Warszawa, dnia 24 lipca 2020 r.

Polecony

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

Nasz znak: NP/NG/01-01586/W/20
Wasz znak: UD-X-WGN.3150.64.2019.ENA

w sprawie: **ustanowienia użytkowania wieczystego oraz opłat za korzystanie z nieruchomości położonych w Warszawie w rejonie ulic Kołowej, Wejherowskiej, M. Ossowskiego.**

W nawiązaniu do dotychczasowej korespondencji, a w szczególności w odpowiedzi na pismo z dnia 30 grudnia 2019 r. Burmistrza Dzielnicy Targówek w sprawie „*wynagrodzenia z tytułu korzystania z nieruchomości*" w rejonie ulic Kołowej, Wejherowskiej, M. Ossowskiego, znak: UD-X-WGN.3150.64.2019.ENA oraz na wezwanie do zapłaty z dnia 4 marca 2020 r. (nr ewid: 18-11791) należności za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 listopada 2019 r. „*z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. Kołowa, Ossowskiego, Wejherowska*", a także doręczoną nam w dniu 10 lutego 2020 r. fakturę 405/TAR/01/2020, niniejszym wskazujemy, że w ocenie RSM „Praga" ww. żądanie zapłaty jest bezpodstawne tak co do zasady, jak i wysokości. Informujemy także, że ww. fakturę odesłaliśmy bez księgowania.

Przypominamy, że Urząd Dzielnicy w piśmie z dnia 30 grudnia 2019 r. wielokrotnie podwyższył opłaty za korzystanie z działek ewidencyjnych nr 11, 12/12, 15/4 (budynki mieszkalne), działki nr 26/6 (parking), działki 30/2 (parkingi społeczne), działki 30/3 (plac zabaw) oraz działki 30/4 (kioski handlowe). Ponadto zażądał zapłaty w nowej drastycznie podwyższonej kwocie za 3 lata wstecz, tj. od 1 stycznia 2017 r. Skala tej podwyżki byłaby dla mieszkańców bardzo dotkliwa. Dla przykładowego mieszkania o powierzchni użytkowej wynoszącej 60 m^2 opłata za korzystanie z gruntu zabudowanego budynkami mieszkalnymi, która wynosi obecnie 100,80 zł, tylko za jeden rok wyniosłaby około 600 zł. Tym samym za trzy lata wstecz opłata wyniosłaby około 1800 zł, a za 2020 r. ponad 600 zł. Są to niebagatelne kwoty dla mieszkańców, których znaczną część stanowią osoby starsze osiągające niskie dochody (emeryci i renciści). Budzi to stanowczy sprzeciw Spółdzielni oraz jej mieszkańców. Przypominamy, że opłaty za korzystanie z gruntu, jak i inne opłaty, zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ostatecznie obciążają mieszkańców spółdzielni. To mieszkańcy będą musieli ponieść narzucone przez Urząd Dzielnicy bardzo wysokie opłaty, choć nie posiadają żadnych praw do gruntu. Urząd, dokonując tak drastycznych podwyżek opłat, z pewnością zdaje sobie sprawę, że zgodnie z przepisami wszystkie te opłaty

w rzeczywistości będą musieli ponieść mieszkańcy, choć nie posiadają żadnych praw do gruntu.

Dla przejrzystości i jasności wywodu stanowisko RSM „Praga" zostanie przedstawione w następującym porządku:

I. **Obowiązek Miasta St. Warszawy ustanowienia na rzecz RSM „Praga" prawa użytkowania wieczystego.**
II. **Negatywne skutki braku regulacji stanu prawnego gruntów dla mieszkańców.**
III. **Stanowisko RSM „Praga" na temat podstawy prawnej żądania wynagrodzenia z tytułu korzystania z gruntów w rejonie ulic Kołowej, Wejherowskiej i M. Ossowskiego.**
IV. **Stanowisko RSM „Praga" wobec ustalenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z ww. nieruchomości z uwzględnieniem minimalnych stawek czynszu dzierżawnego określonych zarządzeniami Prezydenta m.st. Warszawy.**
V. **Stanowisko RSM „Praga" wobec żądania wynagrodzenia za korzystanie z ww. nieruchomości w okresie od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 30 listopada 2019 r. ustalonego według stawek określonych na podstawie wartości ww. nieruchomości określonej w operacie szacunkowym aktualnym w dniu 9 września 2019r.**

Zanim szczegółowo wypowiemy się na temat kwestii poruszonych w piśmie z dnia 30 grudnia 2019 r. oraz których dotyczy wezwanie do zapłaty z dnia 4 marca 2020r. pozwolimy sobie na odniesienie się do żądania opłat za ww. nieruchomości w szerszym kontekście, tj. dotyczącym statusu tych nieruchomości, jako tzw. gruntów nieuregulowanych (gruntów, co do których Miasto st. Warszawa – pomimo spełnienia prawnych przesłanek – wciąż nie ustanowiło na rzecz RSM „Praga" prawa użytkowania wieczystego) i płynących stąd negatywnych konsekwencji prawnych, finansowych i społecznych dla mieszkańców RSM „Praga" posiadających lokale w budynkach posadowionych na tych nieruchomościach.

