Warszawa, dnia 30 czerwca 2020r.

Polecony

Zarząd Dzielnicy Targówek
m. st. Warszawy
ul. Ludwika Kondratowicza 20
00-983 Warszawa

Nasz znak: NG/AP/01-01396/W/20
Wasz znak: UD-X-WGN.6843.174.2019.ENA
GK-D-X.0750.96.2012.MDA

w sprawie: **ustanowienia użytkowania wieczystego oraz opłat za korzystanie z nieruchomości położonych w Warszawie w rejonie ulic: Sz. Askenazego, Trocka, Zamiejska**

Szanowni Państwo,

w odpowiedzi na Państwa pisma z dnia 27 listopada 2019 r. (znak sprawy: GK-D-X.0750.96.2012.MDA), z dnia 29 listopada 2019r. (znak sprawy: UD-X-WGN.6843.174.2019.ENA), z dnia 23 grudnia 2019 (znak sprawy: GK-D-X.0750.96.2012.MDA) oraz w nawiązaniu do dotychczasowej korespondencji, poniżej przedstawiamy stanowisko RSM „Praga" odnośnie opłat za korzystanie przez RSM „Praga" z nieruchomości położonych w Warszawie w rejonie ulic: Sz. Askenazego, Trocka, Zamiejska oraz regulacji stanu prawnego tych gruntów na rzecz Spółdzielni.

RSM „Praga" konsekwentnie podważa zasadność oraz wysokość ww. opłat wskazując, że podstawową przyczyną sprzeciwu Spółdzielni wobec ich naliczania i żądania przez Miasto St. Warszawa jest trwający już 30 lat stan niewywiązania się przez Miasto St. Warszawa z obowiązku uregulowania stanu prawnego gruntów poprzez ustanowienie na rzecz Spółdzielni prawa wieczystego użytkowania.

Dla jasności i przejrzystości wywodu stanowisko RSM „Praga" w odniesieniu do wspomnianych gruntów zostanie zaprezentowane według poniższego porządku:

I. Obowiązek Miasta St. Warszawy ustanowienia na rzecz RSM „Praga" prawa użytkowania wieczystego.
II. Negatywne skutki braku regulacji stanu prawnego gruntów.
III. Nieprawidłowość stanowiska Burmistrza Dzielnicy Targówek o tym, że korzystanie ze wspomnianych gruntów w ramach stosunku zachodzącego

pomiędzy Miastem St. Warszawą a RSM „Praga" jest „zbliżone do użytkowania wieczystego".

IV. **Nieprawidłowość naliczania przez Miasto St. Warszawa wobec RSM „Praga" opłat za korzystanie ze wspomnianych gruntów.**

V. **Nieprawdziwość twierdzeń Burmistrza Dzielnicy Targówek o tym, że RSM „Praga" „dotychczas akceptowała uiszczanie corocznych opłat ukształtowanych tak jak opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, w tym dokonywane wcześniej zmiany wysokości naliczenia opłat w związku ze zmianą wartości nieruchomości".**

VI. **Naruszenie przez Miasto St. Warszawa zasady *lex retro non agit* poprzez wsteczne naliczenie opłat za korzystanie z gruntów.**

VII. **Naruszenie przez Miasto St. Warszawa zasad współżycia społecznego poprzez żądanie od RSM „Praga" opłat za działki o charakterze ogólnodostępnym, tj. nieograniczonym tylko do mieszkańców Spółdzielni, a także za działki, co do których Miasto St. Warszawa nie wyraża zgody w zakresie ustanowienia użytkowania wieczystego z uwagi na ich rzekomy brak niezbędności do prawidłowego korzystania z posadowionych na nich budynków.**

VIII. **Podtrzymanie przez RSM „Praga" woli ugodowego załatwienia sporu.**

Ad I

Obowiązek Miasta St. Warszawy ustanowienia na rzecz RSM „Praga" prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do gruntów w rejonie ulic: Sz. Askenazego, Trockiej i Zamiejskiej.

RSM „Praga" spełnia wszystkie określone w przepisach prawa przesłanki do ustanowienia przez Miasto st. Warszawę na jej rzecz, a w konsekwencji także na rzecz jej mieszkańców, użytkowania wieczystego w odniesieniu do gruntów w rejonie ulic: Sz. Askenazego, Trockiej i Zamiejskiej, a polegające na tym, że:

- jest spółdzielnią mieszkaniową,
- wybudowała do dnia 5 grudnia 1990 r. na gruncie stanowiącym własność gminy z własnych środków budynki,
- budynki wybudowała za zezwoleniem organu nadzoru budowlanego,
- zgłosiła do M. St. Warszawy roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego w odpowiednim terminie, tj. do dnia 31 grudnia1996 r.,
- w dniu zgłoszenia roszczenia Spółdzielnia była w posiadaniu wszystkich wspomnianych nieruchomości.

Wobec powyższego jedynie brak dobrej woli ze strony władz Warszawy, wyrażającej się w przystąpieniu razem z RSM „Praga" do aktu notarialnego – umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego, dzieli Spółdzielnię i jej mieszkańców od regulacji stanu prawnego wspomnianych gruntów oraz zakończenia problemów społecznych, prawnych i finansowych.

Aby unaocznić, że tylko bierność Miasta St. Warszawy stoi na przeszkodzie regulacji stanu prawnego gruntów w rejonie ulic Sz. Askenazego, Trockiej i Zamiejskiej warto prześledzić

drogę, jaką przebyła RSM „Praga", dążąc do opisanego celu w kontekście prawno -historycznym.

1. Rys historyczny – geneza problemu

Po zakończeniu II wojny światowej w Polsce wprowadzono ustrój socjalistyczny. Państwo przejęło na własność większość gruntów na terenie miast. Budownictwo wielorodzinne odbywać się mogło wyłącznie na gruntach należących do Skarbu Państwa. Dotyczyło to także spółdzielni mieszkaniowych. Spółdzielnia, jako inwestor, zawierała umowę powierniczą z inwestorem zastępczym, który prowadził inwestycję we własnym imieniu, ale na rzecz spółdzielni. Zadaniem inwestora zastępczego było nie tylko prowadzenie budowy, ale także uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji i pozwoleń, np. pozwolenia na budowę oraz potwierdzenia oddania budynku do użytkowania. Natomiast spółdzielnia, jako inwestor bezpośredni finansowała budowę. W tym celu spółdzielnie zaciągały kredyt w Narodowym Banku Polskim, który później przez wiele lat był spłacany, aż do całkowitej spłaty. Spółdzielcy przed zasiedleniem lokalu wpłacali do spółdzielni kwoty pokrywające od 10% do 20% kosztów budowy lokalu. O tytuł do gruntu, zgodnie z ówczesnymi zasadami, spółdzielnia mogła występować dopiero po odebraniu budynków do użytkowania od inwestora zastępczego. Budynki były przekazywane na rzecz spółdzielni przez inwestora zastępczego po zakończeniu inwestycji protokołami odbioru, a grunt decyzjami Urzędu m. st. Warszawy o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji.

W związku z ówczesną polityką, spółdzielnie mieszkaniowe nie mogły uzyskać prawa własności do gruntu, lecz jedynie, wprowadzone w 1961 r. prawo użytkowania wieczystego. Ówczesne socjalistyczne państwo chciało utrzymać kontrolę nad gruntami. W konsekwencji grunty pod budynkami spółdzielni pozostawały własnością Państwa, spółdzielnie natomiast stawały się użytkownikami wieczystymi tych gruntów.

Po odebraniu budynków do użytkowania spółdzielnie składały wniosek do właściwego urzędu miasta o ustanowienie na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego. Urząd wydawał wówczas decyzje o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste na rzecz spółdzielni. Kolejną czynnością powinno być zawarcie z urzędem umowy notarialnej o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Dla części nieruchomości w tamtych latach takie umowy notarialne zostały zawarte zgodnie z ówcześnie obowiązującymi przepisami.

W wyniku zmian ustrojowych, które weszły w życie w roku 1990, grunty Skarbu Państwa zabudowane budynkami spółdzielczymi zostały przekazane nowoutworzonym jednostkom samorządu terytorialnego, tj. gminom i to one od tego momentu miały potwierdzić aktem notarialnym, ustanowione wcześniej decyzją administracyjną, prawo użytkowania wieczystego do gruntu na rzecz spółdzielni. Od dnia wejścia w życie ustawy z dn. 10.05.1990 r. *Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych* (art. 36 ust. 1 i 2) oraz ustawy z dnia 29.09.1990 r. *o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości* (art. 2c, 2d), obowiązek potwierdzenia prawa użytkowania wieczystego aktem notarialnym dla spółdzielni mieszkaniowych do gruntów zabudowanych budynkami spółdzielczymi, spoczywa na jednostkach samorządu terytorialnego. Natomiast spółdzielnie zostały zobowiązane do ponownego złożenia w ostatecznym terminie do dnia 31 grudnia 1996 r. wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego. Spółdzielnie ten obowiązek wypełniły.

Spółdzielnie wystąpiły do samorządów ze stosownymi roszczeniami o zawarcie aktów notarialnych przekazania w wieczyste użytkowanie terenów, obejmujących wszystkie grunty znajdujące się w posiadaniu spółdzielni zgodnie z wówczas obowiązującą ustawą z dnia 10 czerwca 1994 r. *zmieniającą ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz niektóre inne ustawy* (Dz. U. nr 84/94 poz. 384 z późniejszymi zmianami) oraz w oparciu o przepisy §§ 5 i 6 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16.03.1993 r. *w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczania osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu* (Dz. U. nr 23/93 poz. 97 z późniejszymi zmianami). Wnioski obejmowały nieruchomości spółdzielni, dla których wcześniej nie zostały zawarte akty notarialne.
Do końca 1997 r. regulacja stanu prawnego gruntów odbywała się na podstawie art. 88a ustawy *o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości*. Natomiast od 1 stycznia 1998 r., tj. od daty wejścia w życie ustawy *o gospodarce nieruchomościami* regulacja odbywa się na podstawie art. 204, 207, 208 i 211 tej ustawy.
Warto przy tym jednoznacznie zaznaczyć i utrwalić, że roszczenie spółdzielni, a także obowiązek jednostek samorządu terytorialnego do ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni, przede wszystkim wynika wprost z art. 88a ustawy *o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości*. Ponadto zobowiązanie jednostek samorządu terytorialnego, jako następców prawnych Skarbu Państwa, do ustanowienia na rzecz spółdzielni prawa użytkowania wieczystego wynika wprost z art. 36 ust. 1 (a w przypadku m. st. Warszawy art. 36 ust. 2) *przepisów wprowadzających ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych* (Dz. U. z 1990 r., nr 32, poz. 191).

