

ZARZĄDZENIE Nr 455/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 01.03.2019 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 676/142037 części w nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym 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 Kucała Starszy Inspektor, Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Tysiąclecia 32 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy].

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 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 zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 676/142037 części w nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym 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 Kucała Starszy Inspektor, Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Tysiąclecia 32 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawcy].

§ 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 udziału 676/142037 części w nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym 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 Kucała Starszy Inspektor, Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] **położonym na os. Tysiąclecia 32 w Krakowie stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczynie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 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) 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 Kucała Starszy Inspektor, Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziału 676/142037 części w nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 307/2 obr 2 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą KR1P/00308680/4, związanego z lokalem mieszkalnym 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 Kucała Starszy Inspektor, Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Tysiąclecia 32 w Krakowie, stanowiącym poprzednio własność wnioskodawczynie, który to udział został nabyty od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 3331/2006 z dnia 31.08.2006 r.

§ 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Na podstawie dokumentów zgromadzonych w przedmiotowej sprawie przez Wydział Skarbu Miasta ustalono, iż w dniu 31.08.2006 r. Gmina Miejska Kraków na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 3331/2006 sprzedała w udziałach nieruchomości gruntową oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 307/2 obr 2 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, położoną na os. Tysiąclecia 29, 32, 34 i 35 na rzecz jej współużytkowników wieczystych tj: Spółdzielni Mieszkaniowej „Mistrzejowice” oraz właścicieli lokali posiadających prawo odrębnej własności m.in. na rzecz rodziców wnioskodawczyni 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 Kucała Starszy Inspektor, Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] - Państwa [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 Kucała Starszy Inspektor, Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] jako właścicieli wyodrębnionego 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 Kucała Starszy Inspektor, Referat ds. Spółdzielni Mieszkaniowych, Trwałego Zarządu i Użytkowania, Wydział Skarbu Miasta] w budynku os. Tysiąclecia 32.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków na rzecz współużytkowników wieczystych prowadzona jest w trybie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348).

Rada Miasta Krakowa uchwałą nr XX/169/03 z dnia 2 lipca 2003 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa na rzecz spółdzielni mieszkaniowych (tj. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 737) wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z infrastrukturą służącą celom mieszkaniowym jak miejsca postojowe, drogi wewnątrzosiedlowe, ogródki przyblokowe, ogródki jordanowskie, zbywanych na rzecz ich użytkowników wieczystych tj.:

- a/ spółdzielni mieszkaniowych w związku z ustanawianiem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub z przeniesieniem na nich własności lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zmienionej ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r.
- b/ właścicieli lokali mieszkalnych nabytych od spółdzielni mieszkaniowych będących współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami w których lokale te są położone.

Zgodnie z §1 pkt. 2 powołanej wyżej uchwały Rady Miasta Krakowa bonifikata będzie udzielana w takiej wysokości aby cena jaka zostanie ustalona do zapłaty przed zawarciem umowy sprzedaży wynosiła 2% wartości rynkowej prawa własności sprzedawanej nieruchomości gruntowej lub wartości udziału w nieruchomości gruntowej.

Przedmiotową umową notarialną rodzice wnioskodawczyni nabyli udział w wysokości 676/142037 części w gruncie związany z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Tysiąclecia 32 w Krakowie za cenę z 98% bonifikatą w wysokości 308,71 zł. netto plus podatek Vat w stawce 22%. w wysokości 67,92 zł.

Przedmiotowy lokal następnie w drodze spadkobrania po ojcu wnioskodawczyni zmarłym w dniu 10.06.2008 r. na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia Rep A nr 10581/2009 z dnia 28.08.2009 r. nabyły wprost na podstawie ustawy w udziałach wynoszących po ½ części - matka wnioskodawczyni oraz wnioskodawczyni jako córka.

Następnie na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia Rep A Nr 11195/2013 z dnia 10.10.2013 r. stwierdzono, iż spadek po matce wnioskodawczyni zmarłej dnia 12.09.2013 na podstawie ustawy wprost nabyła w całości wnioskodawczyni jako córka.

Dnia 16.02.2016 r. aktem notarialnym Rep A. Nr 281/2016 wnioskodawczyni zbyła cały ww. lokal mieszkalny położony na os. Tysiąclecia 32 wraz z przysługującym mu udziałem w gruncie.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, udzielona nabywającemu bonifikata podlega zwrotowi na rzecz Gminy Miejskiej Kraków, po jej waloryzacji, w przypadku zbycia lub wykorzystania nieruchomości na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia.

Odpowiednie zastosowanie znajduje art. 68 ust. 2a pkt 1 z zastrzeżeniem ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego zwrotu bonifikaty nie stosuje się w przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osób bliskich. Przy czym, jeśli osoba bliska zbyła nieruchomość w terminie 10 lat od pierwotnego nabycia gruntu od Gminy Kraków, zobowiązana jest zwrócić kwotę bonifikaty.