Ad I
Obowiązek Miasta St. Warszawy ustanowienia na rzecz RSM „Praga" prawa użytkowania wieczystego.

RSM „Praga" spełnia wszystkie określone w odpowiednich przepisach przesłanki do ustanowienia przez Miasto st. Warszawa na jej rzecz, a w konsekwencji także na rzecz jej mieszkańców, użytkowania wieczystego w odniesieniu do gruntów w rejonie ulic Kołowej, Wejherowskiej i M. Ossowskiego, 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 zostały wybudowane za zezwoleniem organu nadzoru budowlanego,
- zgłoszenie roszczenia nastąpiło do dnia 31.12.1996 r.,

- w dniu zgłoszenia roszczenia Spółdzielnia była w posiadaniu tych nieruchomości.

Wobec powyższego nie ma żadnych przeszkód do przystąpienia przez Miasto St. Warszawa do zawarcia ze Spółdzielnią aktu notarialnego ustanawiającego na rzecz RSM „Praga" prawa użytkowania wieczystego. Spółdzielnia spełniła wszystkie kryteria, aby Urząd m. st. Warszawy ustanowił użytkowanie wieczyste na jej rzecz.

Przypominamy, że sprawa dotycząca uregulowania ww. terenów przez Urząd ciągnie się już 25 lat, licząc od daty formalnego złożenia przez Spółdzielnię wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego. Wniosek został złożony w dniu 24 listopada 1995 r. Niestety, mimo upływu tak długiego czasu władze Warszawy nie wywiązały się ze swych ustawowych obowiązków i nie ustanowiły użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni w stosunku do ww. gruntów. Skutki takiego stanu rzeczy najdotkliwiej odczuwają mieszkańcy posiadający lokale w posadowionych na nich spółdzielczych budynkach.

Warto prześledzić drogę, jaką przebyła RSM „Praga", dążąc do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

1. Rys historyczny – geneza problemu

Po zakończeniu II wojny światowej w Polsce został wprowadzony 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 na jej rzecz. Zadaniem inwestora zastępczego było prowadzenie budowy, a 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. Po zakończeniu inwestycji, zgodnie z ówczesnymi zasadami, spółdzielnia mogła występować o tytuł do gruntu po odebraniu budynków do użytkowania od inwestora zastępczego. Grunt był przekazywany spółdzielniom decyzjami Urzędu m. st. Warszawy o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji. RSM „Praga" taką decyzję otrzymała.

Ówczesne socjalistyczne państwo chciało utrzymać kontrolę nad gruntami, w wyniku czego spółdzielnie mieszkaniowe nie mogły uzyskać prawa własności do gruntu, lecz jedynie, wprowadzone w 1961 r. prawo użytkowania wieczystego. W konsekwencji grunty pod budynkami spółdzielni pozostawały własnością Państwa, zaś spółdzielnie występowały do właściwych organów administracyjnych o wydanie decyzji o ustanowieniu na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego do tych gruntów.

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. 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), to samorząd terytorialny przejął obowiązek ustanowienia prawa użytkowania wieczystego aktem notarialnym na rzecz spółdzielni mieszkaniowych do gruntów zabudowanych budynkami spółdzielczymi. Natomiast spółdzielnie zostały zobowiązane do ponownego złożenia w ostatecznym terminie do dnia 31 grudnia 1996 r. wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego. RSM „Praga" ten obowiązek wypełniła.

Spółdzielnie występowały 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.
Należy zatem jednoznacznie zaznaczyć i utrwalić, że roszczenia spółdzielni o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego wynikają wprost z powyższych przepisów, zaś obowiązek 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).

Z powyższego jasno wynika, że przewidziana przez ustawodawcę ciągłość procedur zmierzających do ustanowienia na rzecz spółdzielni mieszkaniowych prawa użytkowania wieczystego została zachowana. Poniżej natomiast udowadniamy, że roszczenia RSM „Praga" w tym zakresie w dalszym ciągu istnieją i są w pełni uzasadnione.

