



KANCELARIA SENATU

BIURO ANALIZ, DOKUMENTACJI I KORESPONDENCJI

BADK.DPK.133.101.2018 MKo

Warszawa, dnia 20 listopada 2018 r.

P9-55/18	Data wpływu petycji 25 września 2018 r.
	Data sporządzenia informacji o petycji 16 listopada 2018 r.

USTAWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

TEMAT

**ODLICZENIE NAKŁADÓW NA NIERUCHOMOŚĆ OD
OPŁATY ROCZNEJ ZA UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**

WNOSZACY PETYCJE: petycja zbiorowa

Grupa obywateli.

PRZEDMIOT PETYCJI:

Podjąć inicjatywę ustawodawczą dotyczącą zmiany ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w zakresie umożliwienia odliczania od opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, które podnoszą wartość nieruchomości.

UZASADNIENIE WNOSZĄCYCH PETYCJE:

Autorzy petycji wskazują, że ostatnie zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami spowodowały, iż właściciele użytkowania wieczystego nieruchomości zostali pozbawieni prawa do odliczeń od opłaty rocznej, poniesionych nakładów na ulepszenie nieruchomości. Jak zauważają autorzy petycji możliwość takiego odliczenia istniała w ustawie w brzmieniu obowiązującym do 22 sierpnia 2017 r.

Nowelizacja, wprowadzona ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, uwarunkowała możliwość odliczenia od opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, poniesionych nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, od uzyskania na ten cel środków publicznych, środków z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.

W petycji podniesiono, że brak jest uzasadnienia by odliczenia mogły być dokonywane tylko w przypadku nakładów ulepszających nieruchomość ze środków Unii Europejskiej lub dotacji publicznych. Zdaniem autorów petycji, podwyższenie wartości nieruchomości poprzez budowę urządzeń infrastruktury technicznej, które nastąpiło z środków publicznych, powinno być obciążone opłatą adiacencką. Nadto, podczas nowelizacji ustawy doszło do przeoczenia i błędu, gdyż powinno się ustalić, że nie można żądać odliczenia od opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości nakładów poniesionych na jej ulepszenie, przez budowę urządzeń infrastruktury, które sfinansowano ze środków Unii Europejskiej lub publicznych.

Wnoszący petycję podnoszą, że w sądach toczy się wiele sporów dotyczących zaliczania nakładów na opłaty roczne od nieruchomości w użytkowaniu wieczystym. Problem częściowo rozwiązał Sąd Najwyższy, który podjął niekorzystną dla inwestorów uchwałę w sprawie o sygn. akt III CZP 33/17. Stwierdził bowiem, że zwrot nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego nie może nastąpić przy pierwszej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Autorzy petycji, proponują powrót do stanu prawnego sprzed nowelizacji i zmianę

brzmienia art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w następujący sposób:

„W przypadku aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną, a opłatą dotychczasową zalicza się wartość niezliczonych nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust. 2, które nie zostały wybudowane z udziałem środków o których mowa w art. 143 ust. 1.” lub „które zostały wybudowane ze środków własnych użytkownika wieczystego bez udziału środków o których mowa w art. 143 ust. 1.”

Ponadto proponowana jest zmiana art. 77 poprzez dodanie ustępu 7 w brzmieniu:

„Odliczenie nakładów, o których mowa w ust. 4 i 5 od opłaty rocznej z tytułu użytkownika wieczystego dokonuje się przy pierwszej aktualizacji opłaty po dokonaniu nakładów”.

STAN PRAWNY:

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm.) w art. 232 § 1 stanowi, że grunty stanowiące własność Skarbu Państwa a położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym, i osobom prawnym.

Zgodnie z art. 233 w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać.

Korzystanie przez użytkownika wieczystego z oddanej mu nieruchomości jest odpłatne (art. 238).

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.) w art. 1 określa m.in. zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego.

Ustawa w art. 71 ust. 1 stanowi, że za grunty przekazane w użytkowanie wieczyste jego właściciel, np. gmina, pobiera pierwszą opłatę oraz opłaty roczne. Ich wysokość ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości i zależy od celu, na jaki nieruchomość została oddana. Opłatę roczną uiszcza się do 31 marca każdego roku.

