



MINISTER  
INWESTYCJI I ROZWOJU



data: 11.12.2018

znak sprawy: DGN-I.053.7.2018.3.MNL

telefon: 22 522 51 62

identyfikator kosztulki: 929445

e-mail: Maria.Nodzykowska-

Lipka@miir.gov.pl



03980200121123  
RPW/36199/2018 P  
2018-12-13

**Pan**

**Robert Mamątow**

**Przewodniczący**

**Senackiej Komisji Praw Człowieka,  
Praworządności i Petycji**

**Dotyczy: stanowiska Ministra Inwestycji i Rozwoju odnośnie petycji P9-30/2018**

Szanowny Panie Przewodniczący,

w nawiązaniu do wystąpienia z dnia 28 września 2018 r. (znak: BPS.DKS.KPCPP.033.265.2018), kierowanego do Ministra Sprawiedliwości, które następnie przekazane zostało do Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, uprzejmie przedstawiam następujące informacje.

I. W celu uzyskania danych, dotyczących aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów położonych na terenie m. st. Warszawy, dokonywanych w drodze postępowań przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym albo przed sądem powszechnym, Minister Inwestycji i Rozwoju zwrócił się pismem z dnia 24 października 2018 r. (znak: DGN-I.053.7.2018.1.MNL) do Prezydenta m. st. Warszawy o przekazanie przedmiotowej informacji.

Z odpowiedzi, udzielonej przez pana Arkadiusza Kuranowskiego, Dyrektora Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa w Urzędzie m. st. Warszawy w piśmie z dnia 9 listopada br. (BM-WMM-DO.680.221.2018.MPO) wynika, że sprawy aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność m. st. Warszawy prowadzone są przez urzędy dzielnic w zakresie swojej właściwości terytorialnej.

Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, Wspólna 2/4, 00-926 Warszawa,  
tel. 22 273 70 10, fax 22 273 70 11, [www.miir.gov.pl](http://www.miir.gov.pl),  
[www.funduszeuropejskie.gov.pl](http://www.funduszeuropejskie.gov.pl)  
Pismo spełnia zasady dostępności.

W ww. piśmie znajduje się informacja, że na wrzesień 2018 r. w stosunku do co najmniej 1780 nieruchomości należących do m. st. Warszawy, oddanych w użytkowanie wieczyste, najbardziej aktualna wartość nieruchomości stanowiąca podstawę do obliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, ustalona w latach 2009-2018, wynika z orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego lub orzeczenia sądowego. W piśmie zastrzeżono jednakże, że dane te dotyczą wyłącznie ostatniej ustalonej wartości danej nieruchomości. W odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, położonych na terenie m. st. Warszawy, oddanych w użytkowanie wieczyste, Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa przekazało dane na wrzesień 2018 r., z których wynika, że ustalenie wartości nieruchomości stanowiącej podstawę do naliczenia opłat rocznych, które nastąpiło w latach 2009-2018, w drodze postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym albo przed sądem powszechnym dotyczy co najmniej 560 nieruchomości.

II. Odnosząc się do postulatów, zawartych w petycji z dnia 31 maja 2018 roku, sformułowanej przez Stowarzyszenie Interesu Społecznego WIECZYSTE, kierowanej do Komisji Praw Człowieka, Praworządności i Petycji, uprzejmie informuję, iż z uwagą zapoznałem się z postulatami i argumentacją autorów petycji. Analiza wystąpienia prowadzi do wniosku, że uzasadnieniem dla proponowanego rozwiązania ustawowego ma być wyeliminowanie nieprawidłowości, jakie zachodziły w toku aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Nieprawidłowości te zdaniem autorów petycji dotyczyły etapu wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej przez właściciela, postępowań prowadzonych przez samorządowe kolegia odwoławcze (kwestia doręczenia orzeczeń), jak również zróżnicowanego orzecznictwa sądów powszechnych.

Uznając powyższe za przejaw rażącego naruszenia prawa autorzy petycji wnoszą o „unieważnienie” aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, dokonywanych w latach 2009-2018, na mocy proponowanej regulacji ustawowej.

W świetle przedstawionego w petycji postulatu istotne jest podkreślenie, że w obowiązującym porządku prawnym, w zakresie dotyczącym prawa użytkowania wieczystego, funkcjonują przepisy, które w sposób pełny regulują zakres kompetencji organów właściwych w sprawach aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, tryb ustalania i kwestionowania przez użytkownika wieczystego nowej wysokości opłaty rocznej, w tym tryb kontroli oświadczenia woli jednej ze stron (wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej przez właściciela gruntu, reprezentowanego przez właściwy organ), jak również sposób rozstrzygania sporów o

podwyższenie opłaty w drodze postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym lub sądem powszechnym.

