

ZARZĄDZENIE Nr 417/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 27.02.2019 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 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 Latos - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 8 położonym przy ul. Makowskiego w Krakowie.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432, 2500) 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 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 Latos - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 8 położonym przy ul. Makowskiego 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 przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 8 położonym przy ul. Makowskiego w Krakowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432, 2500), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348, z 2019r. poz. 270), 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: Agnieszka Latos - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 102 594,06 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: Agnieszka Latos - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 8 przy ul. Makowskiego w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 17.12.2012 r. Rep. A nr 8086/2012, z własnością którego związany jest udział wynoszący 8/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej prawo do nieruchomości gruntowej, którą stanowi działka nr 34 o pow. 11a 33m², obr. 44 jedn. ewid. Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00028432/4 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/00493159/6.

§ 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 przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 8 położonym przy ul. Makowskiego w Krakowie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 8/1000 obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 34 o pow. 11a 33m² obr. 44 jednostka ewidencyjna Krowodrza 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 [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 Latos - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep A nr 8086/2012 z dnia 17.12.2012r. za łączną kwotę 22 106,99 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w prawie użytkowania wieczystego w wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 198 959,93 zł.

W dniu 02.02.2015 r. 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: Agnieszka Latos - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zmarła. Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 22.04.2015r. Rep A nr 3050/2015 spadek po ww. zmarłej na podstawie ustawy nabyli wprost: córka i syn w udziałach po 1/2 części każde z nich.

Następnie na podstawie umowy notarialnej z dnia 10.08.2015r. Rep A nr 6486/2015 ww. spadkobiercy dokonali działu spadku po zmarłej [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 Latos - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta], zgodnie z § 4.1 spadkobiercy „oświadczają, że dokonują częściowego działu spadku po [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 Latos - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w ten sposób, że wyżej opisana nieruchomość (...), przypada na wyłączność [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 Latos - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta].

2. Stawiający oświadczają, że niniejszy dział spadku następuje bez spłat ani dopłat, co nie ma wpływu na rozliczenia z tytułu działu spadku w pozostałym zakresie.”
Zgodnie z art. 4 pkt 3 b ustawy o gospodarce nieruchomościami przez zbywanie albo nabywanie nieruchomości należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie

których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Zatem zgodnie z tą definicją, na podstawie umowy działu spadku dokonanej ww. aktem notarialnym pomiędzy spadkobiercami [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 Latos - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] doszło do przeniesienia własności udziału w 1/2 części w nieruchomości stanowiącej ww. lokal mieszkalny (pierwotnie nabyty od Gminy Miejskiej Kraków) przez siostrę spadkodawczyni na rzecz swojego brata.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ww. ustawy 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 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 stanowisko zawarte w wyroku z dnia 23.02.2012 r. sygn. akt. I Ca 91/12 Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu, który 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 obowiązek zwrotu kwoty równej 1/2 części bonifikaty udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego (tj. udziału 1/2 części wchodzącego w skład spadku po zmarłej [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 Latos - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] nabytego z ustawy wprost przez córkę spadkodawczyni, a zbytego swojemu bratu w ramach umowy o dział spadku po ww. zmarłej), po jej waloryzacji, obciąża na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami osoby bliskie, które nabyły i zbyły lokal, a tak właśnie było w stanie faktycznym niniejszej sprawy.

Wobec powyższego pismem nr GS-16.7124.382.2017 z dnia 03.01.2018r. wezwano Panią [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 Latos - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 102 594,06 zł tytułem zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej 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: Agnieszka Latos - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 8 położonym przy ul. Makowskiego w Krakowie oraz od ceny

udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zastosowanej przy zbywaniu tego lokalu.

Pismem z dnia 15.02.2018r. Zobowiązana zwróciła się do Rady Miasta Krakowa z prośbą o przeanalizowanie zasadności przedmiotowego wezwania.

W w/w piśmie wnioskodawczyni podniosła, że: *„w związku ze zbyciem nieruchomości nie wzbogaciłam się, jak również nieruchomość została w rękach rodziny. Nie byłam świadoma istnienia takiej możliwości aby ktoś żądał ode mnie spłaty bonifikaty. Jestem zdania, że wezwanie jest bezpodstawne (...) W niniejszej sprawie pierwotny nabywca (...) zmarła. Nie został zatem spełniony podstawowy warunek, tj. nie doszło do zbycia nieruchomości przez pierwotnego nabywcę. W komentarzu do ustawy o gospodarce nieruchomościami możemy przeczytać: ...śmierć pierwotnego nabywcy oznacza wygaśnięcie ustawowego obowiązku zwrotu bonifikaty, jeżeli przed śmiercią nie zbył nieruchomości. W sytuacji, kiedy pierwotny nabywca zbył lokal przed śmiercią, obowiązek zwrotu bonifikaty obciąża spadkobierców”*.

