



KANCELARIA ADWOKACKA TOMASZ KOŁODZIEJ

Warszawa, dnia 10 grudnia 2012 r.

adw. dr Tomasz Kołodziej
Kancelaria Adwokacka
ul. Nowy Świat 49 lok. 201
00-042 Warszawa

Do:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”
ul. Lanciego 12
02-792 Warszawa

INFORMACJA PRAWNA Z WZORAMI PISM

I. PRZEDMIOT INFORMACJI:

Niniejsza Informacja prawna z wzorami pism została sporządzona na podstawie umowy zlecenia z dnia 7 grudnia 2012 r. i obejmuje krótki komentarz/instrukcję w zakresie postępowania dotyczącego podważania aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste przez gminę oraz zawiera ogólny wzór wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste była nieuzasadniona (ewentualnie, że była uzasadniona w innej wysokości). W związku z faktem, że w tego typu sprawach kluczowe jest przedstawienie kontr-opinii biegłego rzeczoznawcy, która wskazywałaby uchybienia w operacie szacunkowym gminy, sporządzony został dodatkowy wzór pisma przewodniego w sprawie zaprezentowania takiej opinii.

II. ZASTRZEŻENIA:

Zastrzega się, iż:

- Niniejsza Informacja została sporządzona w oparciu o przykładowe pismo jakie otrzymali od gminy członkowie Spółdzielni – Marek Wojtalewicz oraz Barbara Wojtalewicz w dniu 27.11.2012 r. (datowane na 19.11.2012 r.), oraz uzyskanych przez nich fotokopii z akt sprawy obejmujących Operat szacunkowy wyceny wartości rynkowej nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Lokańskiego, działka ewidencyjna 7/22 z obrębu 1-11-09, uregulowanej w KW WA5M/00448052/3.



siedziba: ul. Żaryna 5 lok. 74, 02-593 Warszawa
biuro: ul. Nowy Świat 49 lok. 201, 00-042 Warszawa
tel.: 0601181122, fax: 22 100 59 94, e-mail: tomasz.kolodziej@adwokatura.pl

- Niniejsza Informacja oraz wzory mogą być wykorzystywane przez władze Spółdzielni oraz jej członków.
- Autor niniejszej Informacji nie ponosi odpowiedzialności za przebieg konkretnych postępowań w oparciu o zastosowanie przedstawionych wzorów, toczących się bez jego udziału jako pełnomocnika. Kancelaria oświadcza, iż w tego typu sprawach kluczową rolę odgrywa ocena przez biegłego operatu szacunkowego, na podstawie którego dokonana została aktualizacja.
- Kancelaria zastrzega, że z uwagi na to, że brak jest w orzecznictwie i w doktrynie wyczerpujących wypowiedzi w niektórych sprawach podejmowanych w Informacji, niniejsza Informacja ma charakter warunkowy – zawiera stanowiska, które znajdują w ocenie Kancelarii oparcie w przepisach prawa, jednak z ww. względów mogą być podważone w zakresach podanych w Informacji, w przypadku ewentualnego sporu sądowego, bądź postępowania administracyjnego.
- Kancelaria nie ponosi odpowiedzialności za skutki świadczonej usługi prawnej, jeżeli nastąpi zmiana przepisów prawa lub zmiana interpretacji przepisów przez stosujące je sądy i urzędy po sporządzeniu niniejszej Informacji.
- Informacja niniejsza została sporządzona według stanu prawnego na dzień 10 grudnia 2012 roku.
- Niniejsza informacja nie obejmuje swym zakresem tzw. sądowego podważania aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, a jedynie wskazuje na taką możliwość.
- Niniejsza informacja nie obejmuje swych zakresem procedury aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego z powodu zmiany wysokości stawki procentowej (art. 72, 73 u.g.n.).



siedziba: ul. Żaryna 5 lok. 74, 02-593 Warszawa
 biuro: ul. Nowy Świat 49 lok. 201, 00-042 Warszawa
 tel.: 0601181122, fax: 22 100 59 94, e-mail: tomasz.kolodziej@adwokatura.pl

III. KOMENTARZ/INSTRUKCJA W ZAKRESIE POSTĘPOWANIA:

1. Tryb zmiany wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu

Tryb zmiany wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm., dalej jako: „u.g.n.”). Zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n. opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu mogą być aktualizowane – nie częściej niż raz na 3 lata – z powodu zmiany wartości nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego. Przy czym stosownie do ust. 3 przedmiotowego przepisu aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Z uwagi na fakt, że sprawa zmiany wysokości opłat rocznych jest sprawą o charakterze cywilnoprawnym, zmiana wysokości opłaty rocznej następuje na podstawie oświadczenia woli właściciela gruntu (w tym przypadku: m.st. Warszawy) o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Przedmiotowe wypowiedzenie jest skuteczne, o ile oświadczenie to zostanie zaakceptowane przez użytkownika wieczystego choćby milcząco, tzn. o ile w ciągu 30 dni od dnia jego otrzymania użytkownik wieczysty nie złoży do samorządowego kolegium odwoławczego wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona w całości lub w części.

Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 78 ust. 1 u.g.n. „Właściwy organ zmierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości. Wypowiedzenie powinno wskazywać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia”. Wypowiedzenie powinno zawierać również informację o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym, na podstawie którego nastąpiła aktualizacja opłaty. Należy wskazać, że wypowiedzenie powinno zawierać pouczenie użytkownika wieczystego „o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia”, a zatem także o tym, przeciwko jakiej osobie użytkownik wieczysty powinien złożyć przewidziany w art. 78 ust. 2 u.g.n. wniosek do SKO.

Stosownie zaś do treści art. 78 ust. 2 u.g.n. użytkownik wieczysty nie zgadzający się z nową stawką opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego, właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

Wniosek do samorządowego kolegium odwoławczego składa się na piśmie, przeciwko



siedziba: ul. Żaryna 5 lok. 74, 02-593 Warszawa
biuro: ul. Nowy Świat 49 lok. 201, 00-042 Warszawa
tel.: 0601181122, fax: 22 100 59 94, e-mail: tomasz.kolodziej@adwokatura.pl

właściwemu organowi, w dwóch egzemplarzach i jest wolny od opłaty skarbowej.¹

Zgodnie z Postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2007 r., w sprawie o sygn. I CSK 30/07 Sąd Najwyższy wskazał, że pojęcie „właściwy organ”, użyte w art. 78 ust. 1, 3 i 4, art. 79 ust. 2 i 6, art. 80 ust. 1 oraz art. 81 ust. 1 u.g.n. oznacza organ osoby prawnej, która jest właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, uprawniony do podejmowania za właściciela czynności w zakresie stosunku użytkowania wieczystego. Organ składający oświadczenie, o którym mowa w art. 78 ust. 1 u.g.n. ma obowiązek wskazać osobę prawną, za którą podejmuje tę czynność. Ten sam obowiązek trzeba odnieść do każdego innego oświadczenia składanego w ramach trybu aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste stworzonego w art. 78-81 u.g.n.

W związku z powyższym, użytkownik wieczysty, który nie godzi się na zaproponowaną stawkę składa do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o aktualizację opłaty przeciwko tej osobie prawnej, za którą konkretny organ złożył oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty i ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty. Potwierdzeniem powyższego, jest Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2009 r., sygn. I CSK 263/2008, zgodnie z którym: „Stronami postępowania administracyjnego oraz sądowego w sprawie zmiany (aktualizacji) wysokości stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste muszą być użytkownik wieczysty i właściciel nieruchomości, tj. Skarb Państwa - jeżeli nieruchomość jest przedmiotem jego własności, lub jednostka samorządu terytorialnego - jeżeli nieruchomość jest przedmiotem własności takiej jednostki”.

Należy wskazać, że ciężar dowodu, że istnieją przesłanki aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie (czytaj: właścicielu nieruchomości). Potwierdzeniem powyższego jest wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 września 2010 r., sygn. I ACa 342/2010, w myśl którego: „ciężar dowodu istnienia przesłanek do aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 1 u.g.n.) spoczywa na właściwym organie. Chodzi tu o właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, mimo juredydycznej nieścisłości tego przepisu. Jest to przepis o charakterze materialno-prawnym, który - w sensie czasowym - określa ciężar rozkładu dowodu w całym postępowaniu „aktualizacyjnym”, obejmującym fazę postępowania administracyjnego i fazę sądowego postępowania rozpoznawczego.

Powyższe oznacza, że wystąpienie przesłanek aktualizacji opłaty rocznej może być wykazywane przez właściciela nieruchomości przy pomocy wszystkich dostępnych środków dowodowych dopuszczonych w postępowaniu rozpoznawczym. Oceniając przy powyższym założeniu przedłożony operat szacunkowy, stwierdzić przede wszystkim należy, iż co do zasady, w postępowaniu sądowym operat sporządzony na zlecenie pozwanego jest w istocie dokumentem prywatnym, podobnie jak przedkładane w innych postępowaniach sądowych