Poniżej wskazujemy, że w odniesieniu do RSM „Praga" przewidziana przez ustawodawcę ciągłość procedur zmierzających do ustanowienia na rzecz spółdzielni mieszkaniowych prawa użytkowania wieczystego została zachowana, a co za tym idzie roszczenia Spółdzielni w tym zakresie w dalszym ciągu istnieją i są w pełni uzasadnione.

2. Proces inwestycyjny dla nieruchomości w rejonie ulic: Sz. Askenazego, Trocka, Zamiejska

Zacząć należy od tego, że RSM „Praga" była inwestorem bezpośrednim zadań inwestycyjnych w wyniku, których powstały budynki przy ul. Askenazego nr 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9 i 11, przy ul. Zamiejskiej nr 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 20 i 24, oraz pawilonu handlowego przy ul. Trockiej 10. Wspomniana inwestycja została sfinansowana z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię w Narodowym Banku Polskim. Kredyt ten był następnie przez wiele lat spłacany przez spółdzielców. W dniu 02 lipca 1975 r. Urząd m. st. Warszawy wydał decyzję nr 132/75, w której wskazano teren pod budowę osiedla mieszkaniowego. Następnie w dniu 30 marca 1978r. RSM „Praga" zawarła z Dyrekcją Rozbudowy Miasta (DRM) umowę powierniczą na zadanie inwestycyjne pn. „Targówek VI – zad. 1", które obejmowało budynki przy ul. Askenazego nr 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9 i 11 oraz hydrofornie: H-605 i H-608. W dniu 28 maja 1979 r. RSM „Praga" zawarła z DRM drugą umowę powierniczą na zadanie inwestycyjne pn. „Targówek VI – zad. 2", które obejmowało budynki przy ul. Zamiejskiej 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 i 17 oraz hydrofornie H-611, H-614 i H-617. W dniu 19 września 1979 r. RSM „Praga" zawarła z DRM trzecią umowę powierniczą na zadanie inwestycyjne pn. „Targówek VI –

dogęszczenie", które obejmowało budynki przy ul. Zamiejskiej 20 i 24. Po zakończeniu inwestycji DRM przekazała ww. tereny na rzecz RSM „Praga", co zostało potwierdzone decyzją Prezydenta m. st. Warszawy nr 28/84/1444/84 z dnia 25 sierpnia 1984 r. o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji budowlanej. **Po odebraniu wspomnianych budynków do użytkowania RSM „Praga" złożyła do Urzędu m. st. Warszawa wniosek o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego. W dniu 6 czerwca 1988 r. Urząd m. st. Warszawy wydał decyzję nr WG.8224a/2/24/75/cz.VI/88/ID o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste na rzecz RSM „Praga".**
Po zmianach ustrojowych w 1990 r. spółdzielnie zostały zobowiązane do ponownego złożenia wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w terminie do dnia 31.12.1996 r. RSM „Praga" złożyła zatem taki wniosek w terminie w dniu 24 listopada 1995r. We wniosku jako podstawę prawną wskazała §§ 5. i 6. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 marca 1993 r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczania osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu (Dz. U. z 1993 r. Nr 23, poz. 97; zm.: Dz. U. z 1994 r. Nr 127, poz. 628.). Należy zauważyć, że powyższe rozporządzenie zostało wydane na podstawie art. 2d ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464 z późn. zm.). Powyższy przepis upoważniał Radę Ministrów m.in. do określenia zasad i trybu stwierdzania prawa użytkowania nieruchomości przez spółdzielnie, uznawania środków, o których mowa w art. 2 ust. 2 ww. ustawy, za środki własne oraz określania wysokości kwot należnych za nabycie własności budynków i innych urządzeń oraz lokali, zabezpieczenia wierzytelności z tego tytułu, a także rodzaje dokumentów niezbędnych jako dowody w tych sprawach. Z powyższego jednoznacznie wynika, że ww. delegacja ustawowa odnosi się wprost do przesłanek uwłaszczenia spółdzielni na podstawie art. 88a ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464 z późn. zm.). Zatem z kontekstu oraz z treści żądania Spółdzielni jednoznacznie wynika, że podstawą prawną wniosku Spółdzielni był przepis art. 88a ustawy o ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Pomimo tego, a także pomimo wielu pism i monitów słanych przez Spółdzielnię w ciągu ostatnich dwudziestu pięciu lat, wniosek nie został rozpatrzony. Nie widząc innego sposobu, RSM „Praga" w dniu 23 stycznia 2012 r. złożyła pozew o zobowiązanie Miasta St. Warszawa do złożenia stosownego oświadczenia woli o ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni. Postępowanie sądowe wszczęte na skutek wspomnianego pozwu toczy się przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie pod sygnaturą akt I C 116/12.

Na marginesie można zauważyć, że na terenie obecnej Dzielnicy Targówek w latach 1996 – 2002 ówczesny Urząd Gminy zawarł z RSM „Praga" 24 umowy o oddaniu gruntów w użytkowanie wieczyste, a w latach 2002 – 2004 Urząd Dzielnicy Targówek zawarł jedną umowę z RSM „Praga" o ustanowienie użytkowania wieczystego. Na gruntach uregulowanych w Dzielnicy Targówek znajdują się 62 budynki mieszkalne wielorodzinne RSM „Praga" z 4280 mieszkaniami. Po zmianach ustroju Miasta St. Warszawy z 2002 r. regulacja gruntów

spowolniła, zaś od 2006 r. Urząd m. st. Warszawy oraz Urząd Dzielnicy zaprzestały realnie działać w sprawach uregulowania stanu prawnego gruntów.
Do uregulowania na Targówku wciąż pozostają grunty, na których znajduje się 26 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 2363 mieszkaniami. Mieszka w nich ok. 6 tysięcy mieszkańców. W rejonie ulic Askenazego, Trockiej i Zamiejskiej znajduje się aż 19 spośród wspomnianych 26 budynków, w których mieszka ok. 4,5 tysiąca mieszkańców.

W pismach z dnia 29 listopada 2019 r. oraz z dnia 23 grudnia 2019 r. Urząd Dzielnicy po raz pierwszy od 25 lat (!) poddaje w wątpliwość skuteczność zgłoszenia przez RSM „Praga" roszczeń o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości (a wcześniej tego nie robił). Z pisma RSM „Praga" z dnia 24 listopada 1995 r. wynika, że podstawą prawną wniosku o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego jest przepis art. 88a ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Z drugiej strony nie było i nie jest wymagane przez prawo, aby elementem ww. wniosku było podanie podstawy prawnej. Stanowisko to jest całkowicie pozbawione podstaw faktycznych i prawnych. Jak już zostało wspomniane powyżej ciągłość procedur w zakresie regulacji stanu prawnego gruntów się nie zmieniła.
Nie doszło także do jakichkolwiek zmian w przepisach prawa, które uzasadniałyby wstrzymanie procedur o ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni. Grunty w rejonie ulic: Sz. Askenazego, Trockiej i Zamiejskiej nie są również objęte tzw. postępowaniami dekretowymi (dot. roszczeń odszkodowawczych lub o zwrot nieruchomości byłych właścicieli lub ich spadkobierców w związku z przejęciem prywatnych nieruchomości przez Państwo na mocy tzw. dekretu Bieruta z dnia 26 października 1945 r.).
W tej sytuacji kwestionowanie przez władze Warszawy wniosku RSM „Praga" z dnia 24 listopada 1995 r. o ustanowienie użytkowania wieczystego z punktu widzenia jego podstawy prawnej, po dwudziestu pięciu latach korespondencji prowadzonej między RSM „Praga" a władzami Warszawy, można odebrać jako szukanie pretekstu do odmowy ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni i jej mieszkańców. I niezależnie od tego, że RSM „Praga" i jej mieszkańcy w ciągu owych dwudziestu pięciu lat byli wielokrotnie zapewniani o otwartej postawie władz Warszawy w odniesieniu do kwestii regulacji gruntów i ich dobrej woli w tym zakresie, ostatecznie trudno w nią uwierzyć. Te same władze wciąż wskazują na rzekome przeszkody w ustanowieniu użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni (a przez to i na rzecz jej mieszkańców), a w ramach postępowań sądowych wszczynanych przez RSM „Praga" przeciwko M. St. Warszawa, w tym także postępowaniu pod sygnaturą akt I C 116/12, Warszawa wnosi o oddalenie powództwa w całości. Może to wskazywać, że Miasto St. Warszawa w rzeczywistości nie ma w ogóle zamiaru uregulować na rzecz spółdzielni gruntów, także tych pod budynkami mieszkalnymi.

Ad II
Negatywne skutki braku regulacji stanu prawnego gruntów w rejonie ulic: Sz. Askenazego, Trockiej i Zamiejskiej.

