

# ***Stowarzyszenie Interesu Społecznego WIECZYSTE***

**Wpis do ewid. stowarzyszeń M.St. Warszawy pod nr 382**

**Adres: Ul. Sobieskiego 64/8, 02-930 Warszawa**

**Tel. 517 741 154, <http://wiczyste.blogspot.com> , e-mail: [infowiczyste@gmail.com](mailto:infowiczyste@gmail.com)**

---

**Warszawa, 2018/05/31**

**Komisja Praw Człowieka, Praworządności i Petycji  
Senat RP  
w/m**

**Przedmiot petycji – podjęcie inicjatywy ustawodawczej tj. ustawy o unieważnieniu podwyżek opłat wieczystego użytkowania w Warszawie w latach 2009-2018**

## **P E T Y C J A**

**Na podstawie art.2 pkt.3 ustawy z dnia 11 lipca 2014 o petycjach zwracamy się – w interesie publicznym – o wszczęcie inicjatywy ustawodawczej dot. ustawy o unieważnieniu podwyżek opłat wieczystego użytkowania w Warszawie z lat 2009-2018. Poniżej propozycja projektu ustawy:**

**Ustawa z dn.....**

### **O unieważnieniu podwyżek opłat wieczystego użytkowania W Warszawie z lat 2009-2018**

Art. 1. 1. Uznaje się za nieważne wypowiedzenia opłat rocznych lub zmiany stawek opłat rocznych wieczystego użytkowania z lat 2009-2018, w wyniku których nastąpiło zwiększenie opłaty, dokonywanych przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy i Zarządy Dzielnic, które:

- a) powołują się na udzielone upoważnienie lub pełnomocnictwo od organu właściwego ale bez wskazania danych identyfikujących pełnomocnictwa,
- b) nie wskazuje właściciela nieruchomości, w warunkach gdy organ pełni czynności zarówno organu wykonawczego gminy jak i starosty działającego w imieniu skarbu państwa.
- c) zawiera faksymile zamiast podpisu osoby wypowiadającej
- d) nie wskazuje wartości nieruchomości
- e) nie wskazuje wartości podatku VAT
- f) zostało doręczone tylko jednemu ze współmałżonków
- g) zostały wydane w sytuacji nie zakończonego postępowania administracyjnego przed samorządowym kolegium odwoławczym lub sądowego dotyczącego poprzedniego wypowiedzenia opłaty rocznej lub stawki wieczystego użytkowania

Art.2 Za nieważne uznaje się także:

a) wypowiedzenia opłat lub stawek opłat rocznych wieczystego użytkowania prezydenta miasta stołecznego Warszawy dokonane w imieniu M. St. Warszawy w latach 2009-2018 lub przez zarządy dzielnic m.st. Warszawy w okresie od 1 stycznia 2009 r. do 15 sierpnia 2014 roku.

b) wypowiedzenia opłat lub stawek opłat rocznych wieczystego użytkowania dokonane przez Prezydenta Miasta lub Zarządów dzielnic, w przypadku w których orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie w tych sprawach nie zostały doręczone każdemu ze współmałżonków z osobna w terminie 1 roku od dnia wydania orzeczenia, a żaden z uczestników postępowania nie złożył w tym czasie sprzeciwu.

Art.3.1 Nieważne są orzeczenia sądów powszechnych:

- w przypadkach określonych w art.1 i art.2a niniejszej ustawy, a także w przypadku gdy sprzeciw złożył Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy w imieniu M. St. Warszawy, jeżeli w wyniku tych orzeczeń nastąpiła podwyżka opłat wieczystego użytkowania

- dotyczących nakazu zapłaty opłat, w sytuacji określonej w art.2b niniejszej ustawy

2. W ciągu 1 miesiąca od dnia wejścia w życie ustawy, użytkownikowi wieczystemu przysługuje prawo wystąpienia do sądu powszechnego o zwrot nadpłaty wieczystego użytkowania z tytułu nieważności wypowiedzenia w sytuacjach określonych w ust.1

Art.4 Ustawa wchodzi po 30 dniach od dnia ogłoszenia.

#### Uzasadnienie:

Konieczność uchwalenia ustawy nie wynika z faktu, że doszło do podwyżek opłat wieczystego użytkowania, ale z faktu że doszło do rażącego naruszenia prawa przy dokonywaniu podwyżek, naruszenia które znajdowało przyzwolenie sądów powszechnych.

Naruszenia prawa w zakresie wypowiedzenia opłat wieczystego użytkowania w Warszawie były dwójakiego rodzaju:

Naruszenia szczegółowe polegające na naruszeniu zasady pełności wypowiedzenia.

