

ZARZĄDZENIE Nr 51/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 13 stycznia 2022 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 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego 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 (t.j. 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 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórniego 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 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899), uchwala 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]* i 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]* zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości odpowiednio po 95.311,98 zł. (tj. łącznie 190.623.96 zł.), 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista 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 9 sierpnia 2018 r. Rep. A Nr 2096/2018, z własnością którego związany jest udział wynoszący 8/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmujący prawo do nieruchomości gruntowej, którą stanowi działka nr 512/2, obr. 41 jedn. ewid. Krowodrza, objęta 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/00590536/3.

§ 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku przy ul. Lentza 4 w Krakowie o pow. 36,73 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 8/1000 części obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 512/2, obręb 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 Pana [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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta], a nabycie tego lokalu nastąpiło na wspólność ustawową majątkową małżeńską 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep. A Nr 2096/2018 z dnia 09.08.2018 r. za łączną kwotę 19.198,81 zł tj. lokal mieszkalny za cenę 18.945,42 zł, natomiast pierwsza opłata od udziału w prawie współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wynosiła 253,39 zł. Przy nabyciu powyższego lokalu i prawa współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 172.789,36 zł.

Następnie na podstawie aktu notarialnego – umowy darowizny – z dnia 03.04.2019 r. Rep. A Nr 882/2019 właściciele lokalu dokonali darowizny z majątku objętego wspólnością ustawową na majątek osobisty żony, która następnie darowała przedmiotowy lokal swojej siostrze tj. 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]. Tym samym aktem notarialnym Obdarowana dokonała zbycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego na rzecz swojej córki tj. 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta].

Jak wynika z opinii prawnej Zespołu Radców Prawnych z dnia 27.04.2021 r. znak PR.02.074.111.2021 na podstawie art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami obowiązek zwrotu:

- ½ kwoty równej udzielonej bonifikaty powstał po zbyciu przez Panią [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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] na rzecz siostry, w zakresie ½ części udziału w nieruchomości lokalowej otrzymanego przez nią w darowiźnie od męża,
- ½ kwoty równej udzielonej bonifikaty powstał po zbyciu przez Panią [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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] na rzecz córki, w zakresie ½ części udziału w nieruchomości lokalowej otrzymanego przez nią w darowiźnie od siostry.

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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 chyba, że zostaną spełnione przesłanki przewidziane w art. 68 ust. 2a powyżej powołanej ustawy m.in. zbycie nastąpi na rzecz osoby bliskiej, wykazanej w art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami. 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.

Oznacza to, iż zbycie przez Panią *[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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]* będącą osobą bliską dla pierwotnego nabywcy lokalu mieszkalnego (tj. udziału małżonka darowanego z majątku objętego wspólnością ustawową na majątek osobisty) na rzecz siostry oraz zbycie przez Jej siostrę na rzecz kolejnej osoby zrodziło po ich stronie obowiązek zwrotu po 1/2 części bonifikaty udzielonej od ceny w/wym. lokalu, albowiem zgodnie z art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami: „*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*”.

Skoro zbycie dotyczyło udziału w lokalu, który przy uwzględnieniu domniemania równych udziałów w majątku wspólnym małżonków wynosi 1/2 części, to również w takim ułamku 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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]* jest zobowiązana do zwrotu równowartości zwaloryzowanej bonifikaty udzielonej od ceny w/wym. lokalu mieszkalnego. Natomiast dalsze zbycie przez Panią *[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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta]* przedmiotowego lokalu mieszkalnego zrodziło obowiązek zwrotu kwoty stanowiącej połowę równowartości bonifikaty udzielonej od ceny w/wym. lokalu.

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.*”

Zgodnie z przywołanym powyżej art. 68 ust. 2 oraz art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami od daty pierwotnego nabycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego od Gminy Miejskiej Kraków, tj. 09.08.2018 r. do dnia jego zbycia, tj. 03.04.2019 r. nie upłynął okres 5 lat.

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny w kwocie 170.508,81 zł, w takiej samej wysokości została udzielona bonifikata od kwoty I opłaty z tytułu użytkowania wieczystego tj. w kwocie 2.280,55 zł. Zwrotowi podlega kwota po 1/2 części udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu za okres od września 2018 r. do kwietnia 2019 r. wskaźników zmian cen nieruchomości. Kwota po zwaloryzowaniu na dzień zbycia powyższego lokalu wynosi po 95.311,98 zł.

Mając powyższe na uwadze pismami z dnia 27.05.2021 r. wezwano Panią [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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] i Panią [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: Wioletta Krzemińska – Główny Specjalista Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości po 95.311,98 zł, tytułem zwrotu po ½ części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny w/wym. lokalu mieszkalnego.

Pismem z dnia 15.06.2021 r. pełnomocnik w/wym. adwokat Pan Piotr Rachwał zawniósł o wyrażenie zgody na odstąpienie od żądania zwrotu kwoty bonifikaty udzielonej przy sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Jak wyjaśnił pełnomocnik Zobowiązane „nie są w stanie zapłacić kwoty po 95.331,98 zł. (...) wraz z mężem (...) utrzymują się ze świadczeń emerytalnych i ich łączny budżet wynosi 4.000 zł miesięcznie. Z tego muszą utrzymać siebie i Lokal. Łączny budżet domowy umożliwia bieżące utrzymanie, ale nie pozwala na czynienie jakichkolwiek oszczędności.

