

Warszawa, dnia 20 października 2009 r.

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze**

**w Warszawie**

ul. Kielecka 44 02-530 Warszawa

**Wnioskodawca:**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kiwerska”**

Ul. Kiwerska 14  
01-682 Warszawa

reprezentowana przez

**r. pr. Piotra Jeżółkowskiego**

Kancelaria Radcy Prawnego  
Ul. Smulikowskiego 1/3  
00-389 Warszawa

**Organ:**

**Zarząd Dzielnicy Bielany Miasta Stołecznego  
Warszawy**

Ul. Przybyszewskiego 70/72  
01-824 Warszawa

**Wniosek o ustalenie**

**że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości**

**jest nieuzasadniona**

Działając w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” (dalej jako Spółdzielnia) – pełnomocnictwo i odpis z rejestru przedsiębiorców KRS dołączam, na podstawie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. nr 261 poz. 2603 ze zm.):

- 1) składam wniosek o ustalenie za nieuzasadnioną dokonaną pismem z dnia 14 września 2009 r. aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 3 z obrębu 7-04-02 położonej przy ul. Kiwerskiej 12, 14, 16 w Warszawie.
- 2) jednocześnie na podstawie art. 79 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wnoszę o zwrot kosztów i opłat związanych z prowadzeniem sprawy od organu (Zarządu Dzielnicy Bielany Miasta Stołecznego Warszawy).

## UZASADNIENIE

Pismem z dnia 14 września 2009 r. znak UD-III-WZL-DHR-72247-17-1-09 Zarząd Dzielnicy Bielany Miasta Stołecznego Warszawy wypowiedział Spółdzielni wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i złożył ofertę przyjęcia w nowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 3 z obrębem 7-04-02 o pow. 8183 m2 położonej przy ul. Kiwerskiej 12, 14, 16 w Warszawie, zgodnie z wpisem w KW WA1M/00175537/4.

1. W pierwszej kolejności należy wskazać, że wnioskodawca kwestionuje właściwość Zarządu Dzielnicy Bielany Miasta Stołecznego Warszawy do działania jako organ uprawniony do wypowiedzania wysokości opłaty i składania oferty przyjęcia nowej opłaty.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako „ustawa”), aktualizacji opłaty rocznej dokonuje „właściwy organ”.

Zgodnie z art. 4 pkt 9 ustawy – przez „właściwy organ” - należy 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.

Nieruchomość objęta użytkowaniem wieczystym stanowi własność miasta stołecznego Warszawa, zatem organem właściwym do wypowiedzania wysokości opłaty i składania oferty przyjęcia nowej opłaty jest Prezydent miasta stołecznego Warszawy.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U nr 41 poz. 361 ze zm.) - Dzielnicą 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.

Stosownie do § 44 ust. 3 Statutu m. st. Warszawy przyjętego uchwałą nr XXII/743/2008 Rady m.st. Warszawy z 10 stycznia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 23, poz. 875) - kompetencje organów dzielnic w sprawach wymienionych w ust. 2, z wyłączeniem spraw określonych w ust. 2 pkt 4, określa Rada Miasta w odrębnej uchwale.

Ustęp drugi, o którym mowa w § 44 Statutu dotyczy m. in. spraw lokalnych o zasięgu dzielnicowym – w tym nieruchomości Miasta położonych na obszarze właściwej dzielnicy.

Zarząd Dzielnicy Bielany Miasta Stołecznego Warszawy nie powołuje się na żadne upoważnienie ani uchwałę, z których wynikałyby jego kompetencje w przedmiotowej sprawie. Tym samym Spółdzielnia kwestionuje uprawnienie Zarządu do składania oświadczenia w sprawie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości, którego właścicielem jest Miasto.

2. Spółdzielnia kwestionuje również wycenę nieruchomości dokonaną w operacie wskazanym w piśmie Zarządu. W najbliższym czasie Spółdzielnia przedstawi sporządzoną na jej zlecenie wycenę przedmiotowej nieruchomości.

Ze względu na rozbieżność szacowanej wartości nieruchomości celowe jest zatem wystąpienie w trybie art. 157 § 1 ustawy o zbadanie prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, który stał się uzasadnieniem wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty, przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych (Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych), a następnie wywołanie kolejnej, prawidłowej wyceny.

Zgodnie z art. 79 ust. 1 zdanie drugie ustawy wniosek podlega opłacie skarbowej. Po wejściu w życie ustawy z 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz. 1635 ze zm.) brak jednak przepisów, które konkretyzowałyby ten obowiązek i wskazywały wysokość tej opłaty. Jednocześnie zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy nie podlega opłacie dokonanie czynności urzędowej w sprawach załatwianych na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Uwzględniając więc treść "nowej" ustawy o opłacie skarbowej, należy uznać, iż obecnie wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, nie podlega opłacie (tak J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin - Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, CH BECK 2009, s. 380).

Zestawienie kosztów związanych z prowadzeniem sprawy, w tym kosztów sporządzenia wyceny nieruchomości oraz kosztów obsługi prawnej poniesionych na pełnomocnika, zostanie przedstawione na rozprawie przed Kolegium.

Mając powyższe na uwadze, wniosek jest zasadny.

Piotr Jeżółkowski  
Radca prawny

Załączniki:

1. pełnomocnictwo
2. odpis z KRS
3. odpis wniosku.

POTWIERDZENIE NADANIA

przesyłki poleconej nr ..... 168 975 462  
wypełnia nadawca  
NADAWCA Kancelaria Radcy Prawnego .....  
Piotr Jeżółkowski .....  
tel./fax (22) 828-08-94, 0 501-776-082 .....  
00-389 Warszawa, ul. Smulikowskiego 1/3 .....  
NIP 568-122-87-34, kancelaria@jezolkowski.pl .....  
kod pocztowy .....  
Opłata ..... 410 ..... gr  
Uwagi

ADRESAT: Smardzów  
Kolegium Odwoławcze  
ul. Kiełucka 44  
02-530 Warszawa  
kod pocztowy

Podpis przyjmującego