



Warszawa, 8 października 2018 r.

Opinia dot. zasad aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

Zasadnicze ustalenia opinii

- A. Przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wycenie podlega grunt bez naniesień (budynki, budowle, urządzenia i inne naniesienia) stanowiących własność użytkownika wieczystego;
- B. Wyceniane jest prawo własności gruntu przysługujące Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego;
- C. Wycena dokonywana jest w podejściu porównawczym przez porównanie gruntu wycenianego z nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego;
- D. Zmiany ceny lokali znajdujących się w budynkach usytuowanych na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie mają bezpośredniego przełożenia na wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego, zarówno wzrost, jak i spadek cen lokali nie musi oznaczać zmiany wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Uzasadnienie

Ad. A – C.

Zgodnie z art. 235 § 1 KC budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność i są (§ 2) prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Nie stanowią więc własności właściciela gruntu (Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego). Zgodnie z § 28 ust. 4 w zw. z § 28 ust. 2 przy aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego grunt oddany w użytkowanie wieczyste wycenia się jako przedmiot prawa własności w podejściu porównawczym na podstawie cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

W efekcie wycenie podlega grunt bez naniesień stanowiących odrębną własność użytkownika wieczystego, przy czym jest on wyceniany tak, jakby był niezabudowany. Wartość jest ustalana na podstawie cen gruntów niezabudowanych, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Ad. D.

Jak wskazano powyżej przy aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wycena dokonywana jest na podstawie cen gruntów niezabudowanych. Ceny te zależą w pierwszej kolejności od relacji podaży i popytu na grunty niezabudowane przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną. Z istoty rzeczy popyt i podaż w tym zakresie nie zależą wprost od cen mieszkań czy zmian poziomu cen, lecz od liczby oferowanych gruntów i zainteresowania deweloperów gruntami pod zabudowę wielorodzinną.

Rynki lokali mieszkalnych jest rynkiem odrębnym od rynku gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Zmiany cen na jednym z tych rynków, w szczególności zmiany cen mieszkań, nie mają bezpośredniego, jednoznacznego przełożenia na ceny na drugim z rynków (tu: na ceny gruntów).

Oczywiście istnieją pewne zależności między oboma rynkami, w szczególności: duży popyt na mieszkania może powodować wzrost zainteresowania zakupem gruntów pod budynki mieszkalne (wzrost popytu), co może później doprowadzić do wzrostu cen gruntów, ale zaistnienie tych zjawisk nie może być uznane za pewne i zależy od wielu uwarunkowań.



.....
Dr hab. inż. Andrzej Zalewski