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dziennik Ustaw z 2018 r., pozycja 2204) aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonuje właściwy organ w drodze wypowiedzenia. Wypowiedzenie zawiera równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej, a także wskazanie sposobu obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej, oraz pouczenie użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę aktualizacji opłaty rocznej. Należy przy tym zaznaczyć, że obowiązek załączenia informacji o wartości nieruchomości obowiązywał od wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z treścią art. 78 ust. 1, do doręczenia wypowiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami umożliwiają użytkownikowi wieczystemu zakwestionowanie nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zaproponowanej w wypowiedzeniu. Zgodnie z art. 78 ust. 2 użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej „kolegium”, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek ten składa się przeciwko właścicielowi nieruchomości. Przepis ust. 3 statuuje szczególną zasadę procesową, mającą chronić użytkownika wieczystego, jako słabszą stronę stosunku prawnego, przerzucając ciężar dowodu, że istnieją przesłanki aktualizacji opłaty rocznej, na właściciela nieruchomości, reprezentowanego przez właściwy organ. Przepis ust. 7 wskazuje, że do postępowania przed kolegium stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego o wyłączeniu pracownika oraz organu, o załatwianiu spraw, doręczeniach, wezwaniach, terminach i postępowaniu, z wyjątkiem przepisów dotyczących odwołań i zażaleń. Do postępowania, o którym mowa wyżej, zastosowanie znajdują również przepisy o opłatach i kosztach.

Na podstawie art. 80 ust. 1 od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

Ostatecznie ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego następuje w drodze postępowania przed sądem powszechnym, w trybie wyznaczonym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego. Prawomocne orzeczenie sądu zastępuje w takim oświadczenie woli stron w przedmiocie nowej wysokości opłaty rocznej.

Należy w tym miejscu zauważyć, że pomimo iż aktualizacja wysokości opłaty rocznej dotyczy całej nieruchomości, to zdarza się, że właściciele mieszkań znajdujących się w tym samym budynku w zależności od tego, czy złożyli odwołanie od aktualizacji opłaty uiszczają roczne opłaty w różnej wysokości. Różnice te uwarunkowane są różnicami w wielkości udziału w prawie użytkowania wieczystego, jak i aktywnością samych użytkowników wieczystych, którzy mogą skorzystać z przedstawionych wyżej środków, pozwalających na zakwestionowanie zaproponowanej przez właściciela zaktualizowanej opłaty rocznej. Należy w tym miejscu podkreślić, że wynik postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym bądź przed sądem powszechnym, wszczętego przez jednego z współużytkowników wieczystych nie ma wpływu na wysokość zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego pozostałych współużytkowników. Samorządowe kolegium odwoławcze, jak również sąd, są bowiem w orzekaniu związane przepisami prawa, oraz ustaleniami poczynionymi w konkretnym, indywidualnym postępowaniu.

Przepisy prawa przewidują również nadzwyczajny środek zaskarżenia w procesie cywilnym przysługujący od prawomocnego wyroku kończącego postępowanie w sprawie, wydanego przez sąd drugiej instancji, jakim jest skarga kasacyjna. Skargę kasacyjną strona może oprzeć na naruszeniu prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, lub na naruszeniu przepisów postępowania, jeżeli uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Przepis art. 424<sup>1</sup> Kodeksu postępowania cywilnego przewiduje również możliwość stwierdzenia niezgodności z prawem prawomocnego wyroku sądu drugiej instancji kończącego postępowanie w sprawie, jeżeli przez jego wydanie stronie została wyrządzona szkoda, a zmiana lub uchylenie tego wyroku w drodze przysługujących stronie środków prawnych nie było i nie jest możliwe. Skarga taka nie przysługuje od wyroków sądu drugiej instancji, od których wniesiono skargę kasacyjną, oraz od orzeczeń Sądu Najwyższego.

System prawa dostarcza zatem różnorodnych instrumentów, które zabezpieczają interesy użytkowników wieczystych, zarówno jeżeli chodzi o wysokość należnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jak i w przypadku, gdy doszło do ustalenia wysokości tej opłaty w sposób rażąco naruszający przepisy prawa.

Identyfikowanie nieprawidłowości w toku procesów aktualizacji opłat rocznych i doprowadzanie do stanu zgodnego z prawem należy do właściwych w konkretnej sprawie organów i sądów, podejmujących czynności w oparciu o przepisy prawa, zgodnie z zasadą legalności.

Biorąc powyższe pod uwagę, nie znajduje uzasadnienia wprowadzanie do sytemu prawa aktu powszechnie obowiązującego, którego celem miałyby być usunięcie z obrotu prawnego oświadczeń woli kształtujących stosunek cywilnoprawny, jak również prawomocnych orzeczeń sądów zastępujących oświadczenia woli w przypadku sporu pomiędzy stronami.

Niezależnie od powyższego należy poinformować, że od dnia 5 października 2018 r. obowiązuje ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, która przewiduje ustawowe przekształcenie z dniem 1 stycznia 2019 r. praw użytkowania wieczystego na gruntach mieszkaniowych, w tym eliminuje procedurę aktualizacji opłat rocznych w odniesieniu do nieruchomości objętych przekształceniem. Do końca bieżącego roku użytkownicy wieczystości, którzy nie zgadzają się z wysokością opłaty rocznej mogą jednak kwestionować podwyżki na podstawie opisanych powyżej regulacji. Sprawy wszczęte i niezakończone przed dniem 1 stycznia 2019 r. będą toczyły się na podstawie obecnie obowiązujących regulacji. Opłata ustalona w ich wyniku będzie stanowiła podstawę ustalenia opłaty za ustawowe przekształcenie prawa.

