

ZARZĄDZENIE Nr 3221/2019
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 27.11.2019 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 2/3 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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 27 położonym przy ul. Ks. Siemaszki w Krakowie.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815) 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 2/3 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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 27 położonym przy ul. Ks. Siemaszki 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 2/3 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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 27 położonym przy ul. Ks. Siemaszki w Krakowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348 z 2019 r. poz. 270, 492, 801, 1309, 1589, 1716, 1924, 2020), uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od [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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu po 1/3 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości po 92.427,90 zł (łącznie 184.855,80zł), udzielonej najemcy 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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 27 przy ul. Ks. Siemaszki w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 19 lutego 2013 r. Rep. A nr 349/2013, z własnością którego związany jest udział wynoszący 31/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmujący prawo współwłasności do nieruchomości gruntowej, którą stanowi działka nr 422/6 o pow. 5a 67m², obr. 44 jedn. ewid. Krowodrza, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00157299/2 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/00495686/3.

§ 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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg Obrtu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 27 położonym przy ul. Ks. Siemaszki w Krakowie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 31/1000 części obejmującej prawo własności działki nr 422/6 o pow. 5a 67 m² obr. 44 jednostka ewidencyjna Krowodrza oraz części wspólne budynku, z którego wydzielony jest lokal - niesłużące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali - został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz najemcy [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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg Obrtu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep A nr 349/2013 z dnia 19.02.2013 r. za łączną kwotę 30 595,58 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w prawie własności w wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 275.356,22 zł.

W dniu 31.10.2013 w/w zmarła. Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 07.11.2013 r., Rep. A nr 9003/2013 spadek po w/w zmarłej na podstawie ustawy nabyli wprost dzieci tj. dwie córki oraz syn w udziałach po 1/3 każdy.

Następnie na podstawie umowy notarialnej z dnia 20.12.2013 r., Rep. A nr 10361/2013 Obdarowani dokonali działu spadku po w/w zmarłej w ten sposób, że cały przedmiotowy lokal na wyłączną własność nabyła jedna z Obdarowanych córek. Dział spadku zgodnie z w/w umową nastąpił bez żadnych spłat i dopłat.

Zgodnie z art. 4 pkt 3b 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 umownego działu spadku dokonanego ww. aktem notarialnym pomiędzy spadkobiercami w/w zmarłej doszło do przeniesienia własności udziałów w nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny (pierwotnie nabyty od Gminy Miejskiej Kraków) na rzecz jednej z Obdarowanych.

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”.

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 należy przyjąć, że obowiązek zwrotu kwoty 2/3 części bonifikaty udzielonej pierwotnemu nabywcy lokalu mieszkalnego, 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.

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny oraz udział w nieruchomości gruntowej, czyli 275 356,22 zł. Zwrotowi podlega 2/3 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 powyższego lokalu tj. 20.12.2013 r. wynosi 184.855,80 zł.

Z uwagi, na brak przesłanek warunkujących wyłączenie obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej od w/w lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej pismami z dnia 08.03.2018 r. wezwano dwojga spadkobierców do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwot w wysokości po 92.427,90 zł, tytułem zwrotu po 1/3 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny w/w lokalu mieszkalnego z terminem zapłaty do dnia 30.04.2018 r.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 11.04.2018 r. siostra Zobowiązanych do zwrotu bonifikaty (a zarazem jedna ze spadkobierców i aktualna właścicielka przedmiotowego lokalu mieszkalnego) działając z upoważnienia swojego rodzeństwa wystąpiła do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty.

W swoim wystąpieniu siostra Zobowiązanych oświadczyła, że *„działaliśmy nieświadomie zawierając przedwcześnie umowę, nie zdając sobie sprawy z dalszych konsekwencji. Oświadczam, że gdybym miała wiedzę prawną, iż w przypadku działu spadku po zmarłej (...) na wyłączną moją własność Rep A nr 10361/2013 z dn. 20.12.2013 będą musieli zwrócić bonifikatę udzieloną pierwotnemu nabywcy nie doszłoby do zawarcia takiej umowy notarialnej.”*

Ponadto jak oświadczyła w/w: *„wraz ze zmarłą matką zajmowałam lokal mieszkalny od urodzenia, potem wraz z mężem i dwójką dzieci oraz z siostrą Anną do dnia dzisiejszego. Jesteśmy zameldowani na pobyt stały w zajmowanym lokalu mieszkalnym (...).*

Z uwagi na fakt, iż chcieliśmy aby wszelkiego rodzaju faktury i umowy dotyczące administracji lokalem oraz kosztami utrzymania nie były sporządzane zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia w udziałach po 1/3 każdy Rep A nr 9003/2013, lecz wyłącznie na jedną osobę. Pod kierownictwem Notariusza dokonaliśmy podpisania umowy notarialnej działu spadku po zmarłej matce (...). Dział spadku zgodnie z w/w umową nastąpił bez żadnych splat i dopłat.

Nieświadomi swoich bezinteresownych czynności prawnych, doprowadziliśmy do naruszenia zasad zbywania lokalu mieszkalnego stanowiącego w 90% własność Gminy Miejskiej Kraków”.

W oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer ustalono, że w w/w lokalu zameldowana jest na pobyt stały Zobowiązana do zwrotu bonifikaty, wraz z siostrą i jej mężem oraz dwójką dzieci.

Zgodnie z działem II księgi wieczystej nr KR1P/00495686/3 prowadzonej dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego właścicielem jest siostra Zobowiązanych.

Wniosek Zobowiązanych został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1209/18 z dnia 6 listopada 2018 r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 108/19 z dnia 9 kwietnia 2019 r.)

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