



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VIII kadencja
Komisja do Spraw Petycji
BKSP-020-3-2019

Druk nr 3345

Warszawa, 14 marca 2019 r.

Pan
Marek Kuchciński
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu Komisja do Spraw Petycji
wnosi projekt ustawy:

**- o zmianie ustawy o gospodarce
nieruchomościami.**

Do reprezentowania Komisji w pracach nad projektem ustawy został
upoważniony poseł Robert Warwas.

Przewodniczący Komisji

(-) Sławomir Jan Piechota

USTAWA

z dnia 2019 r.

o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami

Art. 1. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 i 2348) po art. 147 dodaje się art. 148aa w brzmieniu:

„Art. 148aa. Na zasadach określonych w art. 59 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, z późn. zm.¹⁾), na wniosek właściciela nieruchomości:

- 1) należności z tytułu opłaty adiacenckiej mogą być w całości lub w części umorzone;
- 2) termin wniesienia opłaty adiacenckiej lub terminy wniesienia ratałnych opłat z tytułu opłaty adiacenckiej mogą być odraczane.”.

Art. 2. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 62, 1000, 1366, 1669, 1693, 2245 i 2354.

UZASADNIENIE

1. Potrzeba i cel uchwalenia ustawy

Projektowana ustawa jest reakcją Komisji do Spraw Petycji Sejmu RP na petycję skierowaną do Sejmu RP przez osobę fizyczną – autor nie wyraził zgody na podanie danych osobowych. Komisja uznała, że problem wskazany w petycji, który w sposób szczególny wystąpił w Dąbrowie Górniczej, powinien zostać rozwiązany na drodze ustawowej. Komisja uznała, że sposobem na rozwiązanie problemu nie może być propozycja zawarta w petycji, gdyż z uwagi na duży upływ czasu od dnia 22 sierpnia 2017 r. - daty wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r. poz. 1509), propozycja ta prowadziłaby do dużego chaosu prawnego. Po uzyskaniu odpowiedzi na dezyderat skierowany do Ministra Inwestycji i Rozwoju Komisja ustaliła zakres projektowanej ustawy, uznając że stwarza on realne możliwości reakcji władz gminy w przypadkach, gdy stosowanie ustawy w aktualnym brzmieniu naruszałoby zasadę sprawiedliwości społecznej

Celem projektowanej ustawy jest także stworzenie praktycznych możliwości jednakowego traktowania przez władze gminy właścicieli, których nieruchomości zostały podłączone do tych samych urządzeń infrastruktury technicznej lub którym stworzono warunki do korzystania z wybudowanej drogi bez względu na fakt, czy postępowanie w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej zostało wszczęte przed dniem 22 sierpnia 2017 r. czy też nie.

2. Rzeczywisty stan w dziedzinie, która ma być unormowana

Zgodnie z art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, do postępowań, o których mowa w art. 98a ust. 1 i art. 145 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dotyczących ustalania opłaty adiacenckiej), które zostały wszczęte i niezakończone przed 22 sierpnia 2017 r., stosuje się przepisy dotychczasowe. Tak więc z punktu widzenia właścicieli nieruchomości, którzy mogą zostać zobowiązani do wniesienia opłaty adiacenckiej, zasadniczym kryterium przesądzającym o stosowanej procedurze są (po nowelizacji ustawy) nie merytoryczne okoliczności sprawy lecz fakt, czy przed dniem 22 sierpnia 2017 r. zostało wszczęte postępowanie w sprawie

ustalenia opłaty adiacenckiej czy też nie. Może się zdarzyć, że wobec dwóch właścicieli, których nieruchomości zostały podłączone do tych samych urządzeń infrastruktury technicznej lub którym stworzono warunki do korzystania z wybudowanej drogi będą stosowane różne procedury.

To zróżnicowanie wynika z faktu, że o ile przed wskazaną nowelizacją ustawy wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej mogło nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi to po nowelizacji wystarczającym warunkiem jest, aby wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej nastąpiło w tym terminie, natomiast wydanie samej decyzji może nastąpić nawet wiele lat później.