Z poważaniem

  
MINISTER  
i  
up.  
Artur Soboń  
Sekretarz Stanu

Załącznik: kopia pisma Dyrektora Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa w Urzędzie m.  
st. Warszawy



URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa

ul. Tytusa Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa, tel. 22 443 20 00, faks 22 443 20 02  
Sekretariat.BM@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl



Ministerstwo IiR

RPW/113855/2018

Data: 2018-11-15

BM-WMM-DO.680.221.2018.MPO  
L.dz.2759/2018

*p. M. Nodrykowski Lipka*  
*16.11.2018*  
*gln*  
Warszawa, 09.11.2018 r.

KANCELARIA GŁÓWNA  
Ministerstwa  
Inwestycji i Rozwoju

Wpłynęło  
dnia 2018 -11- 15

NK .....

MINISTERSTWO INWESTYCJI I ROZWOJU  
Departament Gospodarki Nieruchomościami

2018 -11- 16

Znak sprawy .....

Minister Inwestycji i Rozwoju

Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju  
ul. Wspólna 2/4  
00-926 Warszawa

W odpowiedzi na Pana wystąpienie z dnia 24 października 2018 r. (znak: DGN-I.053.7.2018.1.MNL) w sprawie udzielenia informacji o liczbie wypowiedzeń wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, wydanych w latach 2009-2018, których zasadność została podważona w toku postępowań przed samorządowym kolegium odwoławczym i sądem powszechnym, przekazuję poniższe informacje.

Wyjaśniam, że zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. z 2015 r. poz. 1438 ze zm.), w m.st. Warszawa utworzone zostały jednostki pomocnicze – dzielnice. Zgodnie z art. 14 ww. ustawy, dzielnicami m.st. Warszawy są: Bemowo, Białołęka, Bielany, Mokotów, Ochota, Praga-Południe, Praga-Północ, Rembertów, Śródmieście, Targówek, Ursus, Ursynów, Wawer, Wesoła, Wilanów, Włochy, Wola i Żoliborz.

Jak wynika z art. 11 ust. 1 ww. ustawy, dzielnica działa na podstawie statutu dzielnicy nadanego przez Radę m.st. Warszawy i innych uchwał Rady m.st. Warszawy przekazujących dzielnicy zadania i kompetencje gminne i powiatowe, zadania zlecone gminie z zakresu administracji rządowej oraz zadania realizowane na podstawie porozumień zawartych pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego. W związku z powyższym informuję, że zgodnie z § 7 pkt 1 uchwały nr XLVI/1422/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 220 poz 9485 ze zm.), w zakresie nieruchomości m.st. Warszawy położonych na obszarze właściwej dzielnicy, przekazuje się dzielnicom do wykonywania zadania i kompetencje, w tym m.in. określanie lub zmianę stawki procentowej oraz aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Mając na uwadze powyższe, uprzejmie informuję, że poszczególne dzielnice m.st. Warszawy prowadzą sprawy aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność m.st. Warszawy w zakresie swojej właściwości terytorialnej.

Z informacji zgromadzonych przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa we wrześniu 2018 r. wynika, że w stosunku do co najmniej 1780 nieruchomości stanowiących własność m.st. Warszawy, oddanych w użytkowanie wieczyste, najbardziej aktualna wartość nieruchomości stanowiąca podstawę do obliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, ustalona w latach 2009-2018, wynika z orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego lub orzeczenia sądu powszechnego. Wyjaśniam jednak, że w myśl

obowiązujących przepisów prawa w zakresie ustalania wysokości opłat rocznych, w wyniku ich aktualizacji, podstawą do naliczania pobieranych opłat rocznych od poszczególnych współużytkowników wieczystych tej samej nieruchomości mogą być różne wartości tej nieruchomości, a Biuro posiada informacje dotyczące jedynie ostatniej ustalonej wartości danej nieruchomości.

Natomiast w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, oddanych w użytkowanie wieczyste, położonych na terenie m.st. Warszawy, informuję, że Biuro dysponuje danymi zgromadzonymi we wrześniu 2018 r. przez Zarząd Mienia Skarbu Państwa, z których wynika, że w odniesieniu do co najmniej 560 takich nieruchomości opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego naliczane są m.in. od wartości nieruchomości wynikającej z orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego lub sądu powszechnego, ustalonej w latach 2009-2018.

Jednocześnie wyjaśniam, że jak wynika z informacji przekazywanych przez Urzędy Dzielnic i Zarząd Mienia Skarbu Państwa, proces aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego ma charakter ciągły. Zgodnie bowiem z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.), wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. W związku z powyższym, zgromadzenie szczegółowych danych z okresu 10 lat wymagałoby odpowiedniej ilości czasu i nakładu pracy.

DYREKTOR  
BIURA MIENIA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA  
  
Arkadiusz Kuranowski