

Warszawa, dnia 03 września 2018 r.

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze  
w Warszawie  
ul. Kielecka 44; 02-250 Warszawa**

za pośrednictwem:

**Prezydenta m.st. Warszawy**, Urząd Dzielnicy Wola  
m.st. Warszawy, Al. Solidarności 90; 01-003  
Warszawa

Wnioskodawca:

.....  
.....  
.....

Organ:

**Miasto Stołeczne Warszawa – Prezydent  
m. st. Warszawy**, Urząd Dzielnicy Wola  
dla m. st. Warszawy, Wydział Prawny dla Dzielnicy  
Wola, Al. Solidarności 90; 01-003 Warszawa

Dotyczy: działka 8/6  
obręb 6-06-07  
ul. Księcia Janusza 42 garaż poziom – .....

**WNIOSEK**

W związku z doręczeniem w dniu..... wypowiedzenia Prezydenta m. st. Warszawy z dnia ..... (znak: .....) stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu udziału ..... w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 8/6 z obrębu 6-06-07 położonej w Warszawie przy ul. Księcia Janusza 42, niniejszym wnoszę o:

1. wydanie orzeczenia ustalającego, iż ww. wypowiedzenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu udziału ..... w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Księcia Janusza 42, stanowiącej działkę ewidencyjną nr **8/6** z obrębu **6-06-07** o powierzchni 0,3200 ha, objętej księgą wieczystą o numerze WA4M/00442602/5, związanego z garażem ....., w wysokości 1% wartości nieruchomości gruntowej, ustalające jednocześnie nową stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu w wysokości 3% wartości nieruchomości gruntowej jest nieuzasadnione, a Wnioskodawca zobowiązany jest do uiszczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowiących 1% ceny gruntu,
2. zwrot na podstawie art. 79 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* kosztów od organu poniesionych w toku niniejszego postępowania w wysokości określonej w zestawieniu na koniec niniejszego postępowania;
3. w przypadku kontynuowania postępowania sądowego i uznania niniejszego wniosku jako pozew – wnoszę również o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości prawem przewidzianej;
4. zwrócenie się do Spółdzielni Mieszkaniowej „KOŁO” w Warszawie, ul. Brożka 4; 01 – 442 Warszawa o doręczenie kserokopii następujących dokumentów:

- a) akt notarialny z dnia 26 kwietnia 2013 r. między Spółdzielnią Mieszkaniową „KOŁO” a m. st. Warszawa o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (Repertorium A nr 1464/2013),
  - b) decyzja nr 100/N/2013 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 kwietnia 2013 r. o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego B-2 (Księcia Janusza 42) (znak: UD-XVII-WAiB-AB.6740.283.2012.DFI),
  - c) decyzja nr 2 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 13 lutego 2014 r. (znak: GK-D-D-XVII.6831.46.2013.HWO) w przedmiocie podziału nieruchomości stanowiącej działkę 8, obręb 6-06-07,
  - d) decyzja lokalizacyjna nr 571/70 (dotyczy dawnej działki 8 z obrębu 6-06-07)
  - e) wypis i wyrys działek ew. od 8/1 do 8/6, obręb 6-06-07
- i przeprowadzenie dowodu z ww. dokumentów na okoliczności wskazane w uzasadnieniu niniejszego wniosku.

Wyjaśniam, iż nie jestem w posiadaniu ww. dokumentów, lecz zgodnie z oświadczeniem Spółdzielni, Spółdzielnia je udostępni na żądanie organów prowadzących postępowanie w przedmiotowej sprawie.

### **Uzasadnienie**

W dniu ..... Wnioskodawca otrzymał wypowiedzenie 1% stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu udziału ..... w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Księcia Janusza 42, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 8/6 z obrębu 6-06-07 o powierzchni 0,3200 ha, objętej księgą wieczystą o numerze WA4M/00442602/5, związanego z garażem -..., z jednoczesnym ustaleniem nowej stawki procentowej w wysokości 3% wartości gruntu.

Przedmiotowe wypowiedzenie wysokości stawki procentowej z 1 % na 3 % jest oczywiście nieuzasadnione, bowiem nie doszło w choćby najmniejszym zakresie do trwałej zmiany przeznaczenia gruntu.