2. Proces inwestycyjny dla nieruchomości w rejonie ulic Kołowej, Wejherowskiej i M. Ossowskiego.

W dniu 28.08.1976 r. Spółdzielnia zawarła umowę powierniczą z Dyrekcją Rozbudowy Miasta Warszawa Wschód na realizację zadania inwestycyjnego pod nazwą „os. Targówek V zadanie V", w ramach, którego wybudowano w latach siedemdziesiątych 9 budynków wraz z infrastrukturą towarzyszącą w rejonie ulic Prałatowska, Kołowa, Wejherowska i M. Ossowskiego. Wspomniane zadanie zostało objęte decyzją nr 355/76 z dnia 31.12.1976 r. o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji budowlanej wydaną dla RSM „Praga".

Grunt pod pięcioma budynkami położonymi przy ul. Prałatowskiej 2, 4, 5, 6, 8 został oddany Spółdzielni aktem notarialnym w użytkowanie wieczyste.
Do uregulowania wciąż zaś pozostaje grunt w rejonie budynków położonych przy ul. Kołowej 2, 4, ul. Wejherowskiej 3, 6, na którym Spółdzielnia wybudowała również hydrofornię i zagospodarowała teren pod względem infrastruktury koniecznej do prawidłowego korzystania z tych budynków oraz działki nr 30/2, 30/3 oraz 30/4. W granicach ww. nieruchomości znajdują się również wybudowane przez Spółdzielnię parkingi, tereny rekreacyjne: place zabaw, plac sportowy, ścieżki oraz urządzona zieleń.

3. Postępowanie sądowe o ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz RSM „Praga", a roszczenia dekretowe.

Pomimo wielu pism i monitów słanych przez Spółdzielnię w ciągu ostatnich dwudziestu pięciu lat, wniosek Spółdzielni o ustanowienie użytkowania wieczystego nie został przez Urząd rozpatrzony. Nie widząc innego sposobu, RSM „Praga" pozwem z dnia 10 stycznia 2012 r. wszczęła postępowanie sądowe o ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni. Sprawa toczy się przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie pod sygnaturą akt I C 128/12. Tylko w ten sposób Spółdzielnia ma możliwość upomnienia się o prawa swoich członków i mieszkańców osobiście pokrzywdzonych stanem braku regulacji gruntów, gdyż nasi mieszkańcy nie mają innej indywidualnej możliwości dochodzenia sprawiedliwości. W ramach postępowania sądowego RSM „Praga" przedstawiła materiał dowodowy wystarczający do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.
Urząd, nie ustanawiając na rzecz Spółdzielni i jej mieszkańców prawa użytkowania wieczystego, spowodował, że Spółdzielnia zmuszona została do dochodzenia sprawiedliwości na drodze postępowania sądowego, co niestety naraża RSM „Praga" i jej mieszkańców na dodatkowe koszty.

Na wniosek Miasta st. Warszawy rozpatrujący sprawę Sąd Okręgowy Warszawa - Praga wydał postanowienie o zawieszeniu postępowania z urzędu z uwagi na toczące się postępowanie dekretowe. RSM „Praga", nie będąc stroną tych postępowań, nie ma wiedzy na temat stanu zaawansowania ewentualnych postępowań administracyjnych lub sądowo-administracyjnych związanych z tymi roszczeniami. Tym bardziej nie ma jakiegokolwiek wpływu na ich przebieg bądź tempo w jakim się one toczą. Niektóre trwają od blisko 75 lat. Obawiamy się, że w tych sprawach nic się nie dzieje, a roszczenia „dekretowe" w praktyce nie są rozpatrywane. W ten sposób regulacja gruntów może trwać kolejne długie lata.
W naszym przekonaniu właściwym postępowaniem byłoby wyłączenie z opisanego procesu sądowego tych gruntów, co do których nie zachodzą jakiekolwiek przeszkody w regulacji stanu prawnego. RSM „Praga" podkreśla swoją gotowość do przystąpienia do rozmów na ten temat.

Przypominamy, że 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 niestety 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, które zamieszkuje ok. 6 tysięcy osób, w tym 4 budynki przy ul. Kołowej 2 ,4, ul. Wejherowskiej 3, 6, zamieszkiwane przez ok. 800 osób.

Ad II
Negatywne skutki braku regulacji stanu prawnego gruntów w rejonie ulic Kołowej, Wejherowskiej i M. Ossowskiego.

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, a także urządzonych terenów zieleni.

Brak regulacji stanu prawnego wspomnianych gruntów powoduje, że mieszkańcy posadowionych na nich budynków 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.

Ad III
Stanowisko RSM „Praga" na temat podstawy prawnej żądania wynagrodzenia z tytułu korzystania z gruntów w rejonie ulic Kołowej, Wejherowskiej i M. Ossowskiego.

