

ZARZĄDZENIE Nr 2145/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 23.08.2019r.

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 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 Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 8 położonym 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) 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 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 Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 8 położonym 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 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 Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 8 położonym 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), 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), uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Pana [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 Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 192.432,28 złotych, udzielonej najemcom, tj. Państwu [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 Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] 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 Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 8 na os. Kazimierzowskim w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 06 czerwca 2012 r. Rep. A nr 4086/2012, z własnością którego związany jest udział wynoszący 14/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej działkę nr 215/2 o pow. 804 m², obr. 8, jedn. ewid. Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00098816/1 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/00485797/1.

§ 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 wyłączyła: Agnieszka Latos - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 8 położonym na os. Kazimierzowskim w Krakowie wraz z udziałem wynoszącym 14/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej działkę nr 215/2 o pow. 804 m², obr. 8, jedn. ewid. Nowa Huta oraz części wspólne budynku, z którego wydzielony jest lokal - niesłużące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali - został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz najemców Państwa [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 WtórnegO Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep. A nr 4086/2012 z dnia 06.06.2012r. Przy nabyciu powyższego lokalu została udzielona bonifikata w wysokości 90% od ceny w/w lokalu w kwocie 190 469,00 zł oraz od I opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 1 016,79 zł, tj. łącznie 191 485,79 zł.

Na podstawie aktu notarialnego – umowy darowizny z dnia 12.12.2012 r. Rep. A 10086/2012 pierwotni nabywcy darowali przedmiotowy lokal mieszkalny na rzecz swojego syna, który ustanowił na ich rzecz nieodpłatną, osobistą, dożywotnią i niepodzielną służebność mieszkania w całym w/w lokalu mieszkalnym.

Następnie umową darowizny z dnia 13.02.2015 r. Rep A nr 576/2015 zawartą w formie aktu notarialnego Obdarowany syn ponownie przeniósł własność w/w lokalu na rzecz rodziców, tj. Państwa [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 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.

Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego w niniejszej sprawie ustalono, iż Obdarowany – jako osoba bliska pierwotnych nabywców – nabył przedmiotowy lokal mieszkalny w drodze darowizny od swoich rodziców, co nie zrodziło obowiązku zwrotu bonifikaty. Jednakże zgodnie z art. 68 ust 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu bonifikaty spoczywa na osobie bliskiej w sytuacji m.in. zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat licząc od dnia pierwotnego nabycia, co ma miejsce w tym przypadku. Oznacza to, że ponowne przeniesienie własności w/w lokalu mieszkalnego przez Obdarowanego syna na rzecz rodziców zgodnie z art. 68 ust. 2 w zw. ust. 2b powyższej ustawy zrodziło obowiązek zwrotu 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 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 1997 r. 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.”

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny w kwocie 190 469,00 zł, w takiej samej wysokości została udzielona bonifikata od kwoty I opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, tj. w kwocie 1 016,79 zł. Zwrotowi podlega kwota bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Kwota po zwaloryzowaniu na dzień zawarcia kolejnej umowy darowizny przedmiotowego lokalu, tj. 13.02.2015 r. wynosi 192 432,28 zł.

W związku z powyższym, pismem z dnia 17.10.2017 r. wezwano Zobowiązanego do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 192 432,28 zł, tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny w/w lokalu mieszkalnego z terminem zapłaty do dnia 30.11.2017 r.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 01.08.2018 r. Zobowiązany wystąpił do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty.

W swoim wystąpieniu Zobowiązany podniósł, że nie był świadomy tego, iż darując rodzicom w/w lokal mieszkalny będzie zobowiązany do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty. Poinformował również, iż jego sytuacja życiowa jest trudna, albowiem nie pracuje, nie posiada innego mieszkania ani samochodu i dlatego, z uwagi na to, że nie mógł partycypować w kosztach utrzymania lokalu mieszkalnego zwrócił rodzicom w/w nieruchomość.

W ww. wystąpieniu Zobowiązany wskazał także, iż „powyższa darowizna nigdy nie miała na celu sprzedaży powyższego mieszkania i uzyskania korzyści finansowych, ponieważ jest to jedyne mieszkanie jakie posiadają rodzice, w którym jesteśmy zameldowani na pobyt stały i tam mieszkamy. (...) Obecnie wszystkie koszty związane z utrzymaniem mieszkania ponoszą rodzice (czynsz, opłaty za gaz, prąd, media, remonty). (...) Rodzice są w podeszłym wieku, przewlekle chorzy, będący pod stałą opieką lekarzy, co powoduje wydatki niezbędne do realizacji recept.”.

Dodatkowo, Pan [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 Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w w/w wniosku poinformował, że „Pani notariusz, przy zwrocie przeze mnie darowizny w 2015 r. rodzicom, nie poinformowała mnie, ani moich rodziców o wystąpieniu tak drastycznych konsekwencji dla nas związanych ze zwrotem bonifikaty.”.

Dokonując analizy przedmiotowej sprawy w oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer - dane osobowe ustalono, że w w/w lokalu na pobyt stały od dnia 19.07.1993 r. zameldowana jest matka Obdarowanego, a od dnia 03.06.1994 r. Zobowiązany.

W świetle wpisu ujawnionego w dziale II księgi wieczystej nr KR1P/00485797/1 właścicielami tego lokalu są rodzice Zobowiązanego.

Wniosek Zobowiązanego został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 94/19 z dnia 09 kwietnia 2019 r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 237/19 z dnia 09 lipca 2019 r.)

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