



KANCELARIA SENATU

BIURO ANALIZ, DOKUMENTACJI I KORESPONDENCJI

BADK.DPK.133.53.2018 MR
P9-30/18

Warszawa, dnia 12 lipca 2018 r.

Nr: 30682	Data wpływu petycji 1 czerwca 2018 r.
	Data sporządzenia informacji o petycji 11 lipca 2018 r.

UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

TEMAT

**UNIEWAŻNIENIE PODWYŻEK OPŁAT I STAWEK ROCZNYCH
W WARSZAWIE W LATACH 2009-2018**

WNOSZACY PETYCJE: petycja zbiorowa

Stowarzyszenie Interesu Społecznego „Wieczyste”.

PRZEDMIOT PETYCJI:

Podjąć inicjatywę ustawodawczą dotyczącą unieważnienia podwyżek opłat i stawek rocznych wieczystego użytkowania w Warszawie w latach 2009-2018.

UZASADNIENIE WNOSZĄCYCH PETYCJE:

Autorzy petycji w uzasadnieniu podają, że w Warszawie w latach 2009-2018 przy uchwalaniu podwyżek opłat wieczystego użytkowania doszło do rażącego złamania prawa polegającego na naruszeniu zasady pełności wypowiedzenia poprzez:

- 1) niepowołanie się na upoważnienie bądź pełnomocnictwo osoby reprezentującej interesy podmiotu trzeciego,
- 2) niewskazanie właściciela nieruchomości w warunkach gdy organ (prezydent miasta) pełni czynności zarówno organu wykonawczego gminy oraz starosty działającego w imieniu Skarbu Państwa,
- 3) wypowiedzenia zawierały tylko faksymile zamiast podpisu osoby wypowiadającej,
- 4) niewskazanie wartości nieruchomości na wypowiedzeniu i wartości podatku VAT,
- 5) doręczenie wypowiedzenia tylko jednemu ze współmałżonków.

Wnioskodawcy postulują uchwalenie ustawy o unieważnieniu podwyżek opłat i stawek użytkowania wieczystego, przedkładając w petycji treść projektu ustawy.

Autorzy petycji proponują, aby zwrot nadpłat przysługiwał osobom, których podwyżki opłat zostały ustalone lub podtrzymane w drodze orzeczenia sądowego (ok. 1% spraw) pod warunkiem złożenia pozwu w ciągu miesiąca od wejścia w życie proponowanej ustawy, przez co „koszty zwrotowe” będą ograniczone.

STAN PRAWNY:

W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.), w art. **71** ust. 1 stwierdza się, że za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Pierwsza opłata za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu podlega zapłacie jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste (ust. 2).

Pierwszą opłatę za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej – w myśl ust. 3 – można rozłożyć na oprocentowane raty. W sprawach tych stosuje się odpowiednio przepis art. 70 ust. 2–4.

Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego (ust. 4).

Pierwszej opłaty nie pobiera się w przypadku:

- 1) zamiany między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami;
- 2) zawarcia kolejnej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, jeżeli od wygaśnięcia użytkowania wieczystego nie upłynęły 3 lata.

W razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tego tytułu za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku (ust. 6).

W przypadku gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia tego prawa, opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata (ust. 7).

Zgodnie z **art. 77** ust. 1 ustawy, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się. W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe przepis stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (ust. 2).

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 (ust. 2a).

Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (ust. 3).

W przypadku aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a dotychczasową zalicza się wartość niezaliczonych nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, wybudowanych z udziałem środków (ust. 4). Niniejszą zasadę stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej (ust. 5).

W myśl **art. 78** ustawy aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego (ust. 1).

Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek składa się za pośrednictwem właściwego organu (ust. 2).

Wniosek taki składa się przeciwko właścicielowi nieruchomości. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki aktualizacji opłaty rocznej, spoczywa na właściwym organie (ust. 3).

Złożenie wniosku nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat rocznych w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku obowiązuje nowa wysokość opłaty rocznej zaoferowana w wypowiedzeniu (ust. 4).

INFORMACJE DODATKOWE:

Postępowanie w sprawie aktualizacji opłaty rocznej przebiega w dwóch fazach, z których pierwsza prowadzona jest przed samorządowym kolegium odwoławczym, zaś druga, jeśli do niej dojdzie, toczy się przed sądem powszechnym w drodze procesu cywilnego.

Wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej ma charakter czynności cywilnoprawnej, jedynie w kwestii doręczeń obowiązują przepisy kodeksu postępowania administracyjnego.

Właściwym organem w rozumieniu przepisów ustawy jest starosta, jeżeli nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa (w myśl art. 4 pkt 9b¹ ustawy stosuje się także do prezydenta miasta na prawach powiatu), a jeżeli nieruchomość jest własnością jednostki samorządu terytorialnego, organ tej jednostki powołany do jej reprezentowania w zakresie gospodarowania nieruchomościami (organ wykonawczy).

W sprawach dotyczących zmiany wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wspomniany właściwy organ powinien reprezentować podmiot będący właścicielem nieruchomości, czyli Skarb Państwa lub określoną jednostkę samorządu terytorialnego.¹ Starosta (prezydent miasta na prawach powiatu) wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej może udzielić pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa.

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego związanego z prawem własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego powinna być wypowiedziana w całości wszystkim współwłaścicielom tego lokalu. Wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej powinno wskazywać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty oraz pouczenie o sposobie zakwestionowania nowej wysokości opłaty. Do wypowiedzenia powinna też zostać załączona informacja o aktualnej wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (stanowiącej podstawę naliczenia nowej opłaty), a także informacja o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym, który rzeczoznawca sporządził dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych.

Doręczenie oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty rocznej powinno nastąpić do 31 grudnia roku, który ma być ostatnim rokiem wnoszenia opłaty w dotychczasowej wysokości, a niedotrzymanie tego terminu powoduje, że opłata w nowej wysokości będzie ewentualnie obowiązywała dopiero od 1 stycznia kolejnego roku.

Zgodnie z art. 61 k.c. przy zachowaniu terminu decydujące znaczenie ma data doręczenia oświadczenia użytkownikowi wieczystemu. Do doręczenia tego oświadczenia stosuje się przepisy k.p.a., zatem pismo z wypowiedzeniem opłaty powinno zostać doręczone za pokwitowaniem lub pocztą albo przez pracowników jednostki organizacyjnej, jaka obsługuje organ reprezentujący właściciela, albo przez inne reprezentujące ten organ osoby.

¹ Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2009 r., I CSK 263/08, LEX nr 523626.

Poza tym doręczyć wypowiedzenie można także drogą elektroniczną, przy użyciu środków komunikacji elektronicznej jeżeli użytkownik wieczysty wcześniej wystąpił o takie doręczenie lub wyraził na nie zgodę, a samo doręczenie nastąpi poprzez przesłanie drogą elektroniczną danych zaopatrzonych w bezpieczny podpis elektroniczny weryfikowany za pomocą ważnego certyfikatu.

OPRACOWAŁA

Monika Ruszczyk

WICEDYREKTOR

Danuta Antoszkiewicz