¹ Mimo, że przepis art. 79 ust. 1 zd. 2 u.g.n., stanowi, że wniosek do samorządowego kolegium odwoławczego podlega opłacie skarbowej to ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. 2012, 1282) nie zawiera przepisów wskazujących wysokość tej opłaty; jednocześnie zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy o opłacie skarbowej: nie podlegają opłacie skarbowej czynności urzędowe w sprawach załatwianych na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

przez strony postępowania opinie osób posiadających odpowiednią wiedzę i uprawnienia zawodowe (rzeczników z różnych dziedzin). W sytuacji więc gdy strona przeciwna kwestionuje walor dowodowy takiego dokumentu prywatnego, a dla oceny zasadności roszczenia będącego przedmiotem postępowania (w przedmiotowym postępowaniu - zasadności aktualizacji opłaty) niezbędne są wiadomości specjalne, strona na której spoczywa ciężar dowodu winna dowodzić zasadności swego roszczenia, stosownie do treści art. 278 k.p.c., opinią biegłego sądowego wnioskując o przeprowadzenie takiego dowodu.²

Ustalenie wartości nieruchomości określają przepisy art. 149-159 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109 ze zm.), w tym w szczególności § 28 ww. rozporządzenia wskazującego na zastosowanie podejścia porównawczego, uwzględniającego ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. Jednak w praktyce wyniki pracy rzeczoznawców majątkowych działających na podstawie ww. zasad często charakteryzują się rażąco odmiennymi wynikami.

W ramach postępowania przed SKO kluczową kwestią jest podważenie operatu szacunkowego wykonanego na zlecenie gminy, który stanowi podstawę aktualizacji opłaty. W ustawie o gospodarce nieruchomościami nie ma co prawda szczególnych wymogów formalnych stawianych wnioskowi użytkownika wieczystego do SKO poza wskazaniem, czy zdaniem użytkownika wieczystego dokonana przez właściciela nieruchomości aktualizacja opłaty jest całkowicie nieuzasadniona czy też uzasadniona jedynie w części, to jednak bierna postawa będzie skutkować tym, że organ praktycznie nie będzie prowadził postępowania w celu zbadania prawidłowości sporządzenia operatu zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 6.12.2006 r., sygn. akt I SA/Wa 1313/06, opubl. Lex nr 320065). Ponadto, zgodnie z orzecnictwem (por. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyrokach: z dnia 2.08.2006 r., sygn. akt IV SA/Wa 943/06, opubl. Lex nr 276589, oraz z dnia 31.08.2006 r., sygn. akt I SA/Wa 1107/05, opubl. Lex nr 276587, Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 26.01.2006 r., sygn. akt II OSK 459/05, opubl. Lex nr 206473) SKO nie jest uprawnione do wykonywania czynności, które wymagają wiedzy specjalistycznej, takiej jak np. ocena prawidłowości dokonania szacunków w sferze współczynników wpływających na ceny. Tak więc SKO samodzielnie nie jest uprawnione do podważenia operatu szacunkowego gminy.

W związku z powyższym użytkownik wieczysty powinien podjąć samodzielne działania w celu podważenia operatu szacunkowego gminy. Ustawa o gospodarce nieruchomościami przewiduje w zasadzie tylko jedną możliwość na podstawie art. 157, który stanowi o możliwości zlecenia organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych zbadania prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Taka sama droga postępowania jest przewidziana w przypadku, gdy dla tożsamego celu wyceny sporządzone zostały dwa operaty szacunkowe o rozbieżnych wynikach. W drugim przypadku zakłada się więc istnienie kontr operatu, który może powstać wyłącznie z inicjatywy użytkownika wieczystego.

Ustawa nie wskazuje wprost w art. 157 u.g.n. do jakich organizacji rzeczoznawców

² Jaworski, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2011

majątkowych można zwrócić się z wnioskiem o zbadanie prawidłowości operatu. W praktyce możliwe jest zwrócenie się zarówno do Komisji Arbitrażowej przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych z siedzibą w Warszawie, jak i do Polskiego Stowarzyszenia Rzeczników Wyceny Nieruchomości mającego 16 oddziałów regionalnych. Na terenie Kraju działają także lokalne organizacje zrzeszające rzeczoznawców majątkowych.

Należy jednak wskazać, że wniosek złożony w trybie art. 157 u.g.n. nie pozwala na ustalenie prawidłowej wartości nieruchomości. Ogranicza się on bowiem tylko do stwierdzenia, że dany operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub że został sporządzony z ich naruszeniem. Takie negatywne orzeczenie powoduje eliminację z postępowania wadliwego operatu szacunkowego. W związku z powyższym zalecane jest złożenie przez użytkownika wieczystego „kontroperatu”, wykonanego na jego zamówienie. Wówczas nie ma przeszkód prawnych do ustalenia nowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie tego właśnie dokumentu.