- A) nie powoływano się na upoważnienie lub pełnomocnictwa albo nie wskazywano danych identyfikujących pełnomocnictwo. To tak jakby w sądzie lub przy innym organie wystarczało samo ustne oświadczenie osoby, bez żadnego pisemnego upoważnienia iż reprezentuje czyjeś interesy.
- B) nie wskazywano właściciela nieruchomości, w warunkach gdy organ (prezydent miasta) pełni czynności zarówno organu wykonawczego gminy jak i starosty działającego w imieniu skarbu państwa.
- C) Wypowiedzenia zawierało jedynie faksymile zamiast podpisu osoby wypowiadającej. Podpis mechaniczny jest przecież dopuszczalny jedynie w warunkach upoważnienia ustawowego
- D) nie wskazywano wartości nieruchomości na wypowiedzeniu
- E) nie wskazywano wartości podatku VAT
- F) wypowiedzenia doręczano doręczone tylko jednemu ze współmałżonków

#### **1A. PEŁNOMOCNICTWA NIEZIDENTYFIKOWANE**

W wielu wypowiedzeniach albo nie powoływano się na pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy albo powoływano się, ale bez wskazania jakichkolwiek danych

identyfikujących ww. wypowiedzenie. Braku numeru, brak daty. Nie sposób przyjąć, iż dokonano wypowiedzenia na podstawie konkretnie określonego pełnomocnictwa

Wprawdzie przepisy kodeksu cywilnego nie precyzują czy pełnomocnictwo powinno być złożone pełnomocnikowi, osobie trzeciej wobec której dokonana będzie czynność prawna przez pełnomocnika czy też ogłoszone publicznie, jednakże nie ulega wątpliwości iż przy dokonywaniu czynności oświadczenia woli wobec drugiej osoby, ta ostatnia winna mieć możliwości weryfikacji tej czynności w sposób pełny (a zatem włącznie z pełnomocnictwami). Tymczasem wobec braku załączenia pełnomocnictw i braku jakiegokolwiek wskazania okoliczności pełnomocnictwa, użytkownik wieczysty został tego prawa pozbawiony. **W wyroku z dn. 22.11.2013 r. ws CSK 90/13 Sąd Najwyższy wskazał, iż użytkownik wieczysty ma otrzymać wraz z wypowiedzeniem komplet danych pozwalających mu ocenić podstawy, zakres i prawidłowość procedury aktualizacyjnej. Jeżeli zatem SN wskazuje na obowiązek kompletu danych, to w ramach danych nie może zabraknąć informacji dotyczących pełnomocnictwa (numer, data, miejsce zapoznania się) lub załączenia samych pełnomocnictw.**

Warto zwrócić uwagę na treść art.89§ 1. K.p.c., który stanowi iż *Pełnomocnik jest obowiązany przy pierwszej czynności procesowej dołączyć do akt sprawy pełnomocnictwo z podpisem mocodawcy lub wierzytelny odpis pełnomocnictwa..* Takie same zasady zatem należy stosować na zasadzie analogii w postępowaniach cywilnych. Wskazujemy także na zasadzie analogii iż w art.89§1 k.p.c. *Zdania pierwszego (czyli dołączenie pełnomocnictwa) nie stosuje się w przypadku dokonania czynności procesowej w elektronicznym postępowaniu upominawczym, jednak pełnomocnik powinien powołać się na pełnomocnictwo, wskazując jego datę, zakres oraz okoliczności wymienione w art. 87.* Zatem nie ulega wątpliwości, iż nawet gdyby nie było obowiązku dołączenia pełnomocnictwa do wypowiedzenia opłaty (co naszym zdaniem jest wątpliwe), to wówczas powinno się wskazywać w wypowiedzeniu przynajmniej okoliczności tego pełnomocnictwa czyli np. datę i zakres, wskazany byłby numer upoważnienia itp.

## **1B. NIE WSKAZYWANO KTO JEST WŁAŚCICIELEM NIERUCHOMOŚCI**

Jak zauważa Sąd Najwyższy w postanowieniu z dn. 25 maja 2007 sygn. I CSK 30/07 ***Należy przyjąć, że pojęcie „właściwy organ” używane przez ustawodawcę w art. 78 ust. 1, 3 i 4, art. 79 ust. 2 i 6, art. 80 ust. 1, art. 81 ust. 1 u.g.n. oznacza organ osoby prawnej, która jest właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, uprawniony do podejmowania za właściciela czynności w zakresie stosunku użytkowania wieczystego. Czynności organu muszą być identyfikowane z działaniem samego właściciela nieruchomości. Organ składający oświadczenie, o jakim mowa w art. 78 ust. 1 u.g.n. ma obowiązek wskazać osobę prawną, za którą podejmuje tę czynność i ten sam obowiązek odnieść trzeba do każdego innego oświadczenia składanego w ramach trybu aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste stworzonego w przepisach art. 78 – 81 u.g.n... Konieczność wydania rozstrzygnięcia w zaistniałym sporze w pierwszej kolejności na drodze administracyjnej nie oznacza odstępowania od wskazanych wyżej reguł identyfikowania stron postępowania o aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości, a obowiązkiem samorządowego kolegium odwoławczego prowadzącego postępowanie w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest prawidłowe oznaczenie stron tego postępowania, z uwzględnieniem atrybutu ich zdolności prawnej.***

