

Warszawa, dnia 23 grudnia 2013 r.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie
ul. Kielecka 44
02-530 Warszawa

Sygn. akt organu administracji:

UD-III-WGN.6843.3624.2013.ABO

Użytkownik wieczysty: Warszawska Spółdzielnia
Mieszkaniowa, ul. Elbląska 14 (01-737) Warszawa,
zastępowana przez r.pr. Zbigniewa Wojnara
- adres jw.

Organ administracji: Miasto Stołeczne Warszawa
reprezentowane przez Prezydenta m. st. Warszawy,
Pl. Bankowy 3/5 (00-950) Warszawa
Zarząd Dzielnicy Bielany, ul. Żeromskiego 29
(01-882) Warszawa

W N I O S E K

o ustalenie, że zmiana wysokości opłaty rocznej dokonana wypowiedzeniem
nr UD-III-WGN.6843.3624.2013.ABO z dnia 25 listopada 2013 r. przez Zarząd Dzielnicy
Bielany m.st. Warszawy - jest nieuzasadniona

Działając na podstawie art. 78 ust. 2 u.g.n. w ramach załączonego pełnomocnictwa, udzielonego mi przez użytkownika wieczystego, **w n o s z ę** o ustalenie, że zaktualizowana wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako **działka ewid. nr 88 z obrębu 7-07-03** o powierzchni 10 276 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta **WA1M/00034436/6**, położona przy **ul. Szegedyńskiej 2,4,6,8, ul. Wrzeciono 50** - ustalona przez Zarząd Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy wypowiedzeniem nr UD-III-WGN.6843.3624.2013.ABO z dnia 25 listopada 2013 r. - jest nieuzasadniona, zaś jako właściwą należy przyjąć dotychczas wnoszoną wysokość tej opłaty, to jest w kwocie 11 393, 78 zł.

Uzasadnienie

I. Zarząd Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy pismem z dnia 25 listopada 2013 r. wypowiedział Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości gruntowej.

W uzasadnieniu wypowiedzenia wskazano, że ustalenie nowej opłaty wynika ze zmiany wartości przedmiotowego gruntu, oszacowanego na zlecenie Zarządu Dzielnicy Bielany przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 14 258 772,-zł, to jest odpowiednio jako 1 387,58 zł/m².

Równocześnie Zarząd Dzielnicy Bielany wskazał, że zaktualizowana w ten sposób wysokość nowej opłaty, stanowiąca 1 % wartości gruntu, wynosi 100 378,69 zł, a zatem przewyższa dwukrotnie jej dotychczasową wysokość. Wobec powyższego wysokość nowej opłaty, ustalona na podstawie art. 77 ust. 2a u.g.n. wynosić ma:

- w roku 2014 - kwotę 22 787,36 zł,
- w roku 2015 - kwotę 36 448,35 zł,
- od roku 2016 - kwotę 50 189,35 zł.

II. Odnosząc się do zasadności powyższego wypowiedzenia w pierwszej kolejności podnieść należy, że **narusza ono obowiązujące zasady dokonywania wypowiedzenia** dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Z treści wypowiedzenia wynika, że jego podstawą prawną były przepisy art. 77 ust. 1, 2a i 3, art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz **uchwała nr XLVI/1422/2008 Rady m.st. Warszawy z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy do wykonania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy**, z późniejszą zmianą dokonaną uchwałą nr XCIII/2729/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 21 października 2010 r.).

Użytkownik wieczysty wskazuje, że w odniesieniu do przedmiotowej problematyki opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego podstawą tą jest **§ 7 pkt 1** cyt. uchwały Rady Miasta st. Warszawy stanowiący, że w zakresie dotyczącym nieruchomości m.st. Warszawy, położonych na obszarze właściwej dzielnicy, **przekazuje się dzielnicom do wykonywania** m.in. aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, zgodnie z art. 73, 77 i 78 u.g.n.

