

**ZARZĄDZENIE NR 1434/2024**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 8 maja 2024 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 [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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 17 położonym na os. Na Lotnisku 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 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) 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 [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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 17 położonym na os. Na Lotnisku 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 [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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 17 położonym na os. Na Lotnisku 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 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029), uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Pana [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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 180 390,64 złotych, udzielonej najemcy 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 17 na os. Na Lotnisku w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 10 lutego 2011 r. Rep. A I nr 274/2011, z własnością którego związany jest udział wynoszący 8/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej działkę nr 177, obr. 8, jedn. ewid. Nowa Huta oraz części wspólne budynku i urządzenia niesłużące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UZASADNIENIE

Lokal mieszkalny 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 wylądzyła: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 17 położonym na os. Na Lotnisku w Krakowie o pow. 35,72 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 8/1000 części obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 177 o pow. 0,1156 ha, obr. 8 jedn. ewid. Nowa Huta oraz części wspólne budynku, z którego wydzielony jest lokal - niesłużący do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz najemcy Pana [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 wylądzyła: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep A I nr 274/2011 z dnia 10.02.2011 r. za łączną kwotę 18 592,03zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w prawie wyżej powołanej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 167 331,27 zł.

Nabywca lokalu ww. aktem notarialnym ustanowił na rzecz Gminy Miejskiej Kraków hipotekę kaucyjną do kwoty 185 223,00 zł celem zabezpieczenia roszczenia o zwrot kwoty stanowiącej wartość zwaloryzowanej bonifikaty.

Następnie na podstawie aktu notarialnego – umowy darowizny i użytkowania – z dnia 06.05.2011 r., Rep A I nr 732/2011 ww. darował Panu [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 wylądzyła: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] tj. swojemu wnukowi przedmiotowy lokal. Zgodnie z zastrzeżeniem darującego w wykonaniu jego polecenia Obdarowany ustanowił na rzecz swojego dziadka prawo bezpłatnego, dożywotniego użytkowania całej nieruchomości stanowiącej ww. lokal mieszkalny.

Składając w dniu 27.06.2023 r. wniosek z dnia 26.06.2023 r. o wykreślenie z księgi wieczystej hipoteki umownej kaucyjnej ustanowionej na ww. lokalu mieszkalnym celem zabezpieczenia roszczenia o zwrot udzielonej przez Gminę bonifikaty właściciel nieruchomości oświadczył, że „W roku 2014/2015 mieszkanie było wynajęte, niestety nie pamiętam nazwiska wynajmującego, ani dokładnej daty. Od 2016 osobiście mieszkam w tym mieszkaniu.”

W związku z powyższym oświadczeniem pismem z dnia 13.07.2023 r. zwrócono się do właściciela mieszkania o przedłożenie do akt sprawy dokumentu, z którego będzie wynikać data wynajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego, np. zaświadczenia z Urzędu Skarbowego potwierdzającego za jaki okres opłacany był podatek od wynajmu lokalu.

W piśmie z dnia 31.07.2023 r. złożone zostało oświadczenie o treści: „Ja (...) zam. os. Bohaterów Września (...) oświadczam, że wynajmowałem mieszkanie znajdujące się na os. Na Lotnisku (...) w okresie 01.01.2015 r do 20.09.2015 (daty przypuszczalne) gdyż dokładnie po tak długim okresie nie pamiętam. Nadmieniam, że Urząd Skarbowy także nie posiada dokumentów stwierdzających wynajmowanie posesji, i nie jest w stanie wydać zaświadczenia dotyczącego wynajmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego (dokumenty są przechowywane przez 5 lat). Pomimo moich usilnych starań nie znalazłem innych dokumentów, które potwierdzałyby za jaki okres opłacany był podatek od najmu lokalu.”

Jak ustalono pierwotny nabywca mieszkania zmarł w dniu 20.06.2012 r. Natomiast podana w piśmie z dnia 31.07.2023 r. informacja, że są to daty przypuszczalne wskazuje, iż przedmiotowe mieszkanie mogło być wynajmowane zarówno przed jak i po tym okresie. Powyższe oznacza, że Obdarowany nie wykorzystywał ww. lokalu w celu zaspokojenia

swoich potrzeb mieszkaniowych, co było intencją ustawodawcy wprowadzającego bonifikatę przy zbyciu lokali komunalnych, gdyż po uzyskanej darowiźnie nie mieszkał w lokalu położonym na os. Na Lotnisku w Krakowie, a następnie lokal ten był wynajmowany.