W tym kontekście należy przytoczyć wyrok NSA z dnia 7.06.2006 r., sygn. akt I OSK 913/05, ONSA/WSA 2007/2/46, w którym stwierdził, że uzgodnienie przed komisją organizacji rzeczoznawców majątkowych wartości jednostkowej gruntu przez rzeczoznawców, którzy opracowali rozbieżne opinie - nie odpowiada ocenie prawidłowości wycen przewidzianej w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W uzasadnieniu Sąd stwierdził, że aby dokonane przez rzeczoznawców uzgodnienie mogło stanowić dowód w sprawie, musiałoby ono odpowiadać kryteriom właściwym dla operatu szacunkowego. Ewentualnie rzeczoznawcy biorący udział w postępowaniu przed organizacją rzeczoznawców majątkowych powinni dokonać zmiany sporządzonych przez nich dotychczas operatów, szczegółowo wyjaśniając, jakie czynniki wpłynęły na zmianę przez nich dokonanych wycen.

W przypadkach, gdy okaże się, że rzeczoznawca majątkowy dopuścił się skrajnych naruszeń w ramach sporządzania operatu, możliwe jest skierowanie takiej sprawy do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej rzeczoznawców majątkowych celem zastosowania kar dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2 u.g.n. Orzeczenie o zastosowaniu kary będzie w takim przypadku wskazywało na fakt sporządzenia operatu w sposób wadliwy.

Reasumując, należy wskazać, że optymalnym rozwiązaniem jest zlecenie sporządzenia kontr operatu i załączenie go do akt sprawy oraz złożenie wniosku w trybie art. 157 u.g.n. Powyższe rozwiązanie wiąże się jednak ze znacznymi kosztami obejmującymi wynagrodzenie za sporządzenie ww. dwóch ekspertyz.

2. Skutki złożenia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości

Złożenie, do samorządowego kolegium odwoławczego (dalej jako: „SKO”), przedmiotowego wniosku (w ustawowym 30 - dniowym terminie, liczonym od dnia otrzymania przez użytkownika wieczystego oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty) skutkuje rozpoczęciem procedury weryfikacji wysokości opłaty rocznej przez SKO. W tym celu SKO



siedziba: ul. Żaryna 5 lok. 74, 02-593 Warszawa
biuro: ul. Nowy Świat 49 lok. 201, 00-042 Warszawa
tel.: 0601181122, fax: 22 100 59 94, e-mail: tomasz.kolodziej@adwokatura.pl

wyznacza niezwłocznie³ termin pierwszej rozprawy na której dąży do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody. W tym celu SKO powinno nakłaniać strony do jej zawarcia, pouczyć o takiej możliwości zakończenia sprawy, jak również ustalić, czy strony dopuszczają możliwość porozumienia. W przypadku zawarcia między stronami ugody kolegium zatwierdza jej treść (lub odmawia zatwierdzenia) w formie postanowienia. Możliwość zawarcia ugody co do wysokości opłaty, zwłaszcza w przypadku braku tzw. kontr-operatu przedstawionego przez użytkownika wieczystego, jest przy tym w istocie zawsze problematyczna z uwagi na fakt, że właścicielami nieruchomości są jednostki sektora finansów publicznych. Wysokość opłaty ustalana jest w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego, tym samym godzenie się przez właściciela na wartość niższą od wynikającej z operatu stanowi w istocie ograniczenie dochodów budżetowych.

W przypadku braku zgodnej woli stron co do ugody kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 78 ust. 4 u.g.n., złożenie wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości w terminie do 31 marca (bez wezwania organu). Natomiast brak złożenia przedmiotowego wniosku skutkuje koniecznością uiszczania, począwszy od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty, nowej wysokości opłaty (wskazanej w oświadczeniu o wypowiedzeniu).

Z uwagi na fakt, że w zaistniałym stanie faktycznym oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu zostało złożone w listopadzie 2012 r., brak złożenia wniosku do SKO w ustawowym terminie, będzie skutkować koniecznością uiszczania nowej opłaty (wskazanej w oświadczeniu o wypowiedzeniu) od dnia 1 stycznia 2013 r.

Należy wskazać, że w przypadku kwestionowania aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i wniesienia do SKO wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości – dla celów prawidłowego ewidencjonowania wielkości należnych opłat z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu – zaleca się przedłożenie kopii wniosku, złożonego w SKO, Urzędowi Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy.

3. Orzeczenie SKO a wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego

Zgodnie z art. 79 ust. 3 u.g.n., w przypadku gdy nie doszło do zawarcia ugody, SKO wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty.

