

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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 27 położonym na os. Wandy 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 2020 r. poz. 713, 1378), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2019 r. poz. 2020, z 2021 r. poz. 11, 234), uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 83.764,59 złotych, udzielonej najemcom 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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 27 na os. Wandy w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 27 marca 2014 r. Rep. A nr 1220/2014, z własnością którego związany jest udział wynoszący 53/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej działkę nr 274 o pow. 0,0333 ha, obr. 47, jedn. ewid. Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00086507/5 oraz w częściach 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 (...)* 1.

§ 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 wyłączyła: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 27 położonym na os. Wandy w Krakowie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 53/1000 części, a to we współwłasności działki nr 274 o pow. 0,0333 ha, obr. 47 jednostka ewidencyjna Nowa Huta oraz w częściach wspólnych budynku, z którego wydzielony jest lokal - niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali - został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz najemców [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: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep. A nr 1220/2014 z dnia 27 marca 2014 r. za łączną kwotę 18.745,31 zł, tj. lokal mieszkalny za cenę 17.923,00 zł, natomiast udział w nieruchomości wspólnej za cenę 822,31 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 168.707,78 zł.

Następnie na podstawie aktu notarialnego – umowy darowizny – z dnia 01 sierpnia 2014 r. Rep. A nr 2912/2014 Zobowiązana wraz z mężem darowali z majątku wspólnego na jej majątek osobisty przedmiotowy lokal mieszkalny. Następnie na podstawie tego samego aktu notarialnego Zobowiązana darowała ww. lokal na rzecz swojego syna – [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: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta].

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.

Zobowiązana – jako osoba bliska [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: Agnieszka Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] - nabyła własność przedmiotowego lokalu mieszkalnego w drodze darowizny z ich majątku wspólnego, a następnie zbyła go na rzecz swojego syna - co zgodnie z wykładnią literalną art. 68 ust. 2 w zw. ust. 2b powyższej ustawy powoduje powstanie obowiązku zwrotu 1/2 kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji. Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie 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 Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 r. sygn. akt. V CSK 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 nieruchomością”.

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny oraz udział w nieruchomości gruntowej, czyli kwotę 168.707,78 zł. Zwrotowi podlega 1/2 część kwoty 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. Połowa kwoty po zwaloryzowaniu na dzień zbycia powyższego lokalu tj. 01.08.2014 r. wynosi 83.764,59 zł.

W związku z powyższym, pismem z dnia 15 stycznia 2019 r., znak GS-16.7124.5.2019 wezwano Zobowiązaną do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 83.764,59 zł, tytułem zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. lokalu z terminem do dnia 28 lutego 2019 r.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 06 lutego 2019 r. Zobowiązana wystąpiła do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa o odstąpienie od żądania zwrotu 1/2 części bonifikaty.

W swoim wystąpieniu Zobowiązana oświadczyła, że zawarta umowa darowizny nie miała na celu uzyskania korzyści majątkowych kosztem Urzędu Miasta Krakowa. Jej małżonek nie jest ojcem jej syna, lecz jak twierdzi Zobowiązana „mąż uczestniczył w jego wychowaniu i utrzymaniu do uzyskania przez niego samodzielności. Obecnie również pozostajemy w dobrych relacjach rodzinnych i wspieramy się wzajemnie”. W związku z czym ww. działanie spowodowane było chęcią uregulowania sytuacji majątkowej i rodzinnej.

W ww. wystąpieniu Zobowiązana wskazała również, że „decyzję o darowiźnie podjęliśmy z uwagi na fakt pogarszającego się stanu zdrowia męża. Od lat choruje on na stwardnienie rozsiane. Systematycznie staje się mniej sprawny fizycznie i umysłowo. (...) Fakt pogarszającego się stanu zdrowia męża i nieprzewidywalność choroby była podstawowym czynnikiem naszej decyzji o uregulowaniu statusu prawnego lokalu poprzez umowę darowizny lub testament”. Wnioskodawczyni celem potwierdzenia tego faktu przedłożyła orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z dnia 19 czerwca 2013 r., w którym postanowiono o zaliczeniu [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 wylęczyła: Agnieszka Kosztyla - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnegobrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] do

znacznego stopnia niepełnosprawności oraz jego kartę informacyjną z leczenia szpitalnego wydaną w dniu 28 grudnia 2018 r.

Wnioskodawczyni podniosła również, że rozwiązanie w postaci zawarcia umowy darowizny zostało zaproponowane przez notariusza prowadzącego kancelarię notarialną w Krakowie. Poinformował on, że syn Zobowiązanej jako osoba najbliższa może otrzymać ww. lokal bez naruszenia ustaleń dotyczących bonifikaty udzielonej przez Gminę Miejską Kraków.

Zobowiązana w ww. wystąpieniu przytoczyła słowa Pana notariusza, który stoi na stanowisku, że żądanie zwrotu bonifikaty w tym przypadku jest bezzasadne, powołując się m.in. na wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 13 listopada 2014 r., sygn. akt I ACa 522/14. Według Pana notariusza „przedmiotem obu darowizn była własność całej nieruchomości lokalowej, a nie zaś udział w niej. Dlatego też nie można traktować darowizny dokonanej na rzecz (...) syna Zobowiązanej jako darowizny uczynionej w trybie art. 68 ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W identycznej sytuacji prawnej podmiot nie może być równocześnie zobowiązany do zwrotu bonifikaty i nie być do jej zwrotu zobowiązany”.

Wskazać jednak należy, że nabycie przez Zobowiązaną od jej męża nieruchomości wspólnej na majątek osobisty stanowi w istocie wyzbycie się przez jednego z małżonków domniemanego udziału wynoszącego 1/2 część tej nieruchomości. Następnie, zbycie tego udziału na rzecz kolejnej osoby wypełniło dyspozycję przepisu art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami i zrodziło obowiązek zwrotu kwoty stanowiącej połowę równowartości bonifikaty (udział małżonka) udzielonej od ceny ww. lokalu, bowiem „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”.

Z tych względów należy przyjąć, że obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego, po jej waloryzacji, obciąża na podstawie art. 68 ust. 2b w zw. z ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami osobę bliską, która nabyła i zbyła lokal, co nastąpiło w niniejszej sprawie.

Zobowiązana wyjaśniła, że z uwagi na zapewnienia notariusza ani ona ani jej mąż oraz syn nie byli świadomi, że powyższe przesunięcia majątkowe spowodują powstanie obowiązku zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny ww. lokalu mieszkalnego.

Ponadto, Wnioskodawczyni poinformowała, że znajduje się z złej sytuacji materialnej, gdyż uzyskane przez nią i jej męża środki z trudem wystarczają na zaspokojenie ich podstawowych potrzeb bytowych i opłat mieszkaniowych. Dodatkowo, wskazała, że wspólnie ponoszą wszelkie koszty związane z użytkowaniem ww. lokalu mieszkalnego oraz nie są współwłaścicielami ani najemcami żadnej innej nieruchomości.

W świetle wpisu ujawnionego w dziale II księgi wieczystej nr (...) *
właścicielem tego lokalu jest syn Zobowiązanej.

W oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer – dane osobowe – ustalono, że w wyżej powołanym lokalu mieszkalnym zameldowana jest Zobowiązana, natomiast jej mąż zmarł w dniu 15 listopada 2019 r.

Wniosek Zobowiązanej został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 437/2020 z dnia 21 stycznia 2020 r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 856/21 z dnia 25 stycznia 2021 r.)

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