

Uchwała Nr 1985/2025
Zarządu Województwa Wielkopolskiego
z dnia 12 czerwca 2025 r.

w sprawie: przystąpienia do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w Kaliszu, przy ul. B. Pobożnego (działki nr: 5, 6, 13/2, 13/3) i wypowiedzenia dotychczasowej wysokości tej opłaty.

Na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie województwa (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 581) w związku z art. 4 pkt 9, art. 77, art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) Zarząd Województwa Wielkopolskiego uchwala co następuje:

§ 1

Postanawia się przystąpić do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w **Kaliszu, przy ul. B. Pobożnego**, stanowiącej własność Województwa Wielkopolskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów jako obręb 065A Rypinek, działki: nr **5** o pow. 0,0384 ha, nr **6** o pow. 0,0391 ha, nr **13/2** o pow. 0,2875 ha, nr **13/3** o pow. 0,0244 ha, zapisane w księdze wieczystej KW nr KZ1A/00027707/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kaliszu pozostające w użytkowaniu wieczystym **Muzeum Okręgowego Ziemi Kaliskiej w Kaliszu** na podstawie decyzji Wojewody Wielkopolskiego nr RR.Ka-8.7720/21/03 z dnia 21 listopada 2003 r., sprostowanej postanowieniem Wojewody Wielkopolskiego nr RR.Ka.7720/21/03 z dnia 02 lutego 2004 r. Na mocy ww. decyzji Wojewoda Wielkopolski stwierdził nabycie prawa użytkowania wieczystego opisywanych działek z dniem 03 listopada 1992 r.

§ 2

1. Postanawia się wypowiedzieć użytkownikowi wieczystemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu wskazanego w § 1 i zaproponować z dniem **01.01.2026 r.** nową wysokość opłaty rocznej ustaloną przy zastosowaniu stawki 0,3% i na podstawie wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym z 30 sierpnia 2024 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Izabelę Taczała-Kulińską.

2. Zaktualizowana opłata roczna przekracza dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej i wobec powyższego wynosi:

- 1) w 2026 roku **279,86 zł,**
- 2) w 2027 roku **362,30 zł,**
- 3) w 2028 roku **444,73 zł.**

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Dyrektorowi Departamentu Gospodarki Mieniem Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie
do uchwały 1985/2025
Zarządu Województwa Wielkopolskiego
z dnia 12 czerwca 2025 r.

Użytkownikiem wieczystym nieruchomości określonej w § 1 uchwały jest **Muzeum Okręgowe Ziemi Kaliskiej w Kaliszu**. Na nieruchomości znajduje się Rezerwat Archeologiczny na Zawodziu, „Kaliski Gród Piastów”, gdzie Muzeum odtworzyło na bazie prowadzonych wykopalisk archeologicznych wczesnośredniowieczny gród z czasów piastowskich. Działki nr: 5 i 6 w znacznej części zagospodarowane są zielenią.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) w przypadku, gdy dojdzie do zmiany wartości gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, właściwy organ może dokonać z urzędu aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej opłat.

Zarząd Województwa Wielkopolskiego dokonał wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego sygn. DG-II.7741.2.12.2024 z dnia 07 listopada 2024 r. dla nieruchomości gruntowych, położonych w Kaliszu, przy ul. B. Pobożnego, obejmujących działki nr: 2, 4, 10, 1, 5, 6, 7, 9, 11, 13/2, 13/3, 16/2 i 16/3, zapisane w pięciu różnych księgach wieczystych. Nieruchomości te stanowią funkcjonalnie jedną całość.

Muzeum Okręgowe Ziemi Kaliskiej w Kaliszu odwołało się od ww. wypowiedzenia, pismem z dnia 16 grudnia 2024 r., nie zgadzając się z oszacowaną przez rzeczoznawcę majątkowego nową wartością gruntu.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kaliszu orzeczeniem nr SKO-4210/5/25 z dnia 04 kwietnia 2025 r. uznało, iż przedmiotowe wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości jest nieskuteczne. Kolegium podzieliło stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2023 r. II CSKP 1058/22 dotyczące zasady „jedna księga – jedna nieruchomość”. Zgodnie z wyżej wymienioną zasadą nie jest możliwe dokonanie aktualizacji zbiorczej opłaty za użytkowanie wieczyste kilku nieruchomości w drodze jednego pisma.

Zgodnie z powyższym Zarząd Województwa Wielkopolskiego przystępuje do ponownego wszczęcia postępowania w sprawie aktualizacji opłaty z założeniem, iż dotychczas obowiązująca opłata zostanie przeliczona proporcjonalnie na opłaty cząstkowe, które zostaną wyliczone osobno dla każdej księgi wieczystej.

Aktualna opłata roczna była określona na podstawie wartości gruntu w wysokości 337.482,00 zł ustalonej w decyzji Urzędu Rejonowego w Kaliszu nr GGu.7224/142-2/98r z dnia 14 grudnia 1998 r. dla działek nr: 2, 4, 10, 1, 5, 6, 7, 9, 11, 13/2, 13/3, 16/2 i 16/3, których obecna powierzchnia łączna wynosi 2,8175 ha. Jednocześnie proporcjonalnie obliczona wartość gruntu dla działek nr: 5, 6, 13/2 i 13/3 o łącznej powierzchni 0,3894 ha, zapisanych w księdze wieczystej KW nr KZ1A/00027707/9, wynosi **46.642,59 zł**.

Wycena przedmiotowej nieruchomości dokonana w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Izabelę Taczała-Kulińską z dnia 30 sierpnia 2024 r. wskazuje, iż w porównaniu do roku 1998 nastąpił wzrost wartości gruntu, obecnie wartość gruntu, obejmującego działki nr: 5, 6, 13/2 i 13/3 wynosi **148.244,58 zł**.

Nowa wysokość opłaty rocznej została ustalona, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej 0,3%, na podstawie wartości nieruchomości określonej w ww. operacie szacunkowym.

W myśl art. 77 ust. 2a powołanej ustawy 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.

W związku z tym, iż wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej określonej w § 1 uchwały przewyższa ponad dwukrotnie dotychczasową opłatę roczną, stosownie do treści cytowanego art. 77 ust. 2a, użytkownik wieczysty będzie wносił opłatę roczną w pierwszym, drugim i trzecim roku aktualizacji, tj. w latach 2026, 2027 i 2028 w wysokości wskazanej w § 2 ust. 2 uchwały.

Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, zmiana wysokości opłaty wymaga wypowiedzenia przez właściwy organ dotychczasowej wysokości opłaty użytkownikowi wieczystemu i zaproponowania nowej wysokości opłaty. Nowa opłata obowiązuje od roku następnego po tym, w którym dokonano wypowiedzenia.

W tym stanie rzeczy podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.