**Stronami tego postępowania są strony stosunku użytkowania wieczystego, a zatem osoba fizyczna lub prawna, której oddano nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz będący właścicielem nieruchomości gruntowej – Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego lub związek jednostek samorządu terytorialnego, nie zaś organ osoby prawnej będącej właścicielem nieruchomości. Na mocy art. 11 ust. 1 u.g.n. organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta (czyli Prezydent Miasta Stołecznego), wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, a organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego są ich organy wykonawcze, czyli w danej sprawie także Prezydent Miasta Stołecznego. Brzmienie art. 12 u.g.n. dowodzi, że organy te dokonują czynności w zakresie gospodarowania nieruchomościami nie jako samodzielne podmioty w obrocie cywilnym, ale „za Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego”... W przedmiotowej sprawie wskazać trzeba, że oświadczenie o wypowiedzeniu stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości złożono powodowi, bez wskazania, że podejmuje się tę czynność za właściciela gruntu - Miasto Stołeczne Warszawa.**

### **1C. WYPOWIEDZENIA ZAWIERAJĄCE FAKSYMILE**

Jak stwierdza Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 kwietnia 2008 roku Sygn. akt IV CZ 23/08 **Podpis mechaniczny (faksymile) może zastąpić podpis na dokumencie tylko wtedy, gdy przepis szczególny tak stanowi. W innych wypadkach faksymile nie może być uważane za spełniające wymaganie złożenia podpisu. W uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 30 grudnia 1993 r., III CZP 146/1993 (OSNC 1994, nr 5, poz. 94) Sąd Najwyższy podkreślił, że podpisem jest wyłącznie znak napisany. Takie rozumienie interpretowanego pojęcia odpowiada wynikowi analizy semantycznej słowa „podpis”, w którym akcent trzeba położyć na określonej w nim czynności - pisać...Wobec warunku własnoręczności, o którym mowa w art. 78 k.c., nie jest również podpisem, a jedynie jego kopią, faksymile, który może być odcisnięty na dokumencie przez inną osobę... Immanentną cechą podpisu bowiem jest własnoręczność. Cecha ta umożliwia funkcję identyfikacyjną, gdyż tylko własnoręczny podpis, który zawiera w sobie osobiste cechy charakteru pisma podpisującego (ukształtowanie liter, ich łączenie itp.), pozwala na stwierdzenie - za pomocą graficznej ekspertyzy pisma - że jest on autentyczny (zob. także uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2002 r., III PZP 17/2002, OSNP 2003, nr 20, poz. 481). W wyroku z dnia 23 lipca 1998 r., III CKN 482/1998 (niepubl.) Sąd Najwyższy podkreślił, że kasacja musi być opatrzona własnoręcznym podpisem podmiotu uprawnionego do jej wniesienia, co oznacza, że wymagany podpis nie może zostać zastąpiony żadnym podpisem mechanicznym, np. faksymilą bądź kserograficzną odbitką własnoręcznego podpisu (zob. także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2005 r., III UZ 20/2004, OSNP 2005, nr 16, poz. 258). W wyroku z dnia 12 kwietnia 2000 r., II SA/Gd 1089/1998 (niepubl.) Naczelny Sąd Administracyjny uznał, że w art. 107 § 1 k.p.a. ustawodawca mówi o podpisie, przez co należy rozumieć podpis własnoręczny, gdyż w innych przypadkach, jeżeli ustawodawca dopuszcza stosowanie innego niż własnoręczne odtworzenie podpisu, to daje temu wyraz w treści przepisu (np. art. 92110 § 2 k.c. lub art. 339 § 2 k.h.).**

Wiele wypowiedzeń zawierało faksymile, na co nie zwrócono uwagi.