Natomiast zgodnie z posiadaną informacją na dzień 03.07.2023 r. w lokalu mieszkalnym położonym na os. Na Lotnisku w okresie od dnia 10.02.2011 r. opłaty za wywóz nieczystości stałych wnoszone były za 1 osobę. Natomiast opłaty za wodę zimną do października 2022 r. naliczane były według ryczałtu, a od listopada 2022 r. według zużycia z wodomierzy.

Z poczynionych ustaleń wynika, że nabyty lokal mieszkalny został wykorzystany przez Obdarowanego na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie przez Gminę Miejską Kraków bonifikaty, co stanowi „ratio legis” przepisu art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Właściciel tego mieszkania od dnia 24.01.1990 r. pozostaje zameldowany na pobyt stały pod adresem os. Bohaterów Września w Krakowie, co oznacza, że jego centrum życiowe znajduje się w Krakowie na os. Bohaterów Września. Nadto adres ten jako dane kontaktowe został przez właściciela lokalu mieszkalnego wskazany w złożonym w 2015r. wniosku o wydanie dowodu osobistego, a fakt zamieszkiwania pod ww. adresem został potwierdzony w momencie zawierania umowy darowizny w dniu 06.05.2011 r.

Jak wynika z wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 stycznia 2014 r. sygn. akt I ACa 776/13 „ratio legis przepisu przyznającego bonifikatę (art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n.) polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych”.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2015 r., sygn. akt IV CSK 265/14 „udzielenie najemcy bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu uzyskiwany kosztem środków publicznych i niewątpliwie stawiający nabywcę lokalu komunalnego w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej. Te względy uzasadniają pogląd o konieczności ścisłej wykładni przepisów normujących reguły korzystania przez nabywców z przyznanego im przywileju.”

Celem bowiem udzielenia najemcom przedmiotowej bonifikaty jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych obywateli poprzez popieranie działań zmierzających do uzyskania przez nich własnego mieszkania, w którym mieszkają i koncentrują się ich sprawy życiowe. Powyższa pomoc publiczna winna być skierowana do osób potrzebujących, którzy podejmują się wykorzystania przyznanej im bonifikaty zgodnie z jej przeznaczeniem.

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 lokalu mieszkalnego położonego na os. Na Lotnisku 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 jego osobie bliskiej zaspokajanie w nim 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.

Fakt niezamieszkiwania w przedmiotowym lokalu przez Obdarowanego, a także jego wynajmowanie po dacie jego nabycia w okresie 5 lat od jego nabycia oznacza, że nie był on wykorzystywany w celu zaspokojenia w nim potrzeb mieszkaniowych przez beneficjentów ww. upustu cenowego.

Z tych względów powstał obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego, po jej waloryzacji i obciąża on właściciela mieszkania na podstawie art. 68 ust. 2 i 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami wskutek wykorzystywania przysługującego lokalu na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie przez Gminę Miejską Kraków bonifikaty.

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny co odpowiada kwocie 166 701,00 zł, w takiej samej wysokości została udzielona bonifikata od kwoty I opłaty z tytułu użytkowania wieczystego tj. w kwocie 630,27 zł. Zwrotowi podlega kwota udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Kwota po zwaloryzowaniu na dzień 01.01.2015 r. (data wynajmu lokalu mieszkalnego na os. Na Lotnisku w Krakowie) wynosi 180 390,64 zł.

Mając powyższe na uwadze pismem nr GS-16.7124.148.2023 z dnia 11.10.2023r. zobowiązano Pana *[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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]* do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 180 390,64 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny zbycia ww. lokalu mieszkalnego zastosowanej przy jego zbywaniu na mocy postanowień uchwały nr XLVI/568/08 z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych (z późn. zm.) z terminem zapłaty do dnia 30.11.2023r.