W przypadku oddalenia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo

³ W praktyce, w warunkach warszawskich, termin pierwszej rozprawy zostaje wyznaczone po upływie min. 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku (w przypadku śródmieścia był to okres ok. 12 miesięcy).

jest uzasadniona w innej wysokości użytkownik wieczysty zobowiązany jest uiszczać opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu zaoferowaną w wypowiedzeniu i to począwszy od daty w nim wskazanej (w analizowanym przypadku od 1 stycznia 2013 r.).⁴

Natomiast w przypadku zawarcia ugody lub wydania przez SKO orzeczenia, ustalającego nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, terminem początkowym obowiązywania nowej wysokości opłaty rocznej jest 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.

Kwestią, budzącą wątpliwości w praktyce, jest rozstrzygnięcie, z jaką datą staje się wymagalna opłata ustalona w wyniku orzeczenia kolegium lub sądu. Data, od której obowiązuje zmieniona opłata, nie jest bowiem tożsama z datą wymagalności zmienionej opłaty, po upływie której użytkownik wieczysty zobowiązany będzie do uiszczania odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie. W doktrynie i orzecznictwie wskazuje się dwie możliwe do rozważenia daty wymagalności zaktualizowanej opłaty rocznej w części przewyższającej dotychczasową opłatę - 31 marca każdego roku, którego zaktualizowana opłata dotyczy (poczynając od roku, od którego obowiązuje opłata w nowej wysokości), albo data uprawomocnienia się orzeczenia kolegium lub wyroku sądu w przedmiocie wysokości opłaty.⁵

W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2005 r., sygn. III CZP 37/05 wskazano, że ustalona przez sąd opłata roczna z tytułu użytkowania staje się wymagalna, w części przewyższającej opłatę dotychczasową, po uprawomocnieniu się wyroku. Analogiczne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 21 marca 2006 r., w sprawie o sygn. V CSK 147/2005, w której stwierdził, że „Wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej, o którym stanowi art. 78 ust. 1 u.g.n., nie stanowi źródła powstania prawa do podwyższonej opłaty. Jest nim dopiero przyjęcie przez użytkownika wieczystego oferty nowej jej wysokości, a w razie jej nieprzyjęcia - prawomocne orzeczenie samorządowego kolegium odwoławczego lub wyrok sądu, ustalający nową wysokość opłaty. Wyrok ten ma charakter konstytutywny. Skutek ex tunc zobowiązania powstałego w wyniku tego wyroku obejmuje tylko „uzupełnienie” wysokości świadczenia z tego zobowiązania za okres sprzed wydania wyroku. Nie obejmuje natomiast wstecznej terminowości spełnienia świadczenia. Zatem ustalona wyrokiem sądu opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego staje się, w części przewyższającej opłatę dotychczasową, wymagalna po uprawomocnieniu się wyroku”.

Reasumując, zgodnie z powyższym orzecznictwem SN w okresie trwania postępowania można uiszczać opłatę dotychczasową, natomiast przypadku prawomocnego negatywnego zakończenia postępowania należy uiścić zaległą różnicę w stosunku do nowej opłaty liczonej od dnia wskazanego w wypowiedzeniu, jednak odsetki ustawowe z tytułu nieuiszczana opłaty w nowej wysokości mogą być naliczane dopiero od uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie.

⁴ Komentarz do art. 79 u.g.n. Ewa Bończak – Kucharczyk, 2011 r., LEX

⁵ Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Jaworski, 2011, Legalis



4. Sprzeciw od orzeczenia SKO

Od orzeczenia SKO nie przysługuje odwołanie, co oznacza, że orzeczenie to kończy administracyjny etap w sprawie aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Użytkownikowi wieczystemu jak i organowi, stosownie do art. 80 u.g.n., przysługuje natomiast prawo wniesienia sprzeciwu.

Sprzeciw wnosi się w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia SKO a jego terminowe wniesienie jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Od tego momentu sąd powszechny będzie właściwy do zweryfikowania oświadczenia aktualizującego wysokość opłaty rocznej. Należy przy tym podkreślić, że wniesienie sprzeciwu w terminie, skutkuje utratą mocy orzeczenia SKO, nawet gdy odnosi się tylko do części orzeczenia.

W tym miejscu należy wskazać na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2011 r., sygn. III CZP 3/11, zgodnie z którym „W sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste droga sądowa nie jest dopuszczalna dla żądania odnoszącego się do współużytkowników, którzy nie zgłosili wniosków o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona i wcześniej nie brali udziału w postępowaniu przed samorządowym kolegium odwoławczym”.

Podsumowanie

Podsumowując, należy wskazać, że do aktualizacji opłaty rocznej, czyli do zmiany jej stawki, dochodzi na podstawie zgodnych oświadczeń stron stosunku użytkowania wieczystego, a w razie jej braku, wysokość tej opłaty kształtuje orzeczenie organu administracji lub sądu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23.6.2005 r., sygn. III CZP 37/05).

