

SIMPLIFYING MATTERS



# OPŁATY ROCZNE ZA UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

PRCH Legal Club, 2 czerwca 2017

Przemysław Kastyak i Piotr Bobrowski, Kancelaria Magnusson



# Aktualizacja opłat rocznych - podstawy

- opłata roczna jako określony procent wartości nieruchomości
- typowe stawki:
  - ✓ nieruchomości oddane na cele mieszkaniowe: 1% wartości gruntu
  - ✓ pozostałe nieruchomości, w tym komercyjne: 3% wartości gruntu
- przesłanka dokonania aktualizacji – zmiana wartości nieruchomości
- trzyetapowa procedura aktualizacyjna
  - ✓ wypowiedzenie wysokości opłat
  - ✓ orzeczenie SKO
  - ✓ orzeczenie sądu powszechnego

## Aktualizacja opłat rocznych - podstawy

- rodzaje orzeczeń SKO oraz sądów powszechnych
- w postępowaniu przed sądem powszechnym, niezależnie od wyniku sprawy przed SKO, powodem jest zawsze użytkownik wieczysty i to on jest zawsze zobowiązany do uiszczenia opłaty sądowej
- zabezpieczenie przed zbyt drastyczną podwyżką w przypadku wzrostu opłat ponad dwukrotnie – stopniowe wejście w życie pełnej opłaty, kontrowersje co do wysokości opłaty w trzecim roku
- wysokość opłat w czasie trwania postępowania aktualizacyjnego
- brak odsetek za okres postępowania

# Żądanie obniżenia opłaty przez użytkownika wieczystego

- spadek wartości nieruchomości jako przesłanka aktualizacji
- ciężar dowodu na użytkowniku wieczystym
- sposób ustalenia terminu na złożenie wniosku do SKO zależnie od zachowania właściciela
- żądanie obniżenia opłaty rocznej jako sposób odsunięcia w czasie spodziewanej podwyżki

## Trzyletnia karencja w wypowiedaniu opłat rocznych

- aktualizacja nie może nastąpić częściej niż raz na trzy lata
- sposób liczenia trzyletniego okresu - czy aktualizacja to wyłącznie zmiana wysokości opłaty?
- dwa rodzaje orzeczeń SKO w toku procedury aktualizacji – oddalenie wniosku bądź ustalenie nowej wysokości opłaty
- według Sądu Najwyższego trzyletnia karencja to ochrona nie tylko przed samą podwyżką, ale też przed wszczynaniem źle przygotowanych aktualizacji
- trzyletnia karencja obowiązuje także w przypadku postępowań zakończonych ustaleniem opłaty rocznej na dotychczasowym poziomie

## Zbycie użytkowania wieczystego w toku postępowania przed SKO oraz sądem powszechnym – skutki procesowe

- zbycie w okresie między wypowiedzeniem opłat a złożeniem wniosku do SKO, a podmiot uprawniony do złożenia wniosku do SKO
- zbycie w toku postępowania przed SKO - legitymacja nabywcy do wstąpienia do toczącego się postępowania i złożenia sprzeciwu do sądu powszechnego
- zbycie w toku postępowania przed sądem powszechnym - legitymacja nabywcy do wstąpienia do toczącego się postępowania, interwencja uboczna, obliczanie opłaty sądowej
- dopuszczenie nabywcy do postępowania – prokonstytucyjna wykładania niejasnych przepisów

## Przedmiot aktualizacji – działka gruntu, nieruchomości czy zespół nieruchomości?

- typowe błędy właścicieli w wypowiedzeniach i zleceniach dla rzeczoznawców
- aktualizacja powinna obejmować nieruchomości objętą jedną księgą wieczystą
- właściciel powinien dysponować wyceną całej nieruchomości objętej księgą wieczystą
- możliwość podważenia operatu szacunkowego stanowiącego podstawę wypowiedzenia, jeśli wycena sporządzona jest oddzielnie dla poszczególnych działek ewidencyjnych wchodzących w skład jednej nieruchomości lub dotyczy zespołu kilku nieruchomości

# Ocena operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców

- podstawy i tryb
- koszty i terminy
- zasadność zastosowania na etapie SKO
- zasadność zastosowania na etapie sądowym przeciwko operatowi „miejskiemu” i „sądowemu”
- zmiany w przepisach



# Stosowanie tzw. „kontroperatów”

zasadność sporządzania  
na etapie SKO

zasadność sporządzania  
na etapie sądowym

# Zaliczanie nakładów na nieruchomości na poczet zaktualizowanej opłaty

- rodzaje nakładów podlegających zaliczeniu
- rodzaje nakładów podlegających zaliczeniu poczynionych na nieruchomości użytkownika oraz na nieruchomościach sąsiednich
- prawidłowy sposób ustalenia wartości nakładów
  - ✓ konieczność sporządzenia operatu szacunkowego i typowe błędy rzeczoznawców
  - ✓ wartości nakładów podlegających zaliczeniu nie stanowi ich wartość odtworzeniowa lub koszty realizacji
- nakłady na infrastrukturę – tylko nakłady na „budowę”
- możliwość zaliczenia jedynie „przy aktualizacji”
- wartość nakładów a wartość przedmiotu sporu i wysokość opłaty sądowej

## Ustalenie opłaty po raz pierwszy dla gruntów wcześniej korzystających ze zwolnienia

- ustawowe zwolnienie użytkowników określonej kategorii gruntów z obowiązku ponoszenia opłaty rocznej
- ustanie ustawowego zwolnienia bądź zmiana przeznaczenia gruntów powodujące konieczność ustalenia opłaty rocznej
- tryb i podstawa prawna przy ustaleniu opłaty dla gruntów wcześniej zwolnionych od opłat
- możliwość zaliczenia nakładów poniesionych przed ustaleniem pierwszej opłaty

# Dziękujemy za uwagę



**Radca Prawny / Partner**

przemyslaw.kastyak@magnussonlaw.com  
+48 22 257 83 00  
+48 605 592 698



**Adwokat / Associate**

piotr.bobrowski@magnussonlaw.com  
+48 22 257 83 00  
+48 606 969 422