



**MINISTER
TRANSPORTU, BUDOWNICTWA
I GOSPODARKI MORSKIEJ**

P. R. Rejch
SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
Wpłynęło dn. 4.07.12, zał.
nr. 1719 podpis.

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 3.07.12.

nr. 3201 podpis.

Warszawa, dnia 29 czerwca 2012 r.

BN1s-0701-560/12/BN-3013

**Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej**

Szanowny Panie Marszałku,

W odpowiedzi na przekazane przez Pana Marszałka przy piśmie z dnia 30 maja 2012 r., znak BPS/043-12-455/12, oświadczenie złożone przez Senatora Ryszarda Knosalę podczas 12. posiedzenia Senatu RP w dniu 24 maja 2012 r., w sprawie okresów, w jakich można dokonywać aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, uprzejmie udzielam informacji w powyższym zakresie.

Jak wynika z treści przytoczonego przez Pana Senatora Ryszarda Knosalę art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z pewnymi zastrzeżeniami, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Tym samym przepis ten ustalił „dolną” granicę częstotliwości dokonywania tej aktualizacji. Natomiast Pan Senator Ryszard Knosala proponuje wprowadzić maksymalny okres, jaki może upłynąć między kolejnymi aktualizacjami, tzn. ustalić górną granicę częstotliwości dokonywania aktualizacji. Celem wprowadzenia takiej regulacji byłaby, zdaniem Senatora, ochrona użytkowników wieczystych przed nagłym, znacznym, „skokowym” wzrostem wysokości opłaty w sytuacji, gdy nie była ona aktualizowana przez długi czas, pomimo sukcesywnego wzrostu wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

Odnosząc się powyższego postulatu należy zauważyć, iż nie wydaje się on w pełni uzasadniony. Należy mieć na uwadze, że dynamika wzrostu wartości nieruchomości nie jest jednolita na obszarze całego kraju, lecz jest zróżnicowana na poszczególnych rynkach lokalnych, a ponadto może także zależeć od wielu czynników, np. od rodzaju nieruchomości. W niektórych rejonach kraju obserwowany może być gwałtowny wzrost wartości nieruchomości lub dynamiczne zmiany wartości w czasie, natomiast w innych zmiany wartości mogą być powolne. Trudno zatem byłoby określić górną granicę częstotliwości dokonywania aktualizacji. Poza tym wprowadzenie sztywnych terminów, pomiędzy którymi może być dokonywana

aktualizacja, może budzić wątpliwości co do zgodności takich regulacji z Konstytucją RP, zwłaszcza w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego. Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie bowiem wskazywał, że sztywne narzucanie przez ustawodawcę rozwiązań dotyczących opłat za korzystanie z mienia jednostek samorządu terytorialnego narusza art. 165 ust. 1 i art. 167 ust. 1 i 2 Konstytucji RP.

Należy ponadto zauważyć, że *ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110)* wprowadzone zostały mechanizmy chroniące użytkowników wieczystych w powyższym zakresie. Dla złagodzenia obciążeń finansowych, w przypadku znacznego wzrostu opłaty rocznej w wyniku aktualizacji, ustawodawca zdecydował o wprowadzeniu odstępstwa od ogólnej zasady płatności opłat rocznych w treści art. 77 ust. 2a *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Powołany przepis znajduje zastosowanie w przypadkach, gdy opłata roczna po aktualizacji przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej. W takiej sytuacji użytkownik wieczysty jest zwolniony przez 2 lata z wnoszenia pełnej wysokości opłaty rocznej, która wynika z dokonanej aktualizacji. Dopiero w trzecim roku od aktualizacji użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Przedstawiając powyższe wyjaśnienia wyrażam nadzieję, że pozwolą one wyeliminować wątpliwości zawarte w oświadczeniu Pana Senatora Ryszarda Knosali.

z powrotem

Podprezident
Ministra Transportu,
Budownictwa i Gospodarki Morskiej

Piotr Styczeń
Podsekretarz Stanu