W odpowiedzi na powyższe Zobowiązany w piśmie z dnia 27.10.2023 r. złożonym do Wydziału Skarbu Miasta w dniu 08.11.2023 r. podniósł, że *„przedstawione roszczenie nie znajduje podstawy faktycznej ani prawnej. W konsekwencji kwestionuje zasadność żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w kwocie 180.390,64 złotych (słownie: sto osiemdziesiąt tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt złotych 64/100).*

*Z ostrożności wskazuję, że gdyby tut. Urząd nie przyjął stanowiska wyrażonego w niniejszym piśmie wnoszę o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty na podstawie przepisu art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.1997.115.741 z późn. zm. dalej jako "ugn"). Wniosek argumentuje brakiem możliwości poniesienia tak znaczącego kosztu bez uszczerbku dla mnie i mojej rodziny. Żądana kwota wielokrotnie przewyższa moje zdolności zarobkowe, a jej zwrot może spowodować konieczność zadłużania się lub nawet doprowadzić do ogłoszenia upadłości konsumenckiej.”*

W uzasadnieniu przedmiotowego pisma Zobowiązany poinformował, że:

*„Przedmiotowym pismem pragnę wyjaśnić i doprecyzować przedstawione przeze mnie stwierdzenia, które znalazły się we wniosku z dnia 26 czerwca 2023 r. oraz oświadczeniu z dnia 31 lipca 2023 r. Informacje tam podane były nieprecyzyjne, a moje odpowiedzi bazowały wyłącznie na przypuszczeniach i nieostrych wspomnieniach dotyczących wydarzeń sprzed*

*ponad 10 lat. Dodatkowo zauważam, że treść złożonych wyjaśnień została zainspirowana i ukierunkowana przez pracownika tut. Urzędu, który poinformował mnie, że są to istotne okoliczności w toku starania się o zgodę na wykreślenie hipoteki kaucyjnej. Jak dowiedziałem się później, zadawane pytania nie miały znaczenia dla faktu wygaśnięcia hipoteki ustanowionej na Lokalu”.*

W tym miejscu wyjaśnia się, iż Gmina Miejska Kraków zobowiązana jest przepisem art. 68 ust 2 i 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami do objęcia kontrolą wtórnego obrotu lokali mieszkalnych zbytych na rzecz ich najemców z zastosowaniem bonifikaty w cenie, o czym poinformowano właściciela lokalu mieszkalnego w piśmie z dnia 07.09.2023 r.

W dalszej kolejności uzasadnienia pisma Zobowiązany wskazał, iż:

*„W dniu 06 maja 2011 r. na podstawie darowizny poczynionej przez mojego dziadka – (...) zostałem właścicielem lokalu mieszkalnego zlokalizowanego na os. Na Lotnisku (...). Podczas tej samej czynności udzieliłem mojemu dziadkowi prawo dożywocia w Lokalu. W toku czynności zostałem poinformowany o obowiązkach nałożonych na mojego dziadka w treści umowy ustanowienia odrębnej własności lokali, sprzedaży lokalu mieszkalnego, aktu ustanowienia hipoteki kaucyjnej z dnia 10 lutego 2011 r. (akt notarialny sporządzony przed notariuszem Anną Buchaniec, rep. A. I. nr 247/2011). Powyższy dokument nigdy nie został mi przedstawiony, a dziadek poinformował mnie, że obowiązek ten dotyczy jedynie braku możliwości sprzedaży Lokalu w terminie 5 lat oraz fakcie, że dopiero po 5 latach mogę starać się o wykreślenie ustanowionej na Lokalu hipoteki kaucyjnej. W tamtym czasie nie była mi znana też okoliczność przyznania dziadkowi bonifikaty, a także treść przepisu art. 68 ugn.”*

W tym miejscu należy wskazać, iż z treści pkt. X aktu notarialnego Rep. A I nr 274/2011 z dnia 10.02.2011 r. wynika, że zbywca będzie żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w sytuacji, gdy nabyty lokal mieszkalny zostanie przez nabywcę lub osobę bliską nabywcy zbyty lub wykorzystany na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat od dnia nabycia. Zawierając trzy miesiące później akt notarialny Rep. A I nr 732/2011 z dnia 06.05.2011 r. ten sam notariusz w treści pkt. VI tego dokumentu poinformował strony o przepisach art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w szczególności dotyczących zwrotu na rzecz Gminy Miejskiej Kraków bonifikaty (po jej waloryzacji), udzielonej przez Gminę nabywcy przedmiotowego lokalu. Natomiast w pkt. VIII Obdarowany oświadczył, że znana jest mu treść powołanej wyżej umowy z dnia 10.02.2011 r. Rep. A I nr 274/2011 w szczególności pkt. IX-XIV tej umowy.

