

UCHWAŁA NR LXI/487/22
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIĘTOCHŁOWICACH

z dnia 29 września 2022 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na postępowanie Prezydenta Miasta Świętochłowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 229 pkt 3 i art. 237 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.)

**Rada Miejska w Świętochłowicach
uchwala, co następuje:**

§ 1. Po zapoznaniu się z opinią Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Świętochłowicach skargę na postępowanie Prezydenta Miasta Świętochłowice:

1. W części dotyczącej opłaty za użytkowanie wieczyste **umarza się postępowanie skargowe w związku z wycofaniem skargi.**

2. W części dotyczącej podatku od nieruchomości za 2022 rok uznaje się **za bezzasadną.**

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej do zawiadomienia skarżących o sposobie załatwienia sprawy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej
w Świętochłowicach

Zbigniew Nowak

Uzasadnienie

Skarga z dnia 20 czerwca 2022 r. na postępowanie Prezydenta Miasta Świętochłowice wpłynęła do Rady Miejskiej w Świętochłowicach w dniu 22 czerwca 2022 r.

Skarżący w piśmie wskazali, iż:

1. W części dotyczącej opłaty za użytkowanie wieczyste:

1) nie załatwiono wniosku Strony Skarżącej z 29 marca 2018 r. o zaliczenie nakładów na poczet różnicy pomiędzy opłatami dotychczasowymi a opłatami zaktualizowanymi, w związku z czym Strona cały czas pozostawała w niepewności co do tego jaką kwotę z tytułu tych opłat ma zapłacić,

2) Urząd Miejski w Świętochłowicach poniósł koszt sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę, który to operat nie został wykorzystany w sprawie, bowiem nie zaliczono na poczet różnicy pomiędzy opłatami dotychczasowymi a opłatami zaktualizowanymi kwoty w nim wskazanej,

3) doprowadzono do przedawnienia należności z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie za 2018, co stanowi szkodę dla Skarbu Państwa,

4) zdecydowano się wynająć Kancelarię Prawną, która miała skierować sprawę o zapłatę przedmiotowych opłat na drogę postępowania sądowego, co tylko spowoduje dodatkowe koszty dla Urzędu Miejskiego w Świętochłowicach

5) wskazano na brak znajomości przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. W części dotyczącej podatku od nieruchomości za 2022 rok:

1) Treść wezwania ograniczona została do wyjaśnienia co stanowi budowlę w rozumieniu przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz w jaki sposób należy ustalać w tym zakresie podstawę opodatkowania, a zatem zdaniem Strony Skarżącej nie spełniała ona wymogów określonych w art.274a § 2 Ordynacji.

2) Strona Skarżąca nie otrzymała odpowiedzi na pismo w sprawie szczegółowego wskazania przyczyn, które spowodowały, że organ podatkowy poddaje w wątpliwość dane zawarte w złożonej deklaracji na podatek od nieruchomości na 2022 r.

Kancelaria Rady Miejskiej na polecenie Przewodniczącej Komisji Skarg, Wniosków i Petycji zwróciła się do Prezydenta Miasta w celu uzyskania odpowiedzi na powyższe zarzuty.

