

**YARIS OD**

**34 900 zł**



## Czy prawo własności może być tańsze?

Tomasz L. Krawczyk 24-05-2010, ostatnia aktualizacja 24-05-2010 00:30

Lubię to!

Bądź pierwszym znajomym, który to lubi.



źródło: materiały prasowe  
 dr Tomasz Ludwik Krawczyk,  
 adwokat w Drzewiecki,  
 Tomaszek & Wspólnicy  
 +zobacz więcej

Stara prawda głosi, że w czasie wojny najlepiej inwestować w złoto, a w czasie pokoju w nieruchomości. Często jednak z byciem właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości w całkowicie pokojowych czasach wiążą się poważne (i niespodziewane) koszty związane z różnymi opłatami nakładanymi przez organy administracji. Trzymanie ich w ryzach częstokroć wymaga pójsicia na wojnę (prawną) z urzędem. Warto wiedzieć, jak może ona wyglądać.

Mówiąc o opłatach administracyjnych związanych z własnością nieruchomości (poza należnościami podatkowymi, jak podatek od nieruchomości, które nie będą tu omawiane), należy mieć na względzie przede wszystkim: opłatę roczną za użytkowanie wieczyste (jej podwyższenie), opłaty adiacenckie, opłaty adiacenckie za podział nieruchomości oraz tzw. rentę planistyczną.

Opłata roczna zależy od dwu zmiennych, tj. stawki procentowej określonej dla danego wykorzystania nieruchomości oraz wartości rynkowej nieruchomości. Może być zmieniana (w praktyce: podwyższana) przez organ administracji poprzez wypowiedzenie

dotychczasowej wysokości opłaty i wskazanie nowej. Tryb odwoławczy obejmuje wniosek do SKO o ustalenie nieprawidłowości naliczenia nowej opłaty oraz wnioski do sądu powszechnego o jej ustalenie. Równoległe wadliwości decyzji o wypowiedzeniu opłaty o charakterze formalnym mogą być kwestionowane przed sądem administracyjnym.

Opłaty adiacenckie to opłaty mające w założeniu nakładać na właścicieli (oraz użytkowników wieczystych, ale tylko tych, którzy uiszcili opłatę za użytkowanie z góry) część kosztów poniesionych przez gminę w związku z inwestycjami („zwykła” opłata adiacencka) lub podziałem nieruchomości (opłata od podziału), które zwiększają wartość nieruchomości. Nakładane są w drodze decyzji administracyjnej, która może być wydana w terminie trzech lat od dnia odpowiednio: inwestycji lub podziału, na podstawie uchwały rady gminy określającej stawkę procentową wzrostu wartości, która stanowi podstawę wyliczenia opłaty (ograniczenie ustawowe wynosi 30 proc. tego wzrostu). Renta planistyczna, w odróżnieniu od pozostałych opłat, należna jest wyłącznie w przypadku zbycia nieruchomości, które nastąpiło w okresie pięciu lat od dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli wskutek uchwalenia go wartość nieruchomości wzrosła. Opłata może być nałożona w wysokości określonej planem miejscowym (maksymalnie 50 proc. wzrostu wartości).

Oczywistą rzeczą jest, iż gminy i inne organy administracji podejmują wysiłki na rzecz maksymalizacji powyższych opłat, zaś w interesie właścicieli (użytkowników wieczystych) leży ich minimalizacja. Kwestionowanie orzeczeń dotyczących opłat jest dziedziną rządzącą się swoimi

-  DRUKUJ Z KYOCERA
-  DOSTĘP SMS
-  WYŚLIJ
-  LICENCJONOWANIE
-  GOOGLE
-  BLIPNIJ
-  STUMBLEUPON
-  FACEBOOK

(często umiarkowanie logicznymi) prawami i niezbyt dobrze rozpoznaną przez prawników, nawet tych, którzy na co dzień specjalizują się w prawie obrotu nieruchomości. Warto zatem wskazać na kilka kluczowych zagadnień i pułapek czechających na właścicieli.