Odnosząc się zaś szczegółowo do złożonego Wnioskodawcy wypowiedzenia wysokości stawki procentowej, podnoszę iż jest ono nieuzasadnione z następujących względów:

#### **I. stan faktyczny**

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na podstawie umowy zawartej między Spółdzielnią Mieszkaniową „KOŁO” a m. st. Warszawa w dniu 26 kwietnia 2013 r. Na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „KOŁO” zostało ustanowione użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, tj. do dnia 26 kwietnia 2112 r., z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. Na podstawie ww. umowy, oddano w użytkowanie wieczyste nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Księcia Janusza 44, 60, 62, stanowiącą działkę ewidencyjną nr 8 z obrębu 6-06-07 o powierzchni 1,4780 ha oraz własność usytuowanych na niej budynków. Na dzień ustanowienia ww. prawa, na nieruchomości znajdowały się budynki mieszkalne znajdujące się w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, tj. o numerach 44 o powierzchni 571 mkw (99 lokali mieszkalnych), nr 60 o powierzchni 132 mkw (przeznaczenie handlowo – usługowe) oraz 62 o powierzchni 1354 mkw (231 lokali mieszkalnych). Ponadto na ww. nieruchomości były również usytuowane parkingi służące mieszkańcom ww. budynków, obiekty małej architektury, drogi dojazdowe, place zabaw, chodniki, infrastruktura techniczna zapewniająca dostęp mediów do ww. nieruchomości budynkowych.

Ww. umowa o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste została zawarta na podstawie art. 208 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wydanej uprzednio decyzji o lokalizacji szczegółowej nr 571/70 (przewidującą budowę budynków mieszkalnych oraz m.in. parkingów) oraz decyzji wstępnej o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego.

Zgodnie z umową o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego tejże nieruchomości gruntowej, stanowiła 1% ceny gruntu.

Na podstawie decyzji nr 2 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 13 lutego 2014 r. (znak: GK-D-D-XVII.6831.46.2013.HWO) zatwierdzony został podział nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 8. W wyniku podziału działki ew. 8 powstały działki ewidencyjne o numerach:

- 8/1 o powierzchni 0,1634 ha,
- 8/2 o powierzchni 0,3464 ha,
- 8/3 o powierzchni 0,4272 ha,
- 8/4 o powierzchni 0,0410 ha,
- 8/5 o powierzchni 0,1802 ha i
- **8/6 o powierzchni 0,3200 ha**, której dotyczy niniejsze postępowanie.

W dacie wyodrębnienia działki 8/2, 8/4 i 8/5 zabudowane były pojedynczymi budynkami znajdującymi się w zasobach Spółdzielni – o przeznaczeniu mieszkalnym, działki nr 8/1, 8/3 i 8/6 zostały zagospodarowane na potrzeby parkingowe celem obsługi pojazdów mieszkańców znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, tj. budynków nr 44 i 62 przy ulicy Księcia Janusza w Warszawie.

Dowód:                               zdjęcia z ortofotomapy z lat 1976-2014.

Działka ew. nr 8/6 była formalnie niezabudowana (tj. nie znajdował się na niej żaden budynek mieszkalny), ale została zagospodarowana i użytkowana na cele dot. parkingu oraz obiektów małej architektury.

W związku z art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych obligującym spółdzielnie mieszkaniowe do wystąpienia z wnioskiem o podział nieruchomości celem wyodrębnienia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz przeniesienia na rzecz uprawnionych członków spółdzielni udziałów w prawie własności gruntu w związku z ustanowieniem prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych na rzecz członków spółdzielni, Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOŁO” wystąpiła do Prezydenta m. st. Warszawa z wnioskiem o podział nieruchomości gruntowej, z uwzględnieniem art. 40 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na podstawie decyzji nr 2 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 13 lutego 2014 r. (znak: GK-D-D-XVII.6831.46.2013.HWO), zatwierdzony został podział nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 8, przewidujący wyłączenie działki ew. 8/6. Przeznaczenie i cel ww. nieruchomości był jednak ten sam, tj. cele mieszkaniowe.

Na podstawie decyzji nr 100/N/2013 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 kwietnia 2013 r. zatwierdzony został projekt budowlany i udzielone zostało pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego „B2” z usługami i garażem podziemnym przy ul. Lędzkiej i ul. Księcia Janusza na działce ewidencyjnej nr 8 z obrębu 6-06-07, zlokalizowanej w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy. Aktualnie na działce ew. 8/6 został wybudowany budynek o numerze 42 przy ul. Księcia Janusza, z 71 lokalami mieszkalnymi, 4 lokalami użytkowymi, 7 pomieszczeniami i dwiema halami garażowymi.

