



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-159/V/07

Kraków,

15. LUT. 2007

Pan
Bogusław Kośmider
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa, zgłoszoną na V Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 31 stycznia 2007 r., uprzejmie informuję:

Użytkowanie wieczyste ma charakter stosunku prawnego trwałego (99 lat). W całym okresie trwania użytkowania wieczystego mogą zachodzić zdarzenia, mające wpływ na obowiązki związane z użytkowaniem wieczystym, w szczególności na wysokość opłat rocznych uiszczanych sukcesywnie. Niektóre z tych zdarzeń przewidywała ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r. Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), tj. zmianę wartości nieruchomości oraz trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, powodującą zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. Zmiana wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (z uwagi na zmianę wartości nieruchomości) jak i zmianę stawki procentowej opłaty rocznej (z uwagi na zmianę celu, na który nieruchomość została oddana), znajduje więc podstawę prawną w przepisach tej ustawy.

Zgodnie z art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce *nieruchomościami* „*aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego*”. Przepis ten określa, że jedynymi podmiotami uprawnionymi do określenia wartości rynkowej nieruchomości są rzeczoznawcy majątkowi. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, z uwzględnieniem celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, jej przeznaczenia, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych. Operaty szacunkowe sporządzane przez rzeczoznawców majątkowych na cele aktualizacji opłaty rocznej określają wartość rynkową nieruchomości jako najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania na rynku z uwzględnieniem cen transakcyjnych, przy zastosowaniu warunku przewidzianego zapisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.), tj. tak, jak gdyby nieruchomość była niezabudowana.

Rzeczoznawcą majątkowym może być jedynie osoba posiadająca uprawnienia zawodowe w tym zakresie, a określona w operacie wartość nieruchomości jest wiążąca zarówno dla zamawiającego (w tym wypadku Wydziału Skarbu Miasta UMK), jak i dla użytkownika wieczystego nieruchomości będącej przedmiotem aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Zasadniczą cechą operatów szacunkowych jest ich indywidualny charakter. Ze względu na status prawny rzeczoznawców majątkowych, problematyka oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego została uregulowana w ten sposób, że wyłączne uprawnienia do dokonywania tych ocen przekazano organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych, czyli stowarzyszeniom lokalnym tych rzeczoznawców oraz Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie. Poprzez powierzenie oceny operatu szacunkowego podmiotowi niezależnemu i niezwiązanemu z żadną ze stron stosunku prawnego będącego podstawą do sporządzenia operatu szacunkowego, ustawodawca chciał uniknąć ryzyka jakiegokolwiek wpływu tych stron na treść operatu i zarzutów stronniczości. Również w doktrynie utrwalił się pogląd, iż niedopuszczalne jest narzucanie obowiązków rzeczoznawcy przez kontrahenta.

Wydział Skarbu Miasta UMK analizuje operaty szacunkowe pod względem formalno-prawnym oraz bada, czy właściwie podano podstawę prawną, tj. w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenia Rady Ministrów dnia 21 września 2004 r., ustawy z dnia 12 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 124, poz. 1161 z późn. zm.) i in. W szczególności pracownicy wydziału analizują i porównują ustalenia poczynione przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym w zakresie: zgodności z zapisami umów oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, odpisami z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, wypisem z ewidencji gruntów oraz ustalenia osób aktualnie legitymujących się prawem użytkowania wieczystego. Kontrolą podlega również to, czy rzeczoznawca zastosował jedną z właściwych, przewidzianych przepisami, metod szacowania nieruchomości. Wydział Skarbu Miasta (pomimo braku takiego prawnego obowiązku), stosując zasadę szczególnej staranności, analizuje przedłożone przez rzeczoznawców majątkowych operaty szacunkowe pod względem wszystkich danych w nich zawartych, tj. lokalizacji działki, ceny za 1 m², celu wyceny, daty wyceny, rodzaju nieruchomości, dostępności danych o jej otoczeniu.

Gmina Miejska Kraków w roku 2005, zgodnie z zarządzeniami Prezydenta Miasta Krakowa Nr 1139/2005 z dnia 22 czerwca 2005 r., Nr 1670/2005 z dnia 21 września 2005 r. oraz Nr 2340/2005 z dnia 9 grudnia 2005 r. wypowiedziała wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do 213 nieruchomości. Aktualizację opłaty rocznej Wydział Skarbu Miasta przeprowadził w stosunku do 43 nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa (w tym 42 nieruchomości będące w użytkowaniu wieczystym osób prawnych). Rzeczoznawcy majątkowi sporządzający wyceny ww. nieruchomości, zostali wyłonieni w wyniku przetargu. W stosunku do części nieruchomości objętych aktualizacją, na skutek wniosków o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, złożonych przez użytkowników wieczystych do Samorządowego Kolegium Odwoławczego zostało wydane tylko jedno orzeczenie stwierdzające, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z uwagi na wady w operacie jest nieuzasadnione. W pozostałych rozpatrzonych już sprawach aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości została uznana za przeprowadzoną w sposób prawidłowy.

Ustosunkowanie się do konkretnych przypadków aktualizacji opłaty rocznej, będących przedmiotem interpelacji Pana Radnego, będzie możliwe po podaniu danych identyfikujących nieruchomości. Informuję uprzejmie, że sprawy rozpatrywane przez SKO, dotyczące

aktualizacji opłat za rok 2006 są na etapie zawiadomień o rozprawach i żadna z nich nie została jeszcze rozstrzygnięta.

Szczegółowa procedura zmiany wysokości opłat uregulowana w ustawie o gospodarce nieruchomościami ma na celu ochronę interesów obu stron umowy, tj. właściciela - do wykonywania prawa własności i użytkownika wieczystego - do złożenia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, skierowanego do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz wniesienia sprzeciwu od orzeczenia SKO do sądu powszechnego. W przypadku umów użytkowania wieczystego swoboda zawierania umów nie obowiązuje w całej rozciągłości. Szczególny rodzaj własności nieruchomości, które są przedmiotem użytkowania wieczystego nakłada na strony liczne ograniczenia w kwestii swobody ustalania stosunku prawnego użytkowania wieczystego, także w zakresie ustalania opłat. Właściciel nie kalkuluje wysokości opłaty, stanowi ona pochodną wartości nieruchomości. Użytkownik wieczysty ma prawo nawiązywać stosunki o charakterze obligacyjnym (np. dzierżawa, najem, użyczenie), a właściciel nieruchomości nie ma podstawy prawnej do jakiegokolwiek ingerowania w te kontrakty. Fakt, iż użytkownik wieczysty przenosi większość skutków ekonomicznych aktualizacji opłaty rocznej na kontrahentów, nie może mieć znaczenia dla właściciela nieruchomości, który jest zobowiązany do działania zgodnie z przepisami prawa. W sprawach tego rodzaju nie ma zastosowania instytucja uznania administracyjnego.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Podatków i Opłat
4. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. A/a