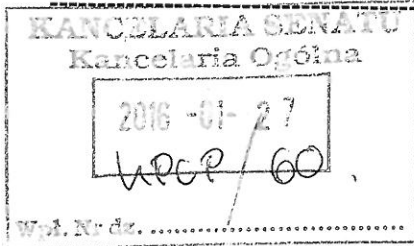


# Stowarzyszenie Interesu Społecznego „WIECZYSTE”

Wpisane do ewidencji stowarzyszeń M.St. Warszawy pod nr 1004  
Ul. Sobieskiego 64/8, 02-930 Warszawa, <http://wieczyste.blogspot.com>  
Tel. 517 741 154, e-mail: [infowieczyste@gmail.com](mailto:infowieczyste@gmail.com)



Warszawa, 2016/01/26

Komisja Praw Człowieka, Praworządności i Petycji  
Senat RP  
Ul. Wiejska 4/6/8, Warszawa

Przedmiot petycji – zmiany w prawie w zakresie ustawy o gospodarce nieruchomościami w kwestii aktualizacji opłat wieczystego użytkowania

KANCELARIA SENATU  
BIURO KOMUNIKACJI SPOŁECZNEJ  
i Petycji i Korporacji  
Data: 28.01.2016r  
Nr: 1087 Podpis: MPoś

PETYCJA

Na podstawie art.2 pkt.3 ustawy z dnia 11 lipca 2014 o petycjach zwracamy się – w interesie publicznym - z petycją o podjęcie inicjatywy ustawodawczej dot. zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami w zakresie obniżek stawek opłat wieczystego i procedury aktualizacji opłat użytkowania wieczystego, zgodnie z załączonym projektem Stowarzyszenia Interesu Społecznego WIECZYSTE.

Wyrażamy zgodę na ujawnienie na stronie internetowej podmiotu rozpatrującego petycję lub urzędu go obsługującego danych osobowych podmiotu wnoszącego petycję.

KANCELARIA SENATU  
BIURO KOMUNIKACJI SPOŁECZNEJ  
i Petycji i Korporacji  
Data: 2016-02-01  
Nr: 30682 Podpis: [Signature]

dr Daniel Alain Korona

Prezes Stowarzyszenia Interesu Społecznego „WIECZYSTE”

**Projekt Ustawy z dn. .... r.  
o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami**

**Art.1. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741) wprowadza się następujące zmiany:**

1) W art. 72 ust.3 otrzymuje brzmienie

*Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi:*

*1. za nieruchomości gruntowe oddane na cele niezarobkowe: obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej, pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków, na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność pożytku publicznego – 0,3% wartości nieruchomości jako prawo użytkowania wieczystego*

*2. za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych – 0,3% wartości nieruchomości jako prawo użytkowania wieczystego*

*3. za pozostałe nieruchomości gruntowe – 1% wartości nieruchomości jako prawo użytkowania wieczystego.*

2) Art.73 ust.4 – uchyla się

3) art.74 – uchyla się

4) art. 75 – uchyla się

5) art. 76 ust.1 – uchyla się

6) art.77 ust.2a – uchyla się

7) Art.78 otrzymuje brzmienie

*1. Właściciel nieruchomości reprezentowany przez 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.*

*2. W terminie 3 miesięcy od dnia doręczenia wypowiedzenia, użytkownikowi wieczystemu lub organizacji społecznej go reprezentującej przysługuje prawo złożenia pozwu do sądu powszechnego o ustalenie, że opłata wieczystego użytkowania jest niezasadniona w całości lub w części.*

*3. W sprawie aktualizacji opłat wieczystego użytkowania, Sąd łączy postępowania dotyczące tej samej nieruchomości.*

*4. Złożenie pozwu, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku uiszczenia opłat w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia pozwu obowiązuje nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu przez właściciela nieruchomości.*

5. Ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia sądowego lub w wyniku zawarcia ugody przed sądem (lub poza sądem) nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.