Następnie Zobowiązany w przedmiotowym piśmie wyjaśnił, iż:

*„Mój dziadek zmarł w dniu 20 czerwca 2012 r. Do tego czasu mogłem swobodnie korzystać z Lokalu i posiadałem w nim swój pokój. W momencie śmierci dziadka przebywałem czasowo za granicą w celach zarobkowych. W czerwcu 2012 r. wróciłem do kraju w celu uregulowania wszelkich formalności związanych z Lokalem. Przede wszystkim przepisałem na siebie wszystkie rachunki za media oraz należności z tytułu czynszu. Do Lokalu przeniosłem także pozostałe rzeczy osobiste, które znajdowały się w moim domu rodzinnym (ul. Bohaterów Września (...)). Z uwagi na warunki współpracy jakie wiązały mnie z ówczesnym pracodawcą, część pracy musiałem wykonywać poza granicami kraju. W Lokalu przebywałem przez okresie kiedy wracałem do Polski - nie mniej niż 15 dni w każdym miesiącu. Pracę za granicą wykonywałem do końca 2015 r.*

*W pierwszej połowie 2013 r. zwróciła się do mnie osoba w trudnej sytuacji mieszkaniowej, która wyraziła chęć wynajęcia jednego pokoju w Lokalu. Z uwagi na rosnące koszty eksploatacyjne, a także moje nieregularne wyjazdy, wyraziłem zgodę na powyższe. Lokal w tamtym czasie wymagał również licznych napraw. Uznałem, że dzięki udostępnieniu pokoju będę mógł zebrać fundusze na przeprowadzenie prac remontowych.*

Niestety z uwagi na znaczny upływ czasu w pismach z dnia 26 czerwca 2023 r. oraz z dnia 31 lipca 2023 r. nieprawidłowo wskazałem, że wynajem pokoju rozpoczął się w 2015 r. Z informacji jaką uzyskanych w Urzędzie Skarbowym Kraków-Nowa Huta w dniu 24 października 2023 ustaliłem, że istnieją adnotacje, które potwierdzają, że od 2013 r. uiszczałem podatek od najmu w kwocie 42,50 zł. Oznacza to, że opłata za najem pokoju wynosiła w tamtym czasie 500,00 zł. Kwota ta koresponduje z kosztami jakie generował Lokal. Nie doszło więc do mojego wzbogacenia się z tytułu najmu. Osoba wynajmująca pokój była w trudnej sytuacji życiowej i lokalowej, a opłata jaką uiszczała pokrywała w zasadzie jedynie koszty konieczne do utrzymania Lokalu.

W tym miejscu pragnę wyraźnie zaznaczyć, że w całym okresie wynajmu pokoju (tj. do końca 2015 r.) w dalszym ciągu korzystałem z Lokalu i użytkowałem go na własne potrzeby mieszkaniowe. Pod koniec 2015 r. zakończyłem pracę za granicą. W tym samym czasie wypowiedziałem najem pokoju, a na początku 2016 r. do mieszkania wprowadziła się moja partnerka. Lokal zamieszkiwałem do lutego 2023 r. Powodem wyprowadzki były narodziny córki i w konsekwencji zwiększenie potrzeb lokalowych. Wyprowadzka nastąpiła do mojego domu rodzinnego mieszczącego się przy ul. Bohaterów Września (...).

