

ZARZĄDZENIE Nr 715/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 19 marca 2021 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 [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 wylączyła: Agnieszka Kosztyla - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 36 położonym na os. Szkolnym 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 2020 r. poz. 713, 1378) 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 [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 wylączyła: Agnieszka Kosztyla - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 36 położonym na os. Szkolnym 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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg
Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 36 położonym na os. Szkolnym 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 2020 r. poz. 713, 1378), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2019 r. poz. 2020, z 2021 r. poz. 11, 234), uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od [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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg
Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 95.648,25 złotych, udzielonej najemcom 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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg
Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 36 na os. Szkolnym w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 16 grudnia 2014 r. Rep. A nr 4556/2014, z własnością którego związany jest udział wynoszący 12/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej działkę nr 120 o pow. 0,1034 ha, obr. 45 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00076774/4 oraz w częściach 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/00523984/8.

§ 2. Wykonanie chwały 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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 36 położonym na os. Szkolnym w Krakowie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 12/1000 części, a to we współwłasności działki nr 120 o pow. 0,1034 ha, obr. 45 jednostka ewidencyjna Nowa Huta oraz w częściach wspólnych budynku, z którego wydzielony jest lokal – niesłużących o wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali - został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz najemców [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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep. A nr 4556/2014 z dnia 16 grudnia 2014 r. za łączną kwotę 21.255,17 zł, tj. lokal mieszkalny za cenę 20.660,00 zł, natomiast udział w nieruchomości wspólnej za cenę 595,17 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90%.

Następnie na podstawie aktu notarialnego – umowy darowizny – z dnia 19 grudnia 2014 r. Rep. A nr 4620/2014 [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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] wraz z mężem [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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] darowali z majątku wspólnego na jego majątek osobisty przedmiotowy lokal. Następnie na podstawie tego samego aktu notarialnego Zobowiązany darował ww. lokal na rzecz swojej córki – [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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta].

Zgodnie z art. 68 ust. 2a pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu kwoty stanowiącej równowartość udzielonej bonifikaty nie zachodzi w odniesieniu do pierwotnego nabywcy w sytuacji zbycia lokalu uprzednio nabytego od Gminy Miejskiej Kraków na preferencyjnych zasadach między innymi na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zobowiązany – jako osoba bliska [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 Kosztyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] - nabył własność przedmiotowego lokalu mieszkalnego w drodze darowizny z ich majątku wspólnego, a następnie zbył go na rzecz swojej córki - co zgodnie z wykładnią literalną art. 68 ust. 2 w zw. ust. 2b powyższej ustawy powoduje powstanie obowiązku zwrotu 1/2 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 Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 r. sygn. akt. V CSK 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”.

Mając powyższe na uwadze zgodnie z art. 68 ust. 2 i 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami pismem z dnia 15 stycznia 2019 r., znak GS-16.7124.8.2019 wezwano Zobowiązanego do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 95.648,25 zł tytułem zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny ww. lokalu mieszkalnego oraz od ceny udziału w nieruchomości gruntowej zastosowanej przy zbywaniu tego lokalu.

W odpowiedzi na powyższe, Zobowiązany pismem z dnia 25 lutego 2019 r. zwrócił się do Rady Miasta Krakowa z prośbą o odstąpienie od żądania zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży ww. lokalu.

W ww. wniosku Zobowiązany podniósł, że zawarta umowa darowizny nie miała na celu uzyskania korzyści majątkowych kosztem Urzędu Miasta Krakowa. Jak twierdzi Wnioskodawca „po śmierci mojego ojca chciałem samodzielnie wstąpić w obowiązki najemcy lokalu, jednak ze względu na brak rozdzielności majątkowej małżeńskiej nie miałem takiej możliwości. Najemcami zostaliśmy razem z małżonką, a co za tym idzie również wykupu musieliśmy dokonać wspólnie. Faktem jest, iż moja córka nie jest osobą bliską dla małżonki. Niemniej warto zaznaczyć, że formalne przysposobienie byłoby w naszym przypadku niemożliwe - w związku małżeński wstąpiliśmy po uzyskaniu przez moją córkę pełnoletności. Gdybym pozostał rozwiedziony, wstąpienie w obowiązki najemcy, wykup i darowizna dla córki nie budziłyby wątpliwości Urzędu. Fakt zawarcia przeze mnie kolejnego związku małżeńskiego skomplikował cały proces i niejako wymusił taki, a nie inny sposób postępowania.”.