## 1D. NIE WSKAZYWANO WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA WYPOWIEDZENIU

Sąd Najwyższy w wyroku z 22 listopada 2013 r. sygn. Akt II CSK 90/13 rozpatrując tą kwestię uznał, że: *Artykuł 78 u.g.n. w ust. 1 precyzuje wymagania, jakie musi spełnić wypowiedzenie zmieniające, a w następnych jednostkach redakcyjnych tego przepisu wprowadza jednoinstancyjny tryb administracyjny kontroli zasadności aktualizacji opłaty i jej wysokości, jako procedurę odwoławczą poprzedzającą możliwość skierowania sporu na drogę sądową. ... Mimo więc, że wypowiedzenie zmieniające stanowi czynność cywilnoprawną, konieczne jest zawarcie w nim treści wykraczającej poza oświadczenie o wypowiedzeniu i ofertę nowej wysokości opłaty. Wypowiadający zobowiązany jest do poinformowania, w jaki sposób skalkulowana została nowa opłata oraz do pouczenia użytkownika o drodze, w jakiej wypowiedzenie może zostać zakwestionowane, co zbliża je konstrukcyjnie do decyzji administracyjnej. Podobieństwo powiększa zastosowanie trybu doręczeń przewidzianego w kodeksie postępowania administracyjnego. Przepis zawiera dwa dodatkowe wymagania, które skarżący słusznie kwalifikuje jako informacyjne - **obowiązek podania wartości nieruchomości gruntowej oszacowanej przez rzeczoznawcę oraz powiadomienia o miejscu, w którym zapoznać się można z operatem szacunkowym, a więc z metodologią ustalenia nowej wartości nieruchomości. Użycie w zdaniu trzecim, wskazującym załączniki do wypowiedzenia, czasownika w trybie orzekającym - „dołącza się” stanowi nakaz ich dołączenia. Dołączenie nie oznacza konieczności sporządzenia odrębnych dokumentów, wystarczą odpowiedniej treści zapisy w piśmie obejmującym wypowiedzenie dotychczasowej i ofertę nowej opłaty.** Informacyjny charakter danych wskazanych w art. 78 ust. 1 zd. trzecie u.g.n. nie uzasadnia odmiennego, mniej rygorystycznego traktowania obowiązku ich przekazania użytkownikowi wieczystemu. Nie są to jedyne dane informacyjne, jakie musi zawierać wypowiedzenie. Informacyjny charakter ma także przedstawienie sposobu obliczenia opłaty oraz pouczenie o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Jedyne co do pouczenia przyjmuje się w piśmiennictwie, że jego pominięcie nie powoduje nieważności wypowiedzenia, lecz skutkuje możliwością uchylecia się przez użytkownika od konsekwencji związanych z upływem terminu do zaskarżenia aktualizacji. **Narzucenie w art. 78 ust. 1 u.g.n. właścicielowi gruntu przeprowadzającemu aktualizację opłaty rocznej szeregu obowiązków w zakresie treści wypowiedzenia ma charakter ochronny względem użytkownika wieczystego i dlatego obowiązki te powinny być traktowane restryktywnie, tak żeby użytkownik wieczysty otrzymał wraz z wypowiedzeniem komplet danych pozwalających mu ocenić podstawy, zakres i prawidłowość procedury aktualizacyjnej, w tym stwierdzić, czy złożone mu wypowiedzenie jest kompletne i przez to wywołuje przewidziany w ustawie skutek.** Pogląd skarżącego, który uważa, że uzyskanie własną zapobiegliwością informacji, których w wypowiedzeniu zabrakło, naprawia usterki podjętej czynności i uzasadnia potraktowanie wypowiedzenia jako skutecznego, podważa założenie zupełności i jednoznaczności wypowiedzenia, wyrażające się nie tylko w obowiązku obudowania oświadczenia o wypowiedzeniu zmieniającym opłaty rocznej bogatą treścią informacyjną, ale także w obowiązku dokonania tych czynności w formie pisemnej.*

## 1E. BRAK WARTOŚCI PODATKU VAT NA WYPOWIEDZENIU

W świetle przepisów ustawy o cenach, każda cena (a jest nią także opłata wieczystego użytkowania w związku z art.7 ust.1 pkt.6 ustawy o VAT) ma charakter brutto. Zatem ignorując w wypowiedzeniu wskazania podatku VAT narusza się przepisy ustawy o cenach. Zatem w świetle tych przepisów opłatą roczną użytkowania wieczystego (także w wyniku aktualizacji) należy z określić podatek VAT, przy czym podatek ten wynosi 0, dla umów zawartych przed 2004 rokiem.