Dowód: Uchwała nr XLVI/1422/2008 Rady Miasta Stolecznego Warszawy z dnia 18 grudnia 2008 r. - wyciąg

Zauważyć w tej mierze należy wszakże, iż samo wypowiedzenie jest **oświadczeniem woli** w rozumieniu kodeksu cywilnego i z tej racji podlega ono rygorom określonym w tym kodeksie. Dotyczy to przede wszystkim **prawidłowego umocowania każdej osoby dokonującej wypowiedzenia**. Wspomniana wyżej uchwała Rady m.st. Warszawy z dnia 18.12.2008 r. rzeczywiście przekazała dzielnicom określone uprawnienia, m.in. do dokonywania aktualizacji przedmiotowych opłat rocznych. Przekazanie to jednak, w ocenie WSM, dotyczyło - zgodnie z tytułem tej uchwały - jedynie określonych zadań i związanych z nimi kompetencji do podejmowania tego rodzaju decyzji w określonych kategoriach spraw wymienionych we wspomnianej uchwale. Fakt przekazania tych kompetencji w powyższej materii nie oznaczał natomiast równoczesnego udzielenia dzielnicom pełnomocnictwa do dokonywania jednostkowych wypowiedzeń w imieniu m.st. Warszawy, gdyż **uprawnienie do udzielenia takiego pełnomocnictwa nie przysługuje Radzie m.st. Warszawy, lecz wyłącznie Prezydentowi m.st. Warszawy**.

Na gruncie niniejszej sprawy zauważyć należy, że zakwestionowane wypowiedzenie zostało dokonane pod firmą Zarządu Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy

i podpisane przez Burmistrza Dzielnicy Bielany Pana Rafała Miastowskiego oraz Zastępcę Burmistrza Pana Marka Lipińskiego, którzy nie wykazali jednak, aby działali w tym zakresie na podstawie stosownych pełnomocnictw udzielonych im przez Prezydenta m.st. Warszawy. Dodatkowo podnieść należy, że gdyby nawet wskazane wyżej osoby faktycznie posiadały takie pełnomocnictwa, to nie miałyby to znaczenia w sprawie, gdyż przedmiotowe wypowiedzenie - jak wynika z jego treści - zostało dokonane przez urzędowy organ w postaci **Zarządu Dzielnicy Bielany**, który nie wiedzieć czemu określił się w tym względzie „**jako właściwy organ reprezentujący m.st. Warszawę**”, a nie przez pełnomocników ustanowionych w tym celu przez Prezydenta m.st. Warszawy.

Tymczasem w sytuacji będącej przedmiotem rozważań wypowiedzenia indywidualnych umów dotyczących użytkowania wieczystego, mające charakter pojedynczych **oświadczeń woli**, muszą być dokonane zgodnie z kodeksem cywilnym, a zarazem stosownie do obowiązujących w tym zakresie **szczególnych zasad reprezentacji**, to jest na podstawie **właściwych pełnomocnictw** udzielonych uprzednio w tym zakresie przez Prezydenta Miasta każdemu dokonującemu wypowiedzenia członkowi Zarządu Dzielnicy. Sposób składania oświadczeń woli w imieniu Miasta st. Warszawy reguluje w omawianej materii Statut Dzielnicy Bielany, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały nr LXX/2182/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 14.01.2010 r., który w § 51 zawiera zapis: „Oświadczenia woli w zakresie zadań i kompetencji przekazanych dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania składa w imieniu m. st. Warszawy łącznie dwóch członków Zarządu Dzielnicy - na podstawie pełnomocnictw Prezydenta”.

Dowód: Statut Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy - załącznik nr 3 do uchwały nr LXX/2182/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 14.01.2010 r..

