

ZARZĄDZENIE Nr 717/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 19 marca 2021r.

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 wyłączyła: Magdalena Owerko - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 7 położonym na os. Centrum B w Krakowie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. 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 wyłączyła: Magdalena Owerko - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 7 położonym na os. Centrum B w Krakowie.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 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: Magdalena Owerko - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 7 położonym na os. Centrum B w Krakowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234), 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: Magdalena Owerko - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 74857,45 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: Magdalena Owerko - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 7 na os. Centrum B w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 30.12.2014 r. Rep. A nr 16011/2014, z własnością którego związany jest udział wynoszący 8/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej prawo własności działki nr 155 o pow. 9a 59m², obr. 55 jedn. ewid. Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00074018/3 oraz części wspólne budynku i urządzenia niesłużące 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/00524657/4.

§ 2. Wykonanie 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: Magdalena Owerko - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórznego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 7 położony na os. Centrum B w Krakowie o pow. 36,83 m² wraz z udziałem wynoszącym 8/1000 części w nieruchomości wspólnej, a to we współużytkowaniu wieczystym działki nr 155 o pow. 9a 59 m², obr. 55 jedn. ewid. Nowa Huta oraz częściach wspólnych budynku, z którego wydzielony jest lokal - niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz najemców aktem notarialnym Rep A 16011/2014 w dniu 30.12.2014 r. za łączną kwotę 16423,04 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w prawie użytkowania wieczystego wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 147807,32 zł.

Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 28.05.2015 r. Rep. A Nr 875/2015 spadek po mężu – zmarłym dnia 21.05.2015 r. - na podstawie testamentu zawartego w formie aktu notarialnego Rep A Nr 1387/2013 z dnia 12.02.2013 r. nabyła żona w całości.

Następnie w dniu 26.10.2015 r. aktem notarialnym Rep. A Nr 1873/2015 ww. przekazała umową darowizny przedmiotowy lokal mieszkalny swojej córce, która w umowie tej ustanowiła na rzecz matki nieodpłatną, dożywotnią służebność mieszkania w całym lokalu mieszkalnym 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: Magdalena Owerko - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórznego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] położonym w budynku na os. Centrum B 7 w Krakowie.

Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego w niniejszej sprawie ustalono, iż 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 na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z w/wym. przepisem przez osoby bliskie należy rozumieć „zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu”.

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 spadkobierczyni w zakresie udziału 1/2 części.

Oznacza to, iż zbycie przez ww. udziału 1/2 części w lokalu mieszkalnym [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: Magdalena Owerko - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórznego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] położonym na os. Centrum B 7 w Krakowie wypełniając dyspozycję przepisu art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami zrodziło obowiązek zwrotu kwoty stanowiącej 1/2 część bonifikaty udzielonej od ceny przedmiotowego 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”.

Zgodnie z przywołanym powyżej art. 68 ust. 2 w zw. z ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami od daty pierwotnego nabycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego od Gminy Miejskiej Kraków, tj. 30.12.2014 r. do dnia jego zbycia, tj. 26.10.2015 r. nie upłynął okres 5 lat.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy 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 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 nieruchomości”.

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.”

Z tych względów 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.

W związku z powyższym 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: Magdalena Owerko - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] jest zobowiązana do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 74857,45 zł (słownie złotych: siedemdziesiąt cztery tysiące osiemset pięćdziesiąt siedem 45/100), tytułem zwrotu 1/2 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: Magdalena Owerko - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 7 na os. Centrum B w Krakowie.

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny oraz udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, czyli 147807,32 zł (słownie złotych: sto czterdzieści siedem tysięcy osiemset siedem 32/100). Zwrotowi podlega 1/2 części kwoty udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 pkt 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 udziału w powyższym lokalu tj. 26.10.2015 r. wynosi 74857,45 zł (słownie złotych: siedemdziesiąt cztery tysiące osiemset pięćdziesiąt siedem 45/100).

Mając powyższe na uwadze Wydział Skarbu Miasta pismem nr GS-16.7124.267.2018 z dnia 09 stycznia 2019 r. poinformował spadkobierczynię o obowiązku zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty udzielonej bonifikaty udzielonej od ceny lokalu mieszkalnego położonego os. Centrum B 7/[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: Magdalena Owerko - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w Krakowie.