## **1F. DORĘCZENIE TYLKO JEDNEMU ZE WSPÓŁMAŁŻONKÓW**

Zgodnie z art.40§1 *kpa pisma doręcza się stronie*. Z kolei zgodnie z art.40§3 *kpa W sprawie wszczętej na skutek podania złożonego przez dwie lub więcej stron pisma doręcza się wszystkim stronom, chyba że w podaniu wskazały jedną jako upoważnioną do odbioru pism*. **Zatem wypowiedzenie powinno być zostać doręczone obu stronom postępowania. Tymczasem wysyłano zazwyczaj jeden list adresowany na obie strony i tylko jedna osoba je kwitowała.**

Kardynalną zasadą postępowania administracyjnego wyrażoną w art. 10 k.p.a. jest, iż organy administracji publicznej prowadzące postępowanie zobowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania. Kwestia doręczania decyzji oraz wszelkich pism kierowanych do stron w toku postępowania administracyjnego unormowana jest w k.p.a. W kwestii doręczeń w orzecznictwie sądów administracyjnych przeważa pogląd, według którego małżeństwa nie można traktować jako jednego podmiotu - jednej strony postępowania administracyjnego, bowiem postępowanie administracyjne nie posługuje się kategorią zbiorowego podmiotu, stąd też każdy z małżonków winien mieć zapewniony indywidualny udział w postępowaniu. Na przytoczenie zasługuje pogląd zaprezentowany przez WSA w wyroku z dnia 24 maja 2005 r., II SA/Kr 2323/01, gdzie sąd zważył, iż zgodnie z przepisem art. 109 § 1 k.p.a. decyzję administracyjną doręcza się stronom postępowania. Stroną postępowania jest każda osoba fizyczna, której interesu prawnego postępowanie to dotyczy. Każdej z tych osób odrębnie przysługują określone k.p.a. uprawnienia. Bez znaczenia przy tym pozostaje, czy interesem prawnym mającym to samo /takie samo/ źródło legitymuje się więcej niż jedna osoba. Przepisy k.p.a. nie przewidują udziału w postępowaniu podmiotu "zbiorowego", choćby podmiot ten mieli tworzyć małżonkowie. W żadnym też razie wspólne podejmowanie czynności przez kilka osób fizycznych będących stronami postępowania, nie może ograniczyć uprawnień przysługujących każdej z nich z osobna. Tak więc fakt, że małżonkowie w toku postępowania składali wspólne pisma nie uprawniał organu do dokonywania im "wspólnie" doręczeń. Każdy z małżonków był stroną postępowania, nie było zaś stroną "małżeństwo". O tym bowiem, czy jest się stroną danego postępowania administracyjnego czy też nie, nie decyduje sama wola czy subiektywne przekonanie danej osoby, bądź dopuszczenie jej przez organ do udziału w nim, ale okoliczność, czy istnieje przepis prawa materialnego pozwalający zakwalifikować interes danej osoby jako "interes prawny". Powyższe wywody prowadzą więc do wniosku, że w postępowaniu administracyjnym stronami są poszczególni małżonkowie jako osoby fizyczne, a nie małżeństwo jako instytucja mająca swoje unormowanie w przepisach Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. W wyroku z dnia 19 lipca 2007 r., I OSK 1234/06 NSA uznał, że stroną postępowania nie jest małżeństwo a jedynie poszczególni współwłaściciele objętej podziałem nieruchomości. Stąd też organ administracji publicznej w sytuacji, gdy stroną postępowania jest małżeństwo winien kierować korespondencję do każdego z małżonków osobno tak, aby każdemu z nich jako

stronie postępowania zagwarantować należyta ochronę interesów. Podobnie w rozdzielniku do decyzji prawidłowym jest umieszczanie każdego z małżonków osobno, pomimo zamieszkiwania pod jednym adresem. Nie można bowiem poczynić ogólnego domniemania, że doręczenie jednemu małżonkowi jest skuteczne wobec drugiego.

Sąd Rejonowy dla M.St. Warszawy w wyroku z 10 czerwca 2015 r. sygn. II C 2588/13 uznał bezskuteczność doręczenia wypowiedzenia na wspólny adres współmałżonków tj. nie dokonanego każdemu z osobna. Cyt. *Powodowie podnoszą nieprawidłowości w zakresie doręczeń: właściciele lokali ... nie otrzymali wypowiedzenia w trybie art.40 kpa, do którego odsyła ostatnie zdanie ustępu 1 art.78 Ugn. Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych, pisma kierowane do strony powinny być adresowane do niej imiennie, czyli adresując przesyłkę organ musi wymienić stronę jako indywidualnie określonego adresata, wobec którego jako podmiotu dokonywana jest czynność doręczenia. Co za tym idzie doręczanie pism oraz decyzji łącznie współmałżonkom uznać należy za nieprawidłowe (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 27 listopada 2013, sygn. II SA/Gd711/13). Art.29 k.r.o stanowi, że w razie przemijającej przeszkody, która dotyczy jednego z małżonków pozostających we wspólnym pożyciu, drugi małżonek może za niego działać w sprawach zwykłego zarządu, w szczególności może bez pełnomocnictwa pobierać przypadające należności, chyba że sprzeciwia się temu małżonek, którego przeszkoda dotyczy. W przypadku aktualizacji opłaty rocznej nie zachodzi przemijająca przeszkoda, więc wypowiedzenie i oferta przyjęcia nowej wysokości opłaty winny być skierowane do obu małżonków zgodnie z art.40 Kpa, rozumianym w sposób zgodny z cytowanym orzeczeniem kpa.*

