

UCHWAŁA Nr XXVIII/446/2013  
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE  
z dnia 28 lutego 2013r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Prezydenta Miasta Koszalina

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071, z 2001r. Nr 49, poz. 509, z 2002r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1387, z 2003r. Nr 130, poz. 1188, Nr 170, poz. 1660, z 2004r. Nr 162, poz. 1692, z 2005r. Nr 64, poz. 565, Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524, z 2008r. Nr 229, poz. 1539, z 2009r. Nr 195, poz. 1501, Nr 216, poz. 1676, z 2010r. Nr 40, poz. 230, Nr 182, poz. 1228, Nr 254, poz. 1700, z 2011r. Nr 6 poz. 18, Nr 34, poz. 173, Nr 106, poz. 622, Nr 186, poz. 1100, z 2012r. poz. 1101, poz. 1529) oraz § 66 ust. 1 i 2 Uchwały Nr V/44/2003 z dnia 20 lutego 2003 r. Rady Miejskiej w Koszalinie Statut Miasta Koszalina (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2003 r. Nr 25, poz. 347, z 2005r., Nr 66, poz. 1458; Nr 66, poz. 1459, z 2007 r. Nr 40, poz. 579, Nr 113, poz. 1963), Rada Miejska w Koszalinie, po uprzednim zbadaniu skargi przez Komisję Rewizyjną uchwala, co następuje:

§ 1. Uznać za bezzasadną skargę (...) z dnia 4 stycznia 2013r. złożoną na działalność Prezydenta Miasta Koszalina.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Stefan Turowski

## UZASADNIENIE

Do uchwały Nr XXVIII/446/2013 z dnia 28 lutego 2013r.

W dniu 04.01.2013r. (...) zwane w dalszej części uzasadnienia „Skarżącymi” wniosły skargę na działalność Prezydenta Miasta Koszalina do Ministra Finansów Rzeczypospolitej Polskiej.

Pismem z dnia 11.01.2013r. Minister Finansów przekazał skargę do rozpatrzenia zgodnie z właściwością Radzie Miejskiej w Koszalinie.

W skardze „Skarżące” zarzucają Prezydentowi Miasta Koszalina niesłuszne zawyżanie opłat rocznych związanych z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr (...) działką nr (...) położonej w Koszalinie przy (...) o powierzchni 5514 m<sup>2</sup>. Uzasadniają, że część działki będącej w użytkowaniu wieczystym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego została przeznaczona pod poszerzenie pasa drogowego, wobec czego, jak twierdzą została bezpowrotnie utracona, bez prawa do grodzenia i możliwości inwestycji. Ponadto zarzucają Gminie Miasto Koszalin, że nie wyłączyła części gruntu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, tłumacząc, że to użytkownik wieczysty powinien tego dokonać. Jednocześnie do skargi dołączono stanowisko Ministra Finansów w sprawie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego (ITPB1/415-771/12/WM z 23.10.2012r.).

W stanowisku z dnia 28.01.2013r. Prezydent Miasta Koszalina wyjaśnia.

Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr (...) działką ewidencyjną nr (...) o powierzchni 0,5514 ha, położonej przy (...) ustanowione zostało decyzją Wojewody Koszalińskiego nr G.VI.72241/11/91 z dnia 05.04.1991 r., stwierdzającą nabycie z mocy prawa użytkowanie wieczyste w/o nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa oraz prawa własności budynków i urządzeń na niej położnych. Przedmiotowa nieruchomość gruntowa oddana została w użytkowanie wieczyste na okres do dnia 05.12.2030 r. z przeznaczeniem na działalność administracyjno-usługową. Uwłaszczenie nastąpiło na rzecz Biura Projektów Budownictwa Wiejskiego w Koszalinie, legitymującego się prawem zarządu w/w nieruchomości na podstawie decyzji Kierownika Wydziału Geodezji Gruntami Geodety Miejskiego Urzędu Miejskiego w Koszalinie Nr 148 z dnia 10.06.1998 r. znak: G.VII.8224/148/88. Decyzją Wojewody Koszalińskiego nr G.VI.7224-1/2/98/1/92 z dnia 10.02.1992 r. w/w nieruchomość gruntowa została przekazana na własność Gminy Miasto Koszalin.

Prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej Skarżące nabyły na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep. "A" Nr 8720/2004 z dnia 14.10.2004 r.