Po raz kolejny i stanowczo przypominamy, że ze względu na brak regulacji stanu prawnego wspomnianych gruntów i ustanowienia w odniesieniu do tych gruntów prawa użytkowania

wieczystego na rzecz Spółdzielni negatywne skutki ponoszą członkowie i mieszkańcy RSM „Praga". W następstwie zaniechań Urzędu zostali oni pozbawieni prawa do:

- przekształcania posiadanych praw spółdzielczych do lokali w odrębną własność – co w konsekwencji stanowi naruszenie przysługujących im praw wynikających z *ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* oraz *ustawy o własności lokali*,
- zakładania dla posiadanych lokali ksiąg wieczystych – co w konsekwencji stanowi naruszenie przysługujących im praw wynikających z ustawy *o księgach wieczystych i hipotece*,
- sprzedawania posiadanych lokali według cen rynkowych, gdyż lokale te z uwagi na nieuregulowany stan prawny gruntów pod nimi mają nawet o 20% niższą wartość, w stosunku do wartości lokali w sąsiednich budynkach posadowionych na gruntach uregulowanych – co narusza konstytucyjnie chronione prawa do swobodnego dysponowania własnością oraz zasady gospodarki wolnorynkowej; osoby posiadające prawa do lokali w budynkach na gruntach nieuregulowanych stoją w gorszej pozycji gospodarczej, w stosunku do osób posiadających tytuły prawne do lokali na gruntach uregulowanych. Ponoszą straty finansowe w związku z utrudnionym obrotem gospodarczym swoimi lokalami,
- skorzystania z 50% bonifikaty, która obowiązuje przy opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów – w przypadku emerytów oraz rencistów osiągających niskie dochody – co w konsekwencji stanowi naruszenie przysługujących im praw wynikających z ustawy *o gospodarce nieruchomościami*,
- skorzystania z dobrodziejstw ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. *o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów* (tekst jednolity Dz.U. z 2020r., poz.139), tj. pozbawieni prawa do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo ich własności i uzyskania przysługującej im bonifikaty w opłacie rocznej za przekształcenie (która to bonifikata w Warszawie wynosi co do zasady 98%),
- posiadania przymiotu strony w postępowaniach administracyjnych, zarówno jako właściciele lub w ramach reprezentowania przez Spółdzielnię – co w konsekwencji stanowi naruszenie przysługujących im praw wynikających w szczególności z *kodeksu postępowania administracyjnego*, ustawy *prawo budowlane* i innych ustaw.

Ponadto mieszkańcy pozostają w stanie obawy, że zostaną pozbawieni praw do wybudowanych przez Spółdzielnię i sfinansowanych przez jej członków, placów zabaw, parkingów, dróg wewnętrznych, terenów rekreacyjno – sportowych, a także urządzonych terenów zieleni.

Jak z powyższego wynika brak regulacji stanu prawnego wspomnianych gruntów powoduje, że mieszkańcy posadowionych na nich budynkach Spółdzielni pod względem prawnym traktowani są jak gorsza i pozbawiona należnych im praw grupa społeczna. A przecież Konstytucja gwarantuje równość praw obywateli. Członkowie Spółdzielni mieszkający w budynkach na gruntach nieuregulowanych, w wyniku zaniechań Urzędu m. st. Warszawy i Urzędu Dzielnicy Targówek, są pozbawieni podstawowych praw konstytucyjnych

gwarantujących tę równość oraz chroniących prawo własności. Taki stan rzeczy, nie może być tolerowany w demokratycznym państwie prawa.

Jak wspomniano zaniechanie działań Urzędu m. st. Warszawy i Urzędy Dzielnicy oraz przedłużający się od 30 lat brak regulacji prawnej nieruchomości „zmusił" RSM „Praga" do wystąpienia na drogę sądową. Już tylko w ten sposób Spółdzielnia miała możliwość upomnienia się o prawa swoich członków i mieszkańców, tj. tych, którzy są osobiście pokrzywdzeni stanem braku regulacji prawnej gruntów i nie mają własnej indywidualnej możliwości dochodzenia sprawiedliwości przed sądem.

Ad III

Nieprawidłowość stanowiska Burmistrza Dzielnicy Targówek o tym, że korzystanie z gruntów w rejonie ulic Sz. Askenazego, Zamiejskiej i Trockiej w ramach stosunku zachodzącego pomiędzy Miastem St. Warszawą a RSM „Praga" jest „zbliżone do użytkowania wieczystego".

W piśmie z dnia 29 listopada 2019 r. wskazali Państwo, że *„w ocenie miasta stołecznego Warszawy RSM „Praga" korzysta z nich* (gruntów w rejonie ulic: Sz. Askenazego, Trockiej i Zamiejskiej – przyp. RSM „Praga") *w ramach **nienazwanego stosunku zobowiązaniowego, zbliżonego do użytkowania wieczystego***". RSM „Praga" od lat i konsekwentnie wskazuje, że tytuł prawny do korzystania z nieruchomości, których dotyczy niniejsza korespondencja, wywodzi z konkretnych (przywołanych w piśmie RSM „Praga" z dnia 18 lipca 2019 r.) decyzji administracyjnych o lokalizacji inwestycji, o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji budowlanej oraz o ustanowieniu na jej rzecz użytkowania wieczystego. Uczynienie przez Urząd Dzielnicy w ten sposób analogii do umowy o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w rozumieniu art. 232 i n. Kodeksu cywilnego oraz przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity Dz.U. z 2020, poz. 65) nie znajduje uzasadnienia i jest zbyt daleko idące.

W powszechnym rozumieniu *„zbliżony"* oznacza *„podobieństwo, zgodność, równoległość cech*", czy też *„analogię"* a *„analogiczny*", to to samo, co *„pozostający w takim samym stosunku, odpowiadający czemuś, podobny*" (cyt. za Nowy Słownik Języka Polskiego, Wydawnictwo Naukowe PWN Warszawa 2003). W niniejszej sprawie jedyną okolicznością, która może być kojarzona z instytucją użytkowania wieczystego to fakt, że wspomniane grunty stanowią własność Miasta Stołecznego Warszawy. Wskazanie takiego warunku jako uzasadnienia, że korzystanie przez Spółdzielnię z tych gruntów jest analogiczne do sytuacji istnienia użytkowania wieczystego, jest co najmniej wątpliwe, jeśli nie stanowi nadużycia. RSM „Praga" nie jest przez Miasto Stołeczne Warszawa traktowana jak użytkownik wieczysty, chociażby nawet w „zbliżony" sposób. RSM „Praga" nie ma żadnych praw bądź uprawnień użytkownika wieczystego, począwszy od wpisania tego prawa w księgach wieczystych prowadzonych dla tych gruntów, a na ustalaniu podstaw i wysokości opłat za użytkowanie wieczyste skończywszy. Wskazujemy, że zgodnie z przepisami powołanej wyżej ustawy *o gospodarce nieruchomościami* użytkownik wieczysty, który nie zgadza się z opłatami, tak co

do zasady jak i wysokości, może żądać korekty ustaleń umownych przez sąd powszechny. RSM „Praga" nie ma takiej możliwości. Z kolei, obowiązek wnoszenia opłat przez RSM „Praga" jest przez Miasto Stołeczne Warszawa interpretowany w sposób całkowicie dowolny, tak jeśli chodzi o podstawę ustalenia ich wysokości, ich wysokość, jak i termin ich wnoszenia. Przykładem są zmiany opłat wprowadzone przez Urząd m. st. Warszawy w roku 2019. Pamiętajmy także i o tym, że użytkownik wieczysty może wypowiedzieć stosunek prawny z oddającym w użytkowanie wieczyste, a także może dochodzić roszczeń wynikających z wypowiedzenia umowy. RSM „Praga" nie ma również takiej możliwości.

Należy zwrócić uwagę na wyraźną niekonsekwencję w związku z twierdzeniami, że korzystanie z ww. nieruchomości przez RSM „Praga" odbywa się „w ramach nienazwanego stosunku zobowiązaniowego zbliżonego do użytkowania wieczystego" przy naliczaniu opłat za korzystanie z tych terenów. Skoro według Urzędu Dzielnicy Spółdzielnia korzysta z ww. terenów w sposób zbliżony do użytkowania wieczystego, to przy zmianie wysokości opłat za korzystanie Urząd w sposób konsekwentny powinien zastosować poprzez analogię procedurę wynikającą z ustawy *o gospodarce nieruchomościami* w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.
Zgodnie z art. 78 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. W przypadku niniejszych nieruchomości RSM „Praga" dopiero w dniu 18 marca 2019 r. otrzymała zawiadomienia o zmianie opłat rocznych za korzystanie z gruntu w 2019 roku, zaś faktury wpłynęły dopiero w dniu 12 kwietnia 2019 r. Tym samym Urząd nie zastosował analogii wynikającej z ww. art. 78 ugn do ustalenia wysokości opłat za korzystanie, gdyż ww. zawiadomienia o zmianie wysokości opłaty rocznej za korzystanie powinny wpłynąć do Spółdzielni najpóźniej do dnia 31 grudnia 2018 r. Wniosek z tego jest jeden – Urząd Dzielnicy uznaje ową analogiczność w stosunku do użytkowania wieczystego wyłącznie na swoją korzyść – w sposób dowolny i wybiórczy. Nie dość, że Urząd nie posłużył się analogią w zakresie ustalania rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego (art. 78 ugn), to jeszcze należy podkreślić, że Spółdzielni nie przysługuje prawo do zakwestionowania wypowiedzenia dotychczasowych stawek opłat na skutek dokonanej aktualizacji. Innymi słowy korzystającemu nie przysługuje taka sama czy nawet zbliżona ochrona prawna jak użytkownikowi wieczystemu w zakresie kształtowania wysokości rocznych opłat. Urząd Dzielnicy natomiast wykorzystuje swoją dominującą pozycję, narzucając opłaty za korzystanie. Spółdzielnia jest zaś prawnie pozbawiona możliwości zaskarżania tych opłat.

Ponadto należy wspomnieć, że z punktu gospodarki finansowej Spółdzielnia nie miała także możliwości odpowiedniego przygotowania się do zmienionych opłat, np. poprzez przeprowadzenie w odpowiednim trybie i terminie podwyżek opłat wnoszonych przez mieszkańców Spółdzielni. To również świadczy, o tym, iż działania Urzędu Dzielnicy są dla spółdzielców szkodliwe, gdyż pomijają skutki społeczne podejmowanych przez siebie decyzji, poprzez zaskakiwanie mieszkańców Spółdzielni nagłymi i skokowymi podwyżkami (w tym także naliczonych wstecz), do których nie są finansowo przygotowani.

