

ZARZĄDZENIE Nr 3683/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 16 grudnia 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 [wylaczenie 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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 4 położonym przy ul. Lentza w Krakowie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372,1834) 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 [wylaczenie 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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnej Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 4 położonym przy ul. Lentza 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: Agnieszka Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 4 położonym przy ul. Lentza w Krakowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899), 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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 112 595/73 złotych, udzielonej najemcy 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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 4 przy ul. Lentza w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 13.03.2014r. Rep. A nr 881/2014, z własnością którego związany jest udział wynoszący 11/1000 części w nieruchomości wspólnej, tj. działki nr 512/2 o pow. 11 a 87 m², obr. 41 jedn. ewid. Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00081925/6 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/00511674/5.

§ 2. Wykonanie uchwały 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 Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 4 przy ul. Lentza w Krakowie o pow. 48,90 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 11/1000 części obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 512/2 o pow. 11 a 87 m², obr. 41 jedn. ewid. 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, 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: Agnieszka Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep A nr 881/2014 z dnia 13.03.2014r. za łączną kwotę 25 045,87 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w prawie własności wyżej powołanej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 225 416,87zł.

Następnie aktem notarialnym Rep. A 1871/2014 z dnia 12.05.2014 r. ww. przeniosła własność przedmiotowego lokalu na rzecz wnuka 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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta], który na podstawie tego samego aktu notarialnego darował udział wynoszący 1/2 przedmiotowego lokalu na rzecz swojej żony 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: Agnieszka Latos – Starszy 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.

Pan [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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] – jako osoba bliska 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: Agnieszka Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] - nabył przedmiotowy lokal mieszkalny od niej w drodze darowizny, a następnie przeniósł udział wynoszący 1/2 na rzecz swojej żony – 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: Agnieszka Latos – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] - co zgodnie z art. 68 ust. 2 w zw. ust. 2b powyższej ustawy powoduje powstanie

obowiązku 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 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.*”

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.

Zwrotowi podlega kwota 1/2 część 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 zbycia powyższego lokalu tj. 12.05.2014 r. wynosi 112 595,73 zł.

Mając powyższe na uwadze pismem nr GS-16.7124.351.2018 z dnia 30.11.2018r. zobowiązano 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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 112 595,73 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny zbycia ww. lokalu mieszkalnego zastosowanej przy jego zbywaniu na mocy postanowień uchwały Nr XLVI/568/08 z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (z późn. zm.) z terminem zapłaty do dnia 31.01.2019r. W przedmiotowym piśmie poinformowano 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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] również o możliwości prawnej wynikającej z art. 68 ust 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami dotyczącej wystąpienia do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Jak wynika z toku sprawy Adresat zobowiązania z takiej możliwości nie skorzystał.

W dniu 30.07.2019r. Sąd Okręgowy w Krakowie, I Wydział Cywilny sygn. akt I Nc 418/19 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w stosunku do 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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]. Przedmiotowy nakaz na skutek niezastosowania środka odwoławczego w dniu 11.12.2019r. uzyskał tytuł wykonawczy.

W piśmie z dnia 12.05.2020r. skierowanym do Wydziału Egzekucji Administracyjnej i Windykacji Pan [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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrócił się z prośbą „o anulowanie zwrotu tej bonifikaty zaznaczając, że pokryje wszystkie należności spraw sądowych, odsetek, kosztów egzekucyjnych, kosztów klauzuli, kosztów komorniczych.”

Stosownie do art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami „*Właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku*”.

Jak wynika z opinii prawnej znak PR.02.074.172/2017 z dnia 26.05.2017r. wydanej w oparciu o podobny stan faktyczny i prawny uzyskanie tytułu wykonawczego obejmującego roszczenie o zwrot bonifikaty nie wyłącza możliwości wystąpienia przez Dłużnika z wnioskiem do Rady Miasta Krakowa o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty. Przesłanki zawarte w art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie odnoszą się do etapu prowadzonego postępowania windykacyjnego. Oznacza to, iż ustawa nie uchyła możliwości odstąpienia od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty również w sytuacji kiedy do zobowiązanych do zwrotu bonifikaty zostało wystosowane wezwanie do zapłaty czy też został wydany prawomocny wyrok (nakaz) w sprawie o zapłatę. Uzyskanie tytułu wykonawczego obejmującego roszczenie o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty nie wyłącza możliwości odstąpienia od dochodzenia tego roszczenia (np. w drodze postępowania egzekucyjnego).

W ocenie zatem Zespołu Radców Prawnych przepisy prawa nie wykluczają możliwości odstąpienia przez Gminę Miejską Kraków od dochodzenia roszczenia o zwrot zwaloryzowanej bonifikaty, pod warunkiem, że zrealizowane zostaną przesłanki z art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Natomiast w przypadku odstąpienia za zgodą organu od żądania zwrotu bonifikaty jest zasadne obciążenie 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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] poniesionymi przez Gminę Miejską Kraków kosztami dochodzenia roszczenia, o czym Zobowiązanego poinformowano pismem z dnia 05.06.2020r. nr EW-05.3162.79.2019

Pismem z dnia 24.06.2020r. Zobowiązany zwróciła się z wnioskiem o odstąpienie od żądania przez Gminę Miejską Kraków zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny ww. lokalu mieszkalnego.

W przedmiotowym wniosku ww. wskazał, że „*aktem notarialnym - umową darowizny z dnia 12.05.2014 roku Rep. "A" nr 1871/2014 - otrzymałem od swojej babci [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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] cały lokal*

mieszkalny. A następnie tym samym aktem notarialnym - podarowałem mojej żonie [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 – Starszy Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] 1/2 część w wyżej wymienionym lokalu mieszkalnym.

Czynność ta nie miała na celu wzbogacenia się dzięki upustowi lecz zamieszkaniu na tak zwanym swoim mieszkaniu. Nasza niewiedza nie była kierowana złymi intencjami, była kierowana wspólnotą małżeńską, która powinna być (według nas) zawierana w dniu ślubu. Niestety nieraz rzeczy wydające się prostymi okazują się bardzo skomplikowanymi w świetle prawa. Poprzez tę sytuację nakazali państwo zwrot bonifikaty w wysokości 112 595,73 zł, co w naszym przypadku jest ogromną kwotą. Chciałem zaznaczyć, że pracując oboje mamy przeciętnie około 6000 zł miesięcznie na życie, opłaty a w tym wychowujemy dwójkę dzieci w wieku szkolnym i nie posiadamy takich środków finansowych, ani perspektyw na zdobycie tak dużej sumy pieniężnej (...) Patrząc na ten przepis nie wykorzystaliśmy tego, że UMK dał naszej rodzinie (poprzez babcię) możliwość kupna mieszkania z bonifikatą bo mieszkaliśmy, mieszkamy i chcemy mieszkać nadal płacąc wszystkie zobowiązanie związane z tym lokum (co czynimy wraz z żoną nadal wspólnie).”

Dokonując analizy przedmiotowej sprawy w oparciu o bazę ELUD Viewer ustalono, że w przedmiotowym mieszkaniu na pobyt stały zameldowany jest Zobowiązany wraz z żoną i ich dwójką dzieci.

Właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego, dla którego prowadzona jest księga wieczysta KR1P/00511674/5 jest Zobowiązany wraz z żoną.

Wniosek Zobowiązanego został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1026/2021 z dnia 06.07.2021r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1303/2021 z dnia 03.11.2021r.)

Mając na uwadze opisane powyżej 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.]