#### **1G. DOKONANIE WYPOWIEDZENIA W WARUNKACH NIE DOKOŃCZONEGO POSTĘPOWANIA ADMINISTRACYJNEGO PRZED SKO DOT. POPRZEDNIEGO WYPOWIEDZENIA OPŁATY ROCZNEJ LUB STAWKI OPŁATY ROCZNEJ WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA.**

Jak wynika z art.61 kpa z dniem doręczenia żądania następuje wszczęcie postępowania administracyjnego, które w związku z art.104 kpa kończy się wydaniem decyzji administracyjnej, z tym że gdy postępowanie stało się bezprzedmiotowe – decyzją o umorzeniu postępowania (art.105 kpa). Tymczasem dokonywane były wypowiedzenia opłat rocznych w sytuacji gdy od poprzednich wypowiedzeń opłat rocznych lub stawek opłat rocznych zostały złożone wnioski do SKO a nie zostały wydane przed dniem nowego wypowiedzenia prawomocne orzeczenia SKO lub sądu. Dotyczy to również sytuacji w której organ po złożeniu wniosku do SKO o niezasadność aktualizacji opłaty rocznej cofnął wypowiedzenie w celu dokonania nowego, mimo braku orzeczenia lub decyzji SKO o umorzeniu postępowania. Choć na gruncie prawa cywilnego można uznać, że doszło w takiej sytuacji do cofnięcia czynności prawnej wypowiedzenia, o tyle zgodnie z kpa postępowanie administracyjne zostało wszczęte, toczy się i zakończy się dopiero z dniem wydania decyzji/orzeczenia SKO o umorzeniu postępowania (lub w drodze orzeczenia sądowego w przypadku dalszego postępowania). Zatem jakiegokolwiek nowe wypowiedzenia stanowi naruszenie procedur określonych w art.78-80 u.g.n. w wyniku którego nie można dokonywać wypowiedzenia opłaty rocznej, jeżeli nie zostało zakończone poprzednie postępowanie (choćby umorzeniem).

Drugi rodzaj naruszeń prawa to wynik zastosowanych procedur czyli w zakresie organu właściwego, naruszenia prawa przez SKO i ignorowanie prawa w orzeczeniach sądów powszechnych.

## **2A. PREZYDENT MIASTA JAKO ORGAN NIEWŁAŚCIWY**

Zgodnie z art.78 ust.1 u.g.n. wypowiedzenie opłaty użytkowania wieczystego dokonuje właściwy organ. Art.4 ust.9 u.g.n. stanowi, iż przez właściwy organ – *należy przez to rozumieć starostę, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa*. Organem wykonawczym gminy w przypadku Miasta Stołecznego Warszawy jest Prezydent Warszawy.

Jednakże Rada Miasta Stołecznego Warszawy, uchwałą nr XLVI 1422/2008 z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy, w §7 pkt.1 przekazał dzielnicom kompetencje w zakresie aktualizacji opłat użytkowania wieczystego gruntu, a w myśl §2 to organy dzielnic wykonują przekazane im zadania i kompetencje uchwałami Rady M.St. Warszawy. Przykładowo §43 Statutu Dzielnicy Śródmieście (Załącznik Nr 9 do uchwały Nr LXX/2182/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2010 r.) stwierdza jednoznacznie, iż Zarząd Dzielnicy jest organem wykonawczym Dzielnicy. A zatem organem właściwym ws. aktualizacji opłat użytkowania wieczystego jest wedle uchwały – Zarząd Dzielnicy (a nie Prezydent Warszawy). Sposób realizacji tego uprawnienia w zakresie kompetencji przekazanych dzielnicom określa np. §51 statutu dzielnicy Śródmieście: *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*. Identyczne zapisy prawne zawierają statuty pozostałych dzielnic. Zatem **w świetle powyższej uchwały kompetencyjnej, organem właściwym ws. aktualizacji opłat użytkowania wieczystego nie jest Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy, ale organ dzielnicy – czyli Zarząd Dzielnicy, reprezentowanych przez 2 członków zarządu dzielnicy, dysponujących pełnomocnictwami Prezydenta Miasta do dokonywania czynności w imieniu M.St. Warszawy.**