**Zauważyć należy, iż decyzja o pozwoleniu na budowę została wydana przed dniem zawarcia umowy o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego. Zatem przed dniem zawarcia umowy, była już w obrocie prawnym decyzja o budowę przewidująca wybudowanie na działce 8 (aktualnie na działce 8/6) budynku mieszkalnego z usługami oraz miejscami postojowymi w garażu wielostanowiskowym.**

## **II. Stan prawny**

Według obowiązującego w dniu wydania pozwolenia na budowę (jak i nadal), miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Ulrychowa przedmiotowa nieruchomość położona jest w jednostce 7A MW(U) o funkcji podstawowej terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczalnymi usługami. Wynika to z § 45 uchwały nr LX/1830/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Ulrychowa w rejonie ul. Księcia Janusza.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67.

Stosowanie do art. 72 ust. 3 u.g.n. wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi:

- 1) za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3% ceny;
- 2) za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3% ceny;
- 3) za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3% ceny;
- 3a) za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1% ceny;
- 4) za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny;**
- 4a) za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2% ceny;
- 5) za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny.**

Zgodnie natomiast z art. 73 ust. 2 u.g.n. jeżeli **po oddaniu** nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi **trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu**, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81.

Zgodnie z art. 73 ust. 2a pkt 2 u.g.n., przepis art. 73 ust. 2 **stosuje się odpowiednio do udziału** w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, **w przypadku zmiany sposobu korzystania z lokalu.**

Z powyższego wynika jednoznacznie, iż do uznania, że wypowiedzenie stawki procentowej było uzasadnione **konieczne jest wykazanie przez właściciela nieruchomości, iż nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości lub zmiana sposobu korzystania z lokalu i że wiązała się ona jednocześnie ze zmianą celu przeznaczenia nieruchomości.**

Organ w żaden sposób nie wykazał, aby nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości czy też zmiana sposobu korzystania z lokalu wiążąca się jednocześnie ze zmianą przeznaczenia nieruchomości. Stanowczo zaprzeczam, aby nastąpiła trwała zmiana przeznaczenia nieruchomości i trwała zmiana sposobu korzystania z lokalu w postaci garażu, bowiem nieruchomość gruntowa jest użytkowana niezmiennie od lat z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe.

W ramach inwestycji inwestor wybudował dwie hale wraz z 71 lokalami mieszkalnymi oraz 4 lokalami użytkowymi, przy czym nie ulega wątpliwości, iż garaż jest przeznaczony na cele związane z parkowaniem pojazdów na rzecz osób, które posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Księcia Janusza 42. Zatem funkcjonalnie przedmiotowy garaż jest ściśle związany z budynkiem mieszkalnym (jest w tej samej bryle), cel wybudowania i urządzenia ww. garażu wynika z wybudowania lokali mieszkalnych w tym samym budynku. Zauważyć również należy, iż inwestor nie wybudowałby lokalu o charakterze niemieszkalnym – tj. garażu, jeżeli nie realizowałby inwestycji budowlanej na rzecz swoich członków poprzez dostarczenie im lokali mieszkalnych. Garaż podziemny jest ściśle związany z lokalami mieszkalnymi i pełni rolę uzupełniającą dla tychże lokali.

Skoro na działce ew. 8/6 został wybudowany budynek mieszkalny, to cel i przeznaczenie ww. nieruchomości nie uległo zmianie. W opinii Wnioskodawcy za logicznie sprzeczny należy uznać wniosek, iż skoro powstał budynek z garażem dla celów mieszkaniowych, tylko część tego budynku – garaż - ma przeznaczenie sprzeczne z umową o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Garaż powstał do obsługi mienia (pojazdów) mieszkańców; cel jest zatem ten sam jak i funkcja budynku, tj. mieszkalna.

Wnioskodawca korzysta zatem z przedmiotowej nieruchomości niezmiennie od chwili oddania jej do dyspozycji Spółdzielni, tj. od lat 70 XX wieku. Już wcześniej nieruchomość, w tym jej część, jako działka 8/6, była wykorzystywana na cele mieszkalne, tj. stały na niej budynki oraz parkingi i inne urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury – wszystko jednak było podporządkowane celowi mieszkaniowemu. Korzystanie w ten sposób z nieruchomości w żaden sposób nie przeszkodziło właścicielowi – m.st. Warszawa na oddanie przedmiotowej nieruchomości z określeniem celu mieszkaniowego. W umowie o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie został również nałożony na Spółdzielnię Mieszkaniową „KOŁO” obowiązek usunięcia poszczególnych budowli, urządzeń, etc, celem wybudowania budynku mieszkalnego bez parkingów. Zatem nic w przedmiotowej materii nie uległo zmianie wg stanu na okres przed ustanowieniem użytkowania wieczystego, na dzień ustanowienia prawa użytkowania wieczystego oraz na dzień złożenia wypowiedzenia o zmianie stawki procentowej z 1 % na 3 %, określając, iż od 2019 r. garaż wykorzystywany jest na cele inne niż mieszkalne. W ocenie Wnioskodawcy, wykładnia art. 72 ust. 3 pkt 4 i 5 ugn musi być dokonana z uwzględnieniem wykładni celowościowej, a nie wykładni literalnej, bowiem wykładania literalna ww. przepisów prowadzi do wypaczenia sensu ww. przepisów oraz powiązanych z nim reguł prawnych.

