

ZARZĄDZENIE Nr 2726/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 15.10.2018 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 [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 Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 7 położonym przy ul. Sereno Fenn`a 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 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) 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 [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 Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 7 położonym przy ul. Sereno Fenn`a 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 [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 7 położonym przy ul. Sereno Fenn`a 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 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432), 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, 1000, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716), 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 186.743,16 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 7 przy ul. Sereno Fenn`a w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 31 stycznia 2012 r. Rep. A nr 1087/2012, z własnością którego związany jest udział wynoszący 20/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 68/1 o pow. 3a 06m², obr. 119 jedn. ewid. Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00077596/9 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/00480679/3.

§ 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 Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 7 położonym przy ul. Sereno Fenn`a w Krakowie o pow. 24,39m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 20/1000 części obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 68/1 o pow. 3a 06m², obr. 119 jedn. ewid. Śródmieście 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, 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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep A nr 1087/2012 z dnia 31.01.2012 r. za łączną kwotę 20 400,44 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w prawie użytkowania wieczystego wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 183 607,92zł.

Umową darowizny sporządzoną w formie aktu notarialnego Rep. A 3914/2012 z dnia 16.04.2012 r. w/w przeniosła własność tego lokalu na rzecz swojej siostry. Następnie Obdarowana w dniu 30.11.2012 r. na podstawie aktu notarialnego – umowy darowizny Rep. A Nr 14207/2012 darowała przedmiotowy lokal mieszkalny na rzecz swojej córki.

Obdarowana - jako osoba bliska najemcy - nabyła własność przedmiotowego lokalu mieszkalnego od niej w drodze darowizny, a następnie zbyła go na rzecz swojej córki - co zgodnie z art. 68 ust. 2 w zw. ust. 2b powyższej ustawy powoduje powstanie obowiązku zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji. 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 nieruchomością”.

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.

Zgodnie z przywołanym powyżej przepisem od daty nabycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego od Gminy Miejskiej Kraków, tj. 31.01.2012 r. do dnia jego zbycia, tj. 30.11.2012 r. nie upłynęło 5 lat, co rodzi zobowiązanie do zwrotu kwoty równej udzielonej najemcy przy nabyciu od Gminy Miejskiej Kraków bonifikaty od ceny w/w lokalu.

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny oraz udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, odpowiadającej kwocie 183.607,92zł. Zwrotowi podlega kwota 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. 30.11.2012 r. wynosi 186.743,16 zł.

Z uwagi, na brak przesłanek warunkujących wyłączenie obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej od w/w lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej pismem z dnia 03.01.2018 r. wezwano Obdarowaną do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 186 743,16 zł, tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny w/w lokalu mieszkalnego z terminem zapłaty do dnia 15.02.2018 r.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 12.01.2018 r. w/w wystąpiła do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty.

W swoim wystąpieniu Wnioskodawczyni poinformowała, że *„moja siostra (...) nabyła lokal od Gminy Kraków umową z dnia 31.01.2012 r. Rep A nr 1087/2012, z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 90%. Następnie podarowała mi ten lokal umową darowizny z dnia 16.04.2012 r. Rep A nr 3914/2012. Następnie podarowałam ten lokal mojej córce (...) na podstawie umowy darowizny z dnia 30.11.2012 r. Rep A nr 14207/2012.”*

Ponadto w/w podniosła, że *„moja siostra była osobą schorowaną, wymagała pomocy i opieki. Jej najbliższymi osobami byłam ja i moja córka. Najpierw ja pomagałam mojej siostrze i opiekowałam się nią. Ale z uwagi na wiek, urodziłam się w 1930 roku, nie miałam już siły, dlatego opiekę nad moją siostrą przejęła moja córka. Córka mieszkała z moją siostrą, pomagała jej w codziennych sprawach i w czasie choroby. Moja siostra miała tam zastrzeżone prawo dożywotniego mieszkania. Siostra zmarła, a moja córka nadal tam mieszka. Mieszkanie nie zostało sprzedane, jest cały czas traktowane jak mieszkanie rodzinne, jak mieszkanie mojej siostry mimo, że jej już z nami nie ma. Nie było żadnego celu zarobkowego, ani moja siostra, ani ja, ani moja córka nie zarobiłyśmy na tym mieszkaniu, za to ponosiłyśmy koszty jego utrzymania, koszty remontów.*

W protokole rokowań w paragrafie 9-tym był zapis o osobie nabywcy, ale też o osobie bliskiej. Cała rodzina była przekonana, że umowy są zgodne z zapisami odnośnie bonifikaty. Nikt nie miał złych intencji. Nikt nie miał celów zarobkowych.”

W oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer ustalono, że w w/w lokalu zameldowana jest córka Wnioskodawczyni od dnia 24.02.2009 r.

Zgodnie z działem II księgi wieczystej nr KR1P/00480679/3 prowadzonej dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego właścicielem jest córka Wnioskodawczyni.

Wniosek Zobowiązanej został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1059/18 z dnia 28 sierpnia 2018r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1307/18 z dnia 25 września 2018 r.)

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