Mając na uwadze powyższe, z całą stanowczością nie można zgodzić się z twierdzeniami Urzędu Dzielnicy, że Spółdzielnia korzysta z ww. nieruchomości w ramach nienazwanego stosunku zobowiązaniowego, w jakikolwiek sposób zbliżonego do użytkowania wieczystego. Urząd Dzielnicy, wykorzystując swoją dominującą pozycję, znajduje źródło dochodu płynące z budżetów domowych mieszkańców Spółdzielni. Urząd z pewnością zdaje sobie sprawę, że opłaty za korzystanie z gruntu, jak i inne opłaty, zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wnoszą mieszkańcy spółdzielni. To mieszkańcy będą musieli zostać obciążeni narzuconymi przez Urząd Dzielnicy bardzo wysokimi opłatami, choć nie posiadają żadnych praw do gruntu. Im dłużej Urząd Dzielnicy i władze Miasta będą przeciągać regulację stanu prawnego ww. nieruchomości, tym więcej środków będą chciały uzyskać z narzucanych przez siebie opłat za korzystanie, co przy braku posiadania prawa użytkowania wieczystego, jest dla mieszkańców krzywdzące. Taka postawa jest nieetyczna, społecznie niesprawiedliwa i podważa zaufanie obywateli do organów samorządowych, a w konsekwencji również należy uznać za niezgodną z zasadami współżycia społecznego. Dlatego RSM „Praga" nie może zgodzić się z tak wysokimi podwyżkami opłat.

Postępowanie władz Miasta, polegające na żądaniu od RSM „Praga" opłat w odniesieniu do ww. nieruchomości pod pretekstem rzekomej analogii z umową o użytkowanie wieczyste, w sytuacji, gdy RSM „Praga" nie ma żadnych, czy nawet zbliżonych do użytkownika wieczystego praw, należy uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a przez to nie zasługujące na ochronę prawną.

Ad IV

Nieprawidłowość naliczania przez Miasto St. Warszawa wobec RSM „Praga" opłat za korzystanie z gruntów w rejonie ulic: Sz. Askenazego, Trockiej i Zamiejskiej.

1. Brak zasadności pobierania opłat

W pierwszej kolejności, w kontekście uchylania się przez władze Warszawy od wypełnienia swego zobowiązania do ustanowienia na rzecz RSM „Praga" prawa użytkowania wieczystego, wobec spełnienia przez Spółdzielnię wszystkich wymogów prawnych w tym zakresie, należy podnieść brak uzasadnienia do żądania przez Urząd Dzielnicy opłat za władanie (korzystanie) przez Spółdzielnię przedmiotowymi nieruchomościami. Jeszcze raz należy przypomnieć, że dla wspomnianych nieruchomości została wydana decyzja o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste na rzecz RSM „Praga". Decyzja ta nie została uchylona i w dalszym ciągu pozostaje w obrocie prawnym oraz wiąże Miasto St. Warszawa. Powstał na mocy tej decyzji stosunek

zobowiązaniowy, który stanowi tytuł prawny dla Spółdzielni do władania ww. nieruchomościami, zaś po stronie Miasta St. Warszawy zobowiązanie do ustanowienia na rzecz Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego. Bowiem nie tylko umowa cywilnoprawna, ale także decyzja administracyjna może rodzić stosunek zobowiązaniowy stanowiący tytuł prawny do władania daną nieruchomością. Świadczy o tym zarówno ugruntowana linia orzecznicza Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyrok NSA z dnia 4.02.2016r., sygn. akt: II OSK 1396/14; wyrok NSA z dnia 17.11.2016r., sygn. akt: II OSK 1253/15; wyrok NSA z dnia 17.01.2017r., sygn. akt: II OSK 939/15), jak i pogląd doktryny (Z. Niewiadomski (red.), Prawo budowlane. Komentarz. Wyd. 6, Warszawa 2015).
Powyższe stanowi podstawę do twierdzenia, że RSM „Praga" przysługuje ekspektatywa maksymalnie ukształtowana prawa użytkowania wieczystego, czyli wskazywana w orzecznictwie i literaturze prawniczej sytuacja, w której wprawdzie nie doszło do wydania aktu przyznającego prawo, ani stwierdzającego przysługiwanie prawa, ale spełnione zostały wszystkie zasadnicze przesłanki warunkujące nabycie takiego prawa, a brak tylko ostatniego etapu decydującego o definitywnym przejściu prawa podmiotowego na oczekującego (B. Banaszak, Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz. Wyd. 2, Warszawa 2012, art. 2 Konstytucji RP, nb. 9, a także wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2003 r. (sygn. akt: P 3/03). Spółdzielni przysługuje ekspektatywa maksymalnie ukształtowana prawa użytkowania wieczystego na podstawie art. 208 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997r. *o gospodarce nieruchomościami* (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.).

W tym miejscu pragniemy zwrócić również uwagę na niespójność zgłaszanych przez Miasto St. Warszawa żądań opłat. W zawiadomieniu z dnia 14 lutego 1995 r. wydanym przez Urząd Gminy Warszawa Targówek, dotyczącym opłaty rocznej za nieruchomość Targówek VI o powierzchni 172547m^2, Zarząd Gminy przypomina o opłacie z tytułu „*użytkowania wieczystego*". W zawiadomieniach o zmianie opłaty rocznej z dnia 18 marca 2019 r. Miasto st. Warszawa domaga się opłaty za „*korzystanie*" z gruntu. W fakturach z dnia 29 marca 2019 r. Miasto st. Warszawa Urząd Dzielnicy Targówek domaga się opłat za „*użytkowanie*" gruntu. W wezwaniach do zapłaty z dnia 26 czerwca 2019r. Miasto st. Warszawa Urząd Dzielnicy Targówek domaga się opłat za „*korzystanie*" i „*użytkowanie*". Jednocześnie w korespondencji Miasto St. Warszawa Urząd Dzielnicy Targówek określa, że RSM „Praga" korzysta z gruntu w ramach nienazwanego stosunku zobowiązaniowego, zbliżonego do użytkowania wieczystego. Za tereny o analogicznym stanie prawnym Miasto st. Warszawa Urząd Dzielnicy Praga Północ w fakturach domaga się opłat za „*bezumowne korzystanie*", a w wezwaniach do zapłaty za „*korzystanie bez tytułu prawnego*".
Opisany problem Miasta st. Warszawy i jego poszczególnych jednostek z określeniem za co domaga się opłat potwierdza, że nie ma podstaw do naliczania przez Miasto st. Warszawa opłat za korzystanie z takich gruntów. Powyższe chaotyczne i wzajemnie wykluczające się działania władz Warszawy w sprawie naliczania ww. opłat jednoznacznie wskazują, że nie istnieje stosunek zobowiązaniowy pomiędzy Miastem a Spółdzielnią w zakresie ponoszenia ww. opłat. Treść i sposób wykonania zobowiązania powinna być na tyle sprecyzowana i jasna, aby dłużnik ponad wszelką wątpliwość miał wiedzę i pewność, co do zobowiązania, które powinien spełnić. Różnorodność podawanych przez Urząd podstaw domagania się ww. opłat świadczy o braku podstaw do ich żądania.

Należy jeszcze raz podkreślić, że Urząd Dzielnicy, nie ustanawiając na rzecz RSM „Praga" użytkowania wieczystego, narusza zasady wykonywania zobowiązań, o których mowa w kodeksie cywilnym. Maksymalnie ukształtowana ekspektatywa prawa użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni definiuje jednoznacznie, iż po stronie Miasta St. Warszawa istnieje zobowiązanie wobec RSM „Praga" ustanowienia na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego. Z powyższego wynika też, że Miasto St. Warszawa nie ma podstaw prawnych do jednostronnej zmiany sposobu wykonywania ww. zobowiązania, jak chociażby poprzez narzucanie opłat za korzystanie z gruntu, bez zgody drugiej strony – w tym przypadku RSM „Praga".

Zgłoszenie żądania opłat za korzystanie, czy też użytkowanie przedmiotowych gruntów nie może stanowić działania uważanego za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony stosownie do art. 5 Kodeksu cywilnego, z uwagi na fakt uchylania się przez Urząd m.st. Warszawy (i jej poprzedników prawnych) od zawarcia aktu notarialnego ustanawiającego prawo użytkowania wieczystego. Należy jednoznacznie podnieść, iż żądanie zapłaty za korzystanie przez Spółdzielnię z ww. działek, do których zgodnie z prawem Miasto St. Warszawa jest zobowiązane ustanowić prawo użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Na uzasadnienie powyższego stanowiska należy wskazać wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 19 października 2015 r. oddalający powództwo Miasta st. Warszawy przeciwko Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej ENERGETYKA z siedzibą w Warszawie w sprawie o zapłatę opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej (sygn. akt. XXIV C 348/15). Orzeczenie to zapadło w stanie faktycznym wykazującym istotne analogie z sytuacją dotyczącą nieruchomości, których dotyczy korespondencja prowadzona w niniejszej sprawie pomiędzy RSM „Praga" a władzami Warszawy. W uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd Okręgowy uznał, że powództwo Miasta st. Warszawy nie mogło być uwzględnione, gdyż jej żądanie stanowiło nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c. Sąd stwierdził, że *„w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości takich jak dobre obyczaje czy lojalność kontraktowa dochodzenie przez powoda zapłaty za korzystanie z nieruchomości, którą wcześniej dobrowolnie wydał pozwanej, zobowiązał się do ustanowienia użytkowania wieczystego tej nieruchomości na rzecz pozwanej i nie zawarł przedmiotowej umowy pomimo upływu ponad 30 lat niej jest do zaakceptowania. Żądanie zapłaty za bezumowne korzystanie byłoby krzywdzące dla pozwanej spółdzielni, Nietrafny jest argument powoda, że w przypadku zawarcia umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego, pozwana również uiszczałaby opłatę. Opłata ta byłaby jednak ekwiwalentem za przysługujący pozwanej tytuł prawny do nieruchomości, zostałaby ustalona na innych zasadach niż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Ponadto w przypadku ustanowienia użytkowania wieczystego pozwana mogłaby podjąć działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego lokali oraz realizować przysługujące jej członkom roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesieniu prawa własności".*
Powyższe koresponduje z uzasadnieniem wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 września 2019 r. o sygn. akt I ACa 607/18, w którym Sąd stwierdził, że *zgodzić się należy*

z pozwaną, że w sytuacji, gdy to Prezydent m.st. Warszawy, jako organ administracji, odpowiada za tok postępowania, a niewątpliwie wieloletnie prowadzenie tego postępowania uniemożliwia nie tylko ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz pozwanej, ale również uniemożliwia członkom spółdzielni skorzystanie z uprawnień do przekształcenia użytkowania we własność, domaganie się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego".