W piśmie z dnia 30 grudnia 2019 r., jako podstawę żądania zapłaty opłat za korzystanie z nieruchomości położonych w rejonie ulic Kołowej, Wejherowskiej, M. Ossowskiego w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 listopada 2019 r., wskazano przepisy Kodeksu cywilnego, tj. „art. 225 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (dalej k.c.) w związku z art. 224 § 2 k.c., art. 230 k.c. oraz art. 140 k.c.".
Zgodnie z art. 140 k.c., „*w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.*" Odwołanie do tego przepisu dziwi o tyle, że RSM „Praga" nigdy nie kwestionowała prawa własności ww. nieruchomości przysługującego Miastu st. Warszawie. Spółdzielnia nie zgadza się jednak z sugestią, że opłaty za korzystanie z ww. nieruchomości mogą być wobec niej dochodzone na zasadach roszczeń przysługujących właścicielowi przeciwko samoistnemu posiadaczowi w złej wierze. Brak złej wiary po stronie RSM „Praga" należy bowiem rozpatrywać przez pryzmat świadomości RSM „Praga", że nie ona jest właścicielem nieruchomości, choć korzysta z nich jak właściciel, ale przede wszystkim przysługującego jej roszczenia o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego. To ostatnie, jak wskazywaliśmy w dotychczasowej korespondencji i powyżej, wynika nie tylko z określonych regulacji prawnych (w tym w szczególności przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami), ale ze spełnienia przez RSM „Praga" wymogu złożenia w odpowiednim terminie wniosku o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego. **W realiach niniejszej sprawy Miasto st. Warszawy**

nadużywa więc swego prawa własności. Nadużycie prawa, zgodnie z art. 5 k.c. nie korzysta z ochrony prawnej. Skutkiem tego, Miastu st. Warszawa nie przysługują wobec RSM „Praga" roszczenia, takie jakie ma właściciel wobec samoistnego posiadacza w złej wierze, niezależnie od tego, że nie ma podstaw, aby RSM „Praga" za takowego uznać.

Przypominamy w tym miejscu, że działki o numerach 11, 12/12, 15/4, 26/6, 30/2, 30/3, 30/4 z obrębu 4-10-09 położone w rejonie ulic Kołowej, Wejherowskiej i M. Ossowskiego w Warszawie pozostają we władaniu RSM „Praga" od ponad czterdziestu lat. Na podstawie decyzji Prezydium m.st. Warszawy nr 355/76 o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji budowalnej z dnia 31 grudnia 1976 r. oraz umowy powiernictwa inwestycyjnego z dnia 28 sierpnia 1976 r. na terenie ww. działek Spółdzielnia wybudowała budynki mieszkalne wraz z konieczną infrastrukturą. Wobec takiego stanu faktycznego i prawnego spełnione zostały przewidziane w przepisach przesłanki do złożenia wniosku o ustanowienie na tych gruntach na rzecz RSM „Praga" prawa użytkowania wieczystego.
Przypominamy, że pismem z dnia 1 sierpnia 2016 r. Urząd m. st. Warszawy, Biuro Gospodarki Nieruchomościami, podwyższył opłaty za korzystanie z gruntu od dnia 1 lipca 2016 r. do 31 lipca 2016 r. w podobnej wysokości. Spółdzielnia również wtedy nie wyraziła zgody na podwyżkę. W związku z powyższym Miasto St. Warszawa złożyło przeciwko RSM „Praga" pozew z dnia 1 lutego 2018 r. o zapłatę kwoty 21.225,62 zł z tytułu korzystania z nieruchomości obejmujących działki ewidencyjne o numerach 11, 12/12-cz., 15/4, 26/6, 30/2, 30/3, 30/4 z obrębu 4-10-09. Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy pod sygn. akt: XVI GC 3046/18. W toku postępowania Miasto St. Warszawa stwierdziło, że pomiędzy stronami *„doszło do nawiązania specyficznego dla ustalenia faktycznego stosunku zobowiązaniowego, który zbliżony jest do użytkowania wieczystego gruntu"*. Zdaniem Miasta St. Warszawy analogia pomiędzy relacją, w jakiej pozostają RSM „Praga" i Miasto St. Warszawa w odniesieniu do ww. gruntów z umową o ustanowienie użytkowania wieczystego, opiera się na uiszczaniu przez RSM „Praga" opłat naliczanych przez Miasto St. Warszawa według takich samych zasad, jakie są stosowane do opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Zdaniem RSM „Praga" jest to nie tylko niewystarczające, jako uzasadnienie żądania takich płatności, ale także głęboko dyskryminujące i niesprawiedliwe. Wystarczy tylko wskazać, że do powstania użytkowania wieczystego konieczne jest, aby umowa miała formę aktu notarialnego. Jest to nie tylko wymóg ważności umowy, ale także podstawa ustalenia wzajemnych praw i obowiązków stron w równowadze, opartej na zapisach umownych i gwarancjach ustawowych.
W ocenie Spółdzielni nieprawdziwe i nieuprawnione jest stanowisko władz Miasta, że ewentualny tytuł prawny do przedmiotowych gruntów Spółdzielnia opiera na relacji quasizobowiązaniowej, zbliżonej do użytkowania wieczystego.