Ta nowelizacja wykreowała więc w swej istocie dodatkowy i w praktyce nielimitowany czas dla gmin na wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej a niektórym właścicielom nieruchomości stworzyła perspektywę kolejnych lat życia w niepewności. Stanowi to dużą różnicę, bo tuż przed nowelizacją wielu właścicieli nieruchomości miało podstawy aby spodziewać się, że nawet jeśli dostaną decyzję o wszczęciu postępowania to w omawianym okresie 3 lat nie zostanie wydana decyzja o ustaleniu wysokości opłaty – co z ich punktu widzenia oznaczałoby de facto zwolnienie z opłaty.

3. Różnica pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Projektowana ustawa stwarza możliwość umarzania w całości lub w części należności z tytułu opłaty adiacenckiej oraz odraczania terminu wniesienia opłaty adiacenckiej lub terminy wniesienia ratalnych opłat - na zasadach określonych w ustawie o finansach publicznych (przede wszystkim w art. 59), na wniosek właściciela nieruchomości. W praktyce przepis ten pozwala władzom gmin na postępowanie zgodne z zasadą sprawiedliwości społecznej w sytuacjach zbliżonych do tej, która legła u podstaw wniesionej do Sejmu RP petycji, bez równoczesnego narażenia się na narzut naruszenia dyscypliny finansów publicznych.

4. Skutki projektowanej ustawy

Skutki społeczne i prawne projektowanej ustawy są bardzo ważne – ustawa pozwala na zastosowanie zasady sprawiedliwości społecznej w indywidualnych przypadkach, gdy zastosowanie omawianego przepisu ustawy byłoby w oczywisty

sposób sprzeczne z tą ustawą a niepodejmowanie jakichkolwiek działań ze strony władz gminy mogłoby je narazić na zarzut naruszenia dyscypliny finansów publicznych. Ustawa likwiduje też przeoczenie bardzo szczególnych sytuacji, jakie miało miejsce przy redagowaniu przepisu przejściowego, zawartego w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw.

Projektowana ustawa nie ma wpływu na finanse podmiotów gospodarczych, budżety gospodarstw domowych ani na funkcjonowanie gospodarki, nie dotyczy też majątkowych praw i obowiązków przedsiębiorców lub praw i obowiązków przedsiębiorców wobec organów administracji publicznej,

Wpływ projektowanej ustawy na finanse publiczne jest trudny do oszacowania ze względu na dużą liczbę zmiennych czynników mających wpływ na postępowanie władz gmin. Można jednak szacować, że w skali globalnej (całego kraju) będzie on minimalny albo neutralny. W jednostkowych przypadkach skutkiem może być niewielkie (bo opłaty adiacenckie mają nieznaczny udział w dochodach gmin) zmniejszenie potencjalnych dochodów gmin w najbliższych latach. Trzeba jednak także brać pod uwagę, że projektowana ustawa pozwala na umorzenie opłaty także w przypadkach, które mogłyby być przedmiotem postępowania sądowego a wygrana właściciela nieruchomości wiązałaby się z dodatkowymi obciążeniami finansowymi dla gmin (zasądzany w takich okolicznościach zwrot kosztów postępowania).

Projekt ustawy nie przewiduje wydawania aktów wykonawczych.

5. Oświadczenie o zgodności projektu ustawy z prawem Unii Europejskiej

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Warszawa, 26 marca 2019 r.

BAS-WAPM-603/19

Pan
Marek Kuchciński
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (przedstawiciel wnioskodawcy: poseł Robert Warwas)

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 roku – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (Monitor Polski z 2012 r. poz. 32, ze zmianami) sporządza się następującą opinię:

1. Przedmiot projektu ustawy

Komisyjny projekt ustawy zmierza do nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, ze zm.). Projekt przewiduje dodanie w nowelizowanej ustawie nowego art. 148aa, zgodnie z którym, na zasadach określonych w art. 59 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, ze zm.), na wniosek właściciela nieruchomości:

- należności z tytułu opłaty adiacenckiej będą mogły być w całości lub w części umorzone;
- termin wniesienia opłaty adiacenckiej lub terminy wniesienia ratalnych opłat z tytułu opłaty adiacenckiej będą mogły być odraczane.

Zgodnie z art. 4 pkt 11 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłata adiacencka to opłata ustalona w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłata ustalona w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości.

