

Koniec uwłaszczeniowej patologii

NIERUCHOMOŚCI Zeszłoroczne zakusy gmin na podwyższanie opłat za użytkowanie wieczyste są na cenzurowanym.

Rząd chce położyć im kres, nawet stosując prawo wstecz. Samorządowcy grzmią, że to populistyczna zagrywka

Jakub Pawłowski
jakub.pawlowski@infor.pl

Parlament pracuje nad projektem nowelizacji ustawy przekształceniowej (o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów). Już pierwsze czytanie na posiedzeniu połączonych sejmowych komisji infrastruktury oraz samorządu terytorialnego i polityki regionalnej było burzliwe. Aż 15 posłów opowiedziało się za wyrzuceniem projektu do kosza. Przeciwnicy nowelizacji w proponowanym kształcie przegrali jednak ten bój o dwa głosy.

Rządzącym zależy, by nowe przepisy weszły w życie jak najrybniej, bo już następnego dnia po ich opublikowaniu w Dzienniku Ustaw. Niewykluczone jednak, że projektowane zmiany napotkają duży opór. Obecny projekt jest mocno krytykowany przez środowiska samorządowe, które wytykają w nim wiele błędów o naturze konstytucyjnej i zarzucają brak przeprowadzenia stosownych konsultacji, a zamiast tego procedowanie projektu senackiego w pilnym trybie.

Hamulec na podwyżki

W założeniu nowelizacja ma ukrócić praktyki samorządów, które zaczęły masowo podwyższać opłaty za użytkowanie wieczyste przed wejściem w życie nowych przepisów, czyli 1 stycznia.

Od tego dnia na mocy prawa ponad 2,5 mln mieszkańców uzyskało tytuł własności do gruntów, na których stoją ich domy lub lokale znajdujące się w zabudowie wielorodzinnej. Donośnym przykładem sporu o podwyżki – wraz z późniejszą próbą wycofania się z niekorzystnych dla mieszkańców rozwiązań – była Warszawa. Jak informował stołeczny ratusz – po tym, jak został wywołany do tablicy przez radnych PiS – w ubiegłym roku zaktualizowano opłaty dla 1,7 proc. miejskich gruntów, a ich wartość wzrosła od 13 do prawie 1000 proc. zależnie od dzielnicy. A to wzbudziło opór mieszkańców.

W ocenie rządzących były to wzrosty nieuzasadnione. A panaceum na podwyższanie przez gminy opłaty ma być proponowany art. 4 nowelizacji. Zgodnie z nim, jeżeli postępowanie w sprawie aktualizacji opłaty rocznej zostało wszczęte po 5 października 2018 r., a użytkownik wieczysty nie otrzymał stosownego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty do 1 stycznia 2019 r., to nie dochodzi do jej aktualizacji (zwykle: podwyższenia), a postępowanie w tej sprawie umarza się.

– Jest to mówiąc kolokwialnie „bicz” na te wszystkie samorządy, które rzutem na taśmę, często z opóźnieniem, dokonywały wypowiedzenia dotychczasowych opłat. Jeżeli samorząd nie zdążył zaktualizować wysokości opłaty rocznej do końca 2018 r., to już tej opłaty – a tym samym: opłaty za przekształcenie użytkowania

wieczystego w prawo własności – nie podniesie – wyjaśnia Łukasz Rodak, ekspert z kancelarii Duraj & Reck i Partnerzy.

To jednak nie koniec zmian. W projekcie zaproponowano też ujednoczenie zasad udzielania bonifikat na przekształcenie garaży i miejsc postojowych. Byłaby to preferencyjna stawka 1 proc. za takie grunty, pod warunkiem że nie służą one do prowadzenia działalności gospodarczej. Do tej pory jej wysokość ustalana była często według stawki 3 proc. jako „pozostałe nieruchomości gruntowe”. Wprowadzony będzie też zapis, który pozwoli spółdzielniom mieszkaniowym rozliczyć opłaty za przekształcenie i utrzymania nieruchomości. Zdaniem ekspertów to korzystne – z punktu widzenia świeżo upieczonych właścicieli nieruchomości – zmiany.

(Nie)równe traktowanie

Sęk w tym, że projektowana zmiana, w ocenie Marka Wójcika, eksperta Związku Miast Polskich, narusza podstawową konstytucyjną zasadę, że prawo nie może działać wstecz. Nagle okazuje się bowiem, że dokonane przez samorząd aktualizacje zeszłego roku – niezależnie,

W zeszłym roku w Warszawie opłaty za użytkowanie wieczyste wzrosły nawet o 1000 proc.

Reforma uwłaszczeniowa w liczbach

950 proc.

o tyle w skrajnych przypadkach samorządy podwyższyły opłatę za użytkowanie wieczyste przed wejściem w życie nowych przepisów

60 proc.
WYNOSIŁA USTALONA PRZEZ RZĄD BONIFIKATA ZA PRZEKSZTAŁCENIE NA GRUNTACH SKARBU PAŃSTWA

98 proc.
TAKIE NAJWYŻSZE BONIFIKATY USTALIŁY NIEKTÓRE SAMORZĄDY

ok. 2,5 mln

właścicieli mieszkań i domów zyskało to prawo własności od 1 stycznia, z tego:



czy rzeczywiście przyjęte tuż przed końcem roku (jak zarzucają to rządzący) – są nieważne, a obliczone na ich podstawie prognozowane wpływy można wyrzucić do kosza.

– Trudno się z tym nie zgodzić. Samorządy zleciły operaty szacunkowe, wyceny nieruchomości i działały w zaufaniu do prawa w tamtym czasie i chciały dokonać aktualizacji, a teraz się okazuje, że te czynności nie mają żadnego skutku – zauważa Wojciech Gwóźdź, radca prawny z Kancelarii Dr Krystian Ziemiński & Partners.

Dużo emocji wzbudza też proponowany przepis, który będzie skutkował automatycznym zrównaniem wysokości bonifikat na gruntach Skarbu Państwa z tymi, które, chcąc

użyć mieszkańcom, wprowadziły niektóre samorządy (dochodzą one do 98 proc. kosztów opłaty uwłaszczeniowej). Jak przekonuje Wojciech Gwóźdź, w pewnym momencie na linii rząd – samorząd nastąpiło licytowanie, kto da więcej. – Teraz, gdy rząd postanawia – na mocy obowiązkowego zarządzenia wojewody – ustalać wysokość bonifikaty na tym samym poziomie, pokazuje de facto, że nie jest gorszy od gmin – twierdzi ekspert.

Dlatego też samorządowcy w nieoficjalnych słowach nie kryją rozgoryczenia i mówią o przedwyborczym populizmie. Wiceminister inwestycji i rozwoju podkreślał zaś na posiedzeniu komisji, że zmiany są społecznie uzasadnione. ©

LR ©

Fot.: Shutterstock
Źródło: Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, ustalenia własne