Wydział Skarbu Miasta nie podziela ww. stanowiska albowiem zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu Wydział I Cywilny z dnia 10 stycznia 2013 r. I ACa 1097/12 „Obowiązek zwrotu kwoty równej bonifikacie na podstawie art. 68 ust. 2b w zw z ust. 2 i 2a pkt 1 u.g.n. obciąża osoby bliskie, które nabyły nieruchomość (lokal) i zbyły ją osobie trzeciej po wejściu w życie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218).” W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał, że „po spełnieniu się przesłanek z art. 68 ust. 2 w zw z ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami powstaje z mocy prawa po stronie osoby 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. Po wejściu w życie nowelizacji ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. obowiązek zwrotu bonifikaty nie przechodzi na osobę bliską, lecz na podstawie ustawy powstaje z chwilą dalszego rozporządzenia prawem do lokalu w okolicznościach nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a. Po spełnieniu się przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 w związku z art. 68 ust. 2b u.g.n. po stronie gminy, z mocy powołanych przepisów, powstaje przeciwko osobie bliskiej wierzytelność o zapłatę sumy odpowiadającej zwaloryzowanej bonifikacie, mimo to, że osoba bliska nie była stroną umowy pierwotnego nabycia lokalu. Przepis art. 68 ust. 2b u.s.g. znajduje zastosowanie niezależnie od tego, czy dana osoba stała się właścicielem lokalu na podstawie umowy zawartej z pierwotnym nabywcą czy też w wyniku dziedziczenia po nim.”

Również Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 04.09.2014r. sygn. akt I ACa 241/14 wskazał: „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 powstaje oczywiście 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.). W stosunku do osoby bliskiej, zobowiązanej na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n. do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, nie ma zastosowania art. 68 ust. 2a u.g.n. Wykładnia art. 68 u.g.n. prowadzi do wniosku, że enumeratywne przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a u.g.n.) znajdują zastosowanie wyłącznie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie do osób im bliskich (art. 68 ust. 2b u.g.n.), na rzecz których zbyły nieruchomość. Z art. 68 ust. 2b u.g.n.

wynika bowiem nakaz odpowiedniego stosowania wyłącznie art. 68 ust. 2 u.g.n., a nie także art. 68 ust. 2a u.g.n.”

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: Agnieszka Latos - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] podniosła także, że „zniesienie współwłasności nie jest zbyciem.” Z tym twierdzeniem nie sposób również się zgodzić, albowiem zgodnie z art. 155. § 1. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny „Umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę”.

Zgodnie z aktem notarialnym z dnia 10.08.2015r. Rep A nr 6486/2015 stanowiącym umowę o częściowy dział spadku Zobowiązana przeniosła swój udział 1/2 części przedmiotowego lokalu na rzecz brata, a więc nie sposób zgodzić się z twierdzeniem Zobowiązanej, że „w rozpatrywanej sprawie nie doszło do zbycia” w rozumieniu art. 4 pkt 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Dodatkowo Zobowiązana podniosła także, iż „w rozpatrywanej sprawie nie doszło do zbycia, o którym zapewne myśleli twórcy tych przepisów. Tu doszło do dziedziczenia i działu spadku, a więc do przymusowego uporządkowania spraw majątkowych w związku ze śmiercią pierwotnego nabywcy.”

Dokonując analizy przedmiotowej sprawy w oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer - dane osobowe ustalono, że w ww. lokalu zameldowana na pobyt stały od dnia 26.02.1966r. do dnia śmierci tj. 02.02.2015r. była [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 Latos - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta], natomiast aktualnie na pobyt stały pod ww. adresem od dnia 26.02.1966r. zameldowany jest brat Wnioskodawczyni.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr KR1P/00493159/6 właścicielem przedmiotowego lokalu jest brat Zobowiązanej.

Wniosek Zobowiązanej został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1130/18 z dnia 25 września 2018r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 21/19 z dnia 8 stycznia 2019r.)

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