

OPŁATY I WYBRANE ROSZCZENIA DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI

redakcja naukowa Tomasz Brzezicki

Tomasz Brzezicki, Iwo Fisz, Wojciech Morawski

OPŁATY I WYBRANE ROSZCZENIA DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI

redakcja naukowa **Tomasz Brzezicki**
Tomasz Brzezicki, Iwo Fisz, Wojciech Morawski

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

Stan prawny na 1 lutego 2018 r.

Recenzent
Dr Rafał Dowgier

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Kinga Zajęc

Opracowanie redakcyjne
Violet Design Wioletta Kowalska

Łamanie
Wolters Kluwer Polska

Poszczególne części książki napisali:
Tomasz Brzezicki – rozdział I pkt 1–3, rozdział III
Iwo Fisz – rozdział I pkt 4, rozdział IV
Wojciech Morawski – rozdział II

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobie znanej, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawolubni

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by
Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2018

ISBN 978-83-8124-405-3

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przykopicowa 33
tel. 22 535 82 19
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl
www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	13
Wstęp	17
Rozdział I	
Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą (renta planistyczna)	19
1. Wprowadzenie	19
1.1. Uwagi terminologiczne.....	19
1.2. Charakter prawny decyzji określającej opłatę planistyczną.....	21
1.3. Zastosowanie ustawy o finansach publicznych.....	25
2. Przesłanki poboru opłaty planistycznej.....	26
2.1. Uchwalenie lub zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	26
2.1.1. Uchwalenie a wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	28
2.1.2. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	29
2.1.3. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a opłata planistyczna.....	30
2.1.4. Czas obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	31
2.1.5. Zmiana granic gminy a możliwość poboru opłaty planistycznej.....	33

2.1.6. Objęcie planem miejscowym części nieruchomości.....	34
2.1.7. Studium a opłata planistyczna.....	36
2.1.8. Decyzje lokalizacyjne a opłata planistyczna.....	36
2.1.9. Stawka opłaty planistycznej.....	42
2.1.10. Zróżnicowanie wysokości stawek.....	44
2.2. Skutki ekonomiczne uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	44
2.2.1. Spadek wartości nieruchomości.....	46
2.2.2. Czynniki niemające wpływu na wzrost wartości nieruchomości.....	47
2.2.3. Wzrost wartości nieruchomości.....	49
2.2.4. Okoliczności niewpływające na wzrost wartości nieruchomości.....	49
2.2.5. Związek przyczynowy pomiędzy miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a wzrostem wartości nieruchomości.....	51
2.2.6. Faktyczny (potencjalny) sposób wykorzystania nieruchomości.....	52
2.2.7. Znaczenie studium dla ustalenia wartości nieruchomości.....	63
2.3. Zbycie nieruchomości.....	65
2.3.1. Autonomiczność pojęcia.....	65
2.3.2. Nowelizacja u.p.z.p. z 28.11.2003 r.	69
2.3.3. Zbycie nieruchomości.....	70
2.3.4. Czasowe aspekty zbycia nieruchomości.....	74
2.3.5. Przeniesienie przez rolnika własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego na następcę.....	76
2.3.6. Zbycie części nieruchomości lub udziału w prawie do nieruchomości.....	78
2.3.7. Sprzedaż.....	80
2.3.8. Zamiana.....	81
2.3.9. Aport.....	83
2.3.10. Przewłaszczenie na zabezpieczenie.....	88
2.3.11. Darowizna.....	89

