



RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich

Warszawa, 31 marca 1993 r.

RPO/109054/93/IV/AP

00-090 Warszawa
Al. Solidarności 77
Tel. sekr. 27 42 02
Fax 27 42 02
Tel. centr. 27 62 61

Sąd Najwyższy
Izba Cywilna

W a r s z a w a

Wniosek

Rzecznika Praw Obywatelskich

o podjęcie uchwały wyjaśniającej
zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości

Na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (jedn. tekst Dz.U. z 1991 r. Nr 109, poz. 471) oraz art. 16 ust. 2 w związku z art. 13 pkt 3 ustawy z dnia 20 września 1984 r. o Sądzie Najwyższym (jedn. tekst Dz.U. z 1990 r. Nr 26, poz. 153, zm. Dz.U. z 1991 r. Nr 83, poz. 371

w n o s z ę

o podjęcie uchwały wyjaśniającej istotne zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, a mianowicie:

- 1/ czy w przypadku oddania w użytkowanie wieczyste gruntu, stanowiącego własność Skarbu Państwa lub własność gminy, na rzecz małżonków, z których jeden jest emerytem lub rencistą, utrzymującym się wyłącznie z emerytury lub renty, zaś drugi małżonek utrzymuje się z innych niż emerytura lub renta źródeł - uprawnienia do korzystania z 50% obniżki w opłatach z tytułu użyt-

kowania gruntu, o której mowa w art. 41 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 z późn. zmianami) przysługują:

- a/ jedynie małżonkowi, który jest emerytem lub rencistą, którego wyłącznym źródłem utrzymania jest emerytura lub renta oraz w jakiej proporcji do wysokości wymierzonej przez właściwy organ opłaty z tytułu użytkowania (współużytkowania) wieczystego gruntu, czy też
 - b/ łącznie obojgu małżonkom;
- 2/ czy emeryci i renciści, których wyłącznym źródłem utrzymania jest emerytura lub renta, korzystają z 50% obniżki w opłatach rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów, przysługującej na podstawie art. 41 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, a w szczególności z obniżki pierwszej opłaty rocznej, która - zgodnie z art. 41 ust. 1 wymienionej ustawy - nie może być większa niż 25%, lecz nie niższa niż 15% ceny gruntu, ustalonej stosownie do art. 38 wym. ustawy w sytuacji, gdy wniesienie tej opłaty następuje przed zawarciem umowy notarialnej o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste.

Uzasadnienie

Wątpliwości prawne, o których mowa we wniosku, zasygnalizowane zostały przez emerytów lub rencistów, których wyłącznym źródłem utrzymania jest emerytura lub renta, a będących użytkownikami wieczystymi gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub stanowiących własność gmin, bądź też starającymi się o oddanie takich gruntów w użytkowanie wieczyste.

Osoby, o których mowa wyżej zobowiązane są do ponoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów w formie opłat rocznych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r.

o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 z późn. zmianami) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 72, poz. 311).

Zgodnie z art. 41 ust. 1 wymienionej ustawy opłaty za użytkowanie wieczyste ustala się w formie opłat rocznych, z tym że pierwsza opłata nie może być większa niż 25% ceny gruntów ustalonej stosownie do art. 38 wymienionej ustawy, lecz nie niższa niż 15% tej ceny. Natomiast (zgodnie z art. 41 ust. 2 wym. ustawy) emeryci i renciści, których wyłącznym źródłem utrzymania jest emerytura lub renta, korzystają, jeżeli są użytkownikami wieczystymi, z 50% obniżki w opłatach.

W sytuacji opisanej w punkcie 1 ceny gruntów, będące podstawą do ustalenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów podlegają aktualizacji w oparciu o przepisy art. 43 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Aktualizacja dokonywana jest w formie "oświadczenia" zarządu gminy w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gminy. Forma ta wyklucza możliwość dotychczas powszechnie stosowanej w zakresie opłat za grunty formy odwoławczej i skargowej. Znaczne zwiększenie opłat w wyniku aktualizacji cen gruntów na skutek zmiany ich wartości rynkowej jest przyczyną wystąpień emerytów i rencistów o zastosowanie obniżek opłat, przewidzianych w ustawie o gospodarce gruntami.