8) Art.79 – 80 uchyla się

9) Art.81 otrzymuje brzmienie

*Użytkownik wieczysty może żądać od właściciela nieruchomości zmiany stawek lub dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego zmianę stawki lub aktualizację opłaty rocznej. Jeżeli właściciel nieruchomości reprezentowany przez właściwy organ odmówi spełnienia żądania lub nie rozpatrzy je w terminie 30 dni, użytkownik wieczysty lub organizacja społeczna go reprezentująca może, w terminie 3 miesięcy od dnia doręczenia żądania, złożyć pozew do sądu powszechnego. Art.78 Ust.3-5 stosuje się odpowiednio.*

**Art.2** W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128, z późn. zm.3) w art. 17b:

1) ust.1 otrzymuje brzmienie:

1. *Do stawek opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami*

2) ust.2 uchyla się

**Art.3.1.** *Podwyżki opłat wieczystego użytkowania dokonane po 31.12.2008 roku uznaje się za nieważne, w szczególności jeżeli:*

- *dokonał je niewłaściwy organ*

- *wypowiedzenie powołuje się na udzielone upoważnienie lub pełnomocnictwo od organu właściwego bez wskazania danych identyfikujących pełnomocnictwa (daty, numeru, osoby wydającej lub osobie komu wydano),*

- *nie został wskazany w wypowiedzeniu właściciel nieruchomości (w przypadku gdy organ właściwy pełni równocześnie funkcję starosty i organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego),*

- *nie wskazano w wypowiedzeniu wartości nieruchomości,*

- *orzeczenie SKO utrzymujące w mocy podwyżkę zostało doręczone tylko jednemu ze współmałżonków, choćby w sprawie zapadło prawomocne orzeczenie przed sądem powszechnym.*

2. *W terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, użytkownik wieczysty lub organizacja społeczna działająca w jego imieniu, może wystąpić do sądu powszechnego z pozwem o uznaniu nieważności podwyżki i o zwrot nadpłaty z tytułu opłat użytkowania wieczystego za okres nie przekraczający 3 lata, jeżeli zaistniała przyczyna określona w ust. 1.*

**Art.4**

*Do spraw wszczętych i nie zakończonych przed wejściem w życie ustawy stosuje się przepisy niniejszej ustawy, z tym że w sprawach dotyczących aktualizacji opłat wieczystego użytkowania toczących się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym stosuje się odpowiednio przepisy art.78-81 ustawy w brzmieniu sprzed wejścia w życie niniejszej ustawy.*

**Art.5**

*Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia*

## Uzasadnienie projektu ustawy

### CEL USTAWY

Projekt ustawy jest odpowiedzią na dramatyczną sytuację mieszkańców miast, współużytkowników wieczystych, których wykańczają skokowe podwyżki oraz horrendalne wysokości opłat wieczystego użytkowania. Istniejące konstrukcje prawne nie tylko prowadzą do znacznego zubożenia wielu obywateli, ale także uniemożliwiają im realną obronę swych interesów w postępowaniach odwoławczych i sądowych. Projekt ustawy zmierza do zmiany tej sytuacji prawnej

### Różnice pomiędzy dotychczasowym a proponowanym stanem prawnym

Projekt ustawy proponuje zmniejszyć stawki opłat wieczystego użytkowania w przypadku gruntów wykorzystanych na cele mieszkaniowe z 1% do 0,3%, a w przypadku pozostałych gruntów z 3% do 1%. Prawo do zamieszkania jest podstawowym dobrem człowieka, a tym samym nie powinno być dyskryminowane w stosunku do form działalności społecznej. Zwłaszcza w kontekście art.75 ust.1 Konstytucji - *Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania*. Tymczasem wysokie opłaty wieczystego użytkowania powodują, iż wiele osób w mieście np. emeryci, renciści, bezrobotni, osoby z najniższym wynagrodzeniem nie będzie stać na opłacenie wieczystego nawet po uwzględnieniu bonifikat, ze względu na dochody. Z tych względów proponuje się zmniejszenie stawki do 0,3% (taką stawkę u.g.n. przewiduje w przypadku opłat rocznych mieszkaniowych z tytułu trwałego zarządu) także dla nieruchomości oddanych na działalność pożytku publicznego lub wpisanych do rejestru zabytków i do 1% dla gruntów pozostałych. Nie widzimy bowiem uzasadnienia dlaczego opłaty w roczne w nieruchomościach objętych prawem użytkowania wieczystego są wyższe niż w przypadku objętych trwałym zarządem.