Powyższa uchwała kompetencyjna w zakresie dotyczącej aktualizacji opłat, została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego przez grupę mieszkańców reprezentowanych przez Stowarzyszenie Interesu Społecznego WIECZYSTE, jako niezgodnej z przepisami ustawowymi. W skardze kwestionowano przekazanie właściwość do dokonywania aktualizacji opłat - organu dzielnicowemu. **W dniu 16 lipca 2014 r. WSA w Warszawie wydał wyrok o sygn. II SA/Wa 1447/13, zgodnie z którym oddalił skargę, uznając że Rada Warszawy miała na podstawie art.11 ust.1 ustawy o ustroju miasta stołecznego Warszawy uprawnienie do przekazania właściwości w zakresie aktualizacji opłat użytkowania wieczystego przynależnego w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami Prezydentowi Miasta – organom dzielnicowym. Wyrok nie został zaskarżony, uprawomocnienie 15 sierpnia 2014.**



Dodajmy, iż zgodnie z art.170 ustawy Prawo o postępowaniu przed Sądami Administracyjnymi, *Orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy i inne organy państwowe, a w przypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.* Zatem wyrok z 16 lipca 2014 wiąże także inne organa i sądy, a to oznacza iż to Zarząd Dzielnicy jest właściwy w sprawach aktualizacji opłat użytkownika wieczystego, a nie Prezydent Miasta. W tej sytuacji skoro Zarząd Dzielnicy jest organem właściwym, to tylko on jest uprawniony do dokonywania – w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy - zarówno wypowiedzeń opłat wieczystego użytkownika, prowadzenia sporu przed SKO jak i złożenia sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Sposób realizacji każdej z tej czynności następuje oczywiście zgodnie ze statutem dzielnicy, czyli poprzez oświadczenia 2 członków zarządu dzielnicy posiadających stosowne pełnomocnictwa Prezydenta Warszawy.

**Wobec zaistniałej sytuacji należy uznać, iż o ile wypowiedzenia wypowiedzenie dokonane przez Prezydenta Miasta (jako organ) w imieniu Miasta Stołecznego Warszawa - w związku z uchwałą Rady Warszawy nr XLVI 1422/2008 z dnia 18 grudnia 2008 r., której ważność potwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny wyrokiem z dn. 16 lipca 2014 sygn. sygn. II SA/Wa 1447/13 – nie jest złożony przez organ właściwy tj. zarząd dzielnicy, ale przez organ niewłaściwy, co uznania uznania takie wypowiedzenia za nieważne z mocy prawa. Dodajmy przy tym, iż większość wypowiedzeń w Warszawie dokonywały zarządy dzielnic. Ze względu na fakt, że przed tym wyrokiem niektóre Sądy (np. Sąd Rejonowy dla Warszawy Żoliborz) uznawał niewłaściwość zarządów dzielnic, proponujemy by także wypowiedzenia dokonane przez zarządy dzielnic do 15 sierpnia 2014 r. (uprawomocnienie się wyroku WSA) uznać także za nieważne.**

## **2B. BRAK WŁAŚCIWEGO DORĘCZENIA ORZECZEŃ PRZEZ SKO**

Zgodnie z art.79 ust.7 ustawy o gospodarce nieruchomościami do postępowania przed kolegium stosuje się przepisy kodeksu postępowania administracyjnego m.in. w zakresie doręczeń. Oznacza to, co wynika nie tylko z przepisów k.p.a ale także z orzecznictwa sądowo-administracyjnego, orzeczenia SKO powinny być doręczone każdej ze stron, czyli w przypadku współmałżonków – każdemu z nich. W Warszawie tymczasem doszło do masowego doręczenia na wspólny adres, przy czym tylko jeden ze współmałżonków kwitował odbiór. W świetle przepisów prawa, o ile jedna ze stron nie złożyła sprzeciwu (uchylając w ten sposób orzeczenie SKO), postępowanie administracyjne nie zostało formalnie zakończone, a stan ten trwa wiele lat. W tej sytuacji wobec ewidentnej winy organów SKO a także Miasta Warszawy, które nie ponaglało kolegium do zakończenia postępowania, uważamy iż należy uznać ww. orzeczenia za nieważne (ile może trwać doręczenie stronom orzeczenia)

Niestety Miasto Stołeczne Warszawa w takich sytuacjach niezgodnie z prawem wymusza nowe opłaty na użytkownikach wieczystych.