W niektórych przypadkach zarządy gmin nie uwzględniają uzasadnionych - zdaniem Rzecznika - wniosków osób zainteresowanych uzyskaniem obniżki opłat. Przykładem tego jest pismo Urzędu Dzielnicy Gminy Warszawa-Żoliborz z dnia 5 marca 1993 r. (kopia korespondencji w załączeniu) odmawiające obniżki opłat w sytuacji, gdy jeden z małżonków jest emerytem wyłącznie utrzymującym się z emerytury, zaś drugi utrzymuje się z innych niż emerytura źródeł. Odmowę uzasadniono okolicznością, iż "jedno z małżonków

ma dodatkowe źródło utrzymania" i zastosowano w stosunku do obojga małżonków obniżkę opłat w wysokości 30% w 1993 r., odpowiadającą obniżce przewidywanej w § 37 ust. 1 wymienionego wyżej rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 r. dla gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe oraz gruntów zabudowanych budynkami mieszkaniowymi.

Należy zauważyć, iż zgodnie z § 37 ust. 2 wym. rozporządzenia łączna obniżka opłaty przyznana na podstawie art. 41 ust. 2 ustawy oraz § 24 ust. 1 i § 37 ust. 1 nie może przekraczać 50% opłaty rocznej.

Obniżki przewidziane w § 24 ust. 1 dotyczą sytuacji, gdy dochód miesięczny na jednego członka rodziny osoby zobowiązanej do wniesienia opłaty nie przekracza 50% średniego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej. Z obniżki tej - zgodnie z treścią cytowanego przepisu - nie mogą korzystać emeryci i renciści, których wyłącznym źródłem utrzymania jest emerytura lub renta.

W sytuacji opisanej w punkcie 2 emeryci i renciści, których wyłącznym źródłem utrzymania jest emerytura lub renta mogą uzyskać obniżkę opłat z tytułu użytkowania wieczystego "jeżeli są użytkownikami wieczystymi", a więc po zawarciu umowy notarialnej, wymaganej zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Jednocześnie § 27 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości nakłada na osoby starające się o oddanie gruntów stanowiących własność gminy w użytkowanie wieczyste obowiązek wniesienia pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu najpóźniej w dniu zawarcia umowy notarialnej.

Należy zauważyć, iż znowelizowana we wrześniu 1990 r. ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości odeszła od "dwustopniowego" oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste,

mającego zastosowanie w okresie poprzednim, a mianowicie decyzji administracyjnej o ustanowieniu wymienionego prawa, a następnie zawierania umów notarialnych, zastępując wymienioną procedurę - formalnie biorąc - zawieraniem umowy notarialnej bez uprzedniej decyzji administracyjnej. W praktyce jednak stosowane są przez administrację samorządową różne formy ofert lub informacji, dotyczących sposobu i warunków korzystania z gruntów przez przyszłych użytkowników (w tym wysokości opłat z tego tytułu) od których nie przysługują im jednak środki odwoławcze.

Występuje więc szczególna sytuacja, w której "kandydat" na użytkownika wieczystego wnosi w pełnej wysokości pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego (skapitalizowane opłaty, równe 15-25% ceny nieruchomości) przed podpisaniem umowy notarialnej, a więc nie będąc użytkownikiem wieczystym, natomiast może skorzystać z obniżki opłat tylko wtedy, gdy jest użytkownikiem wieczystym tzn. po podpisaniu aktu notarialnego; obniżka taka może zatem dotyczyć drugiego i następnych lat użytkowania wieczystego.

Stanowisko takie reprezentuje Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, czego dowodem może być kopia załączonego pisma z dnia 26 stycznia 1993 r., skierowanego do p. Ryszarda N. Budzi ono wątpliwości wyrażone powyżej, świadczące o istnieniu nierówności podmiotowej w stosunkach zarząd gminy - "kandydat" na użytkownika wieczystego lub użytkownik wieczysty gruntów stanowiących własność gminy.

Zachodzi zatem - zdaniem Rzecznika - konieczność wyjaśnienia wskazanych wyżej wątpliwości w formie uchwały Sądu Najwyższego, mającej moc zasady prawnej.

4 zał.

Prof. dr Tadeusz Zieliński

kk