

ZARZĄDZENIE Nr 2532/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 28.09.2018 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 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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 19 położonym przy ul. Augustiańskiej 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 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) 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 [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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 19 położonym przy ul. Augustiańskiej 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 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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 19 położonym przy ul. Augustiańskiej 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 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432), art. 68 ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, 1496, 1693, 1669, 1716), 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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty w wysokości 347.257,87 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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 19 przy ul. Augustiańskiej w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 2 marca 2012 r. Rep. A nr 1594/2012, z własnością którego związany jest udział wynoszący 54/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej prawo własności nieruchomości w skład której wchodzi działki nr 13/1, 13/2 o pow. 6a 26m², obr. 216 jedn. ewid. Śródmieście, objętych księgą wieczystą nr KR1P/00098800/6 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/00481808/4.

§ 2. Wykonanie niniejszej 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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 19 położonym przy ul. Augustiańskiej w Krakowie o pow. 103,59 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 54/1000 części obejmującej prawo własności nieruchomości w skład której wchodzi działki nr 13/1, 13/2 o pow. 6a 26m², obr. 216 jedn. ewid. Śródmieście oraz części wspólne budynku, z którego wydzielony jest lokal - niesłużący do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali został zbyty przez Gminę Miejską Kraków na rzecz 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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórny Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep A nr 1594/2012 z dnia 02.03.2012 r. za łączną kwotę 76 633,43 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 689 703,83zł.

Umową darowizny zawartą w dniu 08.05.2012 r. Rep A Nr 3464/2012 w/w przeniosła własność przedmiotowego lokalu mieszkalnego na rzecz syna.

Następnie Obdarowany umową darowizny z dnia 03.10.2012 r. Rep A nr 7872/2012 darował udział wynoszący 1/2 część prawa własności w/w lokalu na rzecz swojej żony.

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.

Obdarowany – jako osoba bliska pierwotnego nabywcy - nabył własność przedmiotowego lokalu mieszkalnego od niej w drodze darowizny, a następnie zbył udział wynoszący 1/2 części na rzecz swojej żony - co zgodnie z art. 68 ust. 2 w zw. ust. 2b powyższej ustawy powoduje powstanie obowiązku zwrotu 1/2 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 1997 r. 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 należy przyjąć, że 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.

Zgodnie z przywołanym powyżej przepisem od daty nabycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego od Gminy Miejskiej Kraków, tj. 02.03.2012 r. do dnia jego zbycia, tj. 03.10.2012 r. nie upłynęło 5 lat, co rodzi zobowiązanie do zwrotu 1/2 kwoty udzielonej pierwotnemu nabywcy bonifikaty od ceny w/w lokalu.

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny oraz udział w nieruchomości gruntowej, czyli kwotę 689.703,83. Zwrotowi podlega 1/2 część kwoty 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. 03.10.2012 r. wynosi 347.257,87zł.

Z uwagi, na brak przesłanek warunkujących wyłączenie obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej od w/w lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej pismem z dnia 03.01.2018 r. wezwano Zobowiązanego do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty w wysokości 347.257,87 zł, tytułem zwrotu 1/2 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny 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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnygo Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowanego w budynku nr 19 położonym przy ul. Augustiańskiej w Krakowie z terminem zapłaty do dnia 15.02.2018 r.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 16.01.2018 r. w/w wystąpił z wnioskiem do Rady Miasta Krakowa „o odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty”.

W swoim wystąpieniu Zobowiązany zwraca uwagę na to, że „przedmiotowy lokal przy ul. Augustiańskiej 19 w Krakowie, o powierzchni 103,5m², moja mama (...) otrzymała w drodze przydziału w latach 80-tych. Zamieszkałem wówczas wspólnie z mamą, a po ślubie w roku 1990 zamieszkała w tym mieszkaniu również moja żona Maria.

W lokalu tym mieszkamy nieprzerwanie do dnia dzisiejszego, mieszka z nami także pełnoletnia już córka Paulina. Wszyscy jesteśmy w tym mieszkaniu zameldowani.(...)

Mieszkanie przy ul. Augustiańskiej jest naszym jedynym miejscem zamieszkania, służy zaspokajaniu potrzeb rodziny. Korzystamy w całości jako rodzina, nie czerpiemy z niego dochodu, nie jest przedmiotem najmu.

Na wykup lokalu od Gminy wspólnie z małżonką przeznaczaliśmy nasze oszczędności oraz zaciągnęliśmy pożyczki. W lutym 2012 roku, zawarliśmy umowę pożyczki – kredyt konsumpcyjny na kwotę 50 tys. zł. Pożyczki te w dalszym ciągu spłacamy.

Po wykupie mieszkania przeprowadziliśmy z żoną remont generalny w celu poprawy stanu technicznego. Środki na remont pochodziły z naszego wspólnego majątku małżeńskiego. Obecnie na bieżąco wspólnie utrzymujemy lokal, koszty jego utrzymania są wysokie ze względu na dużą powierzchnię, moja matka nie była by w stanie samodzielnie ich ponosić.”

W oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer ustalono, że w w/w lokalu zameldowani są: Zobowiązany od dnia 09.01.1981r., żona Zobowiązanego od dnia 17.10.1990 r. i córka Zobowiązanego od dnia 28.06.1991 r.

Zgodnie z działem II księgi wieczystej nr KR1P/00481808/4 prowadzonej dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego właścicielami przedmiotowego lokalu mieszkalnego są

Zobowiązany wraz z żoną, natomiast zgodnie z działem III w/w księgi wieczystej ustanowiona została bezpłatna, dożywotnia służebność mieszkania w lokalu mieszkalnym nr 10 na rzecz pierwotnego nabywcy lokalu od Gminy Miejskiej Kraków.

Wniosek Zobowiązanego został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1032/18 z dnia 26 czerwca 2018r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1282/18 z dnia 11 września 2018 r.)

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