Zgodnie z przedstawioną powyżej procedurą, rozstrzygnięcie sporów w sprawie aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste ma zatem charakter dwustopniowy, mieszany, administracyjno-sądowy (orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 13.3.1996 r., sygn. K 11/95). W pierwszym etapie (administracyjnym) postępowanie w prowadzone jest przez SKO na skutek wniosku użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Drugi etap rozpoczyna się z chwilą złożenia sprzeciwu od orzeczenia SKO, co z kolei jest równoznaczne z przekazaniem sprawy pod rozstrzygnięcie sądowi powszechnemu.

Dla przejrzystości poczynionego wywodu, poniżej przedstawia się schemat przedstawiający procedurę aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu:



siedziba: ul. Żaryna 5 lok. 74, 02-593 Warszawa
biuro: ul. Nowy Świat 49 lok. 201, 00-042 Warszawa
tel.: 0601181122, fax: 22 100 59 94, e-mail: tomasz.kolodziej@adwokatura.pl

SCHEMAT:

uiszczanie opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości w dotychczasowej wysokości



oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu

- wskazanie sposobu obliczenia nowej stawki za użytkowanie wieczyste
- wskazanie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, dla potrzeb aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego
- zamieszczenie informacji o miejscu w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym



wniosek do SKO o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości

- wniosek należy złożyć w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste



SKO wyznacza termin rozprawy

- SKO dąży do polubownego załatwienia sprawy; w przypadku, gdy do ugody nie doszło SKO wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej opłaty;
- w praktyce wyznaczenie terminu rozprawy następuje po upływie min. 6 miesięcy w W-wie



sprzeciw od orzeczenia SKO

- sprzeciw od orzeczenia SKO może wnieść organ lub użytkownik wieczysty
- sprzeciw należy wnieść w terminie 14 dni od dnia otrzymania orzeczenia SKO

!!! Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenie nieruchomości.

!!! W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie SKO traci moc w całości (nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia).

Informację sporządził:

adw. dr Tomasz Kołodziej



siedziba: ul. Żaryna 5 lok. 74, 02-593 Warszawa
biuro: ul. Nowy Świat 49 lok. 201, 00-042 Warszawa
tel.: 0601181122, fax: 22 100 59 94, e-mail: tomasz.kolodziej@adwokatura.pl

**WZÓR WNIOSKU O USTALENIE, ŻE AKTUALIZACJA OPŁATY JEST NIEUZASADNIONA ALBO
JEST UZASADNIONA W INNEJ WYSOKOŚCI**

Warszawa, dnia _____ r.*

Samorządowe Kolegium Odwoławcze
w Warszawie
ul. Kielecka 44,
02-530 Warszawa

Wnioskodawca:**

Jan Kowalski

ul. _____

(adres wnioskodawcy/użytkownika
wieczystego)

Organ:

m.st. Warszawy

reprezentowane przez
Prezydenta m.st. Warszawy

adres do korespondencji:

Urząd m.st. Warszawy Dzielnica Wola
Wydział Nieruchomości dla Dzielnicy
Ursynów
al. Komisji Edukacji Narodowej 61,
02- 777 Warszawa

Numer sprawy***: _____

WNIOSEK

**o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego
nieruchomości gruntowej przy ul. _____ (dz. ew. nr ____ z obrębu ____)** jest
nieuzasadniona (ewentualnie ustalenie, że jest uzasadniona w niższej wysokości)**

Zgodnie z art. 78 ust. 2, 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce
nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651, dalej jako „**u.g.n.**”) w
związku z pismem nr _____ *** z Urzędu m.st. Warszawy Dzielnica-Ursynów (doręczonym
w dniu ____ 2012 r.) o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu
użytkowania wieczystego gruntu ww. nieruchomości i ustaleniu obowiązującej od 01.01.2013 r.
nowej, wyższej opłaty rocznej, niniejszym wnoszę o:

- **ustalenie, że nowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego jest
nieuzasadniona, ewentualnie ustalenie, że aktualizacja opłaty jest uzasadniona w
niższej wysokości** w związku z faktem, iż m.st. Warszawa nie wykazało spełnienia



siedziba: ul. Żaryna 5 lok. 74, 02-593 Warszawa
biuro: ul. Nowy Świat 49 lok. 201, 00-042 Warszawa
tel.: 0601181122, fax: 22 100 59 94, e-mail: tomasz.kolodziej@adwokatura.pl

przesłanek dla przeprowadzenia aktualizacji opłaty rocznej, wskazanych w art. 77 w związku z art. 67 u.g.n.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 77 w zw. z art. 67 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego podlega aktualizacji, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, przy czym cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Ponadto, stosownie do treści art. 78 ust. 3 u.g.n. ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty spoczywa na właściwym organie.