2.3.12. Nabycie fiducjarne	91
2.3.13. Przekazanie nieruchomości	94
2.3.14. Zbycie przedsiębiorstwa.....	95
2.3.15. Zniesienie współwłasności ułamkowej.....	97
2.3.16. <i>Datio in solutum</i>	98
2.3.17. Dożywocie.....	100
2.3.18. Przeniesienie prawa użytkowania wieczystego....	101
3. Podmiot zobowiązany do ponoszenia opłaty planistycznej.....	101
3.1. Właściciel.....	101
3.2. Użytkownik wieczysty.....	102
3.3. Współwłasność	103
3.4. Jednostka samorządu terytorialnego i Skarb Państwa jako podmioty zobowiązane do zapłaty renty planistycznej	108
3.5. Przedstawiciel lub organ osoby prawnej jako podmiot zobowiązany.....	109
3.6. Następstwo prawne	110
3.7. Śmierć właściciela (użytkownika wieczystego).....	111
4. Procedura wymiaru opłaty planistycznej	112
4.1. Konsekwencje procesowe stosowania Kodeksu postępowania administracyjnego	114
4.2. Termin wszczęcia postępowania przez organ administracji	115
4.3. Ustalenie wzrostu wartości nieruchomości.....	120
4.3.1. Charakter prawny operatu szacunkowego.....	122
4.3.2. Zasady oszacowywania wartości nieruchomości.....	125
4.3.3. Operat szacunkowy – wymogi formalne	127
4.3.4. Moment sporządzenia operatu	131
4.3.5. Aktualność operatu szacunkowego	134
4.3.6. Aktualizacja operatu szacunkowego	140
4.3.7. Nieruchomości podobne.....	142
4.3.8. Ustalenie stanu nieruchomości i cen stanowiących podstawę wyceny	145
4.3.9. Ocena operatu oraz jego kwestionowanie przez stronę.....	152

4.3.10. Ocena operatu przez organizację rzeczoznawców.....	156
4.4. Kwestionowanie wysokości stawki w postępowaniu o określenie opłaty	158
4.5. Treść decyzji wymierzającej opłatę planistyczną.....	159
4.6. Decyzja projektująca	162

Rozdział II

Opłata adiacencka	169
1. Pojęcie opłaty adiacenckiej.....	169
2. Charakter prawny opłaty adiacenckiej.....	170
3. Trzy opłaty adiacenckie, czy jedna opłata adiacencka.....	172
4. Stosowanie Ordynacji podatkowej.....	174
5. Opłata adiacencka a przepisy prawa cywilnego.....	180
6. Prawo czy obowiązek nałożenia opłaty adiacenckiej.....	182
7. Porozumienie między właścicielem a gminą w sprawie opłaty	190
8. Podmiot opłaty.....	191
8.1. Wprowadzenie	191
8.2. Współwłasność w częściach ułamkowych.....	193
8.3. Współwłaściciele łączni jako podmioty opłaty.....	197
8.4. Zmiana właściciela (użytkownika wieczystego) a podmiot opłaty.....	198
8.5. Śmierć właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości.....	206
9. Przedmiot opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.....	208
9.1. Brak świadczenia wzajemnego gminy.....	208
9.2. Pojęcie podziału nieruchomości	209
9.3. Podział nieruchomości dokonywany niezależnie od ustaleń planu miejscowego	213
10. Przedmiot opłaty adiacenckiej w związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej	214
10.1. Budowa drogi.....	216
10.2. Wybudowanie urządzeń kanalizacyjnych i wodociągowych.....	219
11. Termin ustalenia opłaty adiacenckiej.....	221

11.1. Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek podziału.....	221
11.2. Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.....	224
11.3. Wydanie decyzji a jej doręczenie	226
11.4. Termin wydania decyzji po jej uchyleniu	227
11.5. Stan prawny po 23.08.2017 r. w stosunku do opłaty z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.....	228
12. Uchwała w sprawie stawki procentowej opłaty adiacenckiej	229
12.1. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej	230
12.2. Obowiązki uchwały w dniu stworzenia warunków do podłączenia lub dokonania podziału....	232
12.3. Zróżnicowanie wysokości stawki.....	234
12.4. Możliwość uchwalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej w wysokości 0%	237
13. Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek scalenia i podziału	238
13.1. Istota scalenia i podziału nieruchomości.....	238
13.2. Zaskarżalność uchwał w sprawie scalenia i podziału nieruchomości.....	241
13.3. Konsekwencje ekonomiczne podziału i scalenia	243
13.4. Wysokość opłaty adiacenckiej z tytułu podziału i scalenia.....	243
13.5. Tryb ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału i scalenia.....	245
13.6. Podmiot zobowiązany do uiszczenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału i scalenia	245
13.7. Określenie wartości nieruchomości	248
13.8. Termin uiszczenia opłaty adiacenckiej z tytułu scalenia i podziału.....	248
13.9. Rozliczenie opłaty z tytułu scalenia i podziału.....	250