Zgodnie z opinią Wydziału Architektury i Urbanistyki, na dzień 14.10.2004 r. działka nr 139 objęta była ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Koszalinie między ulicami Fałata, Gdańską, Al. Zawadzkiego i kompleksem Góry Chełmskiej, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/358/97 Rady Miejskiej w Koszalinie dnia 05.09.1997 r. ( Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1997 r., Nr 30, poz. 129).

Nieruchomość położona przy (...), znajdowała się w obszarze terenów elementarnych:

- 53 KS/G,P/ przeznaczonym pod zabudowę garażową i parking,
- 56 UC /A,N/ przeznaczonym pod usługi komercyjne związane z administracją i nauką,
- 07 KL przeznaczonym pod projektowaną ulicę lokalną,
- 08 KD przeznaczonym pod ulicę dojazdową do przyległych terenów.

Ponadto część wymienionej działki objęta była miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina, zatwierdzonym uchwałą Nr XXVIII/492/2001 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25.10.2001 r. ( Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 49, poz. 1334 z 2001 r.),

zgodnie z którym znajdowała się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 102 KUg przeznaczonym pod ulicę główną.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina zmieniony został uchwałą Nr XXXVII/430/2009 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 czerwca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 2009 r. Nr 54, poz. 1406), zgodnie z którym wskazana część działki położona jest na terenie elementarnym oznaczonym symbolem KDG02 przeznaczonym pod istniejącą ulicę klasy głównej – Aleję Monte Cassino.

Zgodnie z uchwałą Nr XI/120/2011 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 21.06.2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Monte Cassino-Fałata” w Koszalinie (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2011 r. , Nr 82, poz. 1533), zmieniającą uchwałę Nr XXXV/358/97 z dnia 05.09.1997r., działka nr (...) znajduje się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 39U przeznaczonym pod zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, a część jej nadal pozostaje w pasie Alei Monte Cassino.

Stosownie do art. 238 Kodeksu Cywilnego i art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2010 r Nr 102, poz. 651 z późn zm.) użytkownik wieczysty nieruchomości zobowiązany jest do uiszczania przez czas trwania swego prawa opłaty rocznej. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości ustalane są według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej ( art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami), natomiast stawka procentowa opłaty rocznej uzależniona jest od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana.

W niniejszej sprawie Skarżącym przysługuje prawo użytkowania wieczystego w udziale 1/1 nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0018 działką ewidencyjną nr (...) o powierzchni 0,5514 ha, położonej przy(...).

Oznaczenie ewidencyjne nieruchomości wynika z danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków, które stanowią podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej. Zatem powierzchnia działki stanowi podstawę ustalenia ceny nieruchomości, a tym samym ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

W wyniku przeprowadzonych przez uprawnionego geodetę czynności geodezyjnych, związanych z podziałem sąsiedniej nieruchomości oznaczonej w obrębie ewidencji gruntów Miasta Koszalina nr 0018 działką ewidencyjną nr 243 , ustalono, że powierzchnia działki nr (...) wynosi 0,5547 ha, a nie 0,5514 ha – decyzja Prezydenta Miasta Koszalina Nr 1/2012, znak GK-II.6620.555.2011.TRz, z dnia 19.01.2012 r.

Powyższa zmiana powierzchni została ujawniona w księdze wieczystej Nr KO1K\00024988\7 prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

Zasady ustalania i wnoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych są uregulowane w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Natomiast zaliczanie na poczet kosztów uzyskania przychodów ponoszonych wydatków regulowane jest przez odrębne przepisy i nie ma wpływu na zasady ustalania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Na ustalenie powyższego nie mają także wpływu wydatki jakie użytkownik wieczysty ponosi na utrzymanie ładu i porządku na posiadanej nieruchomości .

W przypadku gdy ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczają sposób korzystania z nieruchomości przeznaczając część nieruchomości pod drogę publiczną zgodnie z art. 98 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami „Działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe – z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis ten stosuje się także do nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, z tym że prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne wygasa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo

orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis stosuje się odpowiednio przy wydzieleniu działek gruntu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych.”