Podsumowując, zaniechanie Urzędu w sprawie regulacji stanu prawnego ww. terenów doprowadziło do patologicznej wręcz sytuacji, polegającej na pobieraniu przez władze Miasta opłat od RSM „Praga" za władanie gruntem, które jednostronnie, skokowo i drastycznie podwyższa, gdy te same władze Miasta uchylają się od obowiązku ustanowienia na rzecz Spółdzielni użytkowania wieczystego na tym gruncie. Taka postawa jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Stanowi oczywiste nadużycie przez Urząd swojej pozycji. Urząd wykorzystuje przeciwko mieszkańcom Spółdzielni brak możliwości dochodzenia przez nich indywidualnej ochrony prawnej i sądowej.

Należy jeszcze raz z całą mocą podkreślić, że Miasto St. Warszawa do dzisiaj nie zadośćuczyniło żądaniu Spółdzielni ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na jej rzecz, mimo że spełnia ona wszystkie przesłanki ustawowe. W stosunku do przedmiotowych nieruchomości nie toczą się postępowania dekretowe, ani też z wniosków osób wywłaszczonych, a zatem po stronie Miasta st. Warszawy nie zachodzą żadne przeszkody do pozytywnego dla RSM „Praga" i jej mieszkańców zakończenia sprawy.

2. Wysokość opłat

Niezależnie od powyższego należy podnieść, że wysokość narzuconych przez Urząd opłat także nie znajduje uzasadnienia. Urząd narzuca Spółdzielni i jej mieszkańcom opłaty za korzystanie z przedmiotowych gruntów w wysokości rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

W przypadku działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi, niektórymi parkingami społecznymi, w części terenami zieleni i rekreacji Urząd ustalił opłatę za 2019 rok w wysokości 1% wartości nieruchomości, co daje kwotę wynoszącą 1.756.603,17 zł. Natomiast za korzystanie z działek nr 7/2 (parkingi społeczne i trawniki) i 17/2 (parkingi społeczne, ścieżki, miejsca postojowe, dojazdy oraz na niewielkiej części niewielki kiosk handlowy) w wysokości aż 3%. Zastosowane stawki procentowe przyjęto z ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale dotyczą terenów objętych prawem użytkowania wieczystego. Łącznie za wszystkie grunty w rejonie ulic: Sz. Askenazego, Zamiejskiej i Trockiej kwota naliczona przez Urząd Dzielnicy do zapłaty za 2019 r. wynosi **2.870.877,13 zł**.

Powyższe podejście jest społecznie nie do zaakceptowania i niesprawiedliwe. Ustanowienie opłat za korzystanie z gruntów w wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, w sytuacji gdy mieszkańcy nie mają żadnych praw do ww. gruntów jest wysoce niesprawiedliwe. Jeszcze raz należy podkreślić, że mieszkańcy z tych terenów są pozbawieni tytułu prawnego do ww. nieruchomości, który umożliwiałby wykonywanie praw na ww. terenie przysługującym użytkownikowi wieczystemu. Zdumiewające jest, że w obronie mieszkańców, tak oczywista kwestia musi być wciąż podnoszona przez Spółdzielnię. Jest to kolejny dowód,

że Urząd nie liczy się z mieszkańcami Spółdzielni w tej sprawie i choćby w minimalny sposób nie próbuje im ulżyć w ich trudnej sytuacji związanej z brakiem ustanowienia użytkowania wieczystego. Państwa słowa zawarte w piśmie z dnia 29 listopada 2019 r., iż *„znane są Urzędowi także ograniczenia praw, jakie dotyczą spółdzielców zajmujących lokale na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste"* mogą budzić tylko zdziwienie. Jeżeli są one bowiem Państwu znane, to dlaczego Urząd ustala te opłaty na tak wysokim poziomie.

Także Rada Dzielnicy Targówek Miasta st. Warszawy w swoim niedawnym Stanowisku nr 10 z dnia 20 listopada 2019 r. stwierdziła, że opłaty naliczane za korzystanie z nieruchomości przez spółdzielnie mieszkaniowe są zawyżone. Według Rady Dzielnicy Targówek Miasta st. Warszawy Prezydent Miasta st. Warszawy powinien podjąć działania legislacyjne mające na celu przygotowanie i wprowadzenie zarządzenia dotyczącego zasad i trybu oddawania spółdzielniom mieszkaniowym do korzystania nieruchomości Miasta st. Warszawy i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym jest Prezydent Miasta st. Warszawy, do czasu zakończenia postępowań regulacyjnych na ich rzecz.
Z uzasadnienia Stanowiska nr 10 Rady Dzielnicy Targówek Miasta st. Warszawy wynika, że Rada opowiada się, aby powyższe zarządzenie uwzględniało wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w wysokości połowy 1% wartości nieruchomości rocznie.
Nadto Rada Dzielnicy Targówek Miasta st. Warszawy wskazuje, że *brak regulacji stanu prawnego gruntów powoduje, że mieszkańcy, którzy posiadają spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w budynkach na gruntach nieuregulowanych są w gorszej sytuacji prawnej i faktycznej, niż ich sąsiedzi, którzy mieszkają w budynkach z ustanowionymi w poprzednich latach przez Urząd m.st. Warszawy użytkowaniem wieczystym na rzecz Spółdzielni. Od kilku lat nie mogą założyć księgi wieczystej, Nie mogą zaciągać kredytów hipotecznych. Utrudniony jest również obrót takimi lokalami na rynku nieruchomości. Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku na gruncie nieuregulowanym jest nawet o 20% niższa od spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na gruncie o uregulowanym stanie prawnym. Ponadto nie mogą skorzystać z możliwości ustanowienia odrębnej własności lokali. obecna sytuacja prawna wywołuje niepokój i niepewność mieszkańców co do stanu prawnego ich lokali mieszkalnych. Ponadto jest niezgodna z Konstytucją i prowadzi do rozróżnienia mieszkańców na tych, którzy posiadają lokale na gruntach o uregulowanym stanie prawnym i na tych, którzy nie posiadają tytułu prawnego. Taki stan rzeczy, który istnieje od wielu lat, nie może trwać w nieskończoność. W ten sposób kilkanaście tysięcy mieszkańców Targówka jest pozbawiona podstawowych praw konstytucyjnych chroniących prawo własności.* Cieszy nas, że Rada Dzielnicy Targówek podziela stanowisko Spółdzielni w sprawie drastycznych podwyżek opłat za korzystanie. Prosimy jednak o podjęcie przez Urząd realnych i konkretnych działań w obronie mieszkańców Dzielnicy.

Na powyższe różnice w uprawnieniach członków Spółdzielni na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym i tych na gruntach objętych użytkowaniem wieczystym zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 18 grudnia 2019 r. w sprawie z powództwa Miasta st. Warszawa przeciwko Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "PRAGA" o sygn. akt V ACa 353/18, w którym oddalił częściowo roszczenia Miasta st. Warszawy o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z gruntu położonego w Warszawie

opisanego jako „JUNKIEWICZ, PRATULIŃSKA, RADZYMIŃSKA". W konsekwencji Sąd Apelacyjny w Warszawie uznał, że zaistniała przesłanka zastosowania obniżonej stawki przewidzianej w przepisach wewnętrznych Miasta st. Warszawy, tj. połowy 1% wartości nieruchomości rocznie.

3. Opłaty a sposób korzystania

Podtrzymując naszą argumentacją z pisma z dnia 18 lipca 2019 r. pragniemy podnieść, że przywołane wyżej wysokości opłat za 2019 r. są nieuzasadnione także ze względu na sposób korzystania z nieruchomości w trakcie budowy metra oraz ogólny sposób z ich korzystania.

Niczym nie uzasadniona jest ustalona na poziomie 3% od wartości nieruchomości opłata roczna za korzystanie w 2019 r. z działek nr 7/2 i nr 17/2. Jako jeden z argumentów dla tej wysokości Urząd Dzielnicy w piśmie z dnia 29 listopada 2019 r. podaje, że *„Wysokość opłaty została ustalona (...) z jednoczesnym uwzględnieniem przeważającego sposobu zagospodarowania. (...) w dniu ustalenia nowego wymiaru opłat za korzystanie, stanowiły one* (działki – przyp. RSM „Praga") *w części przedmiot umowy dzierżawy z dnia 4 kwietnia 2016 r. (...) na potrzeby realizacji północno – wschodniego odcinka II linii metra. Należy zatem uznać, że przedmiotowe grunty zostały udostępnione Miastu przez RSM „Praga" w ramach prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej"*. Stanowisko Urzędu Dzielnicy jest błędne.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że działki nr 7/2 i nr 17/2, których części były wydzierżawione i zajęte do lipca 2019 r. pod budowę II linii metra, nigdy nie były i nie są zagospodarowane w przeważającej części pod działalność gospodarczą.

Z działki 7/2 do dnia 2 lipca 2019 r. wydzierżawiono pod budowę metra teren o powierzchni 2041 m^2, co stanowiło 22,8% całego obszaru działki. Z działki 17/2 do dnia 16 lipca 2019 r. wydzierżawiono pod budowę metra teren o powierzchni 1956 m^2, co stanowiło 22,2% całego obszaru działki. W żadnym wypadku dzierżawa ta nie stanowiła przeważającego sposobu zagospodarowania tych działek. Przed budową metra na w/w terenach objętych dzierżawą znajdowała się zieleń i w przeważającej części działek parkingi społeczne. Podkreślamy, że kwoty uzyskane z dzierżawy nie pokrywały i nie pokryły w pełni kosztów organizacyjnych nowych miejsc postojowych, a zlikwidowanych w w/w obszarach działek na czas budowy metra (o czym jeszcze szerzej poniżej).

Po dniu 3 lipca 2019 r., tj. po zwrocie dzierżawionej części działki nr 7/2 i przywróceniu poprzednich funkcji należy wyraźnie podkreślić, że działka 7/2 o powierzchni 8936 m^2 położona przy ul. Sz. Askenazego w 56.5% stanowi powierzchnię parkingów (5048m^2), zaś w 29,0% stanowi obszar trawników (2594 m^2), pozostały obszar, tj. 14,5% ww. działki to: ścieżki, miejsca postojowe, dojazd do parkingu (1294 m^2). Natomiast po 17 lipca 2019 r., po zwrocie dzierżawionej części działki nr 17/2 i przywróceniu poprzednich funkcji dz. 17/2 o powierzchni 8829 m^2 położona przy ul. Zamiejskiej w 64,0% stanowi powierzchnię parkingów (5648 m^2), 23,2% stanowią trawniki (ok. 2053 m^2), zaś 12,8% to obszar przeznaczony pod: pawilon handlowy przy ul. Zamiejskiej 28A, ścieżki, miejsca postojowe, dojazdy do parkingów (1128 m^2). Tym samym jeszcze raz podkreślamy, że w żaden sposób nie można zgodzić się z „argumentem" Urzędu, że przeważający sposób korzystania z ww. działek stanowi lub stanowiła działalność gospodarcza Spółdzielni. Bezwzględnie odpada zatem przesłanka ustalenia 3% opłaty rocznej za korzystanie.