Zobowiązany podniósł również, że rozwiązanie w postaci zawarcia umowy darowizny zostało zaproponowane przez notariusza. Jak twierdzi „nabycie lokalu nastąpiło w Kancelarii Notarialnej, która została nam wskazana przez pracownika Urzędu Miasta jako sprawdzona i od lat pośrednicząca przy sprzedaży lokali mieszkalnych od Gminy Miejskiej Kraków, miałem zatem pełne zaufanie do Notariusza przeprowadzającego zarówno sprzedaż, jak i

późniejszą darowiznę. To on podpowiedział nam wybór tego konkretnego rozwiązania prawnego. Wiedziałem, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami (art. 68 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami) nie mogę sprzedać lokalu przed upływem 5 lat, mam natomiast prawo podarować go osobie najbliższej bez obowiązku zwrotu bonifikaty i w moim odczuciu to właśnie uczyniłem.”. Wnioskodawca podniósł w ww. wystąpieniu, że własność ww. lokalu mieszkalnego nabył „na podstawie wskazanej wcześniej umowy do majątku wspólnego z moją małżonką. Umowa ta nie obejmowała nabycia 1/2 udziału w samodzielny lokal mieszkalny, lecz całość lokalu mieszkalnego do majątku wspólnego. Następnie na podstawie umowy darowizny nabyłem samodzielny lokal mieszkalny do majątku osobistego (w całości), przy czym nie było to nabycie przez osobę bliską w rozumieniu art. 68 ust. 2 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Brak jest bowiem podstaw do traktowania mnie z jednej strony jako osobę bliską zbywcy w rozumieniu art. 68 ust. 2 b tejże ustawy (która zbywa lokal), zaś z drugiej jako osobę, która ma prawo do zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 68 ust. 2 tejże ustawy. Z żądania zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty wynika, iż z jednej strony miałem prawo do obdarowania mojej córki, a jednocześnie prawa takiego nie miałem.”. I dalej „przedmiotem obu darowizn była własność całej nieruchomości lokalowej, nie zaś udział w niej. Dlatego też w moim odczuciu nie można traktować darowizny dokonanej na rzecz mojej córki jako darowizny uczynionej w trybie art. 68 ust. 2 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami”.

Zobowiązany powołuje się w swoim wystąpieniu na wyroki Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 27 stycznia 2017 r., sygn. akt I ACa 971/16 oraz z dnia 08 kwietnia 2014 r., sygn. akt I ACa 1287/13, zgodnie z którymi „sprzeczne z przeznaczeniem roszczenia o zwrot równowartości bonifikaty jest jego dochodzenie w sytuacji, gdy nabywca lokalu wprawdzie zbył go przed upływem terminu z art. 68 ust. 2 ww. ustawy, uczynił to jednak nie z chęci uzyskania korzyści majątkowych, lecz jedynie w wyniku własnej sytuacji życiowej - wyłącznie w celu realizacji potrzeb rodziny”.

Wnioskodawca poinformował również, że ww. lokal nie został nabyty w celu wykorzystania go w sposób spekulacyjny, dla odsprzedania go za zdecydowanie wyższą kwotę i wzbogacenia się. Zawarcie umowy darowizny miało na celu wyłącznie zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych Jego córki. Zobowiązany wyjaśnił, iż nie miał wiedzy, że zawarcie umowy darowizny na rzecz córki zrodzi konieczność zwrotu tak ogromnej sumy pieniężnej, w przeciwnym wypadku wstrzymałby się z dokonaniem ww. czynności.

Zobowiązany wyjaśnił również, że ww. lokal mieszkalny w dalszym stopniu służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych Jego rodziny, a zawarcie umowy darowizny miało na celu zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych córki, a nie działanie na szkodę Gminy Miejskiej Kraków.

Ponadto, Wnioskodawca poinformował, że kwota której zwrotu domaga się Gmina Miejska Kraków leży poza Jego możliwościami finansowymi. Zobowiązany wyjaśnił, iż jest emerytem „zaś małżonce do przejścia na emeryturę pozostało zaledwie kilkanaście miesięcy. Z całej kwoty świadczenia emerytalnego odprowadzam ok. 65% tytułem spłaty zaciągniętych uprzednio kredytów. W tej sytuacji brak jest perspektyw na zdobycie przeze mnie wymaganej sumy pieniężnej, gdyż z pewnością żaden bank nie umożliwi mi zaciągnięcia kolejnego zobowiązania. Nie posiadam oszczędności ani żadnego majątku, z którego mógłbym czerpać

korzyści. Kwota blisko 100 tys. złotych jest dla całej naszej rodziny nieosiągalną, astronomiczną wręcz sumą.”

Wskazać należy, że nabycie przez Zobowiązanego od jego żony nieruchomości wspólnej na majątek osobisty stanowi w istocie wyzbycie się przez jednego z małżonków domniemanego udziału wynoszącego 1/2 część tej nieruchomości. Następnie zbycie tego udziału na rzecz kolejnej osoby wypełniło dyspozycję przepisu art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami i zrodziło obowiązek zwrotu kwoty stanowiącej połowę równowartości bonifikaty (udział małżonka) udzielonej od ceny ww. 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”.

W świetle wpisu ujawnionego w dziale II księgi wieczystej nr KR1P/00523984/8 właścicielem tego lokalu jest córka Zobowiązanego.

W oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer – dane osobowe – ustalono, że w wyżej powołanym lokalu mieszkalnym zameldowany jest Zobowiązany wraz z żoną, córką oraz zięciem.

Wniosek Zobowiązanego został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 438/2020 z dnia 21 stycznia 2020 r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 857/21 z dnia 25 stycznia 2021 r.).

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