Przywołany w projekcie ustawy art. 59 ustawy o finansach publicznych stanowi m.in., że w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika lub interesem publicznym należności pieniężne mające charakter cywilnoprawny, przypadające jednostce samorządu terytorialnego lub jej jednostkom

organizacyjnym mogą być umarzane, terminy ich spłaty mogą zostać odroczone lub płatność tych należności może zostać rozłożona na raty, na zasadach określonych przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego. Organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego określi szczegółowe zasady, sposób i tryb udzielania ulg, o których mowa wyżej, warunki dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną, oraz wskaże organ lub osobę uprawnioną do udzielania tych ulg.

Ustawa ma wejść w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem ustawy

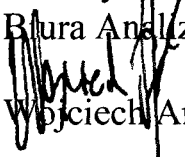
Artykuł 107 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (TfUE) stanowi, że, z zastrzeżeniem innych postanowień przewidzianych w Traktatach, wszelka pomoc przyznawana przez państwo członkowskie lub przy użyciu zasobów państwowych w jakiejkolwiek formie, która zakłóca lub grozi zakłóceniem konkurencji poprzez sprzyjanie niektórym przedsiębiorstwom lub produkcji niektórych towarów jest niezgodna z rynkiem wewnętrznym w zakresie, w jakim wpływa na wymianę handlową między państwami członkowskimi. Artykuł 107 ust. 2 i 3 TfUE określa także jakie rodzaje pomocy są lub mogą zostać uznane za zgodne z rynkiem wewnętrznym. Zgodnie z art. 108 ust. 3 TfUE Komisja jest informowana, w czasie odpowiednim do przedstawienia swych uwag, o wszelkich planach przyznania lub zmiany pomocy. Jeżeli Komisja stwierdzi, że plan nie jest zgodny z rynkiem wewnętrznym w rozumieniu art. 107 TfUE, wszczyna bezzwłocznie procedurę wyjaśniającą. Państwo członkowskie nie może wprowadzić w życie projektowanych środków dopóki procedura ta nie doprowadzi do wydania decyzji końcowej.

3. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa Unii Europejskiej

Projektowany przepis przewiduje udzielanie zwolnienia z obowiązku płatności opłaty adiacenckiej lub odraczanie terminu jej płatności. Przepis dotyczy wszystkich właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, w tym tych, którzy prowadzą działalność gospodarczą na nieruchomościach z którymi związany będzie obowiązek zapłaty opłaty adiacenckiej. Nie można zatem wykluczyć, że projektowany przepis będzie stanowił podstawę do udzielania pomocy publicznej. Projektowany przepis nie stanowi jednak samoistnej podstawy prawnej do udzielania pomocy publicznej i nie wymaga notyfikowania Komisji. Dopiero poszczególne jednostki samorządu terytorialnego określą, w jakich przypadkach stosowane przez nie umorzenia i odroczenia w stosunku do opłat adiacenckich stanowić będą pomoc publiczną. Taka pomoc będzie musiała być udzielana zgodnie z prawem Unii Europejskiej.

4. Konkluzja

Komisyjny projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Akceptował:
Wicedyrektor
Biura Analiz Sejmowych

Wojciech Arndt

Warszawa, 26 marca 2019 r.

BAS-WAPM-604/19

Pan
Marek Kuchciński
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

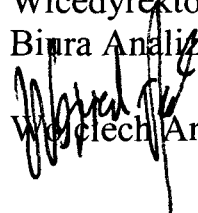
Opinia w sprawie stwierdzenia, czy komisyjny projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Robert Warwas) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a regulaminu Sejmu

Komisyjny projekt ustawy zmierza do nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, ze zm.). Projekt przewiduje dodanie w nowelizowanej ustawie nowego art. 148aa, zgodnie z którym, na zasadach określonych w art. 59 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, ze zm.), na wniosek właściciela nieruchomości:

- należności z tytułu opłaty adiacenckiej będą mogły być w całości lub w części umorzone;
- termin wniesienia opłaty adiacenckiej lub terminy wniesienia ratalnych opłat z tytułu opłaty adiacenckiej będą mogły być odraczane.

Projekt nie zawiera przepisów mających na celu wykonanie prawa Unii Europejskiej.

Komisyjny projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami **nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej** w rozumieniu art. 95a regulaminu Sejmu.

Akceptował:
Wicedyrektor
Biura Analiz Sejmowych

Wojciech Arndt