Warszawa 01 marca 2024 r.

**Znak Sprawy: KW-ZN.1712.54.2023.LME**

**Pani**

**Dorota Stegienka**

**Burmistrz**

**Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy**

# **Wystąpienie pokontrolne**

Na podstawie § 22 ust. 10 Regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy, stanowiącego załącznik do zarządzenia Nr 312/2007 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 4 kwietnia 2007 г. V/ sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy (z późn. zm.), w związku kontrolą przeprowadzoną przez Biuro Kontroli Urzędu m.st. Warszawy w Urzędzie Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy (dalej UD Ochota) w okresie od 20 lipca 2023 r. do 28 września 2023 г., V/ temacie: „Ustalanie i pobieranie opłat za bezumowne korzystanie z gruntów w okresie od 1 stycznia 2017 r. do dnia rozpoczęcia kontroli", której wyniki zostały przedstawione w Protokole kontroli podpisanym 18 października 2023 r., stosownie do § 39 ust. 1 i 2 zarządzenia Nr 1837/2019 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 12 grudnia 2019 r. w sprawie zasad i trybu postępowania kontrolnego (zwanego dalej: Zarządzeniem), po uwzględnieniu części złożonych zastrzeżeń, przekazuję Pani Burmistrz niniejsze Wystąpienie pokontrolne.

Jednostki gospodarujące nieruchomościami m.st. Warszawy zobowiązane są, aby w swoich działaniach kierować się, wyrażoną w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zasadą prawidłowej gospodarki nieruchomościami oraz, w myśl art. 50 ustawy o samorządzie gminnym, zachowywać szczególną staranność przy podejmowaniu takich działań. „Prawidłowa gospodarka" i „szczególna staranność'' oznaczają m.in. aby podmioty realizujące zadania związane z ustalaniem i pobieraniem (dochodzeniem) opłat za bezumowne korzystanie z gruntów:

* dysponowały uporządkowaną wiedzą, które grunty stanowią własność m.st. Warszawy i czy grunty te objęte są roszczeniami innych podmiotów,
* dokonywały regularnych kontroli wykorzystania zasobu nieruchomości m.st. Warszawy,
* ustalały wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów na podstawie stawek określonych w przepisach prawa wewnętrznego,[[1]](#footnote-1) a także na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w tym regulujących naliczanie podatku VAT,
* ustalały wysokość wynagrodzenia w jednolity sposób dla wszystkich podmiotów bezumownie

korzystających 7 gruntów m st. Warszawy,

* regularnie i na bieżąco występowały o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów, w szczególności tak, aby nie dopuścić do podniesienia przez dłużnika zarzutu przedawnienia wierzytelności, do czego zobowiązuje także art. 42 ust. 5 ustawy o finansach publicznych,
* w przypadku braku woli zapłaty przez dłużnika wynagrodzenia - bezzwłocznie kierowały sprawy do komórek organizacyjnych Urzędu m.st. Warszawy świadczących pomoc prawną w celu dochodzenia należności na drodze postępowania sądowego,
* występowały z propozycją zawarcia umów, do czasu uregulowania stanu prawnego poprzez ustanowienie tytułu prawno-rzeczowego do gruntów,
* podejmowały działania mające na celu zapobieżenie zasiedzeniu gruntów m.st. Warszawy.

Do 31 grudnia 2016 r. zagadnienia objęte przedmiotem niniejszej kontroli były realizowane, kolejno, przez Biuro Gospodarki Nieruchomościami (dalej BGN) oraz Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa (dalej BMMiSP). Począwszy od 2017 r. zadania te, w związku ze zmianą Regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy, zostały przekazane do kompetencji dzielnic[[2]](#footnote-2). Jednakże implementację tych zadań do wewnętrznego regulaminu organizacyjnego UD Ochota przeprowadzono dopiero 2 stycznia 2019 r.[[3]](#footnote-3)

Opóźnienie w przypisaniu przedmiotowych zadań konkretnej komórce organizacyjnej UD Ochota świadczy o naruszeniu, przez okres przeszło 24 miesięcy, standardu A.3 kontroli zarządczej dla jednostek sektora finansów publicznych[[4]](#footnote-4), który nakazuje aby struktura organizacyjna jednostki była dostosowana do aktualnych celów i zadań, a zakres zadań, uprawnień i odpowiedzialności poszczególnych komórek organizacyjnych - określony w formie pisemnej w sposób przejrzysty i spójny.

Choć wyjaśniła Pani Burmistrz, iż prace nad zmianą wewnętrznego regulaminu organizacyjnego Urzędu Dzielnicy Ochota rozpoczęły się w marcu 2017 r., a procedura taka wymagała ustaleń pomiędzy wydziałami, członkami Zarządu Dzielnicy oraz Biurami Urzędu m.st. Warszawy, to przywołane wyjaśnienia nie zasługują na uwzględnienie. Większość urzędów dzielnic m.st. Warszawy działania te zrealizowało o wiele szybciej (w przeciągu kilku miesięcy), a wskazane okoliczności towarzyszące procesowi zmiany w UD Ochota nie odbiegały od innych pi2ypadków.

Kontrolą objęto postępowania związane z ustalaniem i pobieraniem (dochodzeniem) opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości m.st. Warszawy, w których podmioty zajmujące te nieruchomości oczekują na regulację ich stanu prawnego poprzez ustanowienie tytułu prawno- rzeczowego do gruntu. Z wykazu sporządzonego przez UD Ochota wynika, iż aktualnie toczy się, na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami albo Kodeksu cywilnego,

1. postępowań mających na celu ustanowienie tytułu prawno-rzeczowego do gruntu.

