

ZARZĄDZENIE Nr 2556/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 02.10.2018 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 2/6 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 18 położonym przy ul. Celarowskiej 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 2/6 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 18 położonym przy ul. Celarowskiej 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 2/6 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 18 położonym przy ul. Celarowskiej 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] 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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] zwrotu po 1/6 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty od każdego z nich w wysokości po 27.367,60 złotych, tj. łącznie 54.735,20 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 18 przy ul. Celarowskiej w Krakowie zbytego przez Gminę Miejską Kraków na podstawie aktu notarialnego z dnia 27 grudnia 2012 r. Rep. A nr 11353/2012, z własnością którego związany jest udział wynoszący 8/1000 części w nieruchomości wspólnej, obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki nr 197 o pow. 11a 32m², obr. 23 jedn. ewid. Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00075951/2 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/00493501/9.

§ 2. Wykonanie niniejszej 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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] usytuowany w budynku nr 18 położony przy ul. Celarowskiej w Krakowie o pow. 35,72 m² wraz z udziałem wynoszącym 8/1000 części w nieruchomości wspólnej, a to we współużytkowaniu wieczystym działki nr 197 o pow. 11a 32 m², obr. 23 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 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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] aktem notarialnym Rep A nr 11353/2012 z dnia 27.12.2012 r. za łączną kwotę 18 046,45 zł. Przy zbyciu powyższego lokalu i udziału w prawie użytkowania wieczystego wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej została udzielona bonifikata w wysokości 90% tj. 162 416,09zł.

Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 14 maja 2014 r. Rep. A Nr 3978/2014 spadek po [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: Małgorzata Kwiecień - Inspektor Referat Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Zabudowanych oraz Kontroli Wtórnego Obrotu Lokalami/Wydział Skarbu Miasta] – zmarłym dnia 12 listopada 2013 r. - na podstawie ustawy w udziałach po 1/3 części w stosunku do całości spadku nabyli: żona, syn i córka.

Następnie w dniu 3 czerwca 2014 r. aktem notarialnym Rep. A Nr 4554/2014 Spadkobiercy dokonali działu spadku po w/w zmarłym, w ten sposób, że cały jego udział wynoszący 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości bez splat nabyła żona.

Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego w niniejszej sprawie ustalono, iż 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 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z w/wym. przepisem przez osoby bliskie należy rozumieć „zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu”.

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, co ma miejsce w przypadku córki Spadkodawcy (w zakresie udziału 1/6 części) i syna Spadkodawcy (w zakresie udziału 1/6 części).

Oznacza to, iż zbycie przez dzieci Spadkodawcy będących osobami bliskimi do pierwotnego nabywcy udziałów w przedmiotowym lokalu mieszkalnym wypełniając dyspozycję przepisu art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami zrodziło obowiązek zwrotu kwoty stanowiącej część bonifikaty (udział 2/6 części) udzielonej od ceny przedmiotowego lokalu, bowiem „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”.

Zgodnie z przywołanym powyżej art. 68 ust. 2 w zw. z ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami od daty pierwotnego nabycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego od Gminy Miejskiej Kraków, tj. 27 grudnia 2012 r. do dnia jego zbycia, tj. 3 czerwca 2014 r. nie upłynął okres 5 lat.

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”*.

Również Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny z dnia 10.01.2013 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 1097/12 stwierdził, że nie ma uzasadnienia prawnego dla tezy, iż w stanie prawnym obowiązującym po nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 24.08.2007 r. obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży nieruchomości przed upływem terminu wskazanego w art. 68 ust. 2 ustawy obciąża tylko i wyłącznie osoby bliskie, które nabyły nieruchomość w drodze czynności prawnej od pierwotnie zobowiązanego: *„Przepisy obowiązujące po nowelizacji obciążają obowiązkiem zwrotu bonifikaty osoby bliskie niezależnie od tego czy stały się właścicielem lokalu na podstawie umowy zawartej z pierwotnym nabywcą, czy też w wyniku dziedziczenia po nim.”*

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.

Wysokość udzielonej bonifikaty wynosiła 90% ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny oraz udział w nieruchomości gruntowej, czyli 162.416,09 zł. Zwrotowi podlega po 1/6 części kwoty udzielonej bonifikaty od każdego z w/w po jej waloryzacji, której dokonuje się zgodnie z przepisem art. 5 pkt 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. 03.06.2014 r. wynosi 27.367,60 zł od każdego z wyżej wymienionych.

Z uwagi, na brak przesłanek warunkujących wyłączenie obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej od w/w lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej pismami znak GS-16.7124.2.2018 z dnia 03.01.2018 r. wezwano dzieci Spadkodawcy – Zobowiązanych - do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwot w wysokości po 27 367,60 zł, tytułem zwrotu po 1/6 części zwaloryzowanej kwoty bonifikaty udzielonej od ceny przedmiotowego lokalu mieszkalnego z terminem zapłaty do dnia 28.02.2018 r.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 16.01.2018 r. Zobowiązani wystąpili do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa *„o odstąpieniu od żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty”*.

W swoim wystąpieniu wyżej wymienieni zwracają się cyt. *„z prośbą o podjęcie uchwały o wyrażeniu zgody na odstąpienie od żądania zwrotu zwaloryzowanej części bonifikaty jaką Gmina udzieliła naszym rodzicom przy wykupie przedmiotowego lokalu”*,

podnosząc jednocześnie, że „ (...) Gmina traktuje śmierć naszego ojca jako pierwsze zbycie. Trudno nam zgodzić się z tym stanowiskiem, chociażby z tego względu, że ani my ani nikt inny nie ma na to wpływu, a ‘zbycie’ to nie następuje na podstawie dokonywanej czynności prawnej lecz na podstawie czynności konsensualnej – przez którą z mocy prawa staliśmy się współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości. Śmierć nie może być traktowana jako zbycie, gdyż nie jest objęta definicją art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami (...) Nie rozumiemy stanowiska Gminy, biorąc pod uwagę, że dokonany dział spadku miał na celu uregulowanie stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości (tj. wyjście ze współwłasności), w efekcie którego nieruchomość tą nabyła nasza matka w całości (która pierwotnie nabyła ten lokal na wspólność ustawową z naszym zmarłym ojcem).
Dokonując działu spadku z naszą matką (...) – nie mieliśmy wiedzy ani świadomości, iż śmierć naszego ojca, a męża naszej matki może być w świetle przepisów traktowana jako pierwsze zbycie i rodzić powstanie obowiązku zwrotu bonifikaty.”

Dodatkowo Wnioskodawcy podnoszą w swoim wniosku, że „nasza czynności dokonana została w kręgu osób bliskich wymienionych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami i żądanie zwrotu bonifikaty jest naszym zdaniem wbrew przepisom, ale jest też niezyciowe i wbrew zasadom współżycia społecznego (...)”.

W oparciu o bazę danych OTAGO ELUD Viewer ustalono, że Zobowiązani i ich matka pozostają zameldowani w w/w lokalu od dnia 03.12.1991r.

Zgodnie z działem II księgi wieczystej nr KR1P/00493501/9 prowadzonej dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego jest żona w/w Zmarłego.

Wniosek Zobowiązanych został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1021/18 z dnia 26 czerwca 2018r.) i Komisję Budżetową Rady Miasta Krakowa (opinia nr 1285/18 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.