Nie mogę zgodzić się z argumentacją przedstawioną przez tut. Urząd w zakresie braku wykorzystania przeze mnie rzeczoności Lokalu na cele mieszkaniowe. Przede wszystkim nie można utożsamiać istnienia obowiązku wskazania adresu meldunkowego z faktycznym miejscem zamieszkania. Adres meldunkowy, na który wskazuje tut. Urząd jest adresem mojego domu rodzinnego (...). Pod adresem tym zamieszkiwałem także stale do 2011 r. Po otrzymaniu darowizny Lokalu, w domu rodzinnym przebywałem nieregularnie. Z przyczyn organizacyjnych, związanych z moimi wyjazdami za granicę adres ten nie został zmieniony. Miałem bowiem pewność, że każda ważna korespondencja (urzędowa, sądowa, skarbowa, bankowa) zostanie odebrana przez osoby zamieszkujące pod tym adresem. Adres ten był także podawany przeze mnie przy okazji kontaktu z instytucjami publicznymi - m.in. we wniosku o wydanie dowodu osobistego. Przy okazji każdego powrotu z zagranicy odwiedzałem dom rodzinny i odbierałem zgromadzoną korespondencję. Pozostała korespondencja kierowana była zawsze na adres Lokalu. Zwracam jednocześnie uwagę, że w prawie polskim nie istnieją żadne sankcje dla obywateli polskich za nieprzestrzeganie przepisów dotyczących braku realizacji obowiązku meldunkowego. Tym samym odpowiedzialność w tym zakresie jest jedynie hipotetyczna i z pewnością nie może być aktualizowana za pomocą przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nie umiem merytorycznie odnieść się do argumentacji tut. Urzędu w przedmiocie podania adresu domu rodzinnego w umowie darowizny Lokalu. Na dzień dokonywania darowizny był to mój stały adres zamieszkania. Po otrzymaniu darowizny uzyskałem tytuł prawny i faktyczny do korzystania z Lokalu, w tym do posługiwania się jego adresem - co czyniłem do lutego 2023 r.

W związku z powyższym należy przyjąć, że w niniejszej sprawie nie zaszły okoliczności, o których mowa w przepisie art. 68 ust. 2 ugn. Pięcioletni okres zakazu zbywania lub zmiany przeznaczenia nieruchomości upłynął w dniu 10 lutego 2016 r. Lokal do dnia dzisiejszego pozostaje moją własnością, a więc nie został zbyty (ani w całości ani w części). Nie doszło także do zmiany przeznaczenia Lokalu - od momentu uzyskania przeze mnie tytułu prawnego do nieruchomości wykorzystywana jest ona wyłącznie na cele mieszkalne. Nie podejmowałem żadnych starań ani zgłoszeń zmierzających do zmiany tego stanu i np. przekształcenia przeznaczenia Lokalu na cele użytkowe. Od momentu otrzymania darowizny do lutego 2023 r. zamieszkiwałem w Lokalu. Początkowo (za życia dziadka) z mniejszą częstotliwością, a później z większą, aż do momentu założenia tam rodziny. W okresie pracy za granicą Lokal był moim głównym miejscem zamieszkania w okresach kiedy przebywałem w Polsce. Wynajęcie jednego z pokoi również nie zmieniało przeznaczenia Lokalu - w dalszym ciągu był

*on wykorzystywany na moje cele mieszkaniowe. W przytoczonym przepisie nie dostrzegam przesłanki umożliwiającej żądanie zwrotu bonifikaty w przypadku rzekomego wzbogacenia się na nieruchomości nabytej wraz z bonifikatą. W związku z faktem, że sam zamieszkiwałem Lokal w okresach kiedy wracałem do Polski, a wartość najmu nie przekraczała wysokości miesięcznych opłat za Lokal należy przyjąć, że do wzbogacenia nie doszło. Zauważam również, że ekonomicznego uzasadnienia nie znajduje potencjalna sytuacja, w której posiadając prawo do Lokalu miałbym go wynająć znacznie poniżej kosztów rynkowych, a sam miałbym znaleźć inny lokal, w którym mógłbym zamieszkać w okresach powrotu z zagranicy (przez ok. połowę każdego miesiąca).*

