

ZARZĄDZENIE Nr 1997/2015
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 28.07.2015 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 1/2 części kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 11 położonego w budynku nr 17 przy ul. B. Prusa 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 2013r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014r. poz. 379 i 1072) 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 kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 11 położonego w budynku nr 17 przy ul. B. Prusa 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 1/2 części kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 11 położonego w budynku nr 17 przy ul. B. Prusa 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 2013r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014r. poz. 379 i 1072), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2015 poz. 782), Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania od Pani [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014r. poz. 1182 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 11 położonego w budynku nr 17 przy ul. B. Prusa w Krakowie, z własnością którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej prawo użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działki nr 60/1 i 60/2 obr. 14, jednostka ewidencyjna Krowodrza objętej księgą wieczystą Kw nr KR1P/00192952/5 oraz budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 38/1000 części, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr KR1P/00393104/5 nabytego od Gminy Miejskiej Kraków na podstawie aktu notarialnego Rep. A Numer 373/2008 z dnia 22 stycznia 2008 r. przez Państwa [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014r. poz. 1182 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta].

§ 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 22 stycznia 2008 r. Rep. A Nr 373/2008 Państwo [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014r. poz. 1182 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórno Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] nabyli od Gminy Miejskiej Kraków lokal mieszkalny nr 11 usytuowany w budynku nr 17 przy ul. B. Prusa w Krakowie o pow. 38,79 m² za cenę w kwocie 26.695,00 zł oraz prawo użytkowania wieczystego udziału w gruncie. Przy nabyciu powyższego lokalu wyżej wymienionym została udzielona bonifikata w wysokości 90% ceny nieruchomości obejmującej przedmiotowy lokal mieszkalny wraz z udziałem w gruncie tj. 242.680,55 zł. Zgodnie z treścią pkt. VII tego aktu strony ustaliły, że kwota stanowiąca równowartość zwaloryzowanej bonifikaty podlega zwrotowi w sytuacji, gdy nabyty lokal mieszkalny zostanie zbyty przed upływem 5 lat od dnia nabycia, przy czym nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej. W dniu 23 czerwca 2008 r. aktem notarialnym Repertorium A Nr 6798/2008 małżonkowie [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014r. poz. 1182 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórno Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] darowali [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014r. poz. 1182 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórno Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] z ich majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską - na jej majątek osobisty lokal mieszkalny nr 11 usytuowany w budynku nr 17 położonym przy ul. Bolesława Prusa w Krakowie, a następnie Pani [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014r. poz. 1182 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórno Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] tym samym aktem notarialnym darowała ten lokal swojej siostrze Pani [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014r. poz. 1182 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórno Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta].

Zgodnie z treścią przepisu art. 68 ust. 2 w związku z ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2015 poz. 782) w przedmiotowej sprawie od nabycia lokalu mieszkalnego od Gminy Miejskiej Kraków tj. od dnia 22 stycznia 2008 r. do momentu jego zbycia nie upłynęło 5 lat, co rodzi zobowiązanie do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, chyba że zostaną spełnione przesłanki przewidziane w art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie, do treści przepisu art. 68 ust. 2b ww. ustawy obowiązek zwrotu bonifikaty ciąży również na osobie bliskiej zdefiniowanej w art. 4 pkt. 13 ustawy o gospodarce

nieruchomościami, na której rzecz zbyto lokal mieszkalny przed upływem 5 lat licząc od dnia pierwotnego nabycia. Ponadto w stosunku do osób bliskich zbywcy lokalu mieszkalnego nie stosuje się wyłączeń zawartych w art. 68 ust. 2a pkt. 1-5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Potwierdza to stanowisko wyrażone wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010r sygn. akt V CSK 15/10, zgodnie, z którym „przesłanki zwolnienia od obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji (art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami) mają zastosowanie do pierwotnych nabywców nieruchomości wskazanych w art. 68 ust. 2 ustawy a nie do osób im bliskich (art. 68 ust. 2b ustawy), na rzecz, których zbyły nieruchomości.”

Z uwagi na powyższe, przed upływem 5 –ciu lat od daty pierwotnego nabycia lokalu mieszkalnego jego zbycie przez osobę bliską połączone jest z obowiązkiem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty także w razie zaistnienia jednego z przypadków wymienionych w art. 68 ust. 2a pkt 1, 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. w razie kolejnego zbycia nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, w tym na rzecz osoby bliskiej, zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomości przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe a także sprzedaży lokalu i przeznaczenia wszystkich środków uzyskanych ze sprzedaży w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Pismem z dnia 02 grudnia 2014 r. wezwano Panią [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014r. poz. 1182 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórno Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 124.032,18 zł, tytułem uregulowania zobowiązania zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny lokalu mieszkalnego nr 11 usytuowanego w budynku nr 17 położonym przy ul. Bolesława Prusa w Krakowie zastosowanej przy zbywaniu tego lokalu na mocy postanowień uchwały Nr XXII/190/03 z dnia 27 sierpnia 2003r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.).

Pani [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014r. poz. 1182 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórno Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] w piśmie z dnia 29.12.2014 r. - wyjaśniając, iż według jej oceny nie zachodzą przesłanki dochodzenia od niej przez Gminę Miejską Kraków zwrotu 1/2 części bonifikaty udzielonej przy zakupie lokalu mieszkalnego nr 11 przy ul. Bolesława Prusa 17 w Krakowie - wniosła o odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, uzasadniając, że cel dla którego została ustanowiona nie został naruszony w drodze dokonanej przez nią czynności prawnej.