Problemem wspólnym dla postępowań dotyczących wszystkich wskazanych wyżej opłat jest kwestionowanie operatu szacunkowego określającego zwrot wartości nieruchomości. Nie wchodząc szczegółowo w tę kwestię, wskazać trzeba, że można go zwalczać poprzez wykazywanie w nim błędów (co bywa skuteczne, gdy operat zawiera „grube” błędy formalne, natomiast mało skuteczne nawet w przypadku rażących nonsensów ekonomicznych), poprzez przedstawienie kontroperatu (co daje pewne szanse przy dostatecznie mocnym skrytykowaniu dotychczasowego) lub też poprzez zwrócenie się do organizacji biegłych rzeczoznawców celem dokonania oceny operatu (rozwiązanie drogie, ale często skuteczne). Zarówno w przypadku podwyższenia opłaty za użytkowanie wieczyste, jak i przy opłacie adiacenckiej możliwe jest zaliczenie nakładów poniesionych na nieruchomości lub urządzenia infrastruktury na poczet opłaty, co bywa skutecznym sposobem obrony.

Kluczową rolę przy obu opłatach adiacenckich oraz przy rencie planistycznej odgrywają terminy, w których może być wydana decyzja. Aby życie właścicieli nie było zbyt proste, w każdym przypadku są one liczone odmiennie: w przypadku renty planistycznej od dnia wejścia w życie planu, natomiast w przypadku opłat adiacenckich odpowiednio od: podłączenia działki do infrastruktury lub też od jej podziału, przy czym – choć orzecznictwo nie jest w pełni jednolite – w przypadku „zwykłej” opłaty adiacenckiej w trzyletnim terminie wystarczające jest wydanie decyzji nieprawomocnej o opłacie, natomiast w przypadku opłaty od podziału decyzji prawomocnej.

Postępowanie odwoławcze w sprawie opłaty za użytkowanie wieczyste rodzi szereg proceduralnych problemów, począwszy od rozgraniczenia zakresu kognicji sądu cywilnego od sądu administracyjnego, kwestii zdolności procesowej organu administracji, a skończywszy na wysokości opłaty sądowej i momencie jej uiszczenia.

Nie są to oczywiście wszystkie problemy związane z opłatami administracyjnymi nakładanymi na właścicieli nieruchomości. Już jednak powyższy rzut oka wskazuje, że jest to zagadnienie trudne, któremu inwestorzy powinni chyba poświęcać więcej uwagi. Zwłaszcza że oszczędności, które mogą wynikać ze starannego kwestionowania opłat na gruncie prawnym, bywają niemałe.

*dr Tomasz Ludwik Krawczyk*









adwokat w Drzewiecki, Tomaszek & Wspólnicy

Rzeczpospolita

[Szukasz domu?](#) Sprawdzone oferty - różne lokalizacje! Wynajmij albo kup!

[Doorma -Bramy Garażowe](#) Autoryzowany Partner Hormann Bramy garażowe Napędy Drzwi ppoz

[A może jednak dom?](#) Domy na terenie zalesionym. W pobliżu zabudowa jednorodzinna.

 DRUKUJ Z KYOCERA  DOSTĘP SMS  WYŚLIJ  
 LICENCJONOWANIE  
 GOOGLE  BLIPNIJ  STUMBLEUPON  FACEBOOK

Żadna część jak i całość utworów zawartych w dzienniku nie może być powielana i rozpowszechniana lub dalej rozpowszechniana w jakiegokolwiek formie i w jakiegokolwiek sposób (w tym także elektroniczny lub mechaniczny lub inny albo na wszelkich polach eksploatacji) włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem lub kopiowaniem, w tym także zamieszczaniem w Internecie - bez pisemnej zgody PRESSPUBLICA Sp. z o.o. Jakiegokolwiek użycie lub wykorzystanie utworów w całości lub w części bez zgody PRESSPUBLICA Sp. z o.o. lub autorów z naruszeniem prawa jest zabronione pod groźbą kary i może być ścigane prawnie.