

.....
(miejsce i data)

.....
(sygn. akt)

ORZECZENIE
Samorządowego Kolegium Odwoławczego w w składzie:

1. Przewodniczący:
2. Członek:
3. Członek

na posiedzeniu w dniu po przeprowadzeniu rozprawy w dniu w sprawie wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w przy ul. działka nr o pow., którego użytkownikiem wieczystym jest w udziale wynoszącym, dokonana przez wypowiedzeniem z dnia jest nieuzasadniona, na podstawie art. 77, art. 78, art. 79 i art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, zm.: poz. 1777, z 2016 r. poz. 65, poz. 1250, poz. 1271, poz. 1579),

ORZEKA

oddala wniosek

UZASADNIENIE

Wypowiedzeniem z dnia organ - dokonał wypowiedzenia użytkownikowi wieczystemu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w przy ul. obejmującego działkę nr o pow. i zaproponował opłatę w nowej wysokości wskazując, że nowa wysokość opłaty rocznej obowiązywać będzie od dnia

Użytkownik wieczysty wystąpił do Kolegium z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona w podanej wysokości. Wskazano, że przyjęte do porównania obiekty są nietrafne, a transakcje przyjęte do porównania są znacznie odbiegające od pozostałych. Przyjęcie powyższego założenia skutkowało błędnym ustaleniem średniej ceny oraz wadliwym ustaleniem współczynników korygujących wynikających z ograniczeń planu, przez co wycena szacowanej działki została zawyżona.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w rozpatrując wniosek na posiedzeniu, po przeprowadzeniu rozprawy, na której nie doszło do zawarcie ugody. Kolegium zważyło o następuje.

Stosownie do treści przepisu art. 77 ust. 1 - 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się. W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe przepis stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. 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.

Zgodnie z ust. 3 cytowanego przepisu aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

W sytuacji kiedy dojdzie do wypowiedzenia opłaty rocznej, złożenie wniosku o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości przenosi postępowanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Postępowanie ma na celu doprowadzenie do polubownego załatwienia sprawy. W przypadku gdy do ugody nie dojdzie, koniecznym staje się przeprowadzenie postępowania celem ustalenia, czy sporządzony operat szacunkowy pozwala na przyjęcie, iż uległa zmianie wartość nieruchomości. Okoliczność ta decyduje, czy wypowiedzenie dotychczasowej opłaty było uzasadnione.

W myśl przepisu art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Właściwy organ zamierzający 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 jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Stosownie do treści art. 156 w/w ustawy, rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Operat szacunkowy wpływa bezpośrednio na treść wypowiedzenia opłaty rocznej.

W niniejszej sprawie użytkownikiem wieczystym gruntu położonego w przy ul. obejmującego działkę nr o pow. jest

Kolegium po dokonaniu analizy akt przedmiotowej sprawy stwierdza, że sporządzony operat szacunkowy potwierdza, iż nastąpił wzrost wartości gruntu uzasadniający aktualizację opłaty rocznej. Przedstawiony operat szacunkowy został sporządzony przez biegłego posiadającego uprawnienia do szacowania. Przy określaniu wartości wycenionego gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Wartość została wyliczona na podstawie analizy transakcji, których przedmiotem były podobne nieruchomości gruntowe. Kolegium uznało operat za rzetelny i zgodny z przepisami ustawy.

Z analizy wypowiedzenia wynika, że organ I instancji przedstawił sposób wyliczenia nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, określając jednocześnie wartość przedmiotowej działki na podstawie załączonego operatu szacunkowego, umożliwiając przy tym użytkownikowi wieczystemu wgląd do operatu w siedzibie organu.

Na rozprawie nie doszło do zawarcia ugody między stronami, co na podstawie art. 79 ust. 1 pkt 3 cytowanej ustawy, uzasadniało wydanie orzeczenia w sprawie.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy był wystarczający do przeprowadzenia aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w przy ul. działka nr o powierzchni W ocenie Kolegium zaproponowana przez organ I instancji nowa opłata, została ustalona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i w oparciu o prawidłowo sporządzony operat szacunkowy. Wobec powyższego, zgodnie z dokonany wypowiedzeniem, nowa opłata obowiązuje od dnia w wysokości

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje stronie prawo wniesienia sprzeciwu do właściwego sądu powszechnego, za pośrednictwem tut. Kolegium w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. W przypadku wniesienia sprzeciwu złożony wniosek zastępuje pozew.

.....
Podpisy członków Kolegium

1.
2.
3.