**Równocześnie do zmniejszenia stawek proponujemy uchylenie bonifikat przewidzianych w art.73 ust.4, 74 ustawy o gospodarce nieruchomościami jak i kroczącej 3-letniej aktualizacji określonej w art.77 ust.2a ustawy.** Mnożenie bonifikat, kroczących podwyżek zamiast prostych jasnych reguł ustawowych powoduje jedynie wzrost biurokracji, które będą następnie obciążać m.in. beneficjenci bonifikat. Niektórzy **użytkownicy narzekali w audycjach radiowych na upokorzenia jakie doświadczają gdy ubiegają się o bonifikaty** (inwencja biurokratyczna nie zna bowiem granic w zakresie żądanych dokumentów). Ponadto obecne rozwiązanie w zakresie bonifikaty socjalnej powoduje absurdalną sytuację, iż osoby które uzyskują dochód na członka rodziny nieco powyżej 50% przeciętnego wynagrodzenia nie może korzystać z bonifikat, gdy osoba która uzyskuje dochód nieco niższy od ww. progu (np. o kilkanaście złotych) już tak. W efekcie po zastosowaniu bonifikaty, osoba która miała dochód nieco wyższy, będzie miała mniej środków (w wyniku większego obciążenia) aniżeli osoba która pierwotnie miała nieznacznie mniej. Z tych powodów proponujemy jednakową opłatę bez bonifikat. Zaznaczyć należy, iż **organ właściwy jednak będzie miał nadal możliwość stosowania bonifikat w drodze art.73 ust.3 ustawy**

Zgodnie z art.32 Konstytucji RP o równości wobec prawa, proponujemy by zasady obowiązujące w zakresie stawek opłat wieczystego użytkowania obowiązujące w ustawie o gospodarce nieruchomościami dotyczyły także nieruchomości należących do Agencji Nieruchomości Rolnych, zamiast odrębnych stawek wpisanych w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Projekt ustawy wprowadza likwidację procedury administracyjnej przed SKO w zakresie aktualizacji opłat i zmiany stawek użytkowania wieczystego, od razu kierując na drodze postępowania cywilnego. Początkowo planowano jedynie zmienić procedurę sprzeciwu do orzeczeń SKO, jednakże w wyniku dalszych rozważań a także doświadczeń z procesów

sądowych, w którym sędziowie wskazywali na niewłaściwość podwójnej procedury (administracyjnej i cywilnej), oraz uwzględniając fakt obniżenia opłat wieczystego, uznano iż **należy zlikwidować procedurę administracyjną (i wyeliminować przy okazji absurd art.80 ust.2 u.g.n., w której w wyniku złożenia sprzeciwu od orzeczenia SKO przez organ właściwy, użytkownik wieczysty staje się powodem a organ inicjujący de facto postępowanie sądowe – pozwanym)**. Możliwość sprzeciwu przez organ właściwy powoduje zresztą, iż cała procedura ma w dużej mierze charakter pozorny, jedynie odraczający podwyżkę. Ponadto uwzględniając fakt, iż SKO ogranicza się zazwyczaj do dokonywania średniej pomiędzy przedstawionymi operatami przez Miasto i użytkownika, a w razie sporu sądowego Sąd zasądzi nowy operat szacunkowy wiążący dla stron, wydaje się iż **cała procedura sprowadza się wyłącznie do mnożenia kosztów**. Likwidacja procedury przed SKO ws. aktualizacji spowoduje przyspieszenie rozpatrywania spraw w sprawach aktualizacji opłat wieczystego użytkownika i szybsze rozstrzygnięcia (w Warszawie np. pomiędzy wypowiedzeniem a orzeczeniem SKO może nawet minąć 3 lata).

**Proponowane rozwiązania spowodują zmniejszenie liczby sporów prawnych w sprawach aktualizacji, zwłaszcza iż wprowadza wymóg dla sądu łączenia postępowań dotyczących tej samej nieruchomości.**

Propozycja zmierza także do ujednoczenia stawek opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów określonych w tej ustawie ze stawkami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W związku z zamieszaniem prawnym jakie panuje w Warszawie w zakresie formalnych aspektów aktualizacji i często niespójności orzeczeń w tym zakresie (np. w zakresie ważności uchwały kompetencyjnej, organów upoważnionych do aktualizacji, braku lub nie wskazanego właściciela nieruchomości na wypowiedzeniu, organów właściwych, braku identyfikacji pełnomocnictw itp.) **projekt ustawy proponuje wyszczególnienie kryteriów nieważności, tak aby nie doszło do sytuacji w której występują rozstrzygnięcia odmienne w zależności od składu sędziowskiego.**

## Ocena Skutków Regulacji

### 1. Podmioty, na które oddziałuje projekt ustawy.

Projekt ustawy dotyczy

- Skarb Państwa reprezentowany przez starostów
- jednostki samorządu terytorialnego oraz ich związki,
- Agencję Nieruchomości Rolnych
- użytkownicy wieczystości, współużytkownicy wieczystości nieruchomości
- organizacje społeczne
- organy administracyjne, sądy powszechne

### 2. Wpływ regulacji:

#### a) Na budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego

Projekt ustawy nie spowoduje dodatkowych wydatków dla skarbu państwa czy dla samorządu terytorialnego. Nie wymaga zatem wyasygnowania dodatkowych środków finansowych, ma natomiast skutki dla przychodów uzyskanych przez Skarb Państwa i organy samorządu terytorialnego.