Wyniki kontroli dają podstawę do negatywnej oceny działań związanych z ustalaniem, a w szczególności dochodzeniem wynagrodzenia/odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntów od podmiotów oczekujących na regulację ich stanu prawnego. Ocena ta, w głównej mierze, wynika z ustaleń kontroli świadczących o:

* nieustaleniu wynagrodzenia/odszkodowania - w przypadku 7 nieruchomości,
* dopuszczeniu do przedawnienia wynagrodzenia - w przypadku 1 nieruchomości,
* ustaleniu wynagrodzenia/odszkodowania, co do których istnieje wysokie ryzyko podniesienia przez dłużników zarzutu przedawania - w przypadku 6 nieruchomości,
* opieszałości i braku regularności w podejmowaniu tych działań,
* błędnej ocenie okoliczności wpływających na obowiązek obciążania należności podatkiem VAT- w przypadku 2 nieruchomości,
* ustaleniu wynagrodzenia w nieprawidłowej wysokości - w przypadku 1 nieruchomości,
* zaniechaniu podjęcia działań zmierzających do ochrony mienia - w przypadku 1 nieruchomości, niewłaściwym nadzorze nad tymi działaniami,

przy czym nieprawidłowości stanowiące podstawę sformułowania negatywnej oceny, a w szczególności nieustalenie wynagrodzenia/odszkodowania oraz dopuszczenie do przedawnienia wynagrodzenia, występowały głównie przed rokiem 2017, kiedy to zadania te realizowali pracownicy BGN i BMMiSP, oraz w pierwszych latach po przejęciu tych zadań przez UD Ochota.

Skutkiem wskazanych nieprawidłowości było uszczuplenie, z uwagi na nieustalenie albo dopuszczenie do przedawnienia wynagrodzenia/odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntów, dochodów budżetu m.st. Warszawy w łącznej, szacunkowej wysokości 823 393,69 zł,[[5]](#footnote-5) a wysokim ryzykiem skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia przez dłużników objęta jest kwota w łącznej wysokości 34 524,52 zł.[[6]](#footnote-6)

Analizując przyczyny wystąpienia ww. nieprawidłowości, w pierwszej kolejności należy zauważyć, iż co najmniej jeden z pracowników, który wykonywał czynności związane z ustalaniem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów w ramach struktury organizacyjnej BGN i BMMiSP, po 1 stycznia 2017 r. stał się pracownikiem UD Ochota, co w znaczącym stopniu powinno wpłynąć na zachowanie ciągłości realizacji tego zadania oraz ułatwić identyfikację podmiotów bezumownie korzystających z nieruchomości m.st. Warszawy, a w efekcie prowadzić do ich bezzwłocznego obciążania opłatami z tego tytułu. Choć jak wynika z wyjaśnień udzielonych podczas kontroli, w styczniu 2017 r. naczelnik Wydziału Nieruchomości dla Dzielnicy Ochota wydał polecenie pracownikom prowadzącym sprawy związane z naliczaniem należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości wskazania przypadków, w których widnieją zaległości, to przywołane poniżej ustalenia kontroli świadczą o nierzetelnym wykonaniu tych czynności, a zatem o braku właściwego nadzoru nad ich realizacją.

Kolejną przyczyną mogącą mieć wpływ na wystąpienie wskazanych nieprawidłowości było nieustalenie wewnętrznych procedur i wytycznych, które, z jednej strony, określałyby m.in. niezbędną częstotliwość podejmowania działań oraz ryzyka związane z ustalaniem i dochodzeniem wynagrodzenia/odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a z drugiej strony - określałyby mechanizmy służące realizacji nadzoru nad tymi działaniami.

Wystąpienie nieprawidłowości, a w szczególności dopuszczenie do przedawnienia należności m.st. Warszawy z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, mogło być także następstwem błędnego rozumienia przepisów prawa i orzecznictwa sądów regulujących te kwestie.

W wyjaśnieniach udzielanych podczas kontroli w stosunku do konkretnych nieruchomości wskazywano bowiem niejednolicie, iż okres przedawnienia roszczeń o zapłatę wynagrodzenia albo odszkodowania wynosi 3 lata,[[7]](#footnote-7) a innym razem, w analogicznej sytuacji - 6 lat.[[8]](#footnote-8) Natomiast w kolejnych wyjaśnieniach wskazano, iż 3 letni okres przedawnienia związany jest z prowadzeniem działalności gospodarczej przez dłużnika, podczas gdy termin ten determinowany jest charakterem działalności wykonywanej przez wierzyciela.[[9]](#footnote-9)

Na etapie postępowania pokontrolnego dodatkowo wyjaśniła Pani Burmistrz, iż przekazanie zadań z początkiem 2017 r. nie wiązało się z przyznaniem dodatkowych etatów na realizację tych zadań, a także, iż początkowo pojawiły się trudności związane z zabezpieczeniem niewystarczających środków w budżecie dzielnicy na ich realizację.

Sformułowaną powyżej ocenę uzasadniają następujące wyniki kontroli, będące efektem analizy 9 spraw prowadzonych w UD Ochota.

W odniesieniu do nieruchomości położonej przy ul. Grójeckiej 77 ustalono, iż nieruchomość ta, decyzją wydaną przed 1990 r., została oddana w użytkowanie wieczyste na rzecz WSM Ochota (poprzednik prawny WSM Grójecka), przy czym decyzja ta nigdy nie została wykonana poprzez zawarcie umowy w formie aktu notarialnego. W 2013 r. m.st. Warszawa wystąpiło do sądu o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości za okres od 1 października 2010 r. do 30 września 2013 r., a sąd, w postępowaniu apelacyjnym, wyrokiem z 2021 r., potwierdził zasadność żądania zapłaty wynagrodzenia.

Choć UD Ochota przejął prowadzenie przedmiotowej sprawy od 1 stycznia 2017 r,, to działania zmierzające do ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za kolejny okres podjęto dopiero w październiku 2020 r. Efektem zaniechania bezzwłocznego podjęcia działań przez

UD Ochota było nieustalenie wynagrodzenia w szacunkowej wysokości 134 003,52 zł[[10]](#footnote-10) za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 października 2017 r., a biorąc pod uwagę zaniechanie ze strony BGN i BMMiSP- również za okres od 1 października 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

Choć wyjaśniła Pani Burmistrz, iż zaniechanie ustalenia wynagrodzenia wynikało m.in. z ostrożności mającej swoje źródło w niekorzystnym rozstrzygnięciu sądu I instancji odnośnie do pozwu m.st. Warszawy o zapłatę wynagrodzenia za okres od 1 października 2010 r. do 30 września 2013 r., to wyjaśnienie to nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy bowiem zauważyć, iż to czy w danej sprawie, konkretny skład sądu, wbrew oczywistej zasadności żądania i utrwalonej linii orzeczniczej sądów powszechnych i Sądu Najwyższego, nieprawomocnie oddala powództwo m.st. Warszawy o zapłatę, powinno jedynie w minimalnym stopniu determinować działania związane z ustalaniem i dochodzeniem należności m.st. Warszawy za kolejne okresy, w szczególności, że jak dowiódł dalszy bieg sprawy, niekorzystne orzeczenie zostało skorygowane przez sąd wyższej instancji poprzez uwzględnienie żądania m.st. Warszawy zapłaty wynagrodzenia.

Po drugie, nawet biorąc pod uwagę możliwość ziszczenie się minimalnego ryzyka oddalenia powództwa m.st. Warszawy, a w efekcie obciążenia m.st. Warszawy kosztami postępowania sądowego, koszty takie, mogące wynieść w skrajnym przypadku kilkanaście procent dochodzonej kwoty, w świetle kryterium gospodarności i efektywności, nie powinny stanowić uzasadnienia dla odstąpienia od ustalenia i dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości przekraczającej 130 tys. zł.

W odniesieniu do nieruchomości położonej przy ul. Harfowej 7 ustalono, iż od 2005 r. toczyło się postępowanie sądowe o wydanie nieruchomości, przy czym do dnia zakończenia kontroli w sprawie tej nie zapadł prawomocny wyrok. Pomimo złożenia w sądzie pozwu o wydanie nieruchomości, zarówno BGN, jak i BMMiSP, a po 1 stycznia 2017 r. UD Ochota, nie wystąpili do posiadacza nieruchomości o zapłatę odszkodowania i nie skierowali do sądu pozwu zawierającego takie żądanie. Dopiero 19 października 2020 r. posiadacz nieruchomości został wezwany do zapłaty odszkodowania za okres od 1 listopada 2017 r. do 31 października 2020 r., a w związku z odmową uiszczenia kwoty 98 238,60 zł, w dniu 4 stycznia 2021 r. skierowano do sądu pozew o zapłatę.

Z wyjaśnień udzielonych podczas kontroli wynika, iż w 2017 r. pojawiły się wątpliwości, co do osoby faktycznie korzystającej z terenu (legitymacji biernej), stąd nie podjęto bezzwłocznie działań w celu dochodzenie wynagrodzenia. Biorąc jednakże pod uwagę równolegle prowadzone postępowanie o wydanie tej nieruchomości i postępowanie o jej zasiedzenie, ustalanie posiadacza nieruchomości przez okres przeszło 4 lat należy ocenić jako działanie rażąco opieszałe, a wyjaśnienia w tej sprawie, mające usprawiedliwić podjęcie czynności dopiero pod koniec 2020 r., jako niewiarygodne.

Zaniedbanie polegające na nieustaleniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 października 2017 r. skutkowało uszczupleniem dochodów budżetu m.st. Warszawy w szacunkowej wysokości 125 527,10 zł.[[11]](#footnote-11)

W przypadku nieruchomości położonej przy ul. Raszyńskiej 16 ustalono, iż 31 maja 2017 r. BMMiSP poinformowało UD Ochota o prawomocności decyzji z 2012 r. odmawiającej stwierdzenia nabycia z mocy prawa, prawa użytkowania wieczystego przez podmiot zajmujący tę nieruchomość. I choć w związku z tym rozstrzygnięciem złożono posiadaczowi nieruchomości ofertę zawarcia umowy dzierżawy, to dalsze działania w tej sprawie podjęto dopiero po upływie przeszło roku, kiedy to wezwano posiadacza do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 października 2015 r. do 30 września 2018 r. Tak więc wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości nie zostało ustalone zarówno za okres, w którym prowadzone było postępowanie mające na celu stwierdzenie nabycia prawa użytkowania wieczystego, jak też za okres przeszło 13 miesięcy, następujący po poinformowaniu UD Ochota o zakończeniu tego postępowania. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2015 r. wyniosłoby szacunkowo 151356,03 zł. [[12]](#footnote-12)

Kolejne czynności w tej sprawie podjęto po upływie kolejnych 4 miesięcy, a pozew w sądzie, z uwagi na uzupełnianie przez UD Ochota dokumentacji niezbędnej do jego sformułowania, złożono dopiero w październiku 2019 r. Przywołane okoliczności świadczą o rażącej opieszałości w działaniu i mogą skutkować podniesieniem przez pozwanego zarzutu przedawnienia w zakresie żądania zapłaty wynagrodzenia/odszkodowania za okres 3 miesięcy w kwocie 21 622,29 zł.[[13]](#footnote-13)

W odniesieniu do nieruchomości położonej przy ul. Dalekiej 1/3 ustalono, iż choć w 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie zasądził od WSM Ochota na rzecz m.st. Warszawy wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości za okres od 1 stycznia 1999 r. do 31 lipca 2005 r., to za kolejne przeszło 10 lat, tj. za okresy od 1 sierpnia 2005 r. do 28 lutego 2010 r. oraz od 1 marca 2010 r. do 31 sierpnia 2015 r. BGN oraz BMMiSP nie podjęły działań zmierzających do dochodzenia wynagrodzenia, pomimo ustalenia tego wynagrodzenia w łącznej kwocie 974 038,58 zł i wezwań kierowanych do posiadacza nieruchomości (WSM Ochota).

Dopiero 20 grudnia 2018 r. UD Ochota wezwał WSM Ochota do zapłaty wynagrodzenia za kolejny okres bezumownego korzystania z nieruchomości, tj. okres od 1 grudnia 2015 r. do 30 listopada 2018 r., a pozew do sądu, po uzupełnianiu dokumentacji przez UD Ochota, Biuro Prawne złożyło po upływie kolejnych 9 miesięcy. Wskazane okoliczności dowodzą, ii UD Ochota nie ustalił wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości za okres od 1 stycznia

1. r. do 30 listopada 2015 r. w szacunkowej wysokości 164 298,89 zł[[14]](#footnote-14). Ponadto, biorąc pod uwagę datę złożenia pozwu, wysokim ryzykiem skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia przez dłużnika objęte jest dochodzone wynagrodzenie w wysokości 7 143,43 zł za okres od 1 grudnia r. do 31 grudnia 2015 r.[[15]](#footnote-15)

Wyrokiem z 14 czerwca 2019 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie zasądził na rzecz m.st. Warszawy kwoty 250 972,63 zł oraz 147 681 zł z tytułu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez WSM Ochota z nieruchomości położonej przy ul. Dobosza, za okres od 28 października 2012 r. do 31 lipca 2015 r., i oddalił powództwo, z uwagi na podniesienie przez dłużnika zarzutu przedawnienia, w zakresie roszczenia za okres od 1 listopada 2009 r. do 27 października 2012 r.

Pomimo posiadania wiedzy o toczącym się postępowaniu i okresie objętym pozwem, UD Ochota

działania zmierzające do ustalenia wynagrodzenia za kolejny okres podjął dopiero w czerwcu 2019 r., a stosowne pozwy złożono w sądzie w listopadzie i grudniu 2019 r. Skutkiem wielomiesięcznego opóźnienia w podjęciu działań było zaniechanie ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 sierpnia 2015 r. do 30 kwietnia 2016 r. w szacunkowej łącznej wysokości 143 707,50 zł.[[16]](#footnote-16) Dodatkowo należy zauważyć, iż wyroki sądów I i II instancji uwzględniły podniesiony przez dłużnika zarzut przedawnienia, co do objętego pozwem roszczenia m.st. Warszawy, za okres od 1 maja 2016 r. do 18 listopada 2016 r., w kwocie 76 353,29 zł.[[17]](#footnote-17)

Z kolei w odniesieniu do nieruchomości położonej przy ul. Sanockiej uzasadnione wątpliwości budzi wysokość wynagrodzenia pobieranego od WSM Rakowiec, który bezumownie korzysta z tego terenu. Z ustaleń kontroli wynika, iż podmiot ten korzystał z przedmiotowego gruntu na podstawie kolejnych umów dzierżawy - z roku 2014 i z roku 2018, opłacając z tego tytułu czynsz dzierżawny w preferencyjnej wysokości, tj. obniżony w stosunku do minimalnej stawki czynszu dzierżawnego o przeszło 50%.[[18]](#footnote-18) Po wygaśnięciu tej ostatniej umowy z końcem 2020 r., UD Ochota odmówił zawarcia kolejnej umowy dzierżawy z uwagi na zaległości finansowe WSM Rakowiec wobec m.st. Warszawy, a sytuacja ta nie zmieniła się do dnia zakończenia kontroli, tj. podmiot ten nie dysponował tytułem obligacyjnym do nieruchomości w postaci umowy dzierżawy.

W myśl § 4 ust. 4 umowy z 2018 r. w razie złożenia przez dzierżawcę wniosku o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy i nie poinformowania na piśmie przez wydzierżawiającego o odmowie zawarcia kolejnej umowy, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości do czasu zawarcia nowej umowy, równe będzie kwocie czynszu brutto naliczanego zgodnie z dotychczasową umową {kwota netto + VAT). Natomiast w myśl § 4 ust. 5 tej umowy, w przypadku poinformowania dzierżawcy o odmowie zawarcia kolejnej umowy dzierżawy wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia poinformowania przez wydzierżawiającego będzie naliczane w wysokości dwukrotności dotychczasowego czynszu.

Choć UD Ochota kilkukrotnie informował WSM Rakowiec o braku możliwości zawarcia umowy dzierżawy z uwagi na istnienie przesłanki negatywnej do jej zawarcia[[19]](#footnote-19), czego dowodem jest właśnie brak takiej umowy od przeszło 3 lat, to wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości ustalane jest w myśl § 4 ust. 4 dotychczasowej umowy dzierżawy, tj. w wysokości czynszu dzierżawnego, a nie na podstawie § 4 ust. 5 w zw. z ust. 3 tej umowy, tj. w dwukrotnej wysokości dotychczasowego czynszu.

Z wyjaśnień udzielonych podczas kontroli wynika, iż zakwestionowanie istnienia przesłanki negatywnej w postaci braku zaległości finansowych wobec m.st. Warszawy, nie jest w opinii UD Ochota rozumiane jako odmowa zawarcia umowy dzierżawy.

W przypadku nieruchomości położonej przy ul. Filtrowej 32 ustalono, iż część tej nieruchomości była bezumownie wykorzystywana jako ogród przez współużytkownika wieczystego pozostałej części nieruchomości. W 2014 r. Delegatura BGN w Dzielnicy Ochota wezwała posiadacza do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu za okres od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2013 r. Jak wynika z dokumentacji oraz wyjaśnień udzielonych podczas kontroli, pomimo odmowy uiszczenia zapłaty wynagrodzenia przez posiadacza nieruchomości, sprawa nie została przekazana do komórki organizacyjnej UD Ochota świadczącej pomoc prawną w celu dochodzenia wynagrodzenia na drodze postępowania sądowego.