W dniu 28 czerwca 2022 r. do Kancelarii Rady Miejskiej wpłynęło pismo z Wydziału Finansowego Referat Podatków i Egzekucji Administracyjnej z wyjaśnieniami dotyczącymi części zarzutów postawionych w skardze. W odpowiedzi zawarto informację, iż w związku ze złożoną deklaracją na podatek od nieruchomości na rok 2022, w ramach czynności sprawdzających w związku z wątpliwościami wezwano podatnika do złożenia korekty przedmiotowej deklaracji podatkowej lub złożenia wyjaśnień uzasadniających prawidłowość złożonej deklaracji wraz z wykazem środków trwałych. Poinformowano podatnika m.in. za co, wg przepisów ustawy, uważa się budowlę oraz z czego powinna wynikać ich wartość. Organ podatkowy tylko na podstawie wykazu środków trwałych może zweryfikować wartość budowli, którą podatnik wykazuje w deklaracji. Czynności sprawdzające nie kończą się, co do zasady, żadnym formalnym aktem decydującym o prawach i obowiązkach podatnika. Mają na celu ustalenie stanu faktycznego w zakresie niezbędnym do stwierdzenia zgodności z przedstawionymi dokumentami. Nie umożliwiają gromadzenia danych innych niż związane ze złożonymi deklaracjami. Na podstawie art. 274a O.p. umożliwiono organom podatkowym wstępną ocenę poprawności deklaracji nie tylko pod względem formalnym, chociaż czynności sprawdzające nie służą zasadniczo do załatwiania kwestii spornych pomiędzy podmiotem składającym deklarację a organem podatkowym. Taka ocena, przeprowadzona w uproszczony sposób, może doprowadzić do wyjaśnienia wątpliwości i potwierdzenia poprawności deklaracji (ewentualnie jej braku) lub stwierdzenia, że wątpliwości były zasadne. W wezwaniu wskazano, iż przyczyną podania w wątpliwość rzetelności danych wykazanych do opodatkowania w deklaracji na podatek od nieruchomości na 2022 rok przez organ podatkowy, są budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Podatnik miał złożyć wykaz środków trwałych, uzasadniając tym prawidłowość złożonej deklaracji. Podjęte działanie miało na celu jedynie wstępne zweryfikowanie poprawności deklaracji i nie miało oznaczać stwierdzenia przez organ podatkowy jej nierzetelności, gdyż to może mieć miejsce, zasadniczo, wyłącznie w trybie postępowania podatkowego. Strona ostatni wykaz środków trwałych dołączyła do deklaracji na podatek od nieruchomości na 2016 rok. Wartość ta była

wykazywana w deklaracjach podatkowych do roku 2019. Obecna wartość budowli wg ostatniej, złożonej przez Stronę deklaracji nie mogła być w żaden sposób przez pracownika zweryfikowana, gdyż Strona nie dołączyła ewidencji środków trwałych. Pomimo wezwania z dnia 14 lutego 2022 r., w którym sprecyzowano żądanie organu, Strona do dnia 28 czerwca 2022 r. nie złożyła wyjaśnień dot. prawidłowości złożonej przez nią deklaracji podatkowej.