W ujęciu statycznym, dochody do budżetu i samorządów terytorialnych ulegną zmniejszeniu. W zakresie np. samej Warszawy wysokość dochodów z opłat wieczystego użytkowania wynoszą ok. 450 mln zł czyli ok. 3% budżetu miasta (ok. 1/3 wpływów z wieczystego JST). Stawki opłat zmniejszą się o 2/3 w przypadku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. W wyniku zmniejszenia stawek, wysokość opłat obniży się zatem o 2/3 czyli o ok 300 mln zł.

W innych większych miastach w Krakowie, Szczecinie, Gdańsku dochody z opłaty rocznych wieczystego są wielokrotnie mniejsze, w związku ze znacznie mniejszymi cenami gruntów. Szacować można iż spadek wpływów dla samorządów lokalnych nie powinien przekroczyć ok. 1 mld zł. Równocześnie należy uwzględnić spadek dochodów dla ANR i skarbu państwa, ale są to ziemie o niższej wartości niż w Warszawie. Równocześnie jednak likwidacja bonifikat i kroczących rozwiązań podwyżek zmniejszy ubytek dochodowy. Zatem można uznać iż bezpośredni spadek dochodów powinno wynosić maksymalnie ok. 1,5-2 mld złotych.

Sumy zaoszczędzone przez obywateli sumy, będą przeznaczone zaś na inne wydatki głównie konsumpcyjne, co uwzględniając efekty mnożnikowe spowoduje wzrost przychodów podatkowych (zarówno VAT jak i pośrednio także dochodowych), których beneficjentami jest Skarb Państwa ale także i samorządy terytorialne. Połowa zatem sumy powinno wrócić zatem do sektora publicznego.

Ponadto nastąpi spadek wydatków publicznych. Likwidacja procedury administracyjnej skróci okres sporów prawnych w sprawach aktualizacji opłat użytkowania wieczystego (w Warszawie trwających ponad 2-3 lata) co przyspieszy wpływy z opłat. Będzie znacznie mniej sporów prawnych, będzie potrzebnych mniej urzędników, co zmniejszy koszty także organów samorządowych i skarbu państwa. Wymóg łączenia postępowań sądowych w sposób istotny usprawni zaś postępowania sądowe i zlikwiduje patologię, iż współużytkownicy wieczystości płacą różne opłaty, bo różnie została wyceniona wartość nieruchomości przez biegłych sądowych w różnych postępowaniach, ale dotyczących tej samej nieruchomości.

Reasumując uważamy, iż w dłuższej perspektywie, w skali dynamicznej, wpływ na budżety państwa i samorządów będzie znikomy.

#### **b) na funkcjonowanie organów państwa**

Projekt doprowadzi długofalowo do zmniejszenia liczby spraw przed SKO (które nie będą już zajmowały się aktualizacjami) i w sądach. Zmniejszy się liczba spraw ws. opłat wieczystego użytkowania, gdyż przy obniżonych stawkach mniejsza będzie skłonność do odwołania się i procesowania. Ponadto likwidacji uległa procedura administracyjna..

#### **c) pod kątem społecznym**

Przyjęcie zaproponowanego projektu oznacza zmniejszenie obciążeń dla użytkowników wieczystych w związku z zamieszkaniem, w przypadku nieruchomości komercyjnych poprawę ich sytuacji finansowej.

#### **d) Pod kątem gospodarczym**

Projekt ustawy poprzez obniżenie opłat pozwoli obywatelom i firmom zaoszczędzenie środków, które będą wydawane w obrocie konsumenckim i gospodarczym. W ich wyniki nastąpi stymulowanie popytu. Ponadto usprawnienie pracy SKO w wyniku zmiany procedur prawnych aktualizacji spowoduje możliwość przyspieszenia wydawania decyzji odwoławczych w innych sprawach (wskutek odkorkowania kolegium) a tym samym przyspieszenie decyzji nadzorczych np. w sprawach budowlanych, podatków lokalnych itd., co nie jest bez znaczenia dla firm prowadzących działalność gospodarczą.