W powszechnym rozumieniu „zbliżony" oznacza „podobny, zgodny z, oparty o analogię" lub wręcz „analogiczny". Jedyną okolicznością, która w niniejszej sprawie może być kojarzona z instytucją użytkowania wieczystego jest okoliczność polegająca na tym, że przedmiotem umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego mogą być tylko grunty stanowiące własność Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego (bądź ich związków). Grunty, których dotyczy niniejsza korespondencja stanowią własność Miasta Stołecznego Warszawy. Jednakże

RSM „Praga" nie jest przez Miasto Stołeczne Warszawa traktowana jak użytkownik wieczysty, chociażby w „zbliżony" sposób. RSM „Praga" nie ma żadnych praw bądź uprawnień użytkownika wieczystego, w szczególności w odniesieniu do ustalania podstaw i wysokości opłat za użytkowanie wieczyste. 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 M. St. Warszawa interpretowany w sposób całkowicie dowolny, tak jeśli chodzi o podstawę ustalenia ich wysokości, ich wysokość, jak i termin ich wnoszenia.

Na uzasadnienie stanowiska o tym, że żądanie przez władze Warszawy zapłaty za korzystanie przez Spółdzielnię z ww. działek jest niezgodne z zasadami współżycia społecznego, można 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 nie 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".*

Wytoczenie pozwu o zapłatę opłat za korzystanie z gruntów, których stan prawny nie jest uregulowany i to z przyczyn, za których odpowiedzialność ponosi w głównej mierze Miasto st. Warszawa, RSM „Praga" również odbiera w kategoriach nadużycia prawa i naruszenia zasad współżycia społecznego. W sytuacji, w której ww. postępowanie sądowe (I C 128/12) wszczęte na skutek pozwu RSM „Praga" o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego przez Miasto st. Warszawę jest zawieszone pod pretekstem roszczeń dekretowych skierowanych do części gruntów, których dotyczy powództwo (!), wytoczenie przez Miasto st. Warszawę powództwa o zapłatę za korzystanie z tych gruntów jawi się jako wywieranie dodatkowej presji.

W skierowanym do RSM „Praga" w sprawie nr UD-X-WGN.6843.174.2019.ENA piśmie Burmistrza Dzielnicy Targówek z dnia 29 listopada 2019r. wskazano, że *„ze szczególną uwagą przyjęto Państwa [RSM „Praga"* – przyp. nasz] *sugestie dotyczące stanu zamożności i wieku osób zamieszkujących budynki wzniesione na rzeczonym obszarze, jak również wyjaśnienia dotyczące obciążeń finansowych spoczywających na członkach Spółdzielni związanych z ustalonymi opłatami z tytułu korzystania z omawianych nieruchomości. Znane są Urzędowi także ograniczenia praw, jakie dotyczą spółdzielców zajmujących lokale na gruntach nie oddanych w użytkowanie wieczyste."* Rozumiemy, że oświadczenie tej treści pozostaje aktualne także w niniejszej sprawie. Oczekujemy zatem, że powyższe słowa nie pozostaną jedynie deklaracją na papierze, ale pójdą za nimi konkretne działania polegające na rzeczywistym i racjonalnym uwzględnianiu argumentacji prawnej i moralnej RSM „Praga" w odniesieniu do zasadności naliczania i wysokości wspomnianych opłat oraz docelowo na uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości poprzez ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz RSM „Praga".

Warto również dodać, że pobieranie wspomnianych opłat w odniesieniu do gruntów dotkniętych roszczeniami „dekretowymi" lub, których urząd nie uznaje za niezbędne do korzystania przez Spółdzielnię jest tym bardziej niesprawiedliwe społecznie, gdyż jest wysoce prawdopodobne, że ostatecznie nie zostaną one przekazane RSM „Praga".

Ad IV

Stanowisko RSM „Praga" wobec ustalenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z ww. nieruchomości z uwzględnieniem minimalnych stawek czynszu dzierżawnego określonych zarządzeniami Prezydenta m.st. Warszawy.

Na wstępie pragniemy wyjaśnić, że na takich samych zasadach na jakich RSM „Praga" kwestionuje opłaty z tytułu korzystania z ww. gruntów, Spółdzielnia sprzeciwia się również dokonanym przez M.st. Warszawa podwyżkom tych opłat. Żadne ze stanowisk M. St. Warszawy w tych kwestiach nie zasługuje z tego punktu widzenia na ochronę prawną i stanowi naruszenie zasad współżycia społecznego.