Nie można także zgodzić się ze stanowiskiem Urzędu Dzielnicy, że obszar ten został udostępniony Miastu Stołecznemu Warszawa *„w ramach prowadzonej przez RSM „Praga" działalności gospodarczej"*. Powyżej wykazaliśmy, że wydzierżawione fragmenty działek 7/2 i 17/2 nie stanowiły przeważającego sposobu zagospodarowania. Spółdzielnia nie prowadzi na tych działkach działalności gospodarczej z wyjątkiem dzierżawy na działce nr 17/2 pod niewielki kiosk warzywny, której powierzchnia wynosi 40 m^2, co stanowi znacznie mniej niż 0,5% powierzchni ww. działki. Chcemy jednocześnie stwierdzić, że nie zgadzamy się ze stanowiskiem Urzędu Dzielnicy, że grunt został udostępniony w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Urząd Miasta zwrócił się o wydzierżawienie tego terenu. Została ustalona cena i teren został przez Spółdzielnię udostępniony Miastu pod budowę metra. Wiązało się to z dużymi problemami organizacyjnymi i finansowymi. W bardzo krótkim czasie Spółdzielnia musiała urządzić nowe parkingi, co wiązało się ze znacznymi kosztami. Jeszcze raz należy podkreślić, że na tych fragmentach terenów znajdowały się przede wszystkim społeczne parkingi. Ponadto opłaty z czynszu dzierżawy zasiliły także fundusz remontowy z przeznaczeniem dla budynków Spółdzielni znajdujących się w pobliżu budowy metra, w celu dokonania naprawy uszkodzeń i zabrudzeń powstałych w wyniku prowadzonej przez Miasto inwestycji.
W naszym przekonaniu przywołana umowa dzierżawy nie stanowi żadnego uzasadnienia do około 46-krotnego zwiększenia dotychczasowej opłaty rocznej. Umowa dzierżawy nie została zawarta przez Spółdzielnię w celach zarobkowych – wysokość czynszu miała jedynie charakter „quasi-odszkodowawczy" w związku z utratą przez Spółdzielnię dotychczasowych miejsc parkingowych i koniecznością zorganizowania miejsc zastępczych, a także w celu renowacji budynków Spółdzielni znajdujących się obok budowy II linii metra. Przypominamy też, że to Urząd prosił o pomoc i zrozumienie.

Dodatkowo należy wskazać, że sam Urząd Dzielnicy w piśmie z dnia 29 listopada 2019 r. dostrzegł, iż ustalenie wysokości opłat za korzystanie z działek 7/2 i 17/2 w wysokości 3% wartości nieruchomości jest zdecydowanie zawyżona i zaproponował opłatę za korzystanie w 2020 r. z tych działek w wysokości 1% wartości nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, posiłkując się odpowiednimi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazujemy, że jako punkt wyjścia do ustalenia wysokości opłat za działki 7/2 i 17/2 należałoby brać pod uwagę stawkę 1%, a nie 3%. Uprzedzając oczywiście, że powołanie się przez RSM „Praga" w tym miejscu na stawkę w wysokości 1% nie oznacza, iż jest ona dla RSM „Praga" akceptowalna.

Na marginesie pragniemy zauważyć, że narzucone przez Urząd Dzielnicy stawki nie korelują nawet w żaden sposób ze stanowiskiem Miasta St. Warszawy w zakresie pobierania opłat od spółdzielni mieszkaniowych za władanie gruntami. W nadal obowiązującym *Zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy nr 811/2017 z dnia 05 maja 2017r. w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości m.st. Warszawy i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent Miasta Stołecznego*

Warszawy przewidziana jest opłata w wysokości połowy 1/12 rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za 1 mkw. gruntu (lp. 5 załącznika nr 2 ww. Zarządzenia).
Odwołanie się przez RSM „Praga" do ww. Zarządzenia nie może być interpretowane w ten sposób, że jest zainteresowana uregulowaniem stanu prawnego przedmiotowych gruntów w drodze zawarcia umowy dzierżawy. Wskazujemy jedynie, że żądanie przez Urząd Dzielnicy opłat w wysokości wynikającej z Państwa pisma z dnia 29 listopada 2019 r. oraz poprzedzających to pismo wezwań nie koreluje nawet wynikającym z tego Zarządzenia stanowiskiem władz Warszawy, iż z uwagi na brak regulacji stanu prawnego gruntów korzystanie z takich gruntów przez spółdzielnie mieszkaniowe jest ograniczone do poziomu uprawnień przyznanych dzierżawcy gruntów, a w związku z tym opłaty za takie korzystanie nie mogą być równe opłatom z tytułu użytkowania wieczystego.
Podsumowując, opłaty za korzystanie z gruntu nie mogą być kalkulowane jak opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w sytuacji, w której Miasto St. Warszawa do tej pory nie ustanowiło użytkowania wieczystego, a dodatkowo kwestionuje w postępowaniu sądowym o sygn. I C 116/12 uprawnienie Spółdzielni do ustanowienia takiego prawa na jej rzecz. Jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 października 2015 r. o sygn. akt XXIV C 348/15 *nietrafne jest założenie, że w przypadku zawarcia umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego pomiędzy Miastem st. Warszawa a Spółdzielnią, Spółdzielnia również uiszczałaby opłatę. Opłata ta byłaby jednak ekwiwalentem za przysługujący pozwanej tytuł prawny do nieruchomości, zostałaby ustalona na innych zasadach niż wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości. Oczywistym jest, że opłata za korzystanie nie może być kalkulowana jak opłata z tytułu użytkowania wieczystego, szczególnie w sytuacji, w której Miasto st. Warszawa odmawia Spółdzielni ustanowienia prawa użytkowania wieczystego*. Jeszcze raz podkreślamy, że zrównanie opłaty za korzystanie z niepełnowartościowego gruntu z opłatami za użytkowanie wieczyste jest w naszej ocenie społecznie niesprawiedliwe.

Niestety w 2020 roku Urząd kontynuuje narzucony Spółdzielni i jej mieszkańcom sposób naliczania opłaty za korzystanie z w/w gruntów. A już zupełnie niezrozumiałe jest kontynuowanie naliczania 3% w 2020 r., gdy żaden fragment działki 7/2 i 17/2 nie jest już przedmiotem dzierżawy od połowy 2019 roku.

Ad V

Nieprawdziwość twierdzeń Burmistrza Dzielnicy Targówek o tym, że RSM „Praga" „dotychczas akceptowała uiszczanie corocznych opłat ukształtowanych tak jak opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, w tym dokonywane wcześniej zmiany wysokości naliczenia opłat w związku ze zmianą wartości nieruchomości".

Nie zgadzamy się z powyższym twierdzeniem władz Miasta i interpretacją zdarzeń, przedstawionymi w piśmie Urzędu Dzielnicy z 29 listopada 2019 r., że „*Dotychczas Spółdzielnia akceptowała uiszczanie corocznych opłat* ***ukształtowanych tak jak opłaty z tytułu użytkowania wieczystego****, w tym* ***dokonywane wcześniej zmiany wysokości naliczenia opłat*** *w związku ze zmianą wartości nieruchomości*". Z zachowanej w Spółdzielni korespondencji,

wynika, że po ustaleniu wysokości opłaty rocznej w decyzji z dnia 6 czerwca 1988 r., zmiana nastąpiła **raz** w pierwszej połowie lat 90-tych ubiegłego wieku. Akceptację przez Spółdzielnię w latach 90-tych ustalonej wówczas wysokości opłat należy odczytywać w kontekście ówczesnej sytuacji prawnej i faktycznej, w której znajdowała się Spółdzielnia oraz jej mieszkańcy. Zgodnie z utrwalonym wówczas stanowiskiem Sądu Najwyższego prezentowanym w orzecznictwie oraz przepisami prawa, spółdzielcze prawa do lokali na gruntach nieuregulowanych nie były podważane. Postępowania regulacyjne toczyły się sprawnie, a co za tym idzie Spółdzielnia spodziewała się rychłego ustanowienia użytkowania wieczystego na jej rzecz. Ustalona wówczas opłata w założeniu miała być swego rodzaju odzwierciedleniem opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Gest Spółdzielni należało odczytywać wówczas jako element konsensusu, gdzie Urząd m. st. Warszawy świadomy swojego obowiązku w zakresie regulacji stanu prawnego gruntu, doprowadzi do niezwłocznego ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz RSM „Praga". Atmosfera rozmów i wzajemnych relacji pomiędzy Spółdzielnią a przedstawicielami Gminy Warszawa Targówek jednoznacznie wskazywała, że perspektywa uregulowania ww. nieruchomości była bardzo krótka.
Kolejna zmiana tej opłaty nastąpiła w 2019 r. – zmiana wysokości opłat została zawarta w zawiadomieniach Urzędu z marca 2019 r. Nie można jednak z tej sytuacji wyciągać wniosku, że milczenie ze strony RSM „Praga" w odniesieniu do naliczanych opłat, może być interpretowane, jako pełna i bezwarunkowa zgoda na obciążanie jej tymi opłatami, tak co do zasady, jak i wysokości.

Jeszcze raz należy podkreślić, że Spółdzielnia nie znajduje uzasadnienia prawnego dla obciążania opłatami z tytułu korzystania w sytuacji, kiedy Spółdzielnia i jej mieszkańcy nie mają praw użytkownika wieczystego. Z uwagi na istnienie maksymalnie ukształtowanego roszczenia (ekspektatywy) o ustanowienie użytkowania wieczystego ustanawianie opłat za korzystanie nie znajduje umocowania prawnego. W sytuacji, kiedy Urząd m. st. Warszawy oraz Urząd Dzielnicy Targówek niestety zaprzestały regulacji i nie wywiązują się ze swojego obowiązku ustanowienia na rzecz Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego, obciążanie mieszkańców Spółdzielni opłatami za korzystanie przestało mieć jakiekolwiek uzasadnienie.

