



MINISTER INFRASTRUKTURY

BN1s-0701-17/08/BN-9428

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpiętno dn. 17.12.08.

nr 7538 podpis Borusewicz

Warszawa, dnia 17 grudnia 2008 r.

SEKRETARZ
Biuro Prasowe Senatu
18.12.2008
8676

**Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej**

W związku z przekazaniem przez Ministra Skarbu Państwa przy piśmie z dnia 17 listopada, znak MSP/BM/6667/08/MN oświadczenia Pana Senatora Stanisława Karczewskiego, dotyczącego wzrostu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa położonych w mieście Radomiu, przesłanego przez Pana Marszałka pismem z dnia 6 listopada 2008 r., znak Nr BPS/DSK-043-999/08, uprzejmie przedstawiam wyjaśnienia w powyższym zakresie.

Zasady i tryb dokonywania aktualizacji (zmiany) wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostały uregulowane w art. 77-81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.). Stosownie do postanowień tych przepisów aktualizacji, tj. podwyższenia lub obniżenia wysokości opłaty rocznej można dokonać w przypadku zmiany wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, nie częściej jednak niż raz w roku. W przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa aktualizacji dokonuje starosta (w miastach na prawach powiatu - prezydent miasta). Na mocy bowiem przepisu art. 11 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów tej ustawy oraz odrębnych ustaw, organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej. Natomiast nadzór nad gospodarowaniem przez starostę zasobem nieruchomości Skarbu Państwa sprawuje właściwy miejscowo wojewoda.

Starosta, na mocy przepisu art. 12 omawianej ustawy, jako organ działający za Skarb Państwa, został zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach gospodarowania nieruchomościami, starosta został zobowiązany do sporządzania planów wykorzystania zasobu. W planach tych zamieszcza się w szczególności prognozę wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste (art. 23 ust. 1d pkt 2 lit. c i d). Z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa starosta sporządza roczne sprawozdania, które przekazuje wojewodzie (art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami).

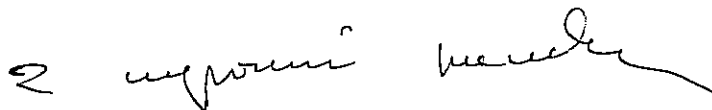
Jak wskazano wyżej, warunkiem dokonania aktualizacji opłaty rocznej jest zmiana wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Zatem w sytuacji, gdy aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dokonywana jest po dłuższym okresie, niż wskazany w ustawie, czyli np. po upływie kilku lat, może się okazać, że wzrost wysokości ww. opłaty będzie znaczny.

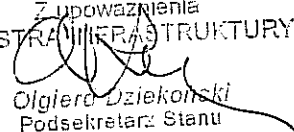
Zgodnie z art. 77 i następnymi ustawy o gospodarce nieruchomościami zmiana wysokości opłaty rocznej następuje w formie wypowiedzenia, które użytkownik wieczysty może zaskarżyć do samorządowego kolegium odwoławczego, składając wniosek o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona, ale w innej wysokości (art. 78). W sytuacji, gdy użytkownik wieczysty byłby niezadowolony również z orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego, od tego orzeczenia może wnieść sprzeciw do sądu powszechnego (art. 80), który ostatecznie rozstrzygnie sporne kwestie. Należy podkreślić, że zarówno w postępowaniu przed samorządowym kolegium odwoławczym, jak też przed sądem istnieje możliwość zawarcia ugody przez strony, tj. starostę, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej oraz użytkownika wieczystego, w której strony mogą uzgodnić wysokość opłaty rocznej.

Należy też wskazać, że ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 71 ust. 4 stwarza możliwość ustalenia przez starostę, na wniosek użytkownika wieczystego, innego terminu zapłaty pierwszej opłaty, nieprzekraczającego danego roku. Ponadto w przepisie art. 74 przewidziano 50% bonifikatę od opłaty rocznej w przypadku osób fizycznych, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 39, poz. 353, z późn. zm.).

Opisany powyżej tryb dokonywania aktualizacji opłaty rocznej nie przewiduje możliwości interwencji ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej w tym zakresie. Odpowiadając zatem na prośbę Pana Senatora Stanisława Karczewskiego, dotyczącą podjęcia działań, mających na celu zmianę niekorzystnych decyzji w przedstawionej w oświadczeniu sprawie, należy zauważyć, że Minister Infrastruktury nie posiada ustawowych kompetencji do ingerowania w prawną procedurę aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Minister Infrastruktury bowiem, którego kompetencje wynikają w szczególności z przepisów ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Radzie Ministrów (Dz. U. z 2003 r. Nr 24, poz. 199, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej (Dz. U. z 2007 r. Nr 65, poz. 437, z późn. zm.), nie posiada uprawnień do ingerowania w sprawy indywidualne, zastrzeżone przepisami do właściwości innych organów administracji publicznej oraz sądów.

Przedstawiając powyższe wyjaśnienia wyrażam nadzieję, że przyczynią się one do wyeliminowania wątpliwości Pana Senatora Stanisława Karczewskiego, zaistniałych na tle sprawy przedstawionej w oświadczeniu.



Z upoważnienia
MINISTRA INFRASTRUKTURY

Olgiera Dziekonski
Podsekretarz Stanu

