

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 Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 4 położonym na os. Stalowym w Krakowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (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 Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 103.180,54 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 Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 4 położonym na os. Stalowym w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 23 stycznia 2013 r. Rep. A nr 637/2013, z własnością którego związany jest udział wynoszący 9/1000 części, a to we współwłasności działki nr 29 o pow. 0,1302 ha, obr. 47 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objętej księgą wieczystą nr KRIP/00074728/3 oraz 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 (...)

§ 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 wylęczyła: Agnieszka Kosztyla - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 4 położonym na os. Stalowym w Krakowie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 9/1000 części, a to we współwłasności działki nr 29 o pow. 0,1302 ha, obr. 47 jednostka ewidencyjna 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 [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 wylęczyła: Agnieszka Kosztyla - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep. A nr 637/2013 z dnia 23 stycznia 2013 r. za łączną kwotę 23.212,04 zł, tj. lokal mieszkalny za cenę 23.076,00 zł, natomiast udział w nieruchomości wspólnej za cenę 136,04 zł . Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 208.911,32 zł.

Następnie aktem notarialnym z dnia 3 listopada 2014 r., Rep. A Nr 13632/2014 w Ich małżeństwie została ustanowiona rozdzielnosc majątkowa. W dniu 14 września 2018 r. został złożony wniosek wieczystoksięgowy o ujawnienie m.in. ww. umowy majątkowej małżeńskiej i wpisanie Zobowiązanych jako współwłaścicieli w udziałach wynoszących po 1/2 części w prawie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Przedmiotowy wniosek został oddalony przez Sąd.

Zobowiązany był zameldowany na pobyt stały w ww. lokalu do dnia 15 kwietnia 2016r. Następnie wymeldował się z ww. lokalu i w tym samym dniu zameldował na pobyt stały w Krakowie pod adresem ul. Stadionowa [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 wylęczyła: Agnieszka Kosztyla - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]. W związku z tym, od tego terminu Zobowiązany nie wykorzystywał ww. lokalu mieszkalnego nabytego uprzednio od Gminy Miejskiej Kraków na cele, dla których została mu udzielona bonifikata.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją 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 nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji”.

Jak wynika z wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 stycznia 2014 r. sygn. akt I ACa 776/13 „ratio legis przepisu przyznającego bonifikatę (art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n.) polega na ułatwieniu zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób stabilne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych”.

Analiza treści zgromadzonej dokumentacji dowodzi, że Zobowiązany nie wykorzystywał przysługującego mu prawa do ww. lokalu mieszkalnego w celu zaspokojenia

swoich potrzeb mieszkaniowych, co było intencją ustawodawcy wprowadzającego bonifikatę przy zbyciu lokali komunalnych.

Dodatkowo, przedstawiona przez Zespół Radców Prawnych Urzędu Miasta Krakowa przy piśmie z dnia 15 lutego 2019 r., znak PR-02.074.58/2019 analiza wskazuje, iż zachodzą podstawy prawne do zwrotu udzielonej bonifikaty od ww. lokalu mieszkalnego. W sytuacji, gdy nabywca wyprowadza się z tego lokalu przed upływem okresu określonego w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i przestaje w nim zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe, dochodzi do wykorzystania lokalu na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, co stanowi podstawę żądania zwrotu bonifikaty.

Z tych względów powstał obowiązek zwrotu 1/2 części kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie udzielonej pierwotnym nabywcom lokalu mieszkalnego, po jej waloryzacji i obciąża on Zobowiązanego na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskutek wykorzystywania przysługującego mu udziału we współwłasności ww. lokalu na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie przez Gminę Miejską Kraków bonifikaty.

Z uwagi na fakt, że żona Zobowiązanego jest współwłaścicielem ww. lokalu mieszkalnego obciążonego hipoteką - w świetle art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece – zobowiązana jest jako dłużnik rzeczowy do zapłaty wierzytelności na rzecz Gminy Miejskiej Kraków.

W związku z powyższym pismem z dnia 25 lutego 2019 r., znak GS-16.7124.284.2018 poinformowano [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 Kosztyla - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] jako dłużnika osobistego oraz [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 Kosztyla - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] jako dłużnika rzeczowego o obowiązku zapłaty solidarnie na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 103.180,54 zł, która odpowiadała 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

W odpowiedzi na powyższe Zobowiązany pismem z dnia 12 maja 2019 r., a Jego żona pismem z dnia 13 maja 2019 r. zwrócili 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. wnioskach podniesiono, że w 2016 r. Zobowiązany za środki uzyskane z kredytu zakupił w stanie deweloperskim nieruchomość mieszczącą się przy ul. Stadionowej [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 Kosztyla - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórneg0 Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta], która jednak „nie była możliwa do zamieszkania”. Wnioskodawca wskazał w swoim wystąpieniu, iż razem z małżonką nie posiadali środków na jego wykończenie, dlatego też nadal zamieszkiwali wraz z córką w lokalu mieszkalnym wykupionym od Gminy Miejskiej Kraków, mimo uprzedniego zameldowania się przez niego w budynku 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 Koszyła - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] przy ul. Stadionowej w Krakowie.

Zobowiązany oświadczył, że „pomimo wymeldowania się cały czas zamieszkiwałem w mieszkaniu na os. Stalowym przez okres objęty okresem pięcioletnim. Na dowód tego mogą świadczyć: korespondencja, którą odbierałem przez ten okres, zeznania świadków czyli sąsiadów z bloku przy os. Stalowym jak również sąsiadów z miejsca gdzie zakupiłem dom czyli ul. Stadionowej [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 Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] lub kwoty rachunków za media czy też wykończenia prac prowadzonych w domu”.

Wnioskodawcy zgodnie poinformowali, że sytuacja materialna w jakiej się znajdują jest bardzo ciężka, z powodu prowadzonej działalności gospodarczej posiadają wysokie zobowiązania finansowe oraz wiele toczących się przeciwko nim egzekucji komorniczych. Jak zapewniają „jedynym rozwiązaniem byłoby zaciągnięcie kredytu pod mieszkanie na os. Stalowym lub sprzedaż, ale z uwagi na zabezpieczenie hipoteki na mieszkaniu przy os. Stalowym nie jesteśmy w stanie nic zrobić. Sytuację ratowałaby możliwość sprzedaży mieszkania lub uzyskania kredytu pod jego zastaw hipoteczny co pozwoliłoby uwolnić się od zobowiązań, a ewentualna pozostała część przeznaczyć na mieszkanie lub spłatę kredytu.”

Wnioskodawczyni z kolei podniosła, że powyższa sytuacja mocno nadszarpnęła jej zdrowiem, ponieważ od urodzenia choruje na nieuleczalną chorobę związaną z krwią, a w związku z tym jak oświadcza „istnieje duże ryzyko, iż od całego tego stresu dostanę wylewu”.

W świetle wpisu ujawnionego w dziale II księgi wieczystej nr (...) * właścicielami tego lokalu są Zobowiązani.

W oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer – dane osobowe – ustalono, że w wyżej powołanym lokalu mieszkalnym zameldowana jest Wnioskodawczyni wraz z córką.

Wnioski Zobowiązanych zostały pozytywnie zaopiniowane przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 439/2020 z dnia 21 stycznia 2020r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 858/21 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.