W tym miejscu należy wskazać, że operat szacunkowy wyceny wartości rynkowej nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Lokajskiego, działka ew. ____ z obrębu _____, uregulowanej w KW o numerze _____, sporządzony przez _____, rzeczoznawcę majątkowego, nr uprawnień _____ (dalej jako „Operat”)****, stanowiący podstawę złożenia przez m. st. Warszawa wypowiedzenia i ustalenia wyższej opłaty rocznej, zawiera szereg istotnych błędów, które są wystarczające do uznania dokonanej aktualizacji za nieuzasadnioną. Szczegółowe uwagi w tym zakresie zostaną przekazane w piśmie uzupełniającym wraz z kontroperatem sporządzony dla przedmiotowej nieruchomości.

Tym samym wskazuje się, że organ nie wywiązał się z ciążącego na nim obowiązku wynikającego z art. 78 ust. 3 u.g.n., tj. nie udowodnił, że zaistniały przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu.

Podsumowując należy wskazać na orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 marca 2004 r., sygn. VI ACa 667/2003, w którym stwierdzono, iż: *„W sprawie o ustalenie wysokości aktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyboru właściwego podejścia, metody oraz techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca, a nie wola którejkolwiek ze stron użytkowania wieczystego. **Wybór ten nie może być dowolny, lecz racjonalny, uzasadniony zasadami szacowania wartości nieruchomości określonymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i aktem wykonawczym do tej ustawy.**”*

W związku z powyższym, wnoszę jak na wstępie niniejszego wniosku.

(podpis Wnioskodawcy)

Załączniki:

1) dodatkowy egzemplarz pisma.



siedziba: ul. Żaryna 5 lok. 74, 02-593 Warszawa
biuro: ul. Nowy Świat 49 lok. 201, 00-042 Warszawa
tel.: 0601181122, fax: 22 100 59 94, e-mail: tomasz.kolodziej@adwokatura.pl

Objaśnienia do wzoru nr 1:

- * wniosek należy wnieść w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia o wypowiedzeniu;
- ** należy wskazać adres wnioskodawcy, będącego użytkownikiem wieczystym;

W wyroku z dnia 24.6.2010 r. Sąd Najwyższy, sygn IV CSK 43/10, uznał, że w sytuacji, gdy prawo użytkowania wieczystego przysługuje obojgu małżonkom łącznie (na zasadzie wspólności majątkowej łącznej), wniosek złożony w trybie art. 78 ust. 1 u.g.n. przez jednego małżonka - współużytkownika wieczystego, odnosi skutek wobec drugiego małżonka - współużytkownika wieczystego, który zgodnie z [art. 28](#) k.p.a. staje się stroną postępowania przed kolegium i obejmuje go wydane orzeczenie. Powyższy wniosek SN wywiódł z [art. 36 § 2](#) k.r.o., zgodnie z którym każdy z małżonków może zarządzać majątkiem wspólnym ze skutkiem dla drugiego małżonka

*** numer sprawy wskazany jest w lewym, górnym rogu oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty;

**** dane dotyczące działki, tj. obręb, powierzchnia itp. można znaleźć w oświadczeniu o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty;

***** w uzasadnieniu wniosku należy wskazać uwagi poczynione względem Operatu (wyceny) sporządzonej na zlecenie m.st. Warszawy oraz wskazać dane podmiotu sporządzającego operat i nieruchomości dla której został sporządzony.



siedziba: ul. Żaryna 5 lok. 74, 02-593 Warszawa
biuro: ul. Nowy Świat 49 lok. 201, 00-042 Warszawa
tel.: 0601181122, fax: 22 100 59 94, e-mail: tomasz.kolodziej@adwokatura.pl

IV. WZÓR PISMA DOT. KONTR-OPINII

Warszawa, dnia ____ r.*

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze
w Warszawie**
ul. Kielecka 44,
02-530 Warszawa

Wnioskodawca:**

Jan Kowalski
ul. _____

(adres wnioskodawcy/użytkownika
wieczystego)

Strona przeciwna:

m.st. Warszawy
reprezentowane przez
Prezydenta m.st. Warszawy

adres do korespondencji:
Urząd m.st. Warszawy Dzielnica Wola
Wydział Nieruchomości dla Dzielnicy
Ursynów
al. Komisji Edukacji Narodowej 61,
02- 777 Warszawa

Numer sprawy***: _____

UZUPEŁNIENIE WNIOSKU

**o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego
nieruchomości gruntowej przy ul. _____ (dz. ew. nr ____ z obrębu ____)**** jest
nieuzasadniona (ewentualnie ustalenie, że jest uzasadniona w niższej wysokości)**

W nawiązaniu do wniosku złożonego w dniu ____ przedkładam kontroperat, sporządzony przez _____, dla nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. _____ (działka ew. ____ z obrębu ____), w którym zawarte są szczegółowe uwagi do operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie gminy.

