

ZARZĄDZENIE Nr 1146/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 08.05.2018 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały 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 art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016r. poz. 922); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 18 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 2017 r. poz. 1875, 2232; Dz. U. z 2018 r. poz. 130) zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały 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 art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016r. poz. 922); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 18 położonym na os. Na Lotnisku 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 art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016r. poz. 922); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 18 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 2017 r. poz. 1875, 2232, Dz. U. z 2018 r. poz. 130), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50, 650), uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 77 236,27 złotych udzielonej najemcy tj. Pani [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016r. poz. 922); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016r. poz. 922); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 18 na os. Na Lotnisku w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 4 czerwca 2012 r. Rep. A nr 3249/2012, z własnością którego związany jest udział wynoszący 8/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 176 o pow. 1.153m², obr. 8, jedn. ewid. Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00079350/7 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/00485798/8 – na wniosek Pani [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016r. poz. 922); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta].

§ 2. Wykonanie niniejszej 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 art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016r. poz. 922); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 18 położonym na os. Na Lotnisku w Krakowie o pow. 34,51 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 8/1000 części obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 176, o pow. 11a 53m², jedn. ewidencyjna Nowa Huta, obręb nr 8 oraz części budynku i innych urządzeń, z którego wydzielony jest lokal – niesłużący do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali został zbyty przez Gminę Miejską Kraków w dniu 04.06.2012 r. aktem notarialnym Rep A Nr 3249/2012 na rzecz najemcy, Pani [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016r. poz. 922); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] za łączną kwotę 16.939,00 zł. Przy nabyciu powyższego lokalu została udzielona bonifikata w wysokości 90% od ceny ww. lokalu w kwocie 152 446,00 zł oraz od I opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 805,93 zł, tj. łącznie 153 251,93 zł.

W./wym. zmarła w dniu 26 września 2012 r., natomiast zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa- Nowej Huty w Krakowie z dnia 23 maja 2013 r. sygn. akt I Ns 704/13/N spadek po Zmarłej nabyły 2 jej córki po 1/2 części każda z nich.

Z kolei na podstawie aktu notarialnego z dnia 17 grudnia 2013 r. Rep. A nr 6923/13 jedna ze spadkobierczyń darowała swój udział w prawie własności w/w lokalu mieszkalnego na rzecz swojej siostry.

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.

Zgodnie z art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez osoby bliskie należy rozumieć „*zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie w wspólnym pożyciu*”.

Oznacza to, iż nabycie prawa własności w drodze spadkobrania po w/w Zmarłej na podstawie dziedziczenia, co potwierdza postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa-Nowej Huty w Krakowie z dnia 23 maja 2013 r. sygn. akt I Ns 704/13/N nie spowodowało obowiązku zwrotu bonifikaty.

Natomiast darowanie przez jedną ze spadkobierczyń 1/2 części prawa własności przedmiotowego lokalu na rzecz siostry na podstawie aktu notarialnego z dnia 17 grudnia 2013 r. Rep. A nr 6923/13 w myśl obowiązujących przepisów zrodziło obowiązek zwrotu 1/2 części bonifikaty udzielonej od ceny ww. 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”.

W tym miejscu należy powołać wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 14 lipca 2010r. sygn. akt V CSK 15/10 zgodnie, z którym: „*w tej materii 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 zbycia oraz osoby nabywcy – lub wykorzystania przez nią nieruchomości na inny cel niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty. Obowiązek zwrotu – co należy podkreślić – powstaje jednak 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.)”.*

Należy zauważyć, że do osoby bliskiej nie stosuje się przesłanek zwolnienia od obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny lokalu mieszkalnego. Ustalenia te potwierdza wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 8 stycznia 2013 r. sygn. akt I Aca 1068/12, zgodnie z którym: „*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”.*

W związku z czym pismem z dnia 27 października 2017 r. wezwano zobowiązaną do zwrotu kwoty 77 236,27 zł, która odpowiadała 1/2 części kwoty zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Pismem z dnia 22 listopada 2017 r. w./wym. zwróciła się z wnioskiem o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty argumentując, iż: „*fundamentalne znaczenie w sprawie ma fakt, iż zarówno ja, jak i siostra nie utraciliśmy przymiotu osób zwolnionych ze zwrotu bonifikaty. Nigdy też nie nastąpiło zbycie na rzecz innej osoby opisanego na wstępie lokalu, ponieważ byliśmy jego współwłaścicielkami”.*

W dalszej części Wnioskodawczyni wskazuje, że nie zbyła lokalu na rzecz siostry, a jedynie darowała swój udział spadkowy, gdyż było to zgodne intencją ich zmarłej matki.

Wnioskodawczyni wskazuje ponadto, że nie ma oszczędności i nie jest w stanie uczynić zadość żądaniu zwrotu kwoty 77 236,27 zł.

Zgodnie z księgą wieczystą nr KR1P/00485798/8 przedmiotowy lokal stanowi własność siostry zobowiązanej.

W oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer – dane osobowe – ustalono, że w wyżej powołanym lokalu mieszkalnym zameldowana jest spadkobierczyni Zmarłej (córka), a zarazem siostra zobowiązanej.

Wniosek w/w został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 948/18 z dnia 27 marca 2018 r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1125/18 z dnia 10 kwietnia 2018 r.).

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