W dniu 30 czerwca 2022 r. do Kancelarii Rady Miejskiej wpłynęło pismo z Wydziału Mienia Komunalnego z wyjaśnieniami dotyczącymi części zarzutów postawionych w skardze. W odpowiedzi zawarto informację, iż zgodnie z art. 77 i art. 78 w zw. z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami działając w imieniu Skarbu Państwa, Prezydent Miasta Świętochłowice wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej 15 listopada 2017 r. wypowiedział Stronie dotychczasową opłatę roczną obowiązującą w latach 2004-2017, jednocześnie oferując przyjęcie opłaty rocznej w nowej wysokości. Nowa wysokość opłaty została ustalona z zachowaniem 3% stawki od wartości nieruchomości ustalonej w operacie szacunkowym. Strona nie przyjęła oferty opłat rocznych w nowej wysokości, jednak nie złożyła wniosku do samorządowego kolegium odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, albo jest uzasadniona w innej wysokości, co byłoby zgodne z art. 78 ust. 2 ugn. W dniu 26 marca 2018 r. została zawarta ugoda, w której strony tj. Skarb Państwa i Strona Skarżąca ustaliły nową wysokość opłat rocznych. Pomimo zawarcia ugody, Strona w dniu 29 marca 2018 r. złożyła wniosek o zaliczenie na poczet różnicy między opłatami dotychczasowymi i opłatami zaktualizowanymi, wartości poniesionych nakładów. W operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 31 grudnia 2018 r. rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową nakładów poniesionych przez Stronę, dlatego w dniu 18 lutego 2019 r. został Stronie Skarżącej przesłany projekt nowej ugody, z wyliczeniem opłat rocznych w nowej wysokości, z uwzględnieniem poniesionych nakładów. Projekt ugody nie został przez Stronę zaakceptowany i pismem z dnia 1 kwietnia 2019 r. zwróciła się o „jak najszybsze podjęcie działań w celu zakończenia postępowania dotyczącego zaliczenia poniesionych nakładów na poczet opłat z tytułu użytkowania wieczystego”. W nowym, zaproponowanym przez siebie projekcie ugody, Strona zaproponowała inną stawkę za 1m² i wartość nakładów, tym samym kwestionując sporządzony w dniu 31 grudnia 2018 r., na zlecenie organu, operat szacunkowy. Uwagi i zastrzeżenia do operatu, zostały przez rzeczoznawcę wnikliwie rozpatrzone i w piśmie z dnia 10 lipca 2019 r. podtrzymał treść operatu z dnia 31 grudnia 2018 r. Pismem z dnia 22 sierpnia 2019 r. Strona wniosła kolejne zarzuty. Podejmowane były próby porozumienia w kwestii opłat, jednak do porozumienia nie doszło. Strona sama sobie naliczyła opłaty, i uiszcza je w każdym roku, w zaniżonej wysokości. Zgodnie z art. 77 ust. 4 ugn, wykluczone jest odrębne, dokonywane poza procedurą aktualizacji opłat, jednostronne oświadczenie użytkownika wieczystego o potrąceniu wartości nakładów poniesionych przez niego na infrastrukturę techniczną. Pojęcie aktualizacji jest pojęciem obejmującym okres od wypowiedzenia opłaty rocznej do ustalenia jej wysokości. Tym samym użytkownik wieczysty może w tym okresie domagać się ustalenia wartości i zaliczenia nakładów przez właściciela, a później przed samorządowym kolegium odwoławczym, czy w końcu przed sądem powszechnym. Strona błędnie utrzymuje, że procedura aktualizacyjna, wszczęta 4 lata temu nie została zakończona, bowiem zakończenie procedury nastąpiło z chwilą podpisania ugody. W odpowiedzi do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji zaznaczono, iż nieprawdą jest, że przez ponad okres 4 lat Urząd Miejski w Świętochłowicach nie był w stanie załatwić wniosku Strony. Ten został rozpatrzony, jednakże w sposób niepożądany przez Stronę. Nieprawdą jest, że operat sporządzony 31 grudnia 2018 r. był niewykorzystany w sprawie. Nieprawdą jest, że Prezydent Miasta nie podjął stosownych działań, aby bezsporną wartość zaliczyć na poczet nakładów. Przypomniano również, że Strona nie przyjęła zaproponowanego projektu ugody. Nieprawdą jest, że opłata za użytkowanie wieczyste za rok 2018 uległa przedawnieniu. Nieprawdą jest, że Prezydent Miasta wynajął Kancelarię Prawną dla skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

W dniu 18 lipca 2022 r. odbyło się posiedzenie Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, poświęcone rozpatrzeniu skargi, przy udziale Skarbnika Miasta, Sekretarza Miasta, Naczelnika Wydziału Mienia Komunalnego oraz Rady Prawnego.

Strona Skarżąca stawiała się na posiedzeniu wraz z Pełnomocnikiem.

Strona Skarżąca odniosła się do zarzutów oraz przedstawiła przebieg opisanych sytuacji. Zarzuty Strony zostały kolejno szczegółowo omówione i wyjaśnione.

W trakcie posiedzenia Komisji Skarg, Wniosków i Petycji obie strony wyraziły chęć zawarcia ugody, co poskutkowało ogłoszeniem przez Przewodniczącą Komisji Skarg, Wniosków i Petycji przerwy w posiedzeniu do dnia 22 sierpnia 2022 r.

W dniu 22 sierpnia 2022 r. wznowiono posiedzenie Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, poświęcone rozpatrzeniu skargi, przy udziale Pierwszego Zastępcy Prezydenta Miasta, Skarbnika Miasta oraz Radcy Prawnego.

Pełnomocnik Strony Skarżącej stawiał się na posiedzeniu i poinformował, iż rozmowy na temat zawarcia ugody wciąż trwają.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji głosami 1 "za" uznaniem skargi za zasadną, 1 "za" uznaniem skargi za bezzasadną oraz 3 "wstrzymującymi się", przy 5 obecnych członkach komisji, **pozostawiła skargę bez rozpatrzenia** w związku z trwającymi rozmowami na temat zawarcia ugody

W dniu 6 września 2022 r. do Rady Miejskiej w Świętochłowicach wpłynęło pismo informujące o zawarciu w dniu 24 sierpnia 2022 r. ugody dotyczącej opłaty za użytkowanie wieczyste, co skutkuje umorzeniem postępowania skargowego w tej części.