

ZARZĄDZENIE Nr 2917/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 31.10.2019 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 ½ 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 19 położonego na os. Kazimierzowskim 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, 1309, 1571, 1696, 1815) 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 ½ 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 19 położonego na os. Kazimierzowskim 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 ½ części 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 19 położonego na os. Kazimierzowskim 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, 1309, 1571, 1696, 1815), 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, 1309, 1589, 1716, 1924), 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 ½ części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 48 319,01 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 19 na os. Kazimierzowskim w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 25 stycznia 2013 r. Rep. A Nr 249/2013, z własnością którego związany jest udział wynoszący 8/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmujący prawo do nieruchomości gruntowej, którą stanowi działka nr 206 o pow. 08a 03m², obr. 8 jedn. ewid. Nowa Huta, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00075026/9 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/00494664/6.

§ 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 wylęczyła: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku na os. Kazimierzowskim 19 w Krakowie o pow. 23,84 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 8/1000 części obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 206 o pow. 08 a 03 m² obr. 8, jedn. ewid. Nowa Huta 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 wylęczyła: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep. A nr 249/2013 z dnia 25 stycznia 2013 r. za łączną kwotę 10.684,11 zł po zastosowaniu bonifikaty od ceny tj. lokal mieszkalny za cenę 10.619,00 zł, natomiast pierwsza opłata od udziału w prawie współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wynosiła 65,11 zł. Przy nabyciu powyższego lokalu i prawa współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 96.157,04 zł.

Na podstawie aktu notarialnego – umowy darowizny – z dnia 6 lutego 2013 r. Rep. A Nr 439/2013 w/wym. przeniosła własność przedmiotowego lokalu mieszkalnego na rzecz Syna tj. 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 wylęczyła: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]. Umową majątkową małżeńską zawartą aktem notarialnym w dniu 16 maja 2013 r. Rep. A Nr 1618/2013 w/wym. i Jego żona dokonali rozszerzenia obowiązującej w małżeństwie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej na prawo własności nieruchomości nabytej przez w/wym. w trakcie trwania związku małżeńskiego, stanowiącej samodzielny lokal, o którym mowa powyżej.

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 Syna pierwotnego nabywcy lokalu.

Oznacza to, iż zbycie przez w/wym. będącego osobą bliską do pierwotnego nabywcy lokalu mieszkalnego (rozszerzenie wspólności majątkowej małżeńskiej) na rzecz kolejnej osoby, wypełniając dyspozycję przepisu art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami zrodziło obowiązek zwrotu kwoty stanowiącej połowę równowartości bonifikaty (udział małżonka) udzielonej od ceny w/wym. 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*”.

Skoro zbycie dotyczyło udziału w lokalu, który przy uwzględnieniu domniemania równych udziałów w majątku wspólnym małżonków wynosi ½ części, to również w takim ułamku syn pierwotnego nabywcy lokalu jest zobowiązany do zwrotu równowartości zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny w/wym. lokalu mieszkalnego.

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. 25 stycznia 2013 r. do dnia jego zbycia, tj. 16 maja 2013 r. nie upłynął okres 5 lat.

Mając powyższe na uwadze pismem z dnia 21 czerwca 2018 r. wezwano Syna pierwotnego nabywcy lokalu do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 48.319,01 zł, tytułem zwrotu ½ części 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 Krzezińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 19 na os. Kazimierzowskim 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.).

Pismem z dnia 2 lipca 2018 r. Zobowiązany do zwrotu bonifikaty wniósł do Rady Miasta Krakowa prośbę o wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, wyjaśniając jednocześnie, iż „moja matka (...) w związku z ciężką chorobą nowotworową postanowiła aktem notarialnym - umową darowizny przepisać powyższe mieszkanie na mnie (...) /syna/ w zamian za opiekę nad nią.”

Wnioskodawca wskazał, iż „Matka miała bardzo niską emeryturę, ledwo starczało jej na leki. Mieszkanie wymagało kapitalnego remontu /wymiana okien, drzwi, remont łazienki, naprawa podłogi itp/. Koszt remontu przekraczał jej możliwości finansowe jak również jej stan zdrowia nie pozwalał na taki wysiłek”.

Dodatkowo Wnioskodawca wyjaśnił, iż „od samego początku w tym mieszkaniu od 1995r mieszkałem wraz z matką, W 2002r ożeniłem się i żona (...) również zamieszkała razem ze mną i matką w w/w mieszkaniu i mieszka nadal, Z żoną posiadamy wspólność majątkową. Wraz z żoną opiekowaliśmy się matką do ostatnich jej dni. 16 maja 2013r dokonałem rozszerzenia wspólności małżeńskiej. Razem z żoną utrzymywaliśmy finansowo moją matkę jak również pomagaliśmy jej w trudnych momentach jej ciężkiej, i śmiertelnej choroby/matka zmarła 20 luty 2017r/. Jak z powyższego wynika nigdy nie próbowaliśmy się zamieniać lub tym bardziej sprzedawać mieszkania i jak nadmienilem mieszkanie zostało wyremontowane tak aby nam mieszkało się przyjemniej i wygodniej, dostosowując mieszkanie do chorej matki/jeszcze za życia matki/. Rozszerzając umowę /aktem notarialnym/ na żonę (...) kierowałem się tym, że jest ona dla mnie najbliższą osobą, nasze życie małżeńskie jest pozytywne i nie zamierzamy się wyprowadzać z naszego mieszkania, ani go sprzedawać. Moja żona w marcu 2018r uległa poważnemu wypadkowi samochodowemu i obecnie nie może podjąć żadnej pracy, na chwilę obecną jest w dalszym ciągu leczenia. W związku z powyższym

jestem jedynym żywicielem rodziny i utrzymującym mieszkanie. Obecnie nasza sytuacja finansowa uległa pogorszeniu, ale mimo to staramy się aby mieszkanie nie było zadłużone i opłacane na bieżąco”.

W oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer - dane osobowe ustalono, że w w/wym. lokalu mieszkalnym w okresie 16.10.2010 r. - 15.10.2019 r. zameldowani na pobyt stały byli Zobowiązany do zwrotu bonifikaty i Jego żona, natomiast pierwotna nabywczyni lokalu zameldowana była w tym mieszkaniu w okresie 16.05.1995 r. - 20.02.2017 r.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr KR1P/00494664/6 właścicielami przedmiotowego lokalu mieszkalnego są Zobowiązany do zwrotu bonifikaty i Jego żona, natomiast w dziale III tej księgi wieczystej ujawniona jest na rzecz pierwotnej nabywczyni lokalu dożywotnia i nieodpłatna służebność osobista mieszkania, polegająca na prawie korzystania z całego w/wym. lokalu mieszkalnego.

Natomiast aktem notarialnym Rep. A nr 3319/2019 z dnia 18 lipca 2019 r. w/wym. dokonali rozwiązania umowy majątkowej małżeńskiej zawartej aktem notarialnym Rep A nr 1618/2013 w dniu 16 maja 2013 r. oraz oświadczyli, że z dniem dzisiejszym ustanawiają w ich małżeństwie rozdzielność majątkową.

Wniosek Zobowiązanego został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 141/19 z dnia 11 czerwca 2019 r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 295/19 z dnia 10 września 2019 r.)

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