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.

Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3).

W przypadku aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną, a opłatą dotychczasową zalicza się wartość niezaliczonych nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust. 2, wybudowanych z udziałem środków, o których mowa w art. 143 ust. 1 (art. 77 ust. 4).

Art. 143 ust 1 stanowi, że przepisy rozdziału o udziale w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej stosuje się do nieruchomości bez względu na ich rodzaj i położenie, jeżeli urządzenia infrastruktury technicznej zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne, a przy braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne.

Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych (art. 143 ust. 2).

DZIAŁANIA POWIĄZANE:

Sejm 20 lipca 2018 r. (na podstawie rządowego projektu) uchwalił ustawę o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów, Prezydent RP 10 sierpnia br. podpisał ustawę (Dz. U. poz. 1716). Ustawa usprawnia dotychczasowe procesy przekształcania praw użytkowania wieczystego na gruntach zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w szczególności na rzecz członków wspólnot mieszkaniowych. Dla wyeliminowania powstawania w przyszłości problemów z wykonywaniem i przekształcaniem praw na tego rodzaju gruntach, ustawa zakłada również znaczące ograniczenie ustanawiania nowych praw użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe.

Sejm 20 lipca 2017 r. (na podstawie rządowego projektu) uchwalił ustawę o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1509). Ustawa doprecyzowała pojęcie budowy urządzeń infrastruktury technicznej w celu określenia, które nakłady podlegają zaliczeniu w procedurze aktualizacji. Ponadto dookreśliła przepis art. 77 ust. 4, 5 i 6 poprzez odniesienie do art. 143 u.g.n., że pojęcie „urządzenia infrastruktury technicznej” należy rozumieć jako infrastrukturę publiczną, wybudowaną z udziałem środków publicznych lub środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi. Inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości nie powinny mieścić się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 77 ust. 4.

Takie stanowisko zajął m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 31 stycznia 2013 r. sygn. akt II CSK 223/12. W ocenie Sądu drogi wewnętrzne, sieci kanalizacyjne, przyłącza, itp., ulokowane na nieruchomości użytkownika wieczystego, nie stanowią nakładów wskazanych w art. 77 ust. 4 u.g.n.

INFORMACJE DODATKOWE:

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 31 stycznia 2013 r., sygn. akt II CSK 223/12, w sprawie określenia momentu początkowego dopuszczalności złożenia wniosku o zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego oraz zaliczenia na poczet wzrostu opłat za użytkowanie wieczyste postanowił, iż :

I. Zaliczenie wartości nakładów jest czynnością wtórną w stosunku do sporu o właściwą wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej. Zaliczenie może nastąpić jedynie na poczet wzrostu opłaty (różnicy pomiędzy opłatą nową a dotychczasową), wobec czego dopiero określenie wysokości należnej opłaty decyduje o istnieniu i wielkości świadczenia, na poczet którego następuje zarachowanie. Dlatego złożenie wniosku dopuszczalne jest do chwili prawomocnego określenia wysokości opłaty zaktualizowanej. Jej ustalenie stanowi moment, w którym dochodzi do realizacji prawa zaliczenia.

II. Wartość nakładów na infrastrukturę techniczną podlega zaliczeniu na poczet wzrostu opłat za użytkowanie wieczyste i za trwałą zarząd, a w wypadku podstaw do obciążenia opłatą adiacencką, umniejsza tę opłatę. Natomiast inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości nie mieszczą się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury. Drogi wewnętrzne, sieci kanalizacyjne, przyłącza itp. ulokowane na nieruchomości wieczystego użytkownika nie stanowią więc nakładów wskazanych w art. 77 ust. 4 u.g.n., natomiast w wypadku, gdyby spełniały kryteria art. 77 ust. 5 u.g.n. mogą być uwzględniane na podstawie tego przepisu.

Do Sejmu 2 października 2018 r. wpłynęła petycja o takiej samej treści i wnioskach jak petycja prezentowana (BKSP-145-416/18). Petycja 11 października 2018 r. została skierowana do rozpatrzenia przez Komisję do Spraw Petycji.

OPRACOWAŁ

Maciej Kowalski

WICEDYREKTOR

Danuta Antoszkiewicz