W tym stanie rzeczy podnieść zatem należy, że przedmiotowe wypowiedzenie, aktualizujące wysokość opłaty rocznej, zostało dokonane przez Zarząd Dzielnicy Bielany bez wymaganego tym zakresie umocowania. Tym samym jest ono w ocenie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wadliwe prawnie, a zatem również nieuzasadnione i nieskuteczne w rozumieniu właściwych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W omawianej kwestii podnieść nadto należy, że **Zarząd Dzielnicy Bielany nie jest organem upoważnionym do dokonywania wypowiedzenia** opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Organem tym jest bowiem wyłącznie Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy. Potwierdził to m.in. Sąd Najwyższy w postanowieniu sygn. I CSK 263/08 z dnia 8 stycznia 2009 r., formułując w tej kwestii tezę, iż w odniesieniu do nieruchomości będącej własnością jednostki samorządu terytorialnego, „**właściwym organem**”, o którym mowa w art. 78 ust. 1, 3 i 4, art. 79 ust. 2 i 6, art. 80 ust. 1 u.g.n., jest właściwy organ gminy, którym jest m.in. **prezydent miasta**. Dlatego też w sprawach dotyczących zmiany wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, właśnie tak określony „właściwy organ” powinien reprezentować właściciela przedmiotowej nieruchomości, czyli w niniejszej sprawie Miasto st. Warszawę.

III. Z daleko posuniętej ostrożności procesowej Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa kwestionuje również **wartość nieruchomości** określoną w przedmiotowym wypowiedzeniu w kwocie 14 258 772,00 zł na podstawie oszacowania dokonanego przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez Zarząd Dzielnicy Bielany, w szczególności

ze względu na niezachowanie **wymogu porównywalności** nieruchomości wskazanych w operacie do cech nieruchomości będącej przedmiotem aktualizacji opłaty rocznej w niniejszej sprawie.

Wskazać w tym zakresie należy, że w świetle ustalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego, opinia rzeczoznawcy majątkowego przedłożona przez właściciela nieruchomości ma charakter **dokumentu prywatnego**, który z natury rzeczy nie może zostać uznany za wystarczający do miarodajnej i obiektywnej oceny wartości przedmiotowej nieruchomości, zaś zgodnie z art. 78 ust. 3 ciężar dowodu w tym zakresie spoczywa właścicielowi nieruchomości, czyli w niniejszej sprawie na Mieście St. Warszawie. Taki też pogląd w tym zakresie wyraził Sąd Najwyższy m.in. w wyroku SN z dnia 23.09.2009 r., sygn. akt I CSK 45/09, (LEX nr 530615), formułując tezę, iż: „Zgodnie z art. 78 ust. 3 u.g.n. ciężar dowodu istnienia przesłanek do aktualizacji opłaty (art. 77 ust.1 u.g.n.) spoczywa na właściwym organie. Rzecz jasna chodzi o właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste (...). Jest to przepis o charakterze materialno-prawnym, który - w sensie czasowym - określa ciężar dowodu w całym postępowaniu aktualizacyjnym, obejmującym fazę postępowania administracyjnego i fazę sądowego postępowania rozpoznawczego.(...) Ratio legis takiego rozwiązania prawnego podyktowana została potrzebą ułatwienia sytuacji dowodowej (a tym samym - procesowej) użytkownika wieczystego w postępowaniu sądowym”.

Inicjatywa dowodowa w tym zakresie leży jednak po stronie organu administracji dokonującego wypowiedzenia.

IV. W tym stanie rzeczy, w ocenie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, wypowiedzenie dokonane przez Zarząd Dzielnicy Bielany jest nieuzasadnione, a zatem również nieskuteczne, zaś jako właściwą wysokość opłaty rocznej należy przyjąć kwotę dotychczasową, to jest w kwocie 11 393,78 zł.

Dowód: Zestawienie tabelaryczne nieruchomości Osiedla WSM Młociny - stan na rok 2013.

W załączeniu:

1. dowody wskazane w piśmie,
2. pełnomocnictwo procesowe,
3. dowód uiszczenia opłaty skarbowej,
4. odpis aktualny z KRS
5. odpis nin. pisma dla strony przeciwnej

RADCA PRAWNY
Zbigniew Wojnar
Wa 3551