

ZARZĄDZENIE Nr 1784/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 17.07.2019r.

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 34 położonego przy ul. Rydlówka 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 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 34 położonego przy ul. Rydlówka 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 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 34 położonego przy ul. Rydlówka 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, 801), 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 224 937,29 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 34 przy ul. Rydlówka w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 12 października 2012 r. Rep. A Nr 8708/2012, z własnością którego związany jest udział wynoszący 55/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmujący prawo do nieruchomości gruntowej, którą stanowi działka nr 96/10 o pow. 02a 05m², obr. 30 jedn. ewid. Podgórze, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00198823/4 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/00490257/2.

§ 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: Wioletta Krzezińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnygo Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 34 położonym przy ul. Rydlówka w Krakowie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 55/1000 części obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 96/10 o pow. 02a 05m² obr. 30 jedn. ewid. Podgórze 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 wyłączyła: Wioletta Krzezińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnygo Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep A Nr 8708/2012 z dnia 12 października 2012 r. za łączną kwotę 24.868,36 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w prawie użytkowania wieczystego wyżej powołanej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 223.816,20 zł.

Następnie na podstawie aktu notarialnego – umowy darowizny – z dnia 20 marca 2013 r. Rep. A Nr 4214/2013 w/wym. darował przedmiotowy lokal bratu, a następnie tym samym aktem notarialnym 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: Wioletta Krzezińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnygo Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] dokonał zbycia tego lokalu mieszkalnego na rzecz swojej córki Pani [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 Krzezińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnygo Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta].

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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 chyba, że zostaną spełnione przesłanki przewidziane w art. 68 ust. 2a powyżej powołanej ustawy m.in. zbycie nastąpi na rzecz osoby bliskiej, wykazanej w art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednakże zgodnie z art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty spoczywa na osobie bliskiej w sytuacji między innymi zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat licząc od pierwotnego nabycia, co ma miejsce w przypadku brata pierwotnego nabywcy lokalu.

Oznacza to, iż zbycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego przez nabywcę lokalu na rzecz swojego brata, wypełniając dyspozycje powyższego przepisu nie rodzi po Jego stronie obowiązku zwrotu bonifikaty. Natomiast zbycie przedmiotowego lokalu przez obdarowanego na rzecz córki w myśl obowiązujących przepisów zrodziło po Jego stronie obowiązek zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny w/wym. lokalu, albowiem zgodnie z art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami: „*przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia*”.

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.”

Zgodnie z przywołanym powyżej art. 68 ust. 2 oraz art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami od daty pierwotnego nabycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego od Gminy Miejskiej Kraków, tj. 12 października 2012 r. do dnia jego zbycia, tj. 30 marca 2013 r. nie upłynął okres 5 lat.

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny w kwocie 222.040,00 zł, w takiej samej wysokości została udzielona bonifikata od kwoty I opłaty z tytułu użytkowania wieczystego tj. w kwocie 1.776,20 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. Kwota po zwaloryzowaniu na dzień zbycia powyższego lokalu tj. 20 marca 2013 r. wynosi 224.937,29 zł.

Mając powyższe na uwadze pismem z dnia 04 kwietnia 2018 r. wezwano brata pierwotnego nabywcy lokalu do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 224 937,29 zł tytułem 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 34 przy ul. Rydlówka w Krakowie oraz od kwoty I opłaty udzielonej z tytułu użytkowania wieczystego 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 w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (z późn. zm.).

W piśmie z dnia 16 kwietnia 2018 r. Zobowiązany do zwrotu bonifikaty wskazał, że *„wezwanie do zapłaty jest niezasadne. Na wypadek nie uwzględnienia mojego stanowiska tj. bezzasadności roszczenia, na podstawie art. 68 ust 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami zwracam się (...) z wnioskiem o podjęcie przez Radę Gminy uchwały w zakresie odstąpienia od żądania ode mnie zwrotu udzielonej bonifikaty.”*

Z uzasadnienia przedmiotowego wniosku wynika, iż Jego brat *„pragnął darować mieszkanie swojej bratanicy (...) (którą traktuje jak córkę – zaznaczam, że [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] nie ma dzieci, dlatego też związany jest z moją córką), a ja byłem wyłącznie pośrednikiem, o czym świadczy przeprowadzenie czynności (tzn. darowanie przez mojego brata na moją rzecz mieszkania, a następnie przeze mnie na rzecz mojej córki) w jednym akcie notarialnym (...). Nadto zgodnie z punktem V przedmiotowego aktu notarialnego „w wyniku zastrzeżenia darującego i na jego polecenie [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] ustanawia na rzecz [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] bezpłatną i dożywotnią służebność osobistą polegającą na prawie zamieszkiwania w całym lokalu mieszkalnym 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 Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta], położonym w Krakowie, przy ulicy Rydlówka nr 34”, a zatem mój brat ma zapewniony cel uzasadniający udzielenie bonifikaty tj. cel mieszkaniowy. Podkreślić należy, iż mój brat (...) zameldowany jest w przedmiotowym mieszkaniu od 1964 roku po dzień dzisiejszy, a zatem tym bardziej zapewniony jest cel mieszkaniowy.”

Wnioskodawca wyjaśnił, iż „zarówno ja, jak również moja córka (...) jesteśmy osobami bliskimi (zgodnie z art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami) dla [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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta], a zatem mój brat bez względu na to czy zbyłby (tzn. darował) przedmiotowe mieszkanie czy to na moją rzecz, czy też na rzecz [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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] nie był zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie. Sens i skutek ekonomiczny transakcji tj. dokonania darowizny jest taki jakby (...) darował mieszkanie swojej siostrzenicy”.

Jak zaznaczył Wnioskodawca jego brat „jest bezdzietnym kawalerem, a ja mam wyłącznie jedno dziecko(...), a zatem i tak spadkobiercą po mnie, jak również po (...) jest moja córka (...). Z daleko posuniętej ostrożności wskazuję, iż nie osiągnąłem de facto żadnej korzyści materialnej w związku z aktem notarialnym z dnia 20 marca 2013 roku, Rep. A nr 4214/2013. Ponadto pragnę zwrócić uwagę na dyspozycję art. 5 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym nie można czynić ze swojego prawa użytku, który byłby sprzeczny miedzy innymi z zasadami życia społecznego. Ciężar gatunkowy negatywnych następstw wezwania do zwrotu bonifikaty jest dla mnie bardziej dotkliwy (utrzymuję się wyłącznie z emerytury) niż samo umorzenie bonifikaty.”

Wskazując na zapis art. 68 ust 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami Zobowiązany wyjaśnił, iż „z uwagi na przedstawioną sytuację oraz fakt, że warunki mieszkaniowe [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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] są zabezpieczone, uznać należy – moim zdaniem – niniejszą sprawę za szczególnie przypadek uzasadniający odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty.”

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr KR1P/00490257/2 właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego jest córka Wnioskodawcy, przy czym w dziale III tej księgi widnieje wpis bezpłatnej i dożywotniej służebności osobistej polegającej na prawie zamieszkiwania w całym lokalu na rzecz brata Zobowiązanego.

W oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer – dane osobowe – ustalono, że w w/wym. lokalu mieszkalnym na pobyt stały od dnia 06.04.1964 r. zameldowany jest pierwotny nabywca lokalu i od dnia 23.02.2011 r. syn obecnej właścicielki lokalu.

Wniosek Zobowiązanego został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1206/18 z dnia 6 listopada 2018 r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 128/19 z dnia 23 kwietnia 2019 r.)

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