Rozdział III

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego	251
1. Charakter prawny opłaty.....	251
2. Podmiot zobowiązany	257
3. Wysokość opłaty (bonifikaty).....	263
3.1. Wartość nieruchomości.....	263
3.2. Wysokość stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.....	265
3.3. Wysokość stawki pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.....	266
3.4. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.....	267
3.4.1. Nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej.....	267
3.4.2. Nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych.....	271
3.4.3. Nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, lecniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową.....	272
3.4.4. Nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne...	273
3.4.5. Nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową – 1% ceny.....	273
3.4.6. Nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną – 2% ceny.....	275
3.4.7. Pozostałe nieruchomości gruntowe – 3% ceny...	275
3.5. Bonifikaty	276

4. Zmiana wysokości opłaty (wartość, stawka, procedura)....	279
4.1. Zmiana stawki procentowej opłaty.....	280
4.2. Zmiana stawki w trybie przepisów przejściowych (art. 221 u.g.n.)	284
4.3. Zmiana wartości nieruchomości.....	286
4.3.1. Zaliczenie nakładów.....	286
5. Procedura aktualizacji (zmiany) opłaty	289
5.1. Charakter postępowania aktualizującego opłatę roczną	289
5.2. Procedura przed organami administracji.....	291
5.2.1. Podmiot uprawniony do wszczęcia postępowania aktualizacyjnego.....	291
5.2.2. Częstotliwość wypowiedzenia	292
5.2.3. Forma wypowiedzenia.....	293
5.2.4. Aktualizacja opłaty przez użytkownika wieczystego	294
5.2.5. Zakwestionowanie zasadności wypowiedzenia...	295
5.3. Zakończenie sprawy przed samorządowym kolegium odwoławczym.....	297
5.3.1. Uгода.....	297
5.3.2. Rozstrzygnięcia w sytuacji braku zawarcia ugody	297
5.3.3. Odpowiednie stosowanie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego	298
5.4. Skarga na bezczynność lub przewlekłość postępowania	299
5.5. Stosowanie trybów nadzwyczajnych postępowania administracyjnego.....	300
5.6. Zaskarżenie orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego – sprzeciw.....	302
5.7. Procedura przed sądem	302

Rozdział IV

Roszczenia związane z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	311
1. Wprowadzenie	311

2. Konsekwencje ekonomiczne wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	313
3. Roszczenia	321
3.1. Odszkodowanie	322
3.2. Wykup nieruchomości.....	323
3.3. Odszkodowanie uzupełniające.....	326
3.4. Wysokość odszkodowania	327
4. Podmioty uprawnione	328
5. Termin dochodzenia roszczenia.....	330
6. Procedura dochodzenia roszczeń.....	336
7. Realizacja roszczeń właściciela (użytkownika wieczystego).....	338
8. Roszczenia w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	339
Wykaz orzecznictwa.....	343
Literatura.....	359

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017 r. poz. 459 ze zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
- k.p. – ustawa z 26.06.1974 r. – Kodeks pracy (Dz.U. z 2018 r. poz. 108 ze zm.)
- k.p.a. – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1257)
- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 155 ze zm.)
- k.r.o. – ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2017 r. poz. 682)
- k.s.h. – ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1577)
- o.p. – ustawa z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2017 r. poz. 201 ze zm.)
- p.p.s.a. – ustawa z 30.08.2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2017 r. poz. 1369 ze zm.)
- pr. bud. – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.)
- rozporządzenie w sprawie wyceny – rozporządzenie Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.)
- u.d.p. – ustawa z 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2222 ze zm.)

