

Uchwała Nr 218/09
Sejmiku Województwa Mazowieckiego
z dnia 21 grudnia 2009 roku

w sprawie zasad ustalania wysokości czynszu symbolicznego za grunty oddawane w użytkowanie wieczyste na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy oraz opłat rocznych za grunty oddawane w użytkowanie wieczyste na podstawie art. 214 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Na podstawie art. 18 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1590, z późn. zm.¹) w związku z art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279) i art. 214 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.²) – uchwała się, co następuje:

§ 1.

Ileokroć w uchwale mowa o:

- 1) dekrete – należy przez to rozumieć dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279);
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

§ 2.

1. Z tytułu użytkowania wieczystego, ustanowionego na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu, pobiera się czynsz symboliczny.
2. Roczny czynsz symboliczny stanowi iloczyn powierzchni gruntu wyrażonej w metrach kwadratowych i stawki czynszu ustalonej za 1 m² gruntu.
3. Ustala się stawkę czynszu w wysokości 1 zł za 1 m² gruntu.

§ 3.

1. Z tytułu użytkowania wieczystego, ustanowionego na podstawie art. 214 ustawy, pobiera się opłatę roczną.
2. Opłatę roczną za użytkowanie wieczyste gruntu ustala według stawki procentowej od ceny gruntu.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1206 i Nr 167, poz. 1759, z 2006 r. Nr 126, poz. 875 i Nr 227, poz. 1658, z 2007 r. Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 216, poz. 1370 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 157, poz. 1241.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600 i 1601, z 2007 r. Nr 69, poz. 468 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 59, poz. 369, Nr 220, poz. 1412 oraz z 2009 r. Nr 19, poz. 100, Nr 42, poz. 335 i 340, Nr 98, poz. 817.

3. Wysokość stawki procentowej opłaty rocznej określa się według zasad określonych ustawą.
4. Ceną gruntu jest wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego.
5. Wyraża się zgodę na udzielenie 80 % bonifikaty od opłaty rocznej, o której mowa w ust. 2.
6. Wysokość opłaty rocznej może być aktualizowana, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie.
7. Jeżeli po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu.
8. Aktualizacji opłaty rocznej, o której mowa w ust. 6 oraz zmiany jej stawki procentowej, o której mowa w ust. 7, dokonuje się na zasadach określonych w ustawie.

§ 4.

1. Roczny czynsz symboliczny, o którym mowa w § 2 oraz opłatę roczną, o której mowa w § 3 wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.
2. Roczny czynsz symboliczny i opłat rocznych nie pobiera się za rok, w którym ustanowiono prawo użytkowania wieczystego.
3. Roczny czynsz symboliczny i opłata roczna są kwotami netto i zostają powiększone o kwotę podatku od towarów i usług, według stawki procentowej obowiązującej w terminie płatności.

§ 5.

Zasady ustalania czynszu symbolicznego i opłaty rocznej, określone uchwałą, mają zastosowanie również w przypadkach nabycia prawa użytkowania ustanowionego na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu i art. 214 ustawy:

- 1) przez osobę bliską w rozumieniu ustawy;
- 2) w drodze dziedziczenia.

§ 6.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 7.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Sejmiku
Województwa Mazowieckiego

Robert Soszyński

Uzasadnienie

Województwo Mazowieckie jest właścicielem nieruchomości położonych na terenie m. st. Warszawy, w stosunku do których mają zastosowanie przepisy dekretu z dnia 26 października 1945 r. *o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy* oraz art. 214 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*.

Do części nieruchomości byli właściciele (ich spadkobiercy), na podstawie art. 7 ust. 1 ww. *dekretu* lub art. 214 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* zgłosili roszczenia o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego.

Z tytułu użytkowania wieczystego, ustanowionego na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu, winno pobierać się czynsz symboliczny, natomiast z tytułu użytkowania wieczystego, ustanowionego na podstawie art. 214 ustawy o gospodarce nieruchomościami – opłatę roczną.

W związku z tym, że brak jest szczegółowych regulacji ustawowych określających zasady ustalania czynszu symbolicznego i opłaty rocznej od nieruchomości oddawanych w użytkowanie wieczyste na podstawie ww. przepisów, niezbędne jest ustalenie tych zasad przez Sejmik Województwa Mazowieckiego, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Województwa Mazowieckiego.

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 lipca 2006 r. (I OSK 622/06), czynsz pobierany na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu winien wyrażać jedynie zależny charakter prawa uzyskanego przez byłych właścicieli do ich dotychczasowego gruntu i w tym znaczeniu jest on symboliczny, gdyż nie służy realizacji celu ekonomicznego. Tak rozumiany czynsz symboliczny jest równy dla wszystkich i stały, ponieważ nie ma w dekrete podstawy do różnicowania sytuacji byłych właścicieli, w tym do uzależniania wysokości czynszu od wartości gruntu oraz aktualizowania tej wartości. Mając na uwadze ww. orzeczenie NSA, w uchwale Sejmiku ustalono, że czynsz symboliczny za nieruchomości Województwa Mazowieckiego wynosić będzie 1 zł za 1 m² gruntu w wymiarze rocznym.

Przepisy dekretu dotyczące czynszu symbolicznego nie mają zastosowania do prawa użytkowania wieczystego ustanawianego na podstawie art. 214 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Postępowanie w sprawie przyznania użytkowania wieczystego na podstawie tego przepisu jest postępowaniem odrębnym. Należy przy tym zauważyć, że art. 214 ww. ustawy ma charakter szczególny w stosunku do ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Oznacza to, że stanowi on wyłączną podstawę prawną ustanowienia użytkowania wieczystego oraz zwrotu budynków i nie można w tym przypadku wprost stosować innych przepisów tej ustawy. Stąd konieczność wprowadzenia szczegółowych regulacji w zakresie zasad ustalania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przyznawane w tym trybie. Nie przeszkadza to jednak, by odwołać się do przepisów ustawy i odpowiednio stosować zasady dotyczące ustalania wysokości stawki opłaty rocznej i jej aktualizacji. Biorąc pod uwagę, że intencją art. 214 ustawy było zaspokojenie roszczeń byłych właścicieli nieruchomości i stanowi on szczególną podstawę ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, uzasadnione wydaje się przyznanie użytkownikom wieczystym bonifikaty od opłaty rocznej w wysokości 80 %.

Skutki finansowe dla budżetu Województwa: czynsz symboliczny i opłata roczna, o których mowa w uchwale stanowiąc będą dochód Województwa z tytułu użytkowania wieczystego.