W piśmie z dnia 30 grudnia 2019 r., powołując się na Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy nr 4400/2013 z dnia 29 maja 2013 r. (w odniesieniu do okresu: 1 stycznia 2017r. – 4 maja 2017r.) oraz Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy nr 811/2017 z dnia 5 maja 2017 r.

(w odniesieniu do okresu: 5 maja 2017 r. – 30 listopada 2019 r.) wskazane zostało, że opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości zostały naliczone z uwzględnieniem minimalnych stawek czynszu dzierżawnego. Przy czym za grunt stanowiący działki 11, 15/4, 26/6 oraz 12/12-cz w obrębie 4-10-09 wynagrodzenie z tytułu korzystania z ww. gruntu zostało ustalone przy zastosowaniu stawki wynoszącej połowę 1/12 rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za 1 m^2 gruntu (stawka 0,5%), zaś za grunt obejmujący działki 30/2, 30/3 w obrębie 4-10-09 wynagrodzenie z tytułu korzystania z ww. gruntu zostało ustalone przy zastosowaniu stawki wynoszącej 1/12 rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za 1 m^2 gruntu (stawka 1%). Z kolei dla dz. 30/4 w obrębie 4-10-09 wynagrodzenie z tytułu korzystania z ww. gruntu zostało ustalone przy zastosowaniu stawki wynoszącej aż 3% rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Wnikliwa lektura zacytowanych Zarządzeń pozwala na ustalenie, że rozróżnienie powyższe jest oparte na lp. 5 załącznika nr 2 do Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy nr 811/2017 z dnia 5 maja 2017r. w części dotyczącej dzielnicy Targówek, zgodnie z którym ***„dla spółdzielni mieszkaniowych, dla których z przyczyn nie leżących po stronie spółdzielni postępowanie regulacyjne na jej rzecz nie zostało zakończone*** **[*ustalona została* – przypis własny]** ***opłata w wysokości połowy 1/12 rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za 1 m^2 gruntu***".

Powyższe rozróżnienie jest niesprawiedliwe i zupełnie dowolne. W świetle stanu faktycznego sprawy domyślamy się, że *„niezakończenie postępowania regulacyjnego bez winy spółdzielni mieszkaniowej"* Urząd Dzielnicy Targówek utożsamia z sytuacją, w której do gruntów wykorzystywanych przez spółdzielnię mieszkaniową zostały zgłoszone roszczenia „dekretowe". Wywołane przez nie postępowania administracyjne i sądowo-administracyjne są w toku bez możliwości wzięcia w nich udziału przez Spółdzielnię. Takie rozumienie jest jednak wewnętrznie niespójne i wykluczające. Jak wskazano powyżej naliczanie przez Urząd opłat za grunty, co do których istnieją roszczenia dekretowe, jest społecznie niesprawiedliwe. W razie bowiem uwzględnienia roszczeń dekretowych, Urząd nie ustanowi do tych gruntów prawa użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni. Jednocześnie trudno uznać, że w odniesieniu do pozostałych (nieobjętych roszczeniami dekretowymi) gruntów ich regulacja nie jest zakończona z powodu okoliczności leżących po stronie RSM „Praga", skoro Spółdzielnia spełniła wszystkie wymagane kryteria i warunki.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że istnieją poważne wątpliwości co do tego, czy jest zasadne stosowanie ww. Zarządzeń z uwagi na ich charakter aktów prawa wewnętrznego, nie będących źródłem prawa powszechnego w rozumieniu art. 87 § 1 Konstytucji RP. Jako akty prawa wewnętrznego ww. Zarządzenia wiążą wyłącznie jednostki organizacyjne podległe, w tym wypadku Prezydentowi m.st. Warszawy. Jak podnosi się w doktrynie prawa *„zamieszczenie w akcie prawa wewnętrznego normy skierowanej do podmiotów niepozostających w relacji „podległości organizacyjnej" wobec organu, który wydał akt jest naruszeniem art. 93 ust.1 – a także art. 87 Konstytucji RP (M. Safjan, L. Bosek (red.) Konstytucja RP. Tom II, Komentarz do art. 87 – 243, Warszawa 2016, art. 93 Konstytucji RP; teza 22)*. RSM „Praga" jest niewątpliwie podmiotem zewnętrznym w stosunku do Miasta St. Warszawy i Prezydenta m.st. Warszawy i nie pozostaje z nim w stosunku podległości organizacyjnej. Tym samym brak jest podstaw do naliczania opłat z tytułu korzystania z przedmiotowych gruntów na podstawie ww. Zarządzeń. Powyższe stanowisko można także

wesprzeć poglądami orzecznictwa. Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 11 lutego 2015r. sygn. akt I OSK 2698/14, LEX nr 1771962, Prezydent m.st. Warszawy nie dysponuje podstawą prawną do naliczania opłat wobec tego, że Zarządzenie jest wyłącznie aktem prawa wewnętrznego, wiążącym w ramach wewnętrznej struktury organizacyjnej organu administracji publicznej.

