z dnia 25.11.2014r. Rep A 1864/2014 obejmującym umowę działu spadku 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*] przeniosła swój udział 1/2 części przedmiotowego lokalu na rzecz siostry 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta*].

Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 08.01.2013r. sygn. akt I A Ca 1068/12 – wskazał *„Literalna wykładnia art. 68 ust. 2b u.g.n. prowadzi do jednoznacznego wniosku, że obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez osobę bliską nieruchomości - niezależnie od celu takiego nabycia i osoby nabywcy-lub wykorzystania nieruchomości na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty, jeśli nastąpiło to przed upływem wskazanego terminu, licząc od dnia pierwotnego nabycia. Przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu tej kwoty opisane zostały w art. 68 ust. 2a, a fakt niestosowania ich wobec osób bliskich, które uzyskały nieruchomość od pierwotnego nabywcy wynika jednoznacznie z pkt 1 tegoż ustępu 2b”*- co ma miejsce w niniejszej sprawie.

Również Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 04.09.2014r. sygn. akt I ACa 241/14 wskazał: „*Wykładnia art. 68 ust. 2b u.g.n. prowadzi do jednoznacznego wniosku, że 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 - lub wykorzystania przez nią nieruchomości na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty. Obowiązek zwrotu powstaje oczywiście tylko w sytuacji, gdy zbycie lub wykorzystanie nieruchomości na inny cel niż cel na jaki została udzielona bonifikata, nastąpiło przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem lat 5, licząc od dnia pierwotnego nabycia (art. 68 ust. 2b in fine u.g.n.). W stosunku do osoby bliskiej, zobowiązanej na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n. do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, nie ma zastosowania art. 68 ust. 2a u.g.n. Wykładnia art. 68 u.g.n prowadzi do wniosku, że enumeratywne przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a u.g.n.) znajdują zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie do osób im bliskich (art. 68 ust. 2b u.g.n.), na rzecz których zbyły nieruchomość. Z art. 68 ust. 2b u.g.n. wynika bowiem nakaz odpowiedniego stosowania wyłącznie art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie także art. 68 ust. 2a u.g.n.”*

Pełnomocnik Zobowiązanej podniósł także, że: „*Siostry nie byłyby w stanie utrzymywać lokalu na zasadach współwłasności. Lokal wymagał remontu, trzeba było zainwestować w jego remont, wobec czego siostry ustaliły, że to siostra Zobowiązanej obejmie lokal w posiadanie nie uiszczając z tego tytułu na rzecz mojej klientki żadnych spłat, dopłat, ani innych rozliczeń finansowych. Żądanie więc w takiej sytuacji przez Urząd Miasta Krakowa Wydział Skarbu Miasta zwrotu bonifikaty w astronomicznej /biorąc pod uwagę warunki zarobkowe mojej klientki/ w kwocie złotych 127.493,11 - wydaje się rzeczą wprost nieprawdopodobną. Przecież moja klientka nie otrzymała od siostry żadnych pieniędzy.*

Zobowiązana znalazła się w dramatycznej sytuacji, bowiem żądana kwota jest dla niej sumą niewyobrażalnie wysoką, niezależnie od braku zasadności w jej domaganiu się przez Gminę. Nie ma najmniejszych wątpliwości, że intencją ustawodawcy było ograniczenie sprzedaży lokali wykupywanych od Gminy z bonifikatą - za ceny wolnorynkowe i bogacenie się na tym procederze, co nie miało miejsca w sytuacji mojej klientki.

Zwracam się więc z prośbą o ponowne rozpatrzenie sprawy i pozytywne ustosunkowanie się do niej oraz o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikat.”

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr KR1P/00504959/5 właścicielem przedmiotowego lokalu jest siostra Zobowiązanej.

W oparciu o bazę danych *OTAGO ELUD Viewer – dane osobowe* – ustalono, że w ww. lokalu mieszkalnym od dnia 17.10.1988r. zameldowana jest na pobyt stały siostra Zobowiązanej.

Wniosek Zobowiązanej został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 440/2020 z dnia 21.01.2020r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 859/21 z dnia 25.01.2021r.)

Mając na uwadze szczególne okoliczności w przedmiotowej sprawie oraz w związku z ww. pozytywnymi opiniami stosownie do art. 68 ust 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami przygotowanie niniejszego projektu uchwały jest uzasadnione.