

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.1. 540.2016

Lotus: 141216 - 2978

Pan
Michał Grześ
Wiceprzewodniczący
Rady Miasta Poznania

Poznań, 14 grudnia 2016 r.

Szanowny Panie Przewodniczący,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 29 listopada 2016 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta Poznania interpelację Pana Przewodniczącego w sprawie opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów, uprzejmie informuję:

Grunty znajdujące się na terenie osiedla Jana III Sobieskiego zostały oddane na rzecz Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w użytkowanie wieczyste zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi na cel mieszkaniowy. Powierzchnia gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste została ustalona w drodze umowy między właścicielem nieruchomości i użytkownikiem wieczystym tj. spółdzielnią mieszkaniową.

Prawo użytkowania wieczystego jest ograniczonym prawem rzeczowym ustanowionym na rzeczy cudzej, uprawniającym użytkownika wieczystego, jako posiadacza zależnego, do korzystania z nieruchomości z wyłączeniem innych osób i przyznaniem użytkownikowi ochrony jego prawa w takim zakresie, jak ochrona przysługująca właścicielowi.

Uiszczana przez użytkownika wieczystego na rzecz właściciela nieruchomości opłata roczna, mimo iż w znacznej części regulowana przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ma charakter cywilnoprawny i, jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 lutego 2002 r. I CKN 1516/99 (OSNC 2003/2/23), stanowi swoisty ekwiwalent

pieniężny za możliwość korzystania z gruntu w granicach określonych przez ustawę, zasady współżycia społecznego oraz umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Obowiązek uiszczania opłaty rocznej wynika wprost z ustawy, zaś przepisy dotyczące ustalenia pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego mają – co do zasady – charakter bezwzględnie obowiązujący, wobec czego wszelkie postanowienia umowne wyłączające lub łagodzące obowiązek ich ponoszenia muszą mieć wyraźną podstawę prawną (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2011 r. I CSK 607/10, OSNC 2012/3/36). Zwolnienie z obowiązku uiszczania opłaty rocznej dopuszczalne jest wyłącznie w drodze ustawy i dotyczy określonej grupy podmiotów (np. uczelni wyższych, instytutów badawczych, Polskiej Akademii Nauk, użytkowników wieczystych, którzy wnieśli jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego), bądź określonej kategorii gruntów (np. gruntów zajętych pod infrastrukturę kolejową).

Opłata roczna obliczana jest zgodnie z faktycznym udziałem w prawie użytkowania wieczystego przy uwzględnieniu wartości nieruchomości, zgodnie z opinią rzeczoznawcy majątkowego.

Przepis art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wprowadza obowiązek aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

Należy podkreślić, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania przeprowadzana jest sukcesywnie na terenie całego miasta i dotyczy wszystkich użytkowników wieczystych.

Użytkowanie wieczyste może przysługiwać danemu podmiotowi w całości albo być przedmiotem współużytkowania w częściach ułamkowych. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 30 marca 2011 r., III CZP 3/11, sytuacja prawna konkretnego współużytkownika, wynikająca ze stosunku umownego łączącego go z właścicielem nieruchomości nie wpływa bezpośrednio na sytuację pozostałych współużytkowników w zakresie wysokości opłat uiszczanych przez nich za użytkowanie wieczyste. Wysokość opłat obciążających poszczególnych współużytkowników może się zatem różnić. Obciążają one odrębnie każdego ze współużytkowników, stosownie do wielkości przysługującego mu udziału. Tym samym wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej dokonane względem jednego ze współuprawnionych nie skutkuje w stosunku do pozostałych współużytkowników. Podobnie kwestionowanie aktualizacji opłat rocznych przez część współużytkowników wieczystych nie odnosi skutku wobec pozostałych. Postępowanie aktualizacyjne toczy się bowiem indywidualnie wobec poszczególnych współuczestników, zaś wynik tego postępowania przynosi skutek tylko wobec tych współuczestników wieczystych, którzy

brali udział w tym postępowaniu (tak również: Sąd Najwyższy w przywołanym powyżej postanowieniu z dnia 30 marca 2011 r.).

Jak wynika z powyższego, zaproponowana w interpelacji Pana Przewodniczącego treść projektu uchwały Rady Miasta w sprawie anulowania podwyżek opłat za użytkowanie wieczyste gruntów od 2004 r. nie znajduje podstaw prawnych.

Odnosząc się natomiast do zaproponowanych zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami informuję, że Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa przygotowało projekt ustawy o przekształceniu udziałów w użytkowaniu wieczystym gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w udziały we własności gruntów. Projekt ma na celu przekształcenie z mocy prawa udziałów w użytkowaniu wieczystym nieruchomości w udziały we własności nieruchomości, w odniesieniu do gruntów zabudowanych budynkami wielolokalowymi na cele mieszkaniowe. W projekcie tym określone zostały zasady i tryb nabycia prawa własności udziału nieruchomości. Zgodnie z art. 19 ww. projektu, ustawa ma wejść w życie z dniem 1 stycznia 2017 roku.

Z wyrazami szacunku

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Mariusz Wiśniewski
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta