

Użytkowanie wieczyste: ulgi w opłatach rocznych

Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę oraz opłaty roczne. Wysokość opłaty rocznej uzależniona jest od dwóch czynników: wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste i stawki procentowej uzależnionej od określonego w umowie o ustanowieniu użytkowania wieczystego celu, na jaki dana nieruchomość została oddana użytkownikowi wieczystemu.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. DzU z 2010 r., nr 102, poz. 651 z późn. zm., dalej: „UstGN”) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę oraz opłaty roczne. Wysokość opłaty rocznej uzależniona jest od dwóch czynników: (i) wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, (ii) stawki procentowej uzależnionej od określonego w umowie o ustanowieniu użytkowania wieczystego celu, na jaki dana nieruchomość została oddana użytkownikowi wieczystemu. Opłaty roczne wnosi się do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

Użytkownik wieczysty posiada jednak możliwość wystąpienia o określone przepisami prawa ulgi w płatności opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych. Ulgi te można podzielić na dwa rodzaje – (i) ulgi niebudzące wątpliwości w literaturze prawnej, a przede wszystkim w praktyce działania organów (występujących w tej sytuacji jednak jako podmioty obrotu cywilnoprawnego), (ii) ulgi, z których możliwość korzystania jest negowana przez organy. Do pierwszej grupy należy odroczenie płatności opłaty rocznej, na podstawie art. 71 ust. 4 UstGN. Druga grupa obejmuje umarzenie (w całości lub w części) oraz rozkładanie na raty opłaty rocznej, na podstawie art. 55-60 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (DzU nr 157, poz. 1240 z późn. zm., dalej: „UstFP”).

Odroczenie płatności

Zgodnie z art. 71 ust. 4 UstGN 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. Właściwym organem jest wójt, burmistrz lub prezydent miasta, starosta (wykonujący zadania własne), marszałek województwa (dla nieru-

chomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego) albo prezydent miasta (dla nieruchomości Skarbu Państwa położonych w miastach na prawach powiatu) lub starosta (wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej – dla nieruchomości Skarbu Państwa położonych poza miastami na prawach powiatu). Wniosek winien zostać złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, którym jest data 31 marca. Odroczenie płatności opłat rocznych możliwe jest maksymalnie do końca danego roku kalendarzowego, a więc do dnia 31 grudnia.

Podmioty składające wniosek o odroczenie płatności opłat rocznych powinny pamiętać o dwóch istotnych kwestiach związanych z tą formą ulgi. Po pierwsze, udzielenie przez właściwy organ ulgi w postaci odroczenia płatności opłat rocznych stanowi pomoc publiczną de minimis, w rozumieniu przepisów o pomocy publicznej. Zatem wniosek o odroczenie płatności opłat rocznych musi spełniać także wymogi ustanowione dla wniosków o udzielenie takiej pomocy. Po drugie, UstGN nie zawiera regulacji dotyczących kwestii obowiązku zapłaty odsetek za opóźnienie w płatności opłat rocznych w sytuacji, gdy właściwy organ nie rozpozna wniosku o odroczenie płatności przed datą wymagalności opłaty rocznej za dany rok (a więc przed 31 marca). W praktyce (szczególnie z uwagi na znaczącą liczbę wniosków o odroczenie płatności opłat rocznych składanych przez użytkowników wieczystych) organy rozpatrują przedmiotowe wnioski po 31 marca. Zatem, w sytuacji milczenia ustawodawcy w tej kwestii, w przypadku odmowy odroczenia płatności, użytkownik wieczysty będzie zobowiązany do uiszczenia odsetek za opóźnienie w płatności opłaty rocznej od dnia jej wymagalności (31 marca) do dnia uiszczenia opłaty. Odsetki za opóźnienie nie zależą bowiem od kwestii zawinienia użytkownika wieczystego (które w opisywanej sytuacji jest wątpliwe, skoro w określonym w art. 71 ust. 4 UstGN terminie złożył on wniosek o odroczenie płatności opłaty rocznej, a nierozpoznanie wniosku przed terminem płatności tej opłaty – czyli 31 marca – wynika jedynie z długotrwałości jego procedowania organu). Zastosowanie będą bowiem miały przepisy ogólne prawa cywilnego, zgodnie z którymi z tytułu opóźnienia (które, w przeciwieństwie do zwłoki, jest niez-

ależne od winy dłużnika) w płatności zobowiązań pieniężnych wierzycielowi należą się odsetki ustawowe.

Umarzenie oraz rozłożenie na raty

Istnienie drugiej z wyodrębnionych grup ulg jest często negowane przez organy właściwe do udzielania ulg w płatności opłat rocznych. W mojej ocenie jednak, obowiązujące przepisy nie wykluczają a priori możliwości składania przez użytkowników wieczystych wniosków o umorzenie (w całości lub w części) albo rozłożenie na raty płatności opłat rocznych.

Zgodnie z art. 55 UstFP należności pieniężne mające charakter cywilnoprawny (taki charakter niewątpliwie mają opłaty roczne za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych), przypadające organom administracji rządowej, państwowym jednostkom budżetowym i państwowym funduszom celowym, mogą być umarzone w całości albo w części lub ich spłata może być odraczana lub rozkładana na raty. Z kolei w rozwinięciu powołanej zasady ogólnej, art. 57 UstFP wskazuje, że na wniosek dłużnika: 1) należności mogą być umarzone w części, 2) mogą zostać odroczone terminy spłaty w całości lub części należności, 3) płatność całości lub części należności może zostać rozłożona na raty – w przypadkach uzasadnionych względami społecznymi lub gospodarczymi, w szczególności możliwościami płatniczymi dłużnika oraz uzasadnionym interesem Skarbu Państwa. Natomiast odnośnie



Dawid Mielcarski
adwokat w kancelarii
KSP Legal&Tax Advice
w Katowicach

do należności przypadających jednostkom samorządu terytorialnego, w myśl art. 59 ust. 1 UstFP, w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika lub interesem publicznym należności pieniężne mające charakter cywilnoprawny, przypadające jednostce samorządu terytorialnego lub jej jednostkom podległym, mogą być umarzone albo ich spłata może być odraczana lub rozkładana na raty, na zasadach określonych przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego.

Zatem, mając na uwadze przytoczone przepisy, prima facie wydawać się może, że nie powinny istnieć żadne wątpliwości odnośnie możliwości umarzenia albo rozkładania na raty płatności opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Podstawą istniejącego problemu jest jednak interpretacja zawarta w piśmie ministra finansów z dnia 24 kwietnia 2008 r.

(FS8/4071/42/ULK/08/1143), które dotyczy umarzenia należności z tytułu zaległych opłat za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa. Nie wdając się zbyt w szczegóły, można stwierdzić, że zgodnie ze stanowiskiem ministra finansów, UstGN nie zawiera regulacji, które umożliwiłyby umarzenie należności z tytułu zaległych opłat za użytkowanie wieczyste gruntów. W dalszej kolejności minister finansów twierdzi, że zgodnie z art. 58 ust. 5 UstFP przepisów tej ustawy nie stosuje się do należności, których umarzenie, odraczanie terminów spłaty lub rozkładanie na raty określają odrębne przepisy (w ocenie ministra finansów takimi „odrębnymi przepisami” jest UstGN). Konkludując, minister finansów stwierdza, że przepisy UstGN (a dokładniej rzecz ujmując art. 71 ust. 4 ustawy) wyłączają możliwość umorzenia zaległości w płatności opłat rocznych. UstGN stanowi bowiem ustawę odrębną w rozumieniu art. 58 ust. 5 UstFP, wyłączającą możliwość udzielenia ulg określonych w art. 55-60 tej ustawy.

W sprzeczności z podstawowymi regułami

Powołując się na stanowisko ministra finansów, organy odmawiają umorzenia lub rozłożenia na raty płatności opłat rocznych, nie przechodząc w ogóle do merytorycznej analizy przesłanek udzielenia tych ulg wskazanych w przepisach UstFB – odpowiednio, w zależności od organu właściwego do udzielenia ulg – istnienia względów społecznych lub gospodarczych (w szczególności możliwości płatniczych dłużnika oraz uzasadnionego interesu Skarbu Państwa) albo istnienia ważnego interesu dłużnika lub interesu publicznego. W moim przekonaniu stanowisko takie jest błędne, stoi bowiem w sprzeczności z podstawowymi regułami wykładni aktów prawnych. Zarówno minister finansów, jak i organy właściwe do udzielania ulg, nieprawidłowo interpretują treść art. 58 ust. 5 UstFP w związku z art. 71 ust. 4 UstGN. „Odrębne przepisy”, o których mowa w art. 58 ust. 5 UstFP – art. 71 ust. 4 UstGN określają wyłącznie kwestię odraczania terminów spłaty opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Zatem skorzystanie z tej ulgi możliwe jest wyłącznie na podstawie UstGN, która rzeczywiście wyłącza możliwość stosowania UstFP. Natomiast UstGN nie określa ani umarzenia, ani rozkładania na raty płatności opłat rocznych. Nie można zatem uznać, że w odniesieniu do tych ulg istnieją „odrębne przepisy” wskazane w art. 58 ust. 5 UstFP.

Uważam, że przepisy UstGN nie wyłączają możliwości składania przez użytkowników wieczystych nieruchomości wniosków o umorzenie albo rozłożenie na raty płatności opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych. Podstawą tych wniosków stanowiąc mogą przepisy UstFP.

K - jak KODOWANIE

T - jak TRANSMISJA

S - jak SIEĆ

Stwórz z nami alfabet TELEKOMUNIKACJI – zostań współautorem raportu

Zadzwoń: (22) 339 05 50
lub napisz: raporty@gazetafinansowa.pl

Gazeta Finansowa