(...) ma emeryturę w kwocie 1.800 i jej sytuacja jest podobna jak opisana powyżej, z tą różnicą, że prowadzi jednoosobowe gospodarstwo. Nie posiada żadnych oszczędności.

Obdarowana (...), która deklaruje pomoc matce i wujostwu utraciła w czasie pandemii pracę i obecnie utrzymuje się z prac dorywczych. Nie posiada ona oszczędności które umożliwiłyby zapłatę powyższej kwoty”.

Na udokumentowanie powyższych faktów do wniosku przedłożone zostały dwie decyzje z dnia 01.03.2021 r. o waloryzacji emerytury pierwotnych właścicieli lokalu, potwierdzenie przelewu z dnia 09.06.2021 r. świadczenia przekazanego Obdarowanej siostrze przez ZUS, pismo z dnia 30.09.2020 r. stanowiące rozwiązanie z obecną właścicielką lokalu umowy o pracę za wypowiedzeniem zawartej w dniu 01.11.2005 r. oraz potwierdzenie przelewu z dnia 11.06.2021 r. świadczenia tj. zasiłku wypłaconego Jej przez Grodzki Urząd Pracy w Krakowie.

W dalszej kolejności pełnomocnik Zobowiązanych do zwrotu wskazał, iż „Według wnioskodawczyń wartość mieszkania to kwota około 220.000 zł (37 m² x 6.000 zł = 222.000 zł). Lokal jest w starym budownictwie, Lokal nie był remontowany. Czyli sprzedaż mieszkania spowodowałaby, że niemal cała cena sprzedaży zostałaby przeznaczona na uregulowanie należności wobec Gminy Miejskiej Kraków. Lokal ten stanowi dorobek życia (...). Brak wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu, kwoty bonifikaty doprowadzi do konieczności wyzbycia się mienia, które stanowi dorobek życia (...).

Celem zawarcia umów darowizny z dnia 3 kwietnia 2019 r. było aby Lokal przypadł na rzecz (...), która jest siostrzenicą (...), oraz jej chrześnicą.

(...) od lat pomaga małżonkom (...) we wszystkich sprawach życia codziennego, jak i w sprawach urzędowych. To ona doprowadziła do możliwości wykupu mieszkania poprzez sądowe ustalenie stosunku najmu. (...) opłaciła prawnika, który podjął się zastępstwa w tej sprawie. (...) pomogła także małżonkom (...) zbierać pieniądze na wykup mieszkania, bowiem nie dysponowali oni oszczędnościami w kwocie 20.000 zł.

(...) ma syna z pierwszego małżeństwa, który mieszka w Kanadzie i nie utrzymują oni kontaktu. Aby uniknąć perturbacji dotyczących majątku, (...); wydziedziczył swojego syna i postanowił zawrzeć umowę darowizny, tak aby ostatecznym beneficjentem majątku była (...).”

Jak wynika z przedłożonych do wniosku dokumentów w akcie notarialnym z dnia 03.04.2019 r. pierwotny nabywca lokalu oświadczył, że do całości spadku powołuje swoją żonę oraz, że wydziedzicza, zatem pozbawia zachowku swojego syna i swoje wnuki.

We wniosku o odstąpienie od żądania zwrotu pełnomocnik w/wym. wyjaśnił, iż „Mimo to, zrodził się pomysł umowy darowizny. Akt sporządzony został przez notariusza

Martę Skrzyniarz. Pani notariusz zapewniła, iż jest to zgodne z prawem i można dokonać od razu darowizny, gdyż strony umowy są rodziną. Wyraźnie wskazywała, że nie istnieje podstawa do żądania przez Gminę zwrotu bonifikaty, z uwagi na wyłączenie ustawowe. Na dzień dzisiejszy notariusz Marta Skrzyniarz odmawia wydania zaświadczenia potwierdzającego powyższe fakty. Z ostrożności procesowej wnoszę o przesłuchanie Marty Skrzyniarz /ul. Grunwaldzka 26/1, 31-524 Kraków/ na powyższe fakty.

Trzeba nadmienić, że zgonie z umową z dnia 3 kwietnia 2021 r. ustanowione zostało nieodpłatne dożywotnie, bezpłatne prawo użytkowania Lokalu, polegające na prawie, zamieszkiwania w Lokalu i korzystania ze wszystkich jego pomieszczeń na rzecz (...) małżonków (...). Wobec powyższego zrealizowany został cel ustawowy polegający na ograniczeniu rozporządzania nieruchomościami, których nabycie finansowane było ze środków publicznych”.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr KR1P/00590536/3 właścicielem lokalu mieszkalnego jest siostrzenica pierwotnej właścicielki lokalu, natomiast w dziale III tej księgi wieczystej ujawnione zostało na podstawie umowy darowizny z dnia 03.04.2019 r. dożywotnie, bezpłatne prawo użytkowania przedmiotowej nieruchomości polegające na prawie zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu i korzystaniu z wszystkich jego pomieszczeń na rzecz pierwotnych właścicieli lokalu.

W oparciu o bazę danych *OTAGO ELUD Viewer – dane osobowe* – ustalono, że w w/wym. lokalu mieszkalnym na pobyt stały zameldowani są pierwotni właściciele lokalu.

Wniosek Zobowiązanych został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1089/2021 z dnia 14 września 2021 r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1311/21 z dnia 3 listopada 2021 r.)

Mając na uwadze przedstawione powyżej okoliczności przedmiotowej sprawy, w związku z w/wym. pozytywnymi opiniami stosownie do art. 68 ust 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami przygotowanie niniejszego projektu uchwały jest uzasadnione. |