W aktualnym stanie prawnym nie ma możliwości wybudowania budynku mieszkalnego bez zapewnienia jego mieszkańcom miejsc do parkowania pojazdów. Wynika to z § 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Odnosząc ww. zasadę do przedmiotowej nieruchomości oraz obowiązującego na obszarze nieruchomości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizacja ww. obowiązku następuje poprzez wybudowanie garaży podziemnych, zgodnie z § 12 pkt 15 lit a,b,c mpzp w związku z § 45 pkt 5 mpzp dla Ulrychowa. Ww. obowiązki nałożone na użytkownika wieczystego są jednak podyktowane wyłącznie potrzebami mieszkaniowymi i zapewnieniem spokojnego i w pełni funkcjonalnego, na miarę XXI wieku, korzystania z prawa własności lokalu, a nie skomercjalizowaną potrzebą czerpania z nieruchomości pożytków poprzez wygospodarowanie wyłącznie miejsc postojowych i osiągnięciu zysku.

Oczywistym jest również, iż ustanowienie prawa własności lokalu o charakterze niemieszkalnym w innej księdze wieczystej nie oznacza jakiegokolwiek zmiany w sposobie użytkowania nieruchomości. Cel, przeznaczenie oraz sposób korzystania z nieruchomości jest identyczny jak na dzień ustanowienia prawa użytkowania wieczystego: na przedmiotowej nieruchomości były wybudowane parkingi, z których korzystali ościenni mieszkańcy. Właściciel gruntu nie zażądał od Spółdzielni Mieszkaniowej „KOŁO” podziału nieruchomości – tym samym uznał, iż korzystanie w ten sposób z nieruchomości nie stanowi podstawy do uznania, iż nieruchomość nie jest użytkowana na cele mieszkalne.

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 listopada 2017 r., sygn. akt: II FSK 2943/15, *przez zasoby mieszkaniowe należy rozumieć te części nieruchomości, które stanowią lokale mieszkalne oraz inne pomieszczenia i urządzenia, które są niezbędne do prawidłowego korzystania z mieszkań w budynku mieszkalnym.* W ocenie Wnioskodawcy, garaż jako miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów, stwarza mieszkańcom możliwość prawidłowego korzystania z lokali, skoro w aktualnym stanie prawnym nie można zrealizować inwestycji mieszkaniowej bez zapewnienia mieszkańcom miejsc parkingowych. Tym samym wyodrębnienie lokalu garażowego nie zmienia charakteru nieruchomości i sposobu korzystania z niej oraz nie stanowi dowodu na to, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z lokalu, a tym bardziej, że nastąpiła zmiana celu przeznaczenia gruntu.

W orzecznictwie podkreśla się, że nie każda zamiana korzystania z nieruchomości (czy odpowiednio z lokalu) uzasadnia zmianę rocznej stawki procentowej - musi bowiem dojść do zmiany trwałej, tj. takiej, która prowadzi do zmiany pierwotnego celu wykorzystania nieruchomości. Tylko wówczas, gdy po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości (czy odpowiednio z lokalu), powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową można zmienić stosowanie do tego celu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2010 r., sygn. akt: V CSK 357/09 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 września 2008 r., sygn. akt: I ACa 49/08).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku III CSK 289/11, „Z przepisu art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) wynika, iż w celu zmiany wysokości opłat, możliwe jest przyjęcie zmiany umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w sytuacji trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana pierwotnie w umowie. Nie jest więc konieczne dla osiągnięcia takiego skutku (zmiana umowy ze względu na wysokość opłat) zawsze spełnienie warunku prawnego formalnej zmiany umowy, przy odpowiednim zastosowaniu art. 248 § 1 KC, z uwzględnieniem art. 234 i 239 § 1 KC oraz art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a więc zwłaszcza zachowanie formy aktu notarialnego, określenie sposobu korzystania z gruntu i dokonanie wpisu do księgi wieczystej”. Oczywiście żadna z ww. zmian nie zaistniała w niniejszym stanie faktycznym.

W tym stanie prawnym i faktycznym, wnoszę jak na wstępie.

W załączeniu:

1. odpis wniosku wraz z załącznikami – 1 szt.,