We wrześniu 2018 r. UD Ochota wezwał posiadacza gruntu do uregulowania stanu prawnego działki poprzez zawarcie umowy dzierżawy, a w związku z odmową dokonania tej czynności - w listopadzie 2019 r. wezwał posiadacza do uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 października 2019 r. W związku z brakiem wpłaty żądanej kwoty,

Wydział Prawny dla Dzielnicy Ochota, w maju 2020 r., skierował do sądu pozew o zapłatę wynagrodzenia za wskazany okres.

Biorąc pod uwag? datę złożenia pozwu i zakres żądania objęty pozwem, wysokim ryzykiem skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia przez dłużnika objęte jest dochodzone wynagrodzenie w szacunkowej wysokości 3 787,56 zł, za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2016 r.[[20]](#footnote-20)

Należy bowiem pamiętać, iż w myśl orzecznictwa Sądu Najwyższego[[21]](#footnote-21) jeżeli gmina podejmuje względem nieruchomości, z których inny podmiot korzysta bezumownie, czynności prowadzone w sposób zorganizowany, ciągły, zarobkowy oraz poddany zasadom racjonalnego gospodarowania, to działalność taką należy uznać za działalność gospodarczą. W związku z tym, wbrew wyjaśnieniom udzielonym podczas kontroli, okres przedawnienia roszczeń w takim przypadku wynosi 3 lata, a nie 6 lat, co potwierdzone jest również orzecznictwem sądowym odnośnie do roszczeń m.st. Warszawy dochodzonych przez inne komórki organizacyjne Urzędu m.st. Warszawy.[[22]](#footnote-22)

Do zapłaty wynagrodzenia za kolejny okres, tj. od 1 listopada 2019 r. do 31 grudnia 2020 r., wezwano posiadacza nieruchomości w październiku 2020 r., jednakże nie wystąpiono do sądu ze stosownym pozwem, co może skutkować w przyszłości podniesieniem przez dłużnika zarzutu przedawnienia roszczeń w wysokości 420,84 zł,[[23]](#footnote-23) za okres od 1 listopada 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

Z wyjaśnień udzielonych podczas kontroli wynika, iż niezłożenie pozwu o zapłatę wynagrodzenia spowodowane było toczącym się postępowaniem o zasiedzenie nieruchomości. Jednakże wyjaśnienia te nie zasługują na uwzględnienie.

W świetle okoliczności przedmiotowej sprawy podkreślenia wymaga fakt, iż samo złożenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości nie przesądza, czy zostanie on uwzględniony, co może mieć miejsce w szczególności z uwagi na niedostatecznie długi okres pozostawania nieruchomości w posiadaniu samoistnym, w tym wynikający z przerwania biegu terminu zasiedzenia. Jak wynika z ustaleń kontroli, sytuacja taka mogła mieć miejsce w omawianym przypadku. Tak więc w szczególności w przypadku, w którym istnieje uzasadnione przypuszczenie, iż wniosek taki nie zostanie uwzględniony, powinno podjąć się działania, poprzez skierowanie do sądu pozwu o zapłatę wynagrodzenia, mające na celu przerwanie biegu 3-letniego terminu przedawnienia roszczeń o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Postępowanie o zapłatę, zależne od wyniku postępowania o zasiedzenie nieruchomości, może zostać zawieszone na czas rozpatrywania wniosku o zasiedzenie nieruchomości. Należy też zauważyć, iż w innym przypadku objętym niniejszą kontrolą (ul. Harfowa 7) toczące się postępowanie o zasiedzenie nieruchomości nie stanowiło przeszkody do skierowania do sądu pozwu o zapłatę odszkodowania.

W odniesieniu do nieruchomości położonej przy ul. Lirowej/ul. Włodarzewskiej w czerwcu 2017 r.

UD Ochota ustalił, iż część tej nieruchomości o powierzchni 76 m kw. zajmowana jest bez tytułu prawnego, jednakże propozycję zawarcia umowy dzierżawy obejmującą przedmiotowy teren skierowano do posiadacza nieruchomości dopiero we wrześniu 2022 r. Z uwagi na odmowę zawarcia umowy dzierżawy, uzasadnianą przez posiadacza nieruchomości przysługującym mu tytułem prawnym do gruntu, który, w jego opinii, jedynie omyłkowo nie został ujawniony w księdze wieczystej, UD Ochota w marcu 2023 r. wezwał posiadacza nieruchomości do zapłaty wynagrodzenia w wysokości 19 553,28 zł za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 10 września 2019 r. do 9 września 2022 r.

Przywołane powyżej okoliczności prowadzenia przedmiotowej sprawy świadczą o rażącej opieszałości przy podejmowaniu czynności zmierzających do przeprowadzenia analizy stanu prawnego nieruchomości oraz ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a także o nieustaleniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, co najmniej za okres od 1 stycznia 2015 r. do 9 września 2019 r., tj. za okres 3 lat wstecz liczony od początku miesiąca następującego po poinformowaniu posiadacza o ustaleniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przypadku braku udokumentowania tytułu prawnego do nieruchomości,[[24]](#footnote-24) w wysokości 28 147,36 zł.[[25]](#footnote-25)

Ponadto należy również zauważyć, iż z uwagi na skierowanie do posiadacza nieruchomości wezwania o zapłatę w 2023 r., roszczenia dotyczące roku 2019 w kwocie co najmniej 1550,40 zł[[26]](#footnote-26) mogą być w przyszłości objęte zarzutem przedawniania z uwagi na upływ 3 letniego terminu dochodzenia roszczeń.

Z wyjaśnień udzielonych podczas kontroli wynika, iż do dnia zakończenia kontroli nie złożono w sądzie pozwu o zapłatę wynagrodzenia objętego wezwaniem z 2023 r., wskazując iż przyczyną nie podjęcia działań w tym zakresie jest prowadzone w sądzie postępowanie z wniosku posiadacza nieruchomości o jej zasiedzenie. Okoliczność ta, z uwagi na argumenty przywołane powyżej w związku oceną działań podejmowanych w odniesieniu do nieruchomości położonej przy ul. Filtrowej 32, nie powinna stanowić uzasadnienia zaniechania złożenia pozwu o zapłatę wynagrodzenia.