Podniosła, że „zgodnie z przepisem art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. Gmina może żądać zwrotu bonifikaty wyłącznie w tej sytuacji, gdy nabywca w okresie pięciu lat od daty jego nabycia wykorzystał go na inne cele niż mieszkalne względnie zbył go na rzecz osoby, która nie jest w stosunku do niego osobą bliską.

Jak wynika z umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży ww. lokalu z dnia 22 stycznia 2008 r. Rep. 373/2008 została ona zawarta pomiędzy Gminą Kraków, a

nabywcami [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014r. poz. 1182 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta], którzy nabyli ją na współwłasność majątkową małżeńską (współwłasność łączna – bezudziałowa).

Zgodnie z przepisem art.68 ust. 2a pkt 1 w zw. z ust. 2b) ww. ustawy oraz § 8 pkt 1) uchwały Rady Miasta Krakowa z dnia 27.08.2003 r. nr XXII/190/03 (z późn. zm.) każdemu z nabywców służy uprawnienie do przeniesienia na osobę bliską w rozumieniu przepisu art. 4 pkt 13 ww. ustawy zakupionego lokalu mieszkalnego bez utraty bonifikaty. Uprawnienie to nie ma charakteru prawa majątkowego, a co za tym idzie nie jest podzielne, tym samym w przypadku nabycia lokalu przez małżonków uprawnienie to przysługuje każdemu z nich z osobna. Ustawodawca w żaden sposób nie różnicuje praw nabywców, którzy nabyli lokal mieszkalny z bonifikatą na wyłączną własność od praw nabywców, którzy nabyli ją na współwłasność majątkową małżeńską. Powyższe pozwala przyjąć, że każdy z małżonków będący nabywcą ma prawo zbycia całości lokalu na rzecz osoby bliskiej nie tracąc prawa do bonifikaty”.

Nadto podniosła, że przy zastosowanej przez Gminę Miejską Kraków interpretacji przepisów „ustawowe uprawnienie służące każdemu z nabywców, w tym nabywców będących małżonkami powtórzone w § 8 pkt 1) uchwały Rady Miasta Krakowa z dnia 27.08.2003 r. nr XXII/190/03 (z późn. zm.) zostałyby w sposób nieuprawniony ograniczone do zbycia przez jednego z małżonków na rzecz osoby bliskiej wyłącznie udziału w nieruchomości, co nie jest tożsame ze zbyciem nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, o którym mowa w art. 68 ust. 1 pkt 7 ww. ustawy.

Wiąże się to z dwoma kwestiami. Po pierwsze – definicja osoby bliskiej zawarta w art. 4 pkt 13) ustawy oznacza, iż osoba bliska jednemu z małżonków, nie może być jednocześnie osobą bliską drugiemu małżonkowi. Po drugie małżeńska wspólność ustawowa jest szczególnym rodzajem współwłasności łącznej bezudziałowej, w czasie której małżonkowie nie mogą samodzielnie rozporządzać swoimi prawami do majątku wspólnego, jako całości. Istotnym jest, że zgodnie z powołanymi w umowie z dnia 22 stycznia 2008 r. Rep. 373/2008 przepisami oraz uchwałą Rady Miasta Krakowa z dnia 27.08.2003r. nr XXII/190/03 (z późn. zm.) wysokość bonifikaty udzielanej przez Gminę przy zakupie lokalu mieszkalnego nie jest zależna od tego, czy jako nabywca występuje jeden z małżonków, czy też oboje”. Podkreśliła, że gdyby nabyła od Gminy lokal mieszkalny nr 11 przy ul. B. Prusa 17 w Krakowie na majątek odrębny uzyskałaby bonifikatę w tej samej wysokości, co przy zakupie lokalu na współwłasność majątkową małżeńską. Zatem w wyniku nieodpłatnego przeniesienia z majątku wspólnego na jej majątek osobisty ww. lokalu umową darowizny z dnia 23.06.2008 r. Rep. 6798/2008 nie uległa wzbogaceniu o jakąkolwiek część bonifikaty. Następnie jako pierwotny nabywca nieruchomości korzystając z ustawowego uprawnienia, o którym wyżej mowa zbyła lokal na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt 13) ww. ustawy, to jest siostry [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014r. poz. 1182 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórniego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta], która do końca 5 letniego okresu od daty nabycia tego lokalu od Gminy wykorzystywała go wyłącznie na cele mieszkalne.

Wniosek Pani [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014r. poz. 1182 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Rady Miasta Krakowa; Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego (opinia nr 85/15 z dnia 9 czerwca 2015 r.) oraz przez Komisję Budżetową (opinia nr 139/15 z dnia 23 czerwca 2015 r.).

W przedstawionym stanie faktycznym zważyć należy, że 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 na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt 13 powyższej ustawy.

W praktyce jednak mogą zaistnieć bardzo różnorodne sytuacje, których nie sposób było przewidzieć w przepisach ustawy.

Przedstawiony stan faktyczny przedmiotowej sprawy może być rozpatrzony na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tak więc właściwy organ w innych przypadkach niż taksatywnie wymienione w art. 68 ust 2a powyższej ustawy może odstąpić od żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji – o co wnosi Pani [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014r. poz. 1182 z późn. zm.); jawność wyłączyła: Agnieszka Latos - inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych Budynkami Wielolokalowymi i Garażami oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] – pod warunkiem, że zgodę na to wyrazi rada gminy w drodze uchwały.

Z uwagi zatem na wystąpienie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa z dnia 29 czerwca 2015 r. i powołane wyżej opinie właściwych merytorycznie komisji Rady Miasta Krakowa, przedkłada się niniejszy projekt uchwały pod obrady Rady Miasta Krakowa.