Powyższe oznacza także, że żądanie zapłaty opłat na podstawie ww. Zarządzeń kwalifikuje się jako nadużycie prawa i naruszenie zasad współżycia społecznego.

Reasumując, ww. Zarządzenia dla władz Warszawy wydają się być wygodnym pretekstem, aby naliczać wobec Spółdzielni i jej mieszkańców wysokie opłaty za tzw. grunty nieuregulowane, co do których zostały zgłoszone roszczenia dekretowe. Jednocześnie Urząd m.st. Warszawy nie rozstrzyga roszczeń dekretowych i nie wiadomo jak długo jeszcze będzie je rozpatrywał. Postępowania toczą się już od blisko 75 lat. Ta długotrwałość wskazuje, że stan taki władzom Warszawy wydaje się odpowiadać, bo zapewnia od spółdzielców stały dochód z ich budżetów domowych w odniesieniu do gruntów, których prawdopodobnie nigdy nie otrzymają. Rodzi to obawy, także po stronie mieszkańców, że Miasto St. Warszawa jest zainteresowane, aby stan ten wciąż trwał. Z drugiej zaś strony Miasto St. Warszawa nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec mieszkańców i Spółdzielni.

Warto w tym miejscu również podkreślić, że od 2019 r. mieszkańcy gruntów uregulowanych są ich właścicielami i nie są obciążani opłatami z tytułu użytkowania wieczystego. Natomiast mieszkańcy gruntów nieuregulowanych, nie dość że nie mają do nich żadnego tytułu prawnego, to są jeszcze zobowiązani uiszczać znacznie wyższe niż dotychczas opłaty z tytułu korzystania z tych nieruchomości.

Ad V

Stanowisko RSM „Praga" wobec żądania wynagrodzenia za korzystanie z ww. nieruchomości w okresie od dnia 01 stycznia 2017r. do dnia 30 listopada 2019r. ustalonego według stawek określonych na podstawie wartości ww. nieruchomości określonej w operacie szacunkowym aktualnym w dniu 9 września 2019r.

W piśmie z dnia 30 grudnia 2019 r., uzasadniając wysokość opłat z tytułu korzystania z przedmiotowych nieruchomości wskazano, że dotyczą one okresu *„od dnia 01 stycznia 2017r. do dnia 30 listopada 2019 r."* oraz że *„wartość rynkowa prawa własności przedmiotowych nieruchomości gruntowych została określona przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 9 września 2019 r. Z treścią operatu szacunkowego można zapoznać się w Wydziale Gospodarowania Nieruchomościami dla Dzielnicy Targówek przy ul. Kondratowicza 20, w pok. 410 w poniedziałki lub w czwartki w godzinach 8:00-15:30."* Powyższy cytat tylko pozornie ma charakter informacyjny i neutralny. W rzeczywistości świadczy o nadużywaniu przez organ władzy publicznej posiadanej pozycji i naruszaniu prawa oraz zasad współżycia społecznego. W pierwszej kolejności należy wskazać, że została w nim naruszona zasada niedziałania prawa wstecz.

Zacząć należy od tego, że powołanie się w piśmie z dnia 30 grudnia 2019 r. na przepisy o ochronie własności i roszczeniach przysługujących z tego tytułu właścicielowi nie daje aż tak daleko idącej dowolności w ich formułowaniu, jaka wynika ze wspomnianego pisma. W świetle wspomnianego w piśmie przepisu art. 241 i n. kodeksu cywilnego, zgodnie z orzecznictwem sądowym *„podstawą ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powinna być kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Za podstawę ustalenia wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia przyjmowana jest stawka rynkowa, stosowana za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy bez tytułu prawnego (LEX nr 2767460)*". W konsekwencji wysokość rzekomo zaległych opłat za korzystanie przez RSM „Praga" z ww. nieruchomości za okres od dnia 01 stycznia 2017 r. do dnia 30 listopada 2019 r. powinna była zostać ustalona według wartości rynkowej tych gruntów w podanym okresie. Inaczej ujmując, wycena, w której określono wartość nieruchomości na dzień 9 września 2019 r. nie może być zastosowana do naliczenia jakichkolwiek opłat za lata 2017, 2018 i 2019.
Idąc zaś tropem stosowanej przez M. St. Warszawę analogii do umowy o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego i odwołując się do zapisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2020r., poz. 65) należałoby sięgnąć do art. 72 ust.1 w zw. z art. 67 tej ustawy, który reguluje podstawę i czas ustalenia wysokości opłat, a także art. 71 ust. 4 tej ustawy, który ustala termin wymagalności opłat. Przepisy te przewidują, że użytkownik wieczysty może być obciążony obowiązkiem uiszczenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego jedynie na przyszłość, tak co do podstawy ustalenia ich wysokości jak i okresu, za który powinien je wnosić. Inaczej mówiąc, ustawa nie pozwala na to, aby użytkownik wieczysty był zobowiązany do uiszczenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w wysokości ustalonej według wartości nieruchomości z dnia wezwania go do zapłaty za okresy sprzed momentu ustalenia wartości nieruchomości. Tym samym wycena z dnia 9 września 2019 r. mogłaby być wyłącznie podstawą ustalenia wysokości opłat za wieczyste użytkowanie za rok 2020 z terminem ich uiszczenia z góry, tj. do końca marca 2020r.
Niezależnie od powyższego Spółdzielnia podtrzymuje swój sprzeciw wobec ponoszenia ww. opłat, kwestionując zaprezentowane przez Miasto St. Warszawa podstawy oraz wskazując poniżej dodatkowe swoje zastrzeżenia.