u.f.p.	-	ustawa z 27.08.2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2077)
u.g.g.	-	ustawa z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.)
u.g.n.	-	ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.)
u.g.n.r.S.P.	-	ustawa z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2018 r. poz. 91)
u.k.s.c.	-	ustawa z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 623 ze zm.)
u.k.u.r.	-	ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 2196 ze zm.)
u.k.w.i.h.	-	ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 ze zm.)
u.p.d.f.	-	ustawa z 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 200 ze zm.)
u.p.e.a.	-	ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2017 r. poz. 1201 ze zm.)
u.p.z.p.	-	ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.)
u.r.i.o.	-	ustawa z 7.10.1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 561)
u.s.g.	-	ustawa z 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.)
u.u.s.r.	-	ustawa z 20.12.1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 2017 r. poz. 2336 ze zm.)
u.z.p.	-	ustawa z 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.)

Inne

CBOSA	-	Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych
FK	-	Finanse Komunalne
M. Prawn.	-	Monitor Prawniczy
m.p.z.p.	-	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
NSA	-	Naczelny Sąd Administracyjny
NZS	-	Nowe Zeszyty Samorządowe

ONSA	-	Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
OSNC	-	Orzecznictwo Sądów Polskich. Izba Cywilna
OSP	-	Orzecznictwo Sądów Polskich
OTK	-	Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
OTK-A	-	Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, Seria A
POP	-	Przegląd Orzecznictwa Podatkowego
PPLiFS	-	Przegląd Podatków Lokalnych i Finansów Samorządowych
PUG	-	Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
RIO	-	regionalna izba obrachunkowa
SA	-	sąd apelacyjny
SN	-	Sąd Najwyższy
SO	-	sąd okręgowy
ST	-	Samorząd Terytorialny
TK	-	Trybunał Konstytucyjny
WSA	-	wojewódzki sąd administracyjny

WSTĘP

Prawidłowa gospodarka nieruchomościami to nie tylko kwestie związane z możliwością ich zabudowy, zagospodarowania czy też możliwości pobierania z nich pożytków.

W racjonalnym obrocie nieruchomościami występują sytuacje, które są powiązane z konsekwencjami ekonomicznymi.

W opracowaniu skoncentrowano się na skutkach ekonomicznych związanych z wejściem w życie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podziału działki, a także wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.

We wskazanym kontekście zostały przedstawione zagadnienia dotyczące opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i instytucji tzw. renty planistycznej oraz roszczeń przysługujących właścicielowi bądź użytkownikowi wieczystemu z tego tytułu w sytuacji spadku wartości nieruchomości.

Omówiono także opłaty wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opłaty te cechują się dualizmem, gdyż z jednej strony należy je zaliczyć do opłat publicznych, tzw. opłat adiacenckich, a z drugiej posiadają one charakter cywilnoprawny w sytuacji, gdy nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

W opracowaniu przedstawiono zarówno aspekty praktyczne, jak i teoretyczne omawianej problematyki. Autorzy, prezentując poszczególne

zagadnienia, w szerokim zakresie wykorzystali dorobek judykatury, zawarty w orzeczeniach sądów administracyjnych oraz powszechnych. Poszczególne instytucje zostały ukazane także z wykorzystaniem dorobku literatury.

W książce zawarto ponadto analizę operatu szacunkowego wartości nieruchomości, który stanowi podstawowy dowód w postępowaniach dotyczących nieruchomości.

Rozdział I

OPŁATA Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU MIEJSCOWEGO ALBO JEGO ZMIANĄ (RENTA PLANISTYCZNA)

1. Wprowadzenie

1.1. Uwagi terminologiczne

Konsekwencje ekonomiczne polegające na wzroście lub spadku wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem bądź zmianą m.p.z.p. zostały uregulowane przez ustawodawcę w art. 36 i 37 u.p.z.p. Z uwagi na charakter niniejszej części opracowania w sferze zainteresowań pozostaje sytuacja, w której wejście w życie m.p.z.p. powoduje wzrost wartości nieruchomości. W zaistniałym przypadku, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa nieruchomość objętą ustaleniami m.p.z.p., wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 4 u.p.z.p.). Opłata ta stanowi niepodatkową daninę publiczną o charakterze fiskalnym będącą dochodem własnym gminy.

