

ZARZĄDZENIE Nr 933/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 23.04.2019 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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 52 położonym przy ul. Dietla 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 2019 r. poz. 506) 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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 52 położonym przy ul. Dietla 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 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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 52 położonym przy ul. Dietla 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 2019 r. poz. 506), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348, z 2019 r. poz. 270, 492), uchwała 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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 189 602,75 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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 52 przy ul. Dietla w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 13 lutego 2014 r. Rep. A nr 250/2014, z własnością którego związany jest udział wynoszący 7191/125689 części w nieruchomości wspólnej, obejmujący prawo współwłasności do nieruchomości gruntowej, którą stanowi działka nr 105 o pow. 4a 50m², obr. 3 jedn. ewid. Śródmieście, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00076660/2 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/00510357/0.

§ 2. Wykonanie niniejszej 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 wyłączyła: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 52 położonym przy ul. Dietla w Krakowie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 7191/125689 części obejmującej prawo własności działki nr 105 o pow. 4a 50 m² obr. 3 jednostka ewidencyjna Śródmieście oraz części wspólne budynku, z którego wydzielony jest lokal - niesłużące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali - został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz najemcy [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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep A nr 250/2014 z dnia 13.02.2014 r. za łączną kwotę 42 218,42 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w prawie własności w wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 379.965,81 zł.

Na podstawie aktu notarialnego – umowy darowizny z dnia 06.03.2014 r. Rep. A 452/2014 pełnomocnik w/w (córka) działając w imieniu własnym oraz w imieniu matki przeniosła własność przedmiotowego lokalu na swoją rzecz.

Umową darowizny z dnia 08.07.2014 r. Rep A nr 1772/2014 zawartą w formie aktu notarialnego Obdarowana córka darowała przedmiotowy lokal mieszkalny ze swojego majątku osobistego na majątek objęty wspólnością ustawową majątkową małżeńską na rzecz swojego męża.

Zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu kwoty stanowiącej równowartość udzielonej bonifikaty nie zachodzi w odniesieniu do pierwotnego nabywcy w sytuacji zbycia lokalu uprzednio nabytego od Gminy Miejskiej Kraków na preferencyjnych zasadach między innymi na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego w niniejszej sprawie ustalono, iż Obdarowana – jako osoba bliska pierwotnego nabywcy - nabyła przedmiotowy lokal mieszkalny w drodze darowizny od swojej matki, co nie zrodziło obowiązku zwrotu bonifikaty. Jednakże zgodnie z art. 68 ust 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu bonifikaty spoczywa na osobie bliskiej w sytuacji m.in. zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat licząc od dnia pierwotnego nabycia, co ma miejsce w tym przypadku. Oznacza to, że zbycie przez Obdarowaną córkę udziału wynoszącego 1/2 części na rzecz swojego męża (darowizna do majątku wspólnego) zgodnie z art. 68 ust. 2 w zw. ust. 2b powyższej ustawy zrodziło obowiązek zwrotu 1/2 części kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji (udział małżonka).

Skoro zbycie dotyczyło udziału w lokalu, który przy uwzględnieniu równych udziałów w majątku wspólnym małżonków wynosi 1/2 części, to również w takim ułamku jest Obdarowana zobowiązana do zwrotu równowartości zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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 wyrok SN z dnia 14 lipca 2010 r. sygn. akt. VCSK 15/10, zgodnie z którym „Przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami, Dz. U z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.) mają zastosowanie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 ustawy, a nie do osób im bliskich (art. 68 ust. 2 lit. b ustawy), na rzecz których zbyły nieruchomość.

Dodatkowo Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wyrokiem z dnia 23.02.2012 r. sygn. akt. I ACa 91/12 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 nieruchomości.*”

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny oraz udział w nieruchomości gruntowej, czyli kwotę 379.965,81 zł. Zwrotowi podlega kwota 1/2 części bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 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. 08.07.2014 r. wynosi 189.602,75 zł.

Z uwagi, na brak przesłanek warunkujących wyłączenie obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej od w/w lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej pismem z dnia 17.08.2018 r. wezwano Zobowiązaną do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 189.602,75 zł, tytułem zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny w/w lokalu mieszkalnego z terminem zapłaty do dnia 30.09.2018 r.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 05.09.2018 r. Zobowiązana wystąpiła o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty.

W swoim wystąpieniu w/w poinformowała, że „*w mieszkaniu mieszkam z mężem i trójką dzieci. Mąż jest dla mnie najbliższą osobą, sporządzając umowę darowizny kierowałam się głównie tym i nadal tak jest. Obydwoje odprowadzamy podatki w mieście Kraków w Urzędzie Skarbowym Kraków - Stare Miasto. Dzieci nasze chodzą do przedszkola w Krakowie oraz technikum. Posiadamy Krakowską Kartę Rodzinną 3+. W mieszkaniu jestem zameldowana razem z trójką dzieci. Mieszkanie po wykupie zostało wyremontowane, w co włożyliśmy całe nasze oszczędności.*

Najistotniejszym jednak w tej sprawie jest fakt, że nie uzyskałam żadnych korzyści majątkowych z tytułu darowizny. Jednocześnie oświadczam, że notariusz nie zwrócił mojej uwagi na to, że umowa darowizny jest zbyciem przedmiotowej nieruchomości, a mąż nie jest osobą bliską, co może skutkować obowiązkiem zwrotu udzielonej bonifikaty. Wiedząc o tym nie dokonałabym

tych czynności, bowiem moim celem nie było odpłatne zbycie tej nieruchomości, tylko chęć posiadania wspólnego mieszkania razem z mężem. Ponadto wyjaśniam, że na dzień dzisiejszy obdarowany, jest nadal współwłaścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego, co wskazuje, że zarówno ja, jak i mój mąż dokonaliśmy tej czynności notarialnej bez zamiaru jakiegokolwiek wzbogacenia się. Ponadto oświadczam, że wymierzona kwota zwrotu bonifikaty (189.602,75 złotych) jest dla mnie kwotą astronomiczną, której nie posiadam aby spłacić. Wobec powyższego jeszcze raz zwracam się z ogromną prośbą o odstąpienie od żądania zapłaty całej wymierzonej mi kwoty zwrotu w/w bonifikaty.”

Dokonując analizy przedmiotowej sprawy w oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer - dane osobowe ustalono, że w ww. lokalu na pobyt stały od dnia 25.11.1988 r. zameldowana jest Zobowiązana.

W świetle wpisu ujawnionego w dziale II księgi wieczystej nr KR1P/00510357/0 właścicielami tego lokalu są [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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta].

Wniosek Zobowiązanej został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 38/19 z dnia 12 lutego 2019 r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 52/19 z dnia 26 lutego 2019 r.)

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