Powyższa sprawa została wyjaśniona Pełnomocnikowi Użytkownika Wieczystego podczas spotkania odbytego w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koszalinie w Wydziale Nieruchomości w dniu 06.12.2011 r. oraz pisemnie. Ponadto podczas wymienionego spotkania Pełnomocnik zadeklarował, iż we własnym zakresie i na własny koszt zleci podział w/o nieruchomości gruntowej zgodnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązującym na przedmiotowy teren, polegający na wydzieleniu działki gruntu przeznaczonej pod drogę publiczną, co w konsekwencji miało doprowadzić do wygaśnięcia dla tej części nieruchomości prawa użytkowania wieczystego za odszkodowaniem ( na mocy art. 98 w/p ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Zmiana wysokości opłaty rocznej mogłaby wynikać z w/w działania, ewentualnie powstać w wyniku nabycia od Strony części gruntu działki nr (...).

Powyższe wymagałoby dokonania podziału z urzędu, a następnie przystąpienia do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości.

W zakresie gospodarki nieruchomościami, właściwe organy zobowiązane są do jej realizacji w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki z jednoczesnym uwzględnieniem posiadanych na ten cel środków wynikających z zatwierdzonego na dany rok budżetu oraz celowości realizacji zadania.

W omawianej sprawie powyższe działania mogłyby doprowadzić do zmiany wysokości opłaty rocznej wyłącznie jednak ze skutkiem na przyszłość o czym Strona była wielokrotnie informowana.

Wobec powyższego Prezydent Miasta Koszalina informuje, że:

- 1) brak jest podstaw do nienaliczania i niepobierania opłaty rocznej w odniesieniu do części nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym, przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne niezwiązane z działalnością użytkownika wieczystego nieruchomości,
- 2) opłaty z tytułu użytkowania wieczystego są należnością cywilnoprawną i nie podlegają regulacji wynikającej z przepisów ordynacji podatkowej, w związku z powyższym skarga nie dotyczy Prezydenta Miasta Koszalina jako organu podatkowego.

Przedmiotowa skarga była rozpatrywana przez Komisję Rewizyjną Rady Miejskiej w Koszalinie w dniu 14.02.2013r. Rozważono wszelkie podnoszone przez „Skarżące” zarzuty, przeanalizowano stan sprawy oraz zapoznano się z właściwymi w sprawie przepisami prawa.

Skarżącym przysługuje prawo użytkowania wieczystego do przedmiotowej nieruchomości. Nieruchomość w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczona została pod różne funkcje, w tym również na funkcje zakładające realizację celów publicznych. Skarżący w związku z ustanowionym prawem użytkowania wieczystego zobowiązani są do wnoszenia opłat za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości. Załączone przez Skarżące stanowisko Ministra Finansów w sprawie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, dotyczące interpretacji przepisów prawa podatkowego - podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie kosztów uzyskania przychodów z tytułu działalności gospodarczej, nie ma związku z zasadami naliczania opłat za użytkowanie wieczyste. Inne przepisy prawa kształtują obowiązki podatkowe, a inne regulują zasady naliczania opłat za prawo użytkowania wieczystego.

Podążając za informacją zawartą w stanowisku Prezydenta Miasta Koszalina użytkownik wieczysty nieruchomości zobowiązany jest do uiszczania przez czas trwania swego prawa opłaty rocznej, zgodnie z art. 238 Kodeksu Cywilnego i art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2010 r Nr 102, poz. 651 z późn zm.).

Brak jest w przedmiotowych przepisach innych zasad naliczania opłat za użytkowanie wieczyste, które umożliwiłyby organowi administracji ustalenie innej opłaty w zależności od przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki lub jej części. Wobec tego przeznaczenie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nieruchomości od której nalicza się opłatę za użytkowanie wieczyste, nawet jeśli część nieruchomości

przeznaczona jest na realizację celów publicznych i ogranicza prawo użytkownika wieczystego, nie ma wpływu na wysokość tej opłaty.

Jednocześnie wskazuje się, że przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nieruchomości dla której ustanowione jest prawo użytkowanie wieczystego, na realizację celów publicznych, nie obliguje organów administracyjnych do dokonania podziału i przejęcia wydzielonej nieruchomości.

Wobec powyższego mając na uwadze brzmienie art. 227 Kodeksu postępowania administracyjnego nie dopatrzono się w postępowaniu Prezydenta Miasta Koszalina zaniedbania lub nienależytego wykonywania zadań, naruszenia praworządności, interesów „Skarżących”, oraz przewlekłego i biurokratycznego załatwiania sprawy.

W związku z powyższym skargę złożoną przez (...) na Prezydenta Miasta Koszalina uznaje się za bezzasadną.

Należy mieć również na uwadze, że na podstawie art. 239 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego w przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności - organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Stefan Turowski