Z kolei w odniesieniu do nieruchomości położnej przy ul. Mołdawskiej 10 ustalono, iż nieruchomość ta, będąca w posiadaniu następców prawnych przed dekretowych właścicieli, w związku z wnioskami złożonymi w 1988 r., objęta jest co najmniej od 2001 r. postępowaniem mającym na celu ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu. Choć w 2005 r. Delegatura BGN w Dzielnicy Ochota podjęła działania zmierzające do przerwania biegu zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości, to z uwagi na nieopłacenie przez radcę prawnego prowadzącego tę sprawę w terminie wpisu sądowego od pozwu o wydanie nieruchomości, zarówno pozew, jak i uiszczony po terminie wpis, zostały zwrócone powodowi. Z dokumentów zgormadzonych w sprawie wynika także, iż kolejne działania w odniesieniu do posiadaczy nieruchomości, w tym złożenie oferty zawarcia umowy dzierżawy, podjęto dopiero w 2022 r. W następstwie tych działań posiadacze nieruchomości odmówili zawarcia umowy dzierżawy i poinformowali o złożeniu w sądzie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości z dniem 1 października 2005 r.

Abstrahując od oceny, czy złożony przez posiadaczy wniosek o zasiedzenie nieruchomości z dniem 1 października 2005 r. będzie skuteczny, to należy zauważyć, iż okoliczności przedmiotowej sprawy świadczą o rażącej nierzetelności związanej z ochroną mienia m.st. Warszawy, w tym ochrony przed zasiedzeniem nieruchomości, oraz o braku prowadzenia bieżących czynności mających na celu identyfikację aktualnego stanu prawnego nieruchomości i podejmowania adekwatnych dla tego stanu prawnego działań, w tym działań zmierzających do ustalania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Jak już wcześniej wskazano na negatywną ocenę działalności UD Ochota w zakresie objętym kontrolą wpływa również zaniechanie obciążenia, w 3 przypadkach, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości podatkiem VAT, które w opinii UD Ochota stanowiło niepodlegające opodatkowaniu odszkodowanie.

Jak wynika z analizy orzecznictwa sądów administracyjnych, której konkluzje przedstawiono także w piśmie BMMiSP z 9 grudnia 2020 r.[[27]](#footnote-27), bezumowne korzystanie z nieruchomości tylko w dwóch przypadkach, występujących łącznie, nie podlega opodatkowaniu podatkiem VAT, tj. gdy do zajmowania nieruchomości dochodzi bez wiedzy i woli właściciela oraz gdy właściciel podejmie czynności mające na celu odzyskanie nieruchomości (złoży pozew o wydanie nieruchomości).

W przypadku nieruchomości położonej przy ul. Grójeckiej 77 wniosek o zawezwanie do próby ugodowej w przedmiocie wydania nieruchomości został złożony w sądzie 30 stycznia 2019 r., natomiast do ugody nigdy nie doszło, co wynika z protokołu z posiedzenia sądu z 28 maja 2019 r.

W przypadku nieruchomości położonej przy ul. Raszyńskiej 16 wniosek o zawezwanie do próby ugodowej w przedmiocie wydania nieruchomości został złożony w sądzie 30 stycznia 2019 r., natomiast do ugody nigdy nie doszło, co wynika z kolei z protokołu z posiedzenia sądu z 7 maja 2019 r.

Natomiast w przypadku nieruchomości płożonej przy ul. Dalekiej 1/3 postępowanie o wydanie nieruchomości zakończyło się 31 października 2018 r. oddaleniem powództwa m.st. Warszawy.

Biorąc pod uwagę fakt, iż od tamtego czasu, w dwóch pierwszych przypadkach, UD Ochota nie podejmował w stosunku do posiadaczy nieruchomości czynności przed sądem mających na celu wydanie zajmowanych przez nich nieruchomości, a także prowadził z nimi korespondencję dotyczącą uregulowania tytułu prawnego, zachowanie takie należałoby ocenić jako dorozumianą zgodę właściciela gruntu na jego bezumowne zajmowanie. Stąd jedynie za okres, w którym UD Ochota podejmował przed sądem czynności zmierzające do wydania nieruchomości, ustalane opłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości nie powinny być obciążane podatkiem VAT (odszkodowanie). Natomiast po upływie tego okresu, z uwagi na przywołane powyżej okoliczności, do opłat tych należałoby doliczyć podatek VAT.

Z kolei okoliczności sprawy wydania nieruchomości położonej przy ul. Dalekiej 1/3 wskazują, iż m.st. Warszawie nie przysługuje skuteczne żądanie wydania nieruchomości, chyba że w przyszłości okoliczności te ulegną zmianie. Tak więc obecnie, biorąc pod uwagę wyłącznie przesłanki do ustalenia podatku VAT, a nie wynagrodzenia, czy też odszkodowania jako takiego, o których wspominano w wyjaśnieniach, wydaje się zasadne obciążanie opłat dochodzonych od posiadacza nieruchomości podatkiem VAT.