Podana w piśmie z dnia 30 grudnia 2019 r. informacja o możliwości zapoznania się przez RSM „Praga" ze wspomnianym operatem szacunkowym dla przedmiotowych nieruchomości jest do pewnego stopnia bezprzedmiotowa. RSM „Praga", nie będąc użytkownikiem wieczystym w stosunku do przedmiotowych nieruchomości, nie ma podstaw do korzystania z regulacji ustawy o gospodarce nieruchomościami pozwalających na konstruktywną dyskusję na temat operatu (w razie powzięcia uzasadnionych zastrzeżeń co do jego prawidłowości, rzetelności lub wniosków). W braku porozumienia z organem na temat operatu Spółdzielnia nie ma możliwości zakwestionowania wyceny w odpowiednim postępowaniu administracyjnym z możliwością zaskarżenia decyzji organu przed sądem (art. 78 i n. ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Niezależnie od powyższego RSM „Praga" nie miała także możliwości odpowiedniego przygotowania się do zmienionych opłat z punktu gospodarki finansowej, w tym np. poprzez przeprowadzenie w odpowiednim trybie i terminie podwyżek opłat wnoszonych przez mieszkańców Spółdzielni. Naliczenie opłat za 35 miesięcy wstecz i określenie terminu zapłaty do dnia 31 stycznia 2020 r., dając tym samym czas w praktyce trzech tygodni na zebranie żądanej kwoty. W tym czasie Spółdzielnia musiałaby wyliczyć wysokość opłaty na poszczególne lokale, oraz wystosować zawiadomienia do mieszkańców, a mieszkańcy uiścić opłaty do Spółdzielni, które RSM „Praga" musiałaby przekazać do Urzędu. Mieszkańcy musieliby zebrać tę niebagatelną kwotę, bo za 3 lata wstecz, w bardzo krótkim czasie. Dla wielu z nich byłoby to niemożliwe do wykonania.
Pozwalamy sobie stwierdzić, że w świetle art. 4 ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych* jest to wyraz lekceważenia i brak liczenia się z mieszkańcami. Podkreślamy raz jeszcze, że zgodnie z tym przepisem wszelkimi opłatami eksploatacyjnymi, w tym opłatami za grunty, Spółdzielnia jest zobowiązana obciążać mieszkańców, o czym z pewnością Urząd doskonale zdaje sobie sprawę.

Wywodzenie zatem przez Miasto Stołeczne Warszawa obowiązku wnoszenia opłat w wysokości jednostronnie przez siebie narzuconej z faktu, iż w przeszłości takie opłaty były wnoszone narusza zasady współżycia społecznego. Stanowi również kolejny przejaw nadużywania uprzywilejowanej w ten sposób pozycji władz Miasta w odniesieniu do RSM „Praga" i jej mieszkańców w relacji do gruntów, których dotyczy niniejsza korespondencja.

Na zakończenie niniejszego pisma chcielibyśmy z całą mocą podkreślić wolę RSM „Praga" w przedmiocie ugodowego załatwienia sporu.

Wobec powyższego zwracamy się z propozycją, aby rozpocząć rozmowy w przedmiocie regulacji stanu prawnego gruntów położonych w rejonie ulic Kołowej, Wejherowskiej i M. Ossowskiego w części, co do której nie zostały zgłoszone roszczenia „dekretowe". Niemniej jednak rozmowy te powinny toczyć się na zasadach partnerskich, nie zaś na zasadzie jednostronnych decyzji Urzędu. Jesteśmy przekonani, że w przedmiotowej sprawie istnieje możliwość wypracowania kompromisu zadowalającego obie strony postępowania.

Z poważaniem

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. Eksp[illegible]
Ingrida Andrzejka Hoponiuk

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Półtorak

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