

Tuchola, 28 marca 2025 r.

OR.0003.24.2025

~~Pan~~
~~Eugeniusz Kłopotek~~
~~Radny Powiatu Tucholskiego~~

Odpowiadając na Pana interpelację z dnia 20 marca 2025 r. wyjaśniam:

W ramach wstępu należy zaznaczyć, że użytkowanie wieczyste nie jest własnością a prawem do korzystania, pobierania pożytków oraz - nawet rozporządzania nieruchomością - jednak jest prawem odpłatnym. Podmioty, które otrzymały użytkowanie wieczyste nie ponosiły kosztów jego zakupu a jedynie tzw. opłatę wstępną, która wynosiła średnio kilka procent wartości nieruchomości. Opłaty roczne nakładane wiele lat wcześniej podlegają jednak waloryzacji tzw. aktualizacji.

W myśl przepisu art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, a także zalecenia pokontrolne Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 listopada 2022 r., zgodnie z którymi przerwy w aktualizacjach opłat mają wynosić od 3 do 5 lat, Starosta Tucholski przystąpił w roku 2024 do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości, których opłata ta nie była aktualizowana w ciągu ostatnich pięciu lat.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W związku z powyższym po dokonanych rozeznaniu cenowym co do wartości zadania polegającego na sporządzeniu operatów szacunkowych wyłoniono rzeczoznawców majątkowych i podpisano stosowną umowę.

Wszystkie otrzymane operaty szacunkowe zostały wnikliwie sprawdzone pod względem formalnym oraz w celu wyeliminowania ewentualnych błędów rachunkowych, gdyż tylko pod takim kątem możliwa jest jego ocena przez Starostę. Operaty zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa tj. Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832) oraz Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Sama metodologia obliczeniowa zawarta w operatach szacunkowych tj. wybór odpowiedniej metody wyceny czy dobór nieruchomości podobnych branych pod uwagę przy

wycenie jest oparta na standardach i wytycznych którymi podlega posiadający fachową wiedzę i uprawniony do wyceny rzeczoznawca, Starosta zaś nie jest władny tego oceniać i w nie ingerować.

Operat szacunkowy jest dokumentem zawierającym oceny i informacje oparte na wiedzy specjalistycznej. Wobec tego zakwestionowanie operatu szacunkowego przez organ administracji publicznej lub sąd administracyjny jest dopuszczalne jedynie w przypadku, jeżeli zostanie wykazane, że przy sporządzaniu operatu doszło do naruszenia prawa albo operat zawiera ewidentne błędy, które dyskwalifikują jego walory dowodowe. Natomiast ocena wartości dowodowej operatów jest możliwa przez organ administracji i sąd administracyjny w sytuacji, gdy prosta analiza treści operatu budzi wątpliwości co do jego spójności, logiczności, zupełności, nieścisłości, pominięcia istotnych dla ustalenia wartości nieruchomości elementów. Z kolei szczegółowe kwestie dotyczące merytorycznej prawidłowości operatu w aspekcie metodologicznym i dokonywania oceny w świetle wiedzy specjalistycznej - zwłaszcza standardów wyceny nieruchomości jakimi posługują się rzeczoznawcy - nie podlegają bezpośredniej kontroli organów czy sądów administracyjnych. (Wyrok WSA w Gdańsku z 4.10.2023 r., II SA/Gd 70/23, LEX nr 3621269).

Niemniej jednak w związku z tym, iż sporządzone w roku 2024 dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego operaty szacunkowe wykazywały znaczny wzrost cen w odniesieniu do lat poprzednich, Starosta chcąc wyczerpać wymagane prawem działania, wystąpił do rzeczoznawcy z prośbą o ustosunkowanie się do powyższego. Po ponownej analizie danych rynkowych rzeczoznawca złożył wyjaśnienia, potwierdzając właściwą wycenę zawartą w operatach szacunkowych.

Mając na względzie powyższe, chcąc wypełnić nałożony przepisami prawa obowiązek, Starosta Tucholski wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w myśl art. 78 ugn, który stanowi: „Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej.”

Wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów stanowi iloczyn stawki procentowej uzależnionej od celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste oraz wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym. W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Powyższe wynika wprost z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Do Starosty zwracały się niektóre osoby wskazując na to, że prowadzona przez nich działalność może okazać się mniej rentowna przez wypowiedzenie dawnych opłat. W takich wypadkach użytkownicy wnosili stosowne odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy. W niektórych kategoriach spraw odwoławczych, w trakcie postępowań, udało się w konkretnych przypadkach, w drodze ugody, obniżyć wysokość docelowych opłat.

W wypadku znaczących podwyżek opłat, przepisy określają sposób dojścia do ostatecznej opłaty, która następuje w trzecim roku obowiązywania podwyższonych opłat. I tak w pierwszym roku podwyżka wynosi 100% dotychczasowej opłaty, w kolejnym roku wynosi wysokość opłaty w drugim roku powiększona o różnicę pomiędzy tą opłatą a opłatą docelową i wreszcie w trzecim roku opłata osiąga wypowiedziany poziom.

Zaznaczam też, że wszystkie uwagi osób zainteresowanych podwyżkami były uważnie sprawdzane. W sprawach gdzie wniesiono odwołania, o ile to możliwe, staramy się kończyć je ugodowo. Każda ze spraw ma charakter indywidualny - znacząca większość opłat jest już prawomocna.

W tego typu sprawach Starosta działa jako przedstawiciel Skarbu Państwa i wobec tego ma obowiązki wynikające z ustawy o finansach publicznych a także podlega dyscyplinie finansów publicznych. Wojewoda ma prawo wymagać podwyższenia należności Skarbu Państwa a ich niedochodzenie może być potraktowane jako naruszenie dyscypliny finansów publicznych. Niemniej jednak Starosta wyraża gotowość do zawarcia ugody z każdym użytkownikiem wieczystym, który zgłasza taką możliwość. Inne „działania w kierunku złagodzenia skutków powstałej sytuacji, tak boleśnie dotykającej użytkowników wieczystych” mogą być podjęte jedynie przez władze centralne.

Pragnę też dodać, że co jakiś czas pojawiają się różnorodne inicjatywy ustawodawcze zmierzające do wyeliminowania użytkowania wieczystego z obrotu prawnego, pojawiają się ustawy, które częściowo pozwalają na wykup użytkowania po spełnieniu określonych warunków.

Przedstawiony powyżej stan prawny jasno wskazuje, że przepisy i wytyczne zobowiązujące starostę jako reprezentanta Skarbu Państwa w kwestii aktualizacji opłat za użytkownię wieczyste ściśle określają częstotliwości dokonywania wycen i sposób dochodzenia do ostatecznej opłaty.

Z wyrazami szacunku

STAROSTA TUCHOLSKI

Andrzej Urbański

Otrzymują:

1. Adresat
2. A/a

Do wiadomości:

1. Pani Ilona Lesikowska
Przewodnicząca Rady Powiatu Tucholskiego