W języku prawniczym powyższa instytucja uzyskała miano renty planistycznej bądź opłaty planistycznej. Powyższe określenia są synonimiczne

i będą używane w dalszych rozważaniach zamiennie. Użyte terminy są powszechnie stosowane w literaturze¹.

W judykaturze pojęcie renty planistycznej może występować w znaczeniu szerokim tj. w związku z wszystkimi instytucjami powiązаныmi z konsekwencjami ekonomicznymi wejścia w życie m.p.z.p. Oznacza to, że termin ten obejmuje zarówno roszczenia cywilnoprawne właściciela bądź użytkownika wieczystego nieruchomości związane z obniżeniem wartości nieruchomości, jak i daninę publiczną związaną ze wzrostem jej wartości. Terminem renty planistycznej *sensu largo* posłużył się NSA w uchwale składu 5 sędziów z 30.10.2000 r.², stwierdzając, że „Wprowadzona do art. 36 tej ustawy instytucja prawna tzw. renty planistycznej związana jest bądź z obniżeniem (ust. 2), bądź ze wzrostem (ust. 3) wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

W literaturze można także spotkać wąskie rozumienie pojęcia renty planistycznej, które jest związane tylko z grupą roszczeń odszkodowawczych powstałych w wyniku obniżenia wartości nieruchomości. Przykładowo, Z. Niewiadomski określa tym terminem tylko rodzaj rekompensaty dla właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) związanej z obniżeniem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą m.p.z.p.³ Autor wprowadza wyraźne rozróżnienie pomiędzy uprawnieniami cywilnoprawnymi właściciela (użytkownika

¹ E. Janeczko, *Renta planistyczna na tle art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym*, Rejent 2001/1 (117), s. 59–65; P. Smoleń, *Kontrowersje dotyczące charakteru prawnego renty planistycznej. Sanacja finansów publicznych w Polsce. Aspekty prawne i ekonomiczne*, red. K. Świąch, R. Zalcewicz, Szczecin 2005, s. 558–566; I. Czaja-Hilniak, *Opłata planistyczna jako dochód własny gminy*, Casus 2007/45, s. 15–18; A. Miler, *Niektóre problemy wpływu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wartość nieruchomości*, PUG 2005/7, s. 18–26; T. Brzezicki, W. Morawski, *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu a renta planistyczna*, PPLiFS 2010/1 (107), s. 12–19.

² OPK 16/00, OSP 2001/10, poz. 152. Uchwała została wydana w oparciu o przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jednak nadal pozostaje aktualna w odniesieniu do obowiązujących uregulowań.

³ Z. Niewiadomski, *Samorząd terytorialny a planowanie przestrzenne. Nowe instytucje prawne*, ST 1995/6, s. 56.

wieczystego) a opłatą administracyjną nakładaną przez wójta (burmistrza bądź prezydenta miasta) w przypadku wzrostu wartości nieruchomości⁴.

1.2. Charakter prawny decyzji określającej opłatę planistyczną

Decyzja w sprawie poboru renty planistycznej należy do kategorii decyzji związanych o charakterze deklaratoryjnym⁵. Oznacza to, że w sytuacji ziszczenia się przesłanek umożliwiających pobór opłaty organ administracji publicznej zobligowany jest do wszczęcia postępowania administracyjnego i dokonania jej wymiaru. Charakter prawny omawianego rozstrzygnięcia trafnie oddaje WSA w Łodzi w wyroku z 8.02.2012 r.⁶, uznając, że „Stwierdzenie, iż chociażby jedna z przesłanek nie jest spełniona uniemożliwia ustalenie opłaty planistycznej, w przeciwnym wypadku wydanie decyzji w przedmiocie opłaty planistycznej ma charakter obligatoryjny, przy posiłkowym zastosowaniu przepisów u.g.n.” Do wymiaru renty planistycznej należy stosować przepisy art. 36 i 37 u.p.z.p., zaś w odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych – przepisy działu IV u.g.n. (art. 149–173c u.g.n.).