*Jeśli jednak hipotetycznie przyjąć, że argumentacja tut. Urzędu jest prawidłowa to zwracam uwagę że potencjalne roszczenie zwrotu bonifikaty uległo przedawnieniu w pierwszej połowie 2023 r. Dokładna data w tym zakresie będzie ustalona po uzyskaniu pełnej dokumentacji dotyczącej uiszczonego podatku od nieruchomości z Urzędu Skarbowego dla Krakowa Nowej Huty. Bieg terminu przedawnienia roszczenia rozpoczyna się od chwili, w której domaganie się zwrotu stało się możliwe (tak m.in. E. Bończak-Kucharczyk [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany, LEX/el. 2023, art. 68). W przedmiotowej sprawie mógłby to być dzień rozpoczęcia najmu pokoju w Lokalu - czyli pierwsza połowa 2023 r. Zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2022 r. (sygn. akt I CSK 75/22) do roszczeń jednostki samorządu terytorialnego o zwrot bonifikaty oparte na art. 68 ust. 2 ugn stosuje się ogólny termin przedawnienia, o którym mowa w art. 118 kc. Opierając się na powyższym należy wskazać, że w 2013 r. obowiązywał dziesięcioletni okres przedawnienia roszczeń. Od dnia 09 lipca 2018 r. zastosowanie ma krótszy, sześcioletni termin przedawnienia, ze skutkiem na ostatni dzień roku kalendarzowego. Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 1104), do roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy przepisy ustawy zmienianej w art. 1 [tj. kodeksu cywilnego], w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. W art. 5 ust. 2 w/w ustawy doprecyzowano, że jeżeli jednak zgodnie z ustawą zmienianą w art. 1 [tj. zgodnie z kodeksem cywilnym], w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, termin przedawnienia jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Jeżeli jednak przedawnienie, którego bieg terminu rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nastąpiłoby przy uwzględnieniu dotychczasowego terminu przedawnienia wcześniej, to przedawnienie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu. Oznacza to, że w niniejszej sprawie zastosowanie ma okres przedawnienia aktualny na 2013 rok, a więc dziesięcioletni termin przedawnienia ze skutkiem na dzień upływu tego okresu, a nie na ostatni dzień roku kalendarzowego.*

*W tym miejscu wyjaśnia się, iż Zobowiązany w piśmie z dnia 31.07.2023 r. wskazał, iż wynajmował przedmiotowy lokal mieszkalny w 2015 r. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności występujące w przedmiotowej sprawie roszczenie o zwrot zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej przy sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego stało się wymagalne w 2015 r. co oznacza, że nie jest ono przedawnione.*

*W dalszej kolejności uzasadnienia pisma Zobowiązany wskazał, iż:*

*W zakresie wniosku alternatywnego, tj. skorzystania przez tut. Urząd z uprawnienia, o którym mowa w przepisie art. 68 ust. 2c ugn pragnę podkreślić, że żądana kwota znacząco przekracza moje zdolności finansowe. W obecnej sytuacji ekonomicznej, gdzie koszty życia gwałtownie rosną, każde dodatkowe obciążenie finansowe stawia mnie w obliczu ryzyka niewypłacalności lub konieczności zaciągnięcia kredytu z przeznaczeniem na spłatę bonifikaty. Moje miesięczne dochody wynoszą średnio 8.500,00 złotych, z czego znacząca*



*część przeznaczona jest na niezbędne wydatki związane z utrzymaniem rodziny. Roszczenie o zwrot bonifikaty przekracza moje półtoraroczne zarobki.*

*Jestem przekonany, że niniejsza odpowiedź w pełni wyjaśnia moje stanowisko w sprawie oraz prostuje niedokładne stwierdzenia podane w poprzednich pismach. Niestety z uwagi na znaczny upływ czasu uzyskanie dokumentów (urzędowych lub prywatnych) jest bardzo utrudnione. Jak wskazałem powyżej, w relewantnym dla sprawy okresie przebywałem za granicą, a na początku tego roku zmieniłem miejsce zamieszkania. Spowodowało to, że wiele dokumentów zostało zniszczonych. Dodatkowo wnioski o wydanie duplikatów rachunków, potwierdzeń bankowych lub dokumentów urzędowych każdorazowo wymaga przeszukania archiwum instytucji. Wydłuża to istotnie czas na uzyskanie niezbędnych kopii.*

*Pozostaje w przekonaniu, że niniejsza sprawa może zostać załatwiona polubownie, a tut. Urząd odstąpi od dochodzenia zwrotu bonifikaty. Jestem jednak gotów udowodnić wszystkie podniesione twierdzenia, a także bronić swoich praw przed sądem.”*