Jednocześnie, mając na uwadze istotne rozbieżności pomiędzy obydwoma operatami, niniejszym w oparciu o art. 157 ust. 1 oraz 4 w zw. z ust. 1-3 u.g.n. wnoszę o ocenę prawidłowości operatu sporządzonego na zlecenie gminy przez organizację rzeczoznawców majątkowych

_____ .



siedziba: ul. Żaryna 5 lok. 74, 02-593 Warszawa
biuro: ul. Nowy Świat 49 lok. 201, 00-042 Warszawa
tel.: 0601181122, fax: 22 100 59 94, e-mail: tomasz.kolodziej@adwokatura.pl

alternatywnie:

*Wnoszę o dołączenie do akt sprawy wykonanej w ramach postępowania o nr _____ z wniosku _____ oceny organizacji rzeczoznawców majątkowych _____, na podstawie której operat szacunkowy gminy utracił charakter opinii, o której mowa w art. 156 u.g.n. *****

(podpis Wnioskodawcy)

Załączniki:

1) dodatkowy egzemplarz pisma.



siedziba: ul. Żaryna 5 lok. 74, 02-593 Warszawa
biuro: ul. Nowy Świat 49 lok. 201, 00-042 Warszawa
tel.: 0601181122, fax: 22 100 59 94, e-mail: tomasz.kolodziej@adwokatura.pl

Objaśnienia do wzoru nr 2:

* uzupełnienie wniosku może nastąpić w dowolnym terminie, jednakże – z przyczyn szybkości postępowania – nie później niż na wyznaczonej przez SKO rozprawie;

** należy wskazać adres wnioskodawcy, będącego użytkownikiem wieczystym;

W wyroku z dnia 24.6.2010 r. Sąd Najwyższy, sygn IV CSK 43/10, uznał, że w sytuacji, gdy prawo użytkowania wieczystego przysługuje obojgu małżonkom łącznie (na zasadzie wspólności majątkowej łącznej), wniosek złożony w trybie art. 78 ust. 1 u.g.n. przez jednego małżonka - współużytkownika wieczystego, odnosi skutek wobec drugiego małżonka - współużytkownika wieczystego, który zgodnie z art. 28 k.p.a. staje się stroną postępowania przed kolegium i obejmuje go wydane orzeczenie. Powyższy wniosek SN wywiódł z art. 36 § 2 k.r.o., zgodnie z którym każdy z małżonków może zarządzać majątkiem wspólnym ze skutkiem dla drugiego małżonka

*** numer sprawy wskazany jest w lewym, górnym rogu oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty; w przypadku nadania sygnatury sprawy przez SKO należy wpisać również numer sprawy sprzed SKO.

**** W przedstawionym wzorze pisma została ujęta koncepcja, w której zarówno zleca się sporządzenie własnego kontr operatu, jak również składa wniosek w trybie art. 157 u.g.n., co wiąże się z koniecznością uiszczenia wynagrodzenia za każde z tych działań. Ewentualnie można rozważyć zamówienie jednego kontroperatu dla danej nieruchomości i wykorzystania go we wszystkich postępowaniach, natomiast w przypadku wniosku z art. 157 u.g.n. zgłoszenie go tylko w jednej sprawie, a posługiwanie się nim w pozostałych – zgodnie z art. 157 ust. 1a u.g.n. – operat szacunkowy, odnośnie którego taka negatywna opinia zapadła traci swój status w rozumieniu art. 156 u.g.n.

W praktyce możliwe jest zwrócenie się zarówno do Komisji Arbitrażowej przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z siedzibą w Warszawie, jak i do Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości mającego 16 oddziałów regionalnych. Na terenie Kraju działają także lokalne organizacje zrzeszające rzeczoznawców majątkowych.

Proszę także por. szczegółowe uwagi zawarte w pkt 1 *in fine* Informacji.



siedziba: ul. Żaryna 5 lok. 74, 02-593 Warszawa
biuro: ul. Nowy Świat 49 lok. 201, 00-042 Warszawa
tel.: 0601181122, fax: 22 100 59 94, e-mail: tomasz.kolodziej@adwokatura.pl