Brak uznaniowego charakteru niniejszej decyzji⁷ oznacza, że organ administracji publicznej prowadzący postępowanie jest zobowiązany

⁴ Autor dokonał rozważań w oparciu o rozwiązania przyjęte w ustawie z 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415).

⁵ Wyrok WSA w Lublinie z 18.11.2005 r., II SA/Lu 814/05, LEX nr 870380; odmiennie wyrok WSA w Szczecinie z 17.12.2014 r., I SA/Sz 732/14, LEX nr 1574951.

⁶ II SA/Łd 1368/11, LEX nr 1257963.

⁷ M.in. wyroki WSA: w Gliwicach z 24.03.2005 r., II SA/Ka 900/03, LEX nr 2216860; w Bydgoszczy z 2.09.2004 r., II SA/Bd 467/04, LEX nr 811241; w Łodzi z 8.03.2006 r., II SA/Łd 1104/05, LEX nr 892385; w Warszawie z 26.09.2012 r., IV SA/Wa 1157/12, LEX nr 1272547; w Poznaniu z 7.09.2012 r., II SA/Po 109/12, LEX nr 1222392; w Rzeszowie z 31.01.2012 r., II SA/Rz 872/11, LEX nr 1259317; w Lublinie z 15.09.2011 r., II SA/Lu 335/11, LEX nr 966409; w Łodzi z 8.02.2012 r., II SA/Łd 1368/11, LEX nr 1257963; w Gliwicach z 14.09.2011 r., II SA/Gl 249/11, LEX nr 1085918; w Białymstoku z 24.05.2011 r.,

Tomasz Brzezicki – radca prawny; adiunkt w Katedrze Prawa Administracyjnego Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu; członek Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu w latach 2001–2014; autor publikacji z zakresu prawa i postępowania administracyjnego oraz podatków lokalnych i opłat administracyjnych.

Iwo Fisz – radca prawny; były członek pozaetatowy Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu; autor publikacji z zakresu prawa administracyjnego.

Wojciech Morawski – doktor habilitowany nauk prawnych, profesor Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu; radca prawny; były członek pozaetatowy Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu; autor wielu publikacji z zakresu prawa podatkowego.

Opłaty administracyjne i roszczenia związane z nieruchomościami odgrywają istotną rolę w procesie inwestycyjnym, są powiązane także z obrotem nieruchomościami. Wysokość poszczególnych danin publicznych bezpośrednio wpływa na rentowność planowanych inwestycji.

W publikacji przeanalizowano w ujęciu systematycznym kwestie związane z poszczególnymi opłatami poprzez wskazanie ich elementów konstrukcyjnych. Zagadnienia ogólne są połączone ze studium przypadku – sytuacjami, które nie są zjawiskiem powszechnym, jednak mogą potencjalnie wystąpić. Autorzy omówili zagadnienia opłat publicznych i roszczeń dotyczących nieruchomości w kontekście bogatego dorobku orzecznictwa (przywołano około 600 orzeczeń sądów administracyjnych i sądów powszechnych).

W opracowaniu przedstawiono m.in.:

- zagadnienia dotyczące opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i instytucji tzw. renty planistycznej,
- roszczenia przysługujące właścicielowi bądź użytkownikowi wieczystemu z tego tytułu w sytuacji spadku wartości nieruchomości,
- opłaty wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- analizę operatu szacunkowego wartości nieruchomości, który stanowi podstawowy dowód w postępowaniach dotyczących nieruchomości.

Książka jest przeznaczona dla adwokatów, radców prawnych, sędziów oraz pracowników administracji samorządowej. Będzie cennym źródłem wiedzy dla przedstawicieli nauki oraz osób zainteresowanych omawianą tematyką.



ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

ISBN 978-83-8124-405-3



CENA 139 Zł (W TYM 5% VAT)