Mając na uwadze, że RSM „Praga" nie dysponuje żadnym instrumentem prawnym dającym jej możliwość bezpośredniego kwestionowania wobec Miasta Stołecznego Warszawy zasadności i wysokości opłat za korzystanie z nieruchomości, wywodzenie przez Miasto Stołeczne Warszawa obowiązku wnoszenia opłat w wysokości jednostronnie narzuconej przez Miasto Stołeczne Warszawa z faktu, iż w przeszłości takie opłaty były wnoszone narusza zasady współżycia społecznego. Jest to kolejny przejaw nadużywania uprzywilejowanej pozycji władz Miasta w stosunku do RSM „Praga" w relacji do gruntów, których dotyczy niniejsza korespondencja.

Ad VI

Naruszenie przez Miasto St. Warszawa zasady *lex retro non agit* poprzez wsteczne naliczenie opłat za korzystanie z gruntów.

W piśmie z dnia 29 listopada 2019 r. w odniesieniu do podwyższonych **opłat za korzystanie** z wymienionych w piśmie działek **w 2019 roku** Urząd Dzielnicy stwierdza, iż ***„termin płatności ww. należności upłynął w dniu 31 marca 2019r.***" Niezależnie od powyżej wskazanych zastrzeżeń, co do rzekomej analogii pomiędzy użytkowaniem wieczystym, a realizowanym przez RSM „Praga" władaniem przedmiotowymi nieruchomościami, stanowiącymi własność Miasta Stołecznego Warszawy, wskazujemy, że domaganie się zapłaty opłat w nowej wysokości za korzystanie w 2019 roku do dnia 31 marca 2019 roku narusza zasady współżycia społecznego w sposób podwójny. Po pierwsze dlatego, jak już to zostało wskazane powyżej, żądanie to odbiega od rozwiązań przewidzianych w ustawie *o gospodarce nieruchomościami* i jest krzywdzące społecznie. Po drugie opłaty za korzystanie przez Spółdzielnię z przedmiotowych nieruchomości w wysokości określonej w ww. zawiadomieniach odnoszą się do okresów sprzed doręczenia Spółdzielni zawiadomienia o zmianie wysokości opłat, a więc z mocą wsteczną. Państwa zawiadomienia opłaty rocznej za *„korzystanie z gruntu"* doręczone zostały do Spółdzielni w dniu 18 marca 2019 r. zaś faktury *„za użytkowanie gruntu"* doręczone zostały do Spółdzielni w dniu 12 kwietnia 2019 r., a odnoszą się do okresu od 1 stycznia 2019 r. Jest to sprzeczne z podstawową dla systemu prawa zasadą nie retroakcji (*lex retro non agit*). Zgodnie z tą zasadą nowe zasady naliczania opłat mogą działać tylko na przyszłość, a nie powinny obejmować swoim działaniem okresów poprzedzających podwyżkę opłat. Miasto St. Warszawa nie ma kompetencji, aby jednostronnie kształtować wysokość opłat za korzystanie z nieruchomości z mocą wsteczną. Zawiadomienia o zmianie opłat od 1 stycznia 2019 r. pozostają w powyższym zakresie nieskuteczne.

Ad VII

Naruszenie przez Miasto St. Warszawa zasad współżycia społecznego poprzez żądanie od RSM „Praga" opłat za działki o charakterze ogólnodostępnym, tj. nieograniczonym tylko do mieszkańców Spółdzielni, a także za działki, co do których Miasto St. Warszawa nie wyraża zgody w zakresie ustanowienia użytkowania wieczystego z uwagi na ich rzekomy brak niezbędności do prawidłowego korzystania z posadowionych na nich budynków.

Zwracamy uwagę, że za niezgodne z zasadami współżycia społecznego należy uznać żądanie wnoszenia opłat za działki, które służą do współkorzystania przez mieszkańców Dzielnicy oraz działki, których Urząd nie ma zamiaru przekazać Spółdzielni w użytkowanie wieczyste.
Podtrzymując argumentację zawartą w naszym piśmie z dnia 18 lipca 2019 r., ponownie zwracamy uwagę, że Urząd obciąża Spółdzielnię opłatami za grunty stanowiące tereny zielone oraz sportu i rekreacji, tj. place zabaw, boiska, korty tenisowe. Dotyczy to również ciągów pieszych i pieszo-jezdnych. Tereny te są nieogrodzone i służą do wspólnego korzystania przez wszystkich mieszkańców Targówka. Mieszkańcy Warszawy, a w szczególności Dzielnicy Targówek, mogą swobodnie i bez ograniczeń z nich korzystać. Tereny te oraz znajdujące sią na nich obiekty zostały wzniesione i są utrzymywane (na co składa się m. in. koszenie trawników, odśnieżanie chodników, oświetlenie) wyłącznie przez członków i mieszkańców Spółdzielni, mimo braku przysługiwania prawa użytkowania wieczystego. Utrzymywana przez Spółdzielnię zieleń oraz obiekty rekreacji wpływają na dobrostan i poprawę jakości życia

wszystkich mieszkańców dzielnicy i całej Warszawy (a nie tylko członków Spółdzielni). Nie dość więc, że mieszkańcy Spółdzielni utrzymują na właściwym poziomie przestrzeń o charakterze publicznym, ponosząc przy tym znaczne koszty, mimo że Urząd Miasta nie ustanowił na rzecz spółdzielni prawa użytkowania wieczystego, to jeszcze Miasto domaga się wysokich opłat za korzystanie z tych terenów. Spółdzielnia, budując tego rodzaju infrastrukturę, w praktyce wyręcza i odciąża finansowo Dzielnicę w tym zakresie. Obciążanie Spółdzielni opłatami za korzystanie z terenów, które służą do wspólnego korzystania przez wszystkich mieszkańców Targówka a utrzymywanych wyłącznie przez Spółdzielnię i jej mieszkańców, przy braku regulacji gruntów, jest kolejnym dowodem niesprawiedliwego postępowania Urzędu oraz działaniem na niekorzyść spółdzielców.

Ponadto, w kontekście toczącego się sporu sądowego pod sygn. akt I C 116/12, trudno nie uznać za naruszenie zasad współżycia społecznego przez Miasto st. Warszawę w stosunku do RSM „Praga" żądania wnoszenia opłat w odniesieniu do nieruchomości, których Urząd m. st. Warszawy nie chce oddać w użytkowanie wieczyste Spółdzielni i które jego zdaniem nie są niezbędne do korzystania z budynków spółdzielczych.
Należy w tym miejscu przypomnieć, że na skutek propozycji ugodowych w sprawie ustanowienia użytkowania wieczystego dla nieruchomości w rejonie ulic: Sz. Askenazego, Trockiej i Zamiejskiej, zawartych w pismach RSM „Praga" z dnia 8 lipca 2015 r. oraz z dnia 6 lipca 2017 r., przedstawiciele Urzędu m. st. Warszawy i Urzędu Dzielnicy uznali za obszary bezsporne, co do których powinno zostać ustanowione użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni, tj. tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi, pawilonem handlowym Trocka 10, uliczkami Sz. Askenazego i Zamiejską oraz ww. terenami zieleni i rekreacyjno – sportowo – wypoczynkowymi. Stwierdzili tym samym, że te tereny powinny zostać przekazane Spółdzielni. W piśmie z dnia 18 lipca 2019 r. oraz piśmie procesowym z dnia 3 września 2019 r. w sprawie o sygn. akt: I C 116/12 Spółdzielnia ponowiła propozycję zawarcia ugody. Niestety pismem z dnia 23 grudnia 2019 r. Urząd Dzielnicy odrzucił warunki ugody, co oznacza m. in., że nie chce przekazać Spółdzielni ww. terenów.
Potwierdzeniem powyższego jest spotkanie z mieszkańcami nieruchomości położonych przy ulicach Sz. Askenazego i Zamiejskiej, które odbyło się w dniu 17 lutego 2020 r. w sprawie stanu prawnego gruntów. W spotkaniu uczestniczył również Burmistrz Dzielnicy Targówek – p. Sławomir Antonik, który poinformował zebranych spółdzielców, że Urząd m. st. Warszawy na podstawie opinii Biura Architektury i Planowania Przestrzennego nie zamierza przekazać w użytkowanie wieczyste terenów zielonych i rekreacyjno-sportowo-wypoczynkowych położonych w rejonie pomiędzy ulicami Sz. Askenazego i Trockiej, które Spółdzielnia zagospodarowała i urządziła. Wypowiedź ta potwierdziła sformułowania zawarte w piśmie z dnia 23 grudnia 2019 r. o stanowisku Biura Architektury i Planowania Przestrzennego w kwestii regulacji gruntów.
Tym bardziej zatem należy podkreślić, że pobieranie opłat za tereny, które według stanowiska przedstawicieli Miasta st. Warszawy nie powinny zostać przekazane spółdzielcom w użytkowanie wieczyste, pomimo podjętego przez Urząd Miasta st. Warszawy zobowiązania, zawartego w decyzji z dnia 6 czerwca 1988 r. do ustanowienia tego prawa w zakresie wspomnianej decyzji, jest równoznaczne z naruszaniem zasad współżycia społecznego przez m.st. Warszawę i jest niesprawiedliwe. Warto przy tym wspomnieć, że wskazana powyżej

decyzja o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste zawierała granice obszaru, do którego prawo to miało być ustanowione. Akt notarialny o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste miał obejmować obszar, który był określony w ww. decyzji. W decyzji nie posługiwano się pojęciem gruntów niezbędnych do korzystania. Decyzje o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste były wydawane już po wybudowaniu inwestycji mieszkaniowej zrealizowanej zgodnie z wydanymi wcześniej decyzjami lokalizacyjnymi, planem realizacyjnym osiedla, a w ich ramach określano teren niezbędny do prawidłowego funkcjonowania osiedla.
Niestety Urząd m. st. Warszawy oraz Urząd Dzielnicy Targówek, wykorzystując nieostrą definicję „gruntu niezbędnego do prawidłowego korzystania" zawartą w art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, relatywizują pojęcie niezbędności terenów, pomimo że zostały one już dawno określone w ww. decyzji, która nigdy nie została uchylona i w dalszym ciągu pozostaje w obrocie prawnym. Wykorzystywanie niejednoznaczności pojęcia w zakresie „gruntów niezbędnych do prawidłowego korzystania", a tym samym poszukiwanie przez Urząd Dzielnicy wszelkimi sposobami luk prawnych, w celu przeciągania niniejszego postępowania regulacyjnego również stanowi wykroczenie przeciwko zasadom współżycia społecznego.