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam:

1. Bieżące dochodzenie wynagrodzenia/odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntów, tj. w szczególności w terminach umożliwiających pełnomocnikom m.st. Warszawy rzetelne sformułowanie pozwu i jego weryfikację oraz uniemożliwiających dłużnikom m.st. Warszawy podniesienie zarzutu przedawnienia roszczenia.
2. Ponowne dokonanie analizy przypadku nieruchomości położonej przy ul. Sanockiej 1/3 i 5 pod kątem zasadności ustalenia czynszu dzierżawnego w wysokości wynikającej z ocen zawartych w niniejszym Wystąpieniu pokontrolnym albo adekwatnej dla innych przypadków spółdzielni mieszkaniowych oczekujących na regulację stanu prawnego gruntu.
3. Przeprowadzanie regularnych kontroli zasobu nieruchomości m.st. Warszawy, w szczególności pod kątem nieuprawnionego wykorzystania tych nieruchomości przez podmioty trzecie,

a w przypadku stwierdzenia wystąpienia takich okoliczności - bieżące ustalanie opłat (wynagrodzenia/odszkodowania) za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz podejmowanie czynności zmierzających do wydania nieruchomości.

1. Przeprowadzenie, w porozumienia z Biurem Księgowości i Kontrasygnaty, pogłębionej analizy dotyczącej możliwości, zakresu i sposobu podjęcia działań mających na celu skorygowanie skutków nienaliczania podatku VAT od opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonych przy ul. Grójeckiej 77, ul. Raszyńskiej 16 i ul. Dalekiej 1/3 w latach ubiegłych oraz zasadności ustalania tego podatku w przyszłości.

Na podstawie § 22 ust. 10 Regulaminu organizacyjnego oraz § 41 ust. 1 Zarządzenia oczekuję od Pani Burmistrz, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty doręczenia niniejszego Wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie realizacji zaleceń pokontrolnych i wykorzystaniu uwag zawartych w Wystąpieniu pokontrolnym lub przyczynach braku realizacji zaleceń pokontrolnych lub niewykorzystaniu uwag bądź o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości lub uchybień.

Na podstawie § 41 ust. 1 Zarządzenia zobowiązuję Panią Burmistrz do przekazania kopii ww. informacji Dyrektorowi Biura Kontroli.

PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY /-/ Rafał Trzaskowski

Do wiadomości:

1. Pan Mirosław Czekaj - Skarbnik m.st. Warszawy
2. Pan Tomasz Bratek - Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy

1. zarządzenie Nr 4400/2013 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 maja 2013 r. oraz zarządzenie Nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 maja 2017 r. w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości miasta stołecznego Warszawy i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent m.st. Warszawy [↑](#footnote-ref-1)
2. § 38 ust. 1 pkt 15 lit. n (obecnie: § 38 ust. 1 pkt 15 lit. p) załącznika do Regulaminu organizacyjnego Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy [↑](#footnote-ref-2)
3. zarządzenie nr 1/2019 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 2 stycznia 2019 r. w sprawie nadania wewnętrznego regulaminu organizacyjnego Urzędu Dzielnicy Ochota Miasta Stołecznego Warszawy w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy (z późn. zm.) [↑](#footnote-ref-3)
4. komunikat Nr 23 Ministra Finansów z dnia 16 grudnia 2009 r. w sprawie standardów kontroli zarządczej dla sektora finansów publicznych oraz zarządzenie Nr 1613/2011 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 11 października 2011 r. w sprawie zasad funkcjonowania kontroli zarządczej w m.st. Warszawie [↑](#footnote-ref-4)
5. Wskazana kwota nie obejmuje podatku VAT oraz odsetek za zwłokę i dotyczy okresu od 1 stycznia 2014 r., tj. okresu liczonego od momentu przejęcia zadań przez UD Ochota z uwzględnieniem 3-letniego okresu przedawnienia oszczeń. Na kwotę 823 393,69 zł składają się jednostkowe kwoty nieustalonego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów położonych przy ul. Grójeckiej 77, ul. Harfowej 7, ul. Raszyńskiej 16, ul. Dalekiej 1/3, ul. Dobosza (dz. ew. nr 42 oraz dz. ew. nr 29/1 i 29/2) oraz ul. Lirowej/Włodarzewskiej, a także wynagrodzenie objęte uwzględnionym przez sąd zarzutem przedawnienia za korzystanie z gruntu położonego przy ul. Dobosza (dz. ew. nr 29/1 i 29/2). Jednostkowe kwoty nieustalonego wynagrodzenia, składające się na kwotę 823 393,69 zł, mają charakter szacunkowy, gdyż w przypadku skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, wysokość żądania objętego pozwem mogłaby się różnić od kwoty zasądzonej. [↑](#footnote-ref-5)
6. Wskazana kwota nie obejmuje podatku VAT oraz odsetek za zwłokę i dotyczy okresu od 1 stycznia 2014 r., tj. okresu liczonego od momentu przejęcia zadań przez UD Ochota z uwzględnieniem 3-letniego okresu przedawnienia oszczeń. Na kwotę 34 524,52 zł składają się jednostkowe kwoty ustalonego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów położonych przy ul. Raszyńskiej 16, ul. Dalekiej 1/3, ul. Dobosza (dz. ew. nr 29/1 i 29/2), ul. Filtrowej 32 oraz ul. Lirowej/Włodarzewskiej. [↑](#footnote-ref-6)
7. Z dniem 9 lipca 2018 r. dokonano nowelizacji art. 118 Kodeksu cywilnego, dodając zapis, iż koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego. Z kolei w myśl art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy-Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, do roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy przepisy Kodeksu cywilnego, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. [↑](#footnote-ref-7)
8. vide: przywołane V/ Protokole kontroli wyjaśniania odnośnie do okresu za jaki ustalono wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej przy ul. Flirtowej 32 [↑](#footnote-ref-8)
9. vide: przywołane w Protokole kontroli wyjaśniania odnośnie do okresu za jaki ustalono wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej przy ul. Lirowej/ ul. Włodarzewskiej [↑](#footnote-ref-9)
10. okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 października 2017 r. - 46 miesięcy, pow. 2 448 m kw., stawka 1,19 zł netto wynikająca z przepisów zarządzenia Nr 4400/2013 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie zasad wydzierżawiania (...) oraz zarządzenia Nr 811/2017 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 5 maja 2017 r. w sprawie zasad wydzierżawiania (...) [↑](#footnote-ref-10)
11. okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 października 2017 r. - 46 miesięcy, pow. 202 m kw., stawka 9,68 zł netto oraz pow. 177 m kw., stawka 4,37 zł netto; stawki wynikające z przepisów zarządzenia Nr 4400/2013 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie zasad wydzierżawiania (...) oraz zarządzenia Nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 maja 2017 r. w sprawie zasad wydzierżawiania (...) [↑](#footnote-ref-11)
12. okres od 1 stycznia 2014 r. do 30 września 2015 r. - 21 miesięcy, pow. 471 m kw., stawka 15,07 zł netto oraz pow. 13 m kw., stawka 8,42 zł netto; stawki wynikające z przepisów zarządzenia Nr 4400/2013 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie zasad wydzierżawiania (...) [↑](#footnote-ref-12)
13. okres od 1 października 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. - 3 miesiące, pow. 471 m kw., stawka 15,07 zł netto oraz pow. 13 m kw., stawka 8,42 zł netto; stawki wynikające z przepisów zarządzenia Nr 4400/2013 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie zasad wydzierżawiania (…) [↑](#footnote-ref-13)
14. okres od 1 stycznia 2014 r. do 30 listopada 2015 r. - 23 miesiące, pow. 2 489 m kw., stawka 2,87 zł netto; stawka oszacowana na podstawie przepisów zarządzenia Nr 4400/2013 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie zasad wydzierżawiania (...) oraz wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z 6 listopada 2018 r. [↑](#footnote-ref-14)
15. okres od 1 sierpnia 2015 r. do 30 kwietnia 2016 r. -9 miesięcy, pow. 1658 m kw. Oraz 4 767 m kw., wysokość miesięcznego wynagrodzenia (odpowiednio): 4 220,83 zł oraz 11746,67 zł, przyjęta zgodnie z obliczeniami wynagrodzenia za kolejny okres, wykonanymi przez pracownika UD Ochota na podstawie wartości wskazanych w operatach szacunkowych. [↑](#footnote-ref-15)
16. okres od 1 sierpnia 2015 r. do 30 kwietnia 2016 r. -9 miesięcy, pow. 1658 m kw. Oraz 4 767 m kw., wysokość miesięcznego wynagrodzenia (odpowiednio): 4 220,83 zł oraz 11746,67 zł, przyjęta zgodnie z obliczeniami wynagrodzenia za kolejny okres, wykonanymi przez pracownika UD Ochota na podstawie wartości wskazanych w operatach szacunkowych. [↑](#footnote-ref-16)
17. pozwany złożył do Sądu Najwyższego skargę kasacyjną [↑](#footnote-ref-17)
18. obniżki czynszu zaakceptowane przez Prezydenta m.st. Warszawy na wniosek Dyrektora BGN i wniosek Dyrektora BMMiSP na podstawie § 5 ust. 2 i 3 załącznika nr 1 do zarządzenia Nr 4400/2013 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie zasad wydzierżawiania (...) oraz § 5 ust. 2 i 3 załącznika Nr 1 do zarządzenia Nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 maja 2017 r. w sprawie zasad wydzierżawiania (...) [↑](#footnote-ref-18)
19. tak np. pismo Wydziału Nieruchomości z 9 marca 2020 r., w którym stwierdzono „(...) nie jest możliwe zawarcie wnioskowanej przez Państwa umowy dzierżawy (..,)." [↑](#footnote-ref-19)
20. okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2016 r. - 36 miesięcy, pow. 63 m kw., stawka 1,67 zł netto przyjęta przez UD Ochota; stawka wynikająca z przepisów zarządzenia Nr 4400/2013 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie zasad wydzierżawiania (...) oraz zarządzenia Nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 maja 2017 r. w sprawie zasad wydzierżawiania (...) [↑](#footnote-ref-20)
21. vide: III CSK 72/10 oraz przywołane tam orzecznictwo, a także zał. nr 2 do pisma Zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy z 13 maja 2022 r. skierowanego do wszystkich Burmistrzów Dzielnic, znak BM-WO.6871.23.2022.KMO [↑](#footnote-ref-21)
22. vide: Wystąpienie pokontrolne KW-ZN. 1712.41.2022.LME z 20 kwietnia 2023 r. [↑](#footnote-ref-22)
23. Okres od 1 listopada 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. - 2 miesiące, pow. 63 m kw., stawka 3,34 zł netto przyjęta przez UD Ochota; stawka wynikająca z przepisów zarządzenia Nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 maja 2017 r. w sprawie zasad wydzierżawiania (...) [↑](#footnote-ref-23)
24. Pismo z 8 grudnia 2017 r. znak UD-V-WND.684S.13.2017.AGW [↑](#footnote-ref-24)
25. okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2017 r. - 36 miesięcy, okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. -12 miesięcy oraz okres od 1 stycznia 2019 r. do 9 września 2019 r. - okres pełnych 8 miesięcy, pow. 76 m kw., stawka 6,55 zł netto (36 miesięcy), G,68 zł netto (12 miesięcy) oraz 6,80 zł netto (8 miesięcy); stawki wynikające z przepisów zarządzenia Nr 4400/2013 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie zasad wydzierżawiania (...) oraz zarządzenia Nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 maja 2017 r. w sprawie zasad wydzierżawiania (...) [↑](#footnote-ref-25)
26. okres od 10 września 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. - okres pełnych 3 miesięcy, pow. 76 m kw., stawka 6,80 zł netto (3 miesiące); stawka wynikające z przepisów zarządzenia Nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 maja 2017 r. w sprawie zasad wydzierżawiania (...) [↑](#footnote-ref-26)
27. pismo Zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy z 13 maja 2022 r. znak BM-WO.6871.23.2022.KMO skierowane do wszystkich burmistrzów dzielnic, do którego załączono pismo BMMiSP z 9 grudnia 2020 r. [↑](#footnote-ref-27)