## **3. SKANDALICZNE ORZECZENIA SĄDÓW**

Ustawodawca konstruując ustawę o gospodarce nieruchomościami przewidział weryfikację sądową aktualizację opłat użytkownika wieczystego, naiwnie sądząc że sądy rozpatrzą je

sprawiedliwie i zgodnie z przepisami. Owszem są wyroki, które budzą respekt i szacunek, ale w większości przypadków sądy naruszają przepisy prawa i zasady sprawiedliwości. Co więcej dochodzi do kuriozalnych sytuacji w których w identycznych stanach prawnych w tym samym sądzie np. okręgowym w Warszawie zapadają o wyroki w sposób absolutnie sprzeczny (np. iż wypowiedzenie opłaty użytkownika wieczystego jest bezskuteczne (przykładowo – wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie V Wydział Cywilno-Odwoławczy z dnia 30.09.2015 sygn. akt V Ca 2706/14 oraz i z dnia 27 listopada 2015 sygn. akt V Ca 467/14) a innym razem że jest skuteczne XXVII Ca 473/16). A zatem brak zidentyfikowanych pełnomocnictw, lub brak wskazania osoby prawnej w imieniu której dokonywane jest wypowiedzenie jest wystarczającą przesłanką bezskuteczności a innym razem już nie, raz doręczenie na wspólny adres uznaje się za nieskuteczne, a innym razem za niemające znaczenie, opłaty wieczystego ustala się raz brutto raz netto, wartość nieruchomości na wypowiedzeniu raz jest istotna, innym razem już nie. Ponadto zapadło wiele orzeczeń w sytuacji gdy organ niewłaściwy (prezydent miasta Stołecznego Warszawa) składa sprzeciw od orzeczeń SKO, gdy wypowiadającym był zarząd dzielnicy. Warto przy tym zauważyć, iż w świetle art.80 u.g.n. tylko organ właściwy ma prawo do złożenia sprzeciwu, czyli winien być ten sam organ, który dokonał wypowiedzenia.

Wobec skali nieprawidłowości w Warszawie, bierności a nawet współodpowiedzialności sądów za ten stan rzeczy, uważamy za niezbędne uchwalenie ustawy ws. unieważnienia w Warszawie podwyżek opłat wieczystego użytkowania w latach 2009-2018.

Równocześnie uważamy, że należy umożliwić roszczenie o zwrot nadpłat tym osobom, których podwyżki opłat zatwierdził sąd w sytuacjach ww. a także w sytuacji gdy orzeczenie SKO zostało wadliwie wydane i w terminie roku nie został złożony żaden sprzeciw.

### **OCENA SKUTKÓW REGULACJI**

Opłaty roczne wieczystego użytkowania przynoszą dla M. St. Warszawy ok. 450 mln zł. rocznie, z czego mniej niż połowa to są dochody z opłat mieszkaniowych. Unieważnienie orzeczeń niewątpliwie zredukuje ten przychód (podwyżki sięgały 100, 200 nawet i 1000%).

Przyjmujemy, że zwrot nadpłat będzie przysługiwało osobom, których podwyżki opłat zostały ustalone lub podtrzymane w drodze orzeczenia sądowego (ok. 1% spraw), i to pod warunkiem złożenia pozwu w ciągu miesiąca od wejścia w życie ustawy. A zatem koszty zwrotowe będą ograniczone

**Wyrażamy zgodę na ujawnienie na stronie internetowej podmiotu rozpatrującego petycję lub urzędu go obsługującego danych osobowych podmiotu wnoszącego petycję**

PREZES ZARZĄDU  
*Daniel Alain Korona*  
Daniel Alain Korona



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Warszawa, dnia 25 maja 2018 r.

Aleje Jerozolimskie 28  
00-024 Warszawa  
tel. 443-29-00, 443-29-01  
AO-I.512.169.2018.WRU  
(2.WRU.AO-I)

**Pan**  
**Daniel Alain Korona**  
**Przedstawiciel reprezentujący**  
**stowarzyszenie zwykłe pn.**  
**Stowarzyszenie Interesu Społecznego**  
**„Wieczyste”**

Zgodnie z art. 40a ust. 4 ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. - Prawo o stowarzyszeniach (Dz. U. z 2017 r. poz. 210 j.t.) informuję, że w dniu 18 maja 2018 r. stowarzyszenie zwykłe pn. **Stowarzyszenie Interesu Społecznego „Wieczyste”** - zostało wpisane do ewidencji stowarzyszeń zwykłych, prowadzonej przez Prezydenta m.st. Warszawy, pod numerem **382**.

z up. PREZYDENTA  
Miasta Stołecznego Warszawy  
Agnieszka Bajko  
Główny Specjalista  
w Biurze Administracji i Spraw Obywatelskich