Ad VIII
Podtrzymanie przez RSM „Praga" woli ugodowego załatwienia sporu.

RSM „Praga" pomimo wytoczenia przeciwko M.St. Warszawa powództwa, które aktualnie jest przedmiotem postepowania sądowego pod sygn. akt I C 116/12 jest wciąż gotowa do zawarcia ugody. W ramach wspomnianego postępowania sądowego I C 116/12 Sąd kilkakrotnie zachęcał strony do podjęcia rozmów ugodowych.

Na rozprawie w dniu 27 maja 2015 roku zarówno RSM „Praga" i M.St. Warszawa, za pośrednictwem reprezentujących ich pełnomocników, wyrazili gotowość zawarcia ugody. W toku następującej po tym wymiany korespondencji między RSM „Praga" a M.st. Warszawą, w piśmie z dnia 8 lipca 2015 r. RSM „Praga" przedstawiła propozycję ugody. W odpowiedzi Urząd m. st. Warszawy w piśmie z dnia 20 sierpnia 2015r. zgodził się co do tego, w odniesieniu do których działek objętych pozwem w postępowaniu pod sygnaturą I C 116/12 może być ustanowione na rzecz RSM „Praga" prawo użytkowania wieczystego. Za ww. pismem ze strony władz Warszawy nie nastąpiły wtedy żadne konkretne działania.

Na rozprawie w dniu 29 maja 2017r. RSM „Praga" i M. St. Warszawa ponownie przed sądem wyrazili wolę kontynuacji rozmów ugodowych wobec czego Sąd odroczył rozprawę bez ustalania terminu kolejnej, dając w ten sposób stronom czas na prowadzenie rozmów na temat ugody. Spółdzielnia pismem z dnia 6 lipca 2017 r. wystąpiła do Zarządu Dzielnicy Targówek z kolejną propozycją ugody. W odpowiedzi Burmistrz Dzielnicy Targówek przedstawił swoje stanowisko w piśmie z 25 października 2017r.

Podkreślić należy, że zarówno w piśmie Urzędu Miasta z dnia 20 sierpnia 2015r. jak i ww. piśmie Zarządu Dzielnicy Targówek uznali Państwo za bezsporne roszczenie RSM „Praga" o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do działek zabudowanych budynkami

mieszkalnymi, do części terenów parkingów społecznych, terenu pod pawilonem handlowym przy ul. Trockiej 10, terenów zielonych i rekreacyjnych – zajętych pod boisko i place zabaw oraz do działek pod uliczkami: Zamiejską i Sz. Askenazego. Jednak i za tym nie nastąpiły żadne konkretne zmiany w niniejszej sprawie.

W wyniku prowadzonych rozmów w Biurze Mienia Miasta i Skarbu Państwa, także z udziałem Pana Grzegorza Gadeckiego, Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Targówek, Spółdzielnia w piśmie z dnia 19 marca 2018 r. skierowanym do Zarządu Dzielnicy Targówek, przedstawiła kolejną, trzecią już propozycję ugody. Korespondowała ona z wyżej wymienionymi propozycjami Urzędu m.st. Warszawy i Urzędu Dzielnicy Targówek.
W powyższym piśmie Spółdzielnia zaproponowała zawarcie ugody sądowej ustanawiającej użytkowanie wieczyste do działek uznanych przez Urząd Miasta za bezspornie należące się Spółdzielni. Użytkowanie wieczyste objąć by miało działki, na których znajdują się budynki przy ul. Sz. Askenazego 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 11; ul. Zamiejskiej 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 20, 24, pawilon handlowy przy ul. Trockiej 10, tereny zielone i rekreacyjne oraz uliczki: Zamiejską i Sz. Askenazego. Natomiast dla pozostałych działek objętych pozwem, co do których nie ma zgody pomiędzy Spółdzielnią a Urzędem Miasta, Spółdzielnia zaproponowała, aby spór pozostawić do rozstrzygnięcia przez Sąd.
Zawarcie ugody w powyższym zakresie pozwoliłoby na ograniczenie sporu sądowego wyłącznie do działek spornych. Z drugiej strony zapewne pozwoliłoby już w 2018 roku ustanowić użytkowanie wieczyste gruntów pod budynkami, terenami rekreacyjnymi i uliczkami, co z kolei pozwoliłoby przekształcić z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu z bezdyskusyjną korzyścią dla mieszkańców. Niestety, propozycja ta, po ponad półtora roku, w grudniu 2019 roku została przez Urząd m.st. Warszawy odrzucona, o czym zostaliśmy poinformowani w piśmie z dnia 23 grudnia 2019 r.
W ramach toczącego się postępowania sądowego I C 116/12 w piśmie procesowym z dnia 3 września 2019 r. Spółdzielnia złożyła kolejną propozycję ugody. Polegała ona na odstąpieniu przez Spółdzielnię od roszczenia do dwóch z czterech działek, będących głównym przedmiotem sporu, tj. dwóch dużych działek położonych przy ul. Trockiej o numerach 8/7 i 20/11 w zamian za ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni w odniesieniu do dwóch działek nr 7/2 i nr 17/2 (z parkingami i zielenią na tyłach ul. Askenazego i Zamiejskiej). Niestety Urząd m.st. Warszawy nie wyraził zgody na propozycję ugodową Spółdzielni.

Na rozprawie sądowej w dniu 24 lutego 2020 r. Sąd ponownie zwrócił się do pełnomocnika m. st. Warszawy o rozważenie przystąpienia do mediacji. RSM „Praga" wolę zawarcia ugody oświadczyła już na rozprawie. Pełnomocnik procesowy M. St. Warszawy zobowiązał się na piśmie zająć stanowisko wobec propozycji przystąpienia przez M. St. Warszawę do mediacji. Niestety, pismem procesowym z dnia 9 marca 2020 r. Urząd m. st. Warszawy odmówił przystąpienia do mediacji. Jednakże postanowieniem z dnia 7 maja 2020 r. Sąd skierował RSM „Praga" i M. St. Warszawę do mediacji. Spółdzielnia niemal natychmiast zgłosiła się do mediatora deklarując gotowość uczestniczenia w mediacji. M. St. Warszawa i tym razem odmówiło. W skierowanym do Sądu i Spółdzielni piśmie z dnia 27 maja 2020r. wskazało, że nie wyraża zgody na przeprowadzenie mediacji w niniejszej sprawie. Dlatego też Spółdzielnia

pismem z dnia 4 czerwca 2020 r. zwróciła się do Zarządu Dzielnicy Targówek z prośbą o interwencję mającą na celu przystąpienie Urzędu Miasta do mediacji w interesie mieszkańców.

Wynikająca z powyższego, a dokonana w ramach postępowania sądowego, zmiana postawy M. St. Warszawy i całkowite odejście przez nie od stanowiska o tym, że w odniesieniu do gruntów objętych ww. postępowaniem sądowym jest co do zasady możliwe ugodowe zakończenie sporu jest dla nas zupełnie niezrozumiałe. Takie zmienne podejście do kwestii ugody sugeruje, że M.St. Warszawa przedkłada prowadzenie długotrwałego postępowania sądowego ponad zakończenie sporu na warunkach uzgodnionych przez strony w interesie mieszkańców. Mając to na względzie, deklarujemy, że w ocenie RSM „Praga" dalej istnieje możliwość ugodowego załatwienia przedmiotowej sprawy i zawarcia satysfakcjonującego obie strony porozumienia. Nadmieniamy także, że wzajemne ustępstwa (a przecież na tym polega ugoda) mogłyby dotyczyć każdego aspektu niniejszej sprawy, a zatem nie tylko obszaru gruntów, co do których RSM „Praga" rości sobie prawo ustanowienia na jej rzecz użytkowania wieczystego, ale także wysokości opłat, których M. St. Warszawa, żąda od RSM „Praga" z tytułu korzystania z ww. gruntów.

Na ugodowe zakończenie niniejszej sprawy należy spojrzeć tak, że zakończyłoby niezgodny z Konstytucją i zasadami współżycia społecznego stan dyskryminacji części mieszkańców Spółdzielni, będących także mieszkańcami Warszawy, pod względem prawnym, finansowym i społecznym. Poza tak określoną dyskryminacją wywołuje on dalej idące skutki polegające na podważeniu zaufania obywatela do organów samorządowych. Zgodnie z Konstytucją RP wykonywanie zadań publicznych w Rzeczypospolitej Polskiej odbywa się przede wszystkim w oparciu o samorząd terytorialny, a w szczególności podstawową jednostkę, którą jest gmina np. Miasto St. Warszawa. Działania organów samorządowych, których skutkiem jest brak zaufania obywatela do samorządu terytorialnego, powoduje naruszenie ładu i porządku konstytucyjnego. Apelujemy do władz Miasta oraz Dzielnicy Targówek, aby dostrzegły także i te negatywne konsekwencje swojego działania (a raczej zaniechania działania).

Wnosimy zatem o ponowne wnikliwe przyjrzenie się sytuacji braku regulacji prawnej gruntów w rejonie ulic Askenazego, Zamiejskiej i Trockiej oraz rzetelne, racjonalne i empatyczne podejście do roszczeń RSM „Praga".

Z poważaniem

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. Eksploatacyjno - Technicznych
mgr inż. Agnieszka Haponiuk

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Pobolniczak

Do wiadomości:
1) Rafał Trzaskowski
Prezydent m. st. Warszawy
pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
2) Robert Soszyński
Zastępca Prezydenta m. st. Warszawy
pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
3) Michał Jamiński – Przewodniczący
Rady Dzielnicy Targówek m. st. Warszawy
ul. L. Kondratowicza 20, 00-983 Warszawa