W dniu 21 stycznia 2019 r. do Rady Miasta Krakowa wpłynął wniosek Zobowiązanej „o wyrażenie zgody przez Radę Miasta Krakowa 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 wyłączyła: Magdalena Owerko - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] położonego w budynku nr 7 na Osiedlu Centrum B w Krakowie”.

Zobowiązana do zwrotu poinformowała, że „Prośbę swą motywuje tym, iż przekazując nieodpłatnie mieszkanie osobie dla mnie najbliższej - mojej córce, nie byłam świadoma faktu, iż naruszam przepisy prawa. Wspólnie ze zmarłym mężem - ojcem mojej córki Beaty, naszego jedyne go wspólnego dziecka - wykupiliśmy ten lokal, z zamiarem przekazania go córce. Jednakże w maju 2015 roku mąż zmarł w wyniku choroby nowotworowej i nie zdążyliśmy wspólnie załatwić tej sprawy za jego życia. Chcąc niejako wypełnić wolę zmarłego męża działałam w jak najlepszej wierze, nie uzyskując z tego tytułu jakiegokolwiek korzyści majątkowej. Ja i córka wiedziałyśmy, że zbycie lokalu nie może nastąpić na rzecz osób innych niż najbliższe, bo trzeba będzie zwrócić bonifikatę.

Zwrot kwoty bonifikaty w wysokości 74.857,45 zł jest dla mnie kolosalnym zobowiązaniem. Obecnie osiągam miesięczny dochód w wysokości ok. 1.880 zł z tytułu pobieranej emerytury oraz pobieram zasiłek pielęgnacyjny w wysokości ok. 215 zł. Jestem osobą schorowaną, w podeszłym wieku i znaczną część tej kwoty przeznaczam na leki - od 35 lat leczę się na cukrzycę typu II, ponadto mam niedokrwienność mięśnia sercowego, dnę moczaniową, dusznicę bolesną i zwapnienie kręgosłupa.

Nie mam możliwości pozyskania dodatkowych środków finansowych ani nie posiadam żadnych wartościowych składników majątku z którego mogłabym pokryć zwrot bonifikaty. Wraz z córką ustaliłyśmy, że dożywotnio będę zamieszkiwać w w/w lokalu, co zapisane zostało w umowie darowizny, ponadto córka zobowiązała się nie zbywać tego lokalu. Od września 1957 roku do dnia dzisiejszego nieprzerwanie mieszkam w lokalu 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: Magdalena Owerko - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta], na który

otrzymałam przydział w związku z podjęciem pracy w Hucie im. Lenina i sama ponoszę wszelkie ciężary związane z jego utrzymaniem.

Wyrażenie przez Radę zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty będzie w mojej ocenie zachowaniem sprawiedliwym i słusznym, gdyż darowizna lokalu nastąpiła na rzecz osoby bliskiej i uważam, że wyrażenie zgody przez Radę będzie jak najbardziej zgodne z zasadami współżycia społecznego.”

Ponadto jak ustalono w oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer mąż zobowiązanej zmarł w dniu 21.05.2015 r., akt zgonu nr 1261011/00/AZ/2015/599033. W lokalu mieszkalnym 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: Magdalena Owerko - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] na os. Centrum B 7 w Krakowie na pobyt stały od dnia 19.02.1957 r. zameldowana jest zobowiązana do zwrotu oraz od dnia 04.12.1962 jej córka.

Zgodnie z działem II „Własność” księgi wieczystej KR1P/00524657/4 prowadzonej dla nieruchomości lokalowej 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: Magdalena Owerko - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]położonej na os. Centrum B 7 w Krakowie aktualną właścicielką jest córka Zobowiązanej. Natomiast w dziale III „Prawa, Roszczenia i Ograniczenia” ujawnione jest prawo rzeczowe polegające na nieodpłatnej i dożywotnej służebności mieszkania w całym lokalu mieszkalnym na rzecz Zobowiązanej.

Wniosek Zobowiązanych został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 391/2019 z dnia 17.12.2019 r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 852/21 z dnia 25.01.2021r.)

Mając na uwadze szczególne okoliczności w przedmiotowej sprawie oraz w związku z ww. pozytywnymi opiniami stosownie do art. 68 ust 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami przygotowanie niniejszego projektu uchwały jest uzasadnione.