



**BIURO
RZECZNIKA PRAW OBYWATELSKICH**

Zespół Prawa Cywilnego

Warszawa, 30.01.2017

IV.7001.6.2017.AB

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "MOKOTÓW"	
Data	2017-02-03
WPŁYNEŁO	
L.dz.	412/2017

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Mokotów"
ul. Niedźwiedzia 14A
02-737 Warszawa**

*Wiceprez. Zarządu P. B. Dobycha
Kancelaria J. Kocot
Stano internetowa Spółdzielni
- proszę przekaż do wydziału administracyjnego
Dzielnicy - celowa wysłaniem na e-maila
- potwierdzenie RN 3.07.2017*

Szanowni Państwo,

w odpowiedzi na Państwa wystąpienie z dnia 28 grudnia 2016 roku (wpływ do Biura Rzecznika w dniu 09.01.2017 roku), w którym poruszony został problem znaczących podwyżek z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości m. st. Warszawy niniejszym uprzejmie wyjaśniam, iż zasygnalizowany przez Państwa problem znany jest Rzecznikowi Praw Obywatelskich z licznej korespondencji wpływającej do Biura Rzecznika (i dotyczy nie tylko terenu Warszawy).

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami* (t. j. Dz. U. z 2015 roku, poz. 1774 z późn. zm.; dalej jako: ustawa) 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. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 ustawy). Jak wynika zaś z art. 78 ust. 1 ustawy, właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. Natomiast, 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 jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 ustawy). Z powyższego wynika więc, iż kwestionowanie

wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej może odbywać się wyłącznie w powyższym trybie – poprzez złożenie wniosku przez użytkownika wieczystego do samorządowego kolegium odwoławczego, a następnie – ewentualnie – skorzystanie z dalszej procedury odwoławczej. Rzecznik Praw Obywatelskich nie posiada żadnych kompetencji w tym przedmiocie – nie orzeknie w zastępstwie samorządowego kolegium odwoławczego, jak również nie jest władny wpłynąć na organ, aby ten dokonał zmiany wysokości zaktualizowanej opłaty, czy też nie dokonywał jej aktualizacji. Niewątpliwie porozumienie się z pozostałymi użytkownikami wieczystymi nieruchomości i podjęcie wspólnej inicjatywy w tym przedmiocie w jakiś sposób ułatwiłoby dochodzenie swoich racji – w zakresie np. wykazania, iż dokonane wypowiedzenie nie jest zasadne w danej wysokości. Wskazać również należy, iż niewątpliwie spółdzielnia mieszkaniowa, posiadająca fachową obsługę prawną, jest w stanie skuteczniej bronić swoich racji przed sądem, aniżeli pojedynczy obywatel, w związku z czym Państwa aktywność w tym zakresie niewątpliwie należy oceniać bardzo pozytywnie. Natomiast, z wiedzy posiadanej przez Rzecznika wynika również, iż bardzo często właściciele lokali nie zdają sobie zupełnie sprawy z konsekwencji nie zaskarżenia przez nich decyzji we własnym zakresie – dochodzi wtedy do sytuacji, iż opłaty z tytułu użytkowania wieczystego tej samej nieruchomości znacząco różnią się między sobą – w zależności od skorzystania ze środków odwoławczych. Mile widziana byłaby tutaj inicjatywa spółdzielni właśnie zachęcająca do podjęcia wspólnych działań i informująca o konsekwencjach niezaskarżenia decyzji.

Jakkolwiek, niniejszym uprzejmie informuję, iż Rzecznik Praw Obywatelskich dostrzegł dotkliwość związaną z drastycznymi podwyżkami opłat za użytkowanie wieczyste dokonywanymi w przeciągu ostatnich lat. Problem ten został przez niego poruszony (wśród również wielu innych) w wystąpieniu generalnym skierowanym do Ministra Infrastruktury i Budownictwa (wystąpienie z dnia 24.10.2016 roku, znak: IV.7001.15.2016.DZ), w związku z pracami nad ustawą mającą z mocy prawa powodować przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (dotyczyć ona będzie głównie budynków wielolokalowych). W odpowiedzi Ministerstwo poinformowało Rzecznika, iż obecnie trwają prace legislacyjne związane z poruszonymi w piśmie zagadnieniami, które mogą znacząco wpłynąć na rozwiązanie wskazanych przez Rzecznika problemów. Wskazano również, iż po zakończeniu prac legislacyjnych Rzecznik zostanie powiadomiony o przyjętych rozwiązaniach prawnych. Kopię wystąpienia Rzecznika oraz odpowiedzi z Ministerstwa przekazuję w załączeniu do niniejszego pisma.

Na zakończenie wskazać należy, iż Rzecznik Praw Obywatelskich nie został jednak wyposażony w inicjatywę ustawodawczą, która pozwoliłaby mu na przygotowanie projektu stosownej ustawy we własnym zakresie. Natomiast, może on kierować swoje spostrzeżenia i wątpliwości poprzez tzw. wystąpienia generalne do podmiotów, które taką inicjatywę posiadają, co też w niniejszej sprawie uczynił. Obecnie należy więc oczekiwać na

propozycje rozwiązań prawnych z Ministerstwa, które na bieżąco będą monitorowane przez Rzecznika, przede wszystkim w zakresie podniesionych wątpliwości.

Mając na względzie powyższe, z przykrością informuję, iż Rzecznik Praw Obywatelskich zmuszony był poprzestać na udzieleniu niniejszej odpowiedzi.

Załączniki – 2 sztuki (8 kart).

Z poważaniem,

Agnieszka Bachmatiuk



AB
Fatica