Natomiast w piśmie z dnia 04.01.2024 r. Zobowiązany do zwrotu bonifikaty nadmienił, że nie miał zamiaru sprzedawać mieszkania znajdującego się na os. Na Lotnisku, jedynie załatwić formalności, określić status prawny powyższego lokalu, co pozwoliłoby na zamianę mieszkania na większe należące do jego Matki znajdujące się na os. Bohaterów Września. W piśmie tym wskazano, iż „Założyłem rodzinę, urodziła mi się córka i taka zamiana byłby uzasadniona. Dlatego też zależało mi na uporządkowaniu spraw formalnych dotyczących lokalu na os. Na Lotnisku, aby dokonać takiej zamiany. Dlatego też proszę o ustosunkowanie się do mojej sprawy pozytywnie i anulowanie decyzji dotyczącej zwrotu bonifikaty.”

W piśmie z dnia 17.01.2024 poinformowano ww. m.in., iż ponowna analiza przedmiotowej sprawy uwzględniająca wskazane okoliczności nie pozwala na zmianę dotychczasowego stanowiska. Fakt niezamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, a także jego wynajmowanie po dacie jego nabycia w okresie 5 lat od jego nabycia oznacza, że nie był on wykorzystywany w celu zaspokojenia w nim potrzeb mieszkaniowych, co powoduje obowiązek zwrotu kwoty stanowiącej równowartość udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji.

Wobec powyższego skierowane w dniu 11.10.2023 r. wezwanie do zwrotu bonifikaty jest uzasadnione. Z uwagi, iż obowiązek zwrotu bonifikaty ma charakter cywilnoprawny, wszelkie spory z niego wynikające może rozstrzygnąć tylko sąd powszechny.

Następnie wskazano, iż zarówno Obdarowany, jak i Jego rodzina nie byli zameldowani w lokalu mieszkalnym położonym na os. Na Lotnisku w Krakowie. Natomiast zgodnie z posiadaną informacją na dzień 03.07.2023 r. w lokalu mieszkalnym położonym na os. Na Lotnisku w okresie od dnia 10.02.2011 r. opłaty za wywóz nieczystości stałych wnoszone były za 1 osobę. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności brak jest aktualnie podstaw do anulowania naliczenia w wezwaniu z dnia 11.10.2023 r., a tym samym do wydania oświadczenia wierzyciela o wygaśnięciu hipoteki ustanowionej na przedmiotowym lokalu mieszkalnym.

W tym miejscu wyjaśniono Zobowiązanemu, iż możliwość wydania przedmiotowego oświadczenia zaistnieje w przypadku zwrotu kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny zbycia przedmiotowego lokalu wraz z należnymi odsetkami lub też po uzyskaniu zgody właściwego organu na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w oparciu o art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dodatkowo pismem z dnia 26.01.2024 r. zwrócono się do Zobowiązanego o przedłożenie do akt sprawy dokumentu np. zaświadczenia pozyskanego z Urzędu Skarbowego, z którego będzie wynikać za jaki okres i w jakiej wysokości osiągnięty został przychód z wskazanego w piśmie z dnia 27.10.2023 r. najmu. Powyższe pismo zostało zwrócone do Wydziału Skarbu Miasta z adnotacją „adresat nie podjął przesyłki w terminie”

Dokonując analizy przedmiotowej sprawy w oparciu o bazę ELUD Viewer ustalono, że w przedmiotowym lokalu mieszkalnym aktualnie nikt nie jest zameldowany na pobyt stały lub czasowy. Natomiast Zobowiązany pozostaje zameldowany na pobyt stały od dnia 24.01.1990 r. pod adresem os. Bohaterów Września 7 *[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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]*.

Właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego jest Zobowiązany do zwrotu bonifikaty.

Wniosek Zobowiązanego został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 2033/2024 z dnia 27.02.2024r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 2312/2024 z dnia 05.03.2024r.)

Mając na uwadze wydane pozytywne opinie Komisji oraz pismo Wiceprzewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 12.03.2024 r. stosownie do art. 68 ust 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami został przygotowany projekt niniejszej uchwały.

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 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]* usytuowanego w budynku nr 17 położonym na os. Na Lotnisku w Krakowie nie zwiększy dochodów Miasta o kwotę 180 390,64 zł.