Obowiązek zatem zwrotu kwoty równej bonifikacie udzielonej pierwotnemu nabywcy dotyczącej udziału w gruncie związanego z lokalem mieszkalnym, po jej waloryzacji, obciąża osobę bliską, która nabyła i zbyła lokal wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie, co nastąpiło w niniejszej sprawie poprzez zbycie przez wnioskodawczynię nabytego po rodzicach w drodze spadkobrania lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w gruncie. Przy czym zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 r. IVCSK 274/13 *„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 „*

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 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”*.

Również Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny z dnia 10.01.2013 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 1097/12 stwierdził, że nie ma uzasadnienia prawnego dla tezy, iż w stanie prawnym obowiązującym po nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 24.08.2007 r. obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży nieruchomości przed upływem terminu wskazanego w art. 68 ust. 2 ustawy obciąża tylko i wyłącznie osoby bliskie, które nabyły nieruchomość w drodze czynności prawnej od pierwotnie zobowiązanego: *„Przepisy obowiązujące po nowelizacji obciążają obowiązkiem zwrotu bonifikaty osoby bliskie niezależnie od tego czy stały się właścicielem lokalu na podstawie umowy zawartej z pierwotnym nabywcą, czy też w wyniku dziedziczenia po nim.”*

Zatem z uwagi na fakt, iż od dnia nabycia udziału w gruncie 676/142037 części związanego z ww. lokalem mieszkalnym położonym na os. Tysiąclecia 32 tj. od dnia 31.08.2006 r. do dnia jego zbycia tj. do dnia 16.02.2016 r. nie upłynęło 10 lat (zabrakło ok. 6 miesięcy) rodzi to zobowiązanie do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej rodzicom wnioskodawczyni od ceny ww. udziału w gruncie.

Kwota udzielonej 98% bonifikaty od ceny udziału w gruncie wynosiła 15 299,52 zł. Zwrotowi podlega kwota udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od września 2006 r. do stycznia 2016 r. wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Kwota po zwaloryzowaniu wynosi 18 691,34 zł (słownie złotych: osiemnaście tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt jeden 34/100).

Pismem z dnia 19.02.2018 r. wnioskodawczyni poinformowała, iż mieszkanie położone na os. Tysiąclecia 32/13 odziedziczyła po rodzicach, nie będąc świadoma obowiązku zwrotu bonifikaty. Jak podaje w mieszkaniu mieszkał i był zameldowany na pobyt stały wujek do dnia jego śmierci tj. do dnia 5.09.2015 r. Ponieważ mieszkanie było zniszczone wnioskodawczyni za pośrednictwem biura sprzedaży sprzedała lokal. Dalej wnioskodawczyni podaje, iż zarówno biuro pośrednictwa jak i notariusz nie poinformowali jej o konieczności zwrotu bonifikaty. Wnioskodawczyni informuje, iż gdyby wiedziała, że tylko pół roku brakuje jej do 10 lat wstrzymałaby się ze sprzedażą mieszkania. Ponadto wnioskodawczyni podaje, iż od dnia dziedziczenia ponosiła koszty związane z posiadaniem lokalu. Część pieniędzy przeznaczyła na spłatę długów, a część przeznaczy na remont mieszkania, w którym mieszka z mężem. Dodała również, że oboje z mężem mają kłopoty zdrowotne.

Przedstawiony przez wnioskodawczynię stan faktyczny nie wyczerpuje dyspozycji przepisów Uchwały Rada Miasta Krakowa Nr CXII/1725/14 z dnia 09.07.2014 r. w sprawie odstąpienia od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej jej współużytkownikom wieczystym tj. właścicielom lokali mieszkalnych nabytych od spółdzielni mieszkaniowych - zatem nie znajdują one zastosowania w niniejszym postępowaniu.

Przedstawiony stan faktyczny sprawy może być rozpatrzony na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym właściwy organ w innych przypadkach, niż taksatywnie wymienione w art. 68 ust. 2a powyższej ustawy może odstąpić od żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji pod warunkiem, że zgodę na to wyrazi rada gminy w drodze uchwały.

Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej potwierdził bowiem, że właściwy organ może, na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, odstąpić od żądania zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty, niezależnie od tego, czy w danym przypadku obowiązek zwrotu bonifikaty powstał przed, czy po dniu wejścia w życie tego przepisu. Celem bowiem tego przepisu było objęcie wszystkich przypadków mogących wystąpić w praktyce, nieobjętych działaniem art. 68 ust. 2a w/w ustawy, w których w ocenie właściwego organu oraz za zgodą organu nadzorującego, uzasadnione jest odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty.

W świetle powyższych okoliczności faktycznych i prawnych warunkiem odstąpienia od żądania zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie – o co wnosi wnioskodawczyni jest wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa w formie uchwały.

Wyżej wymieniony wniosek w dniu 25 września 2018 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1123/18) oraz w dniu 9 października 2018 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1327/18).

Z uwagi zatem na powołane wyżej opinie właściwych merytorycznie komisji Rady Miasta Krakowa, przedkłada się niniejszy projekt uchwały pod obrady Rady Miasta Krakowa.