Czy tylko nieporadność legislacyjna?

Kategoria: Felietony
Opublikowano: niedziela, 23, styczeń 2022 23:10
Grzegorz P. Kubalski
Odsłony: 1411

Od dawna wiadomo, że obowiązujący obecnie system renty planistycznej jest dysfunkcjonalny, gdyż umożliwia bardzo łatwe uniknięcie jej uiszczenia. W konsekwencji nawet gminy, które zmieniają całkowicie swoje oblicze – z rolniczego na mieszkaniowy – nie mają z jej tytułu znaczących dochodów. To bezpośrednio prowadzi do naruszenia zasady sprawiedliwości. Korzyści płynące z urbanizacji są prywatyzowane, zaś jej koszty – uspołeczniane. Przy okazji planowanych zmian w systemie planowania przestrzennego zaproponowane zostały zmiany – ale budzą one niemały niepokój.

Na wstępie krótkie przypomnienie dotyczące pojęcia renty planistycznej. Wartość nieruchomości gruntowej jest uzależniona od jej przeznaczenia – ustalanym co do zasady w planie zagospodarowania przestrzennego. Jeśli są to tereny wyłączone z zabudowy, np. przeznaczone pod uprawy rolne, albo tereny leśne mają znacznie niższą wartość niż tereny przewidziane pod zabudowę. Oznacza to, ze uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może spowodować skokowy wzrost wartości. Renta planistyczna jest określoną częścią tego wzrostu wartości – płaconą na rzecz gminy. Ma to sens nie tylko fiskalny. Przeznaczenie gruntów pod zabudowę pociąga za sobą zobowiązania gminy – chociażby w zakresie wybudowania niezbędnej infrastruktury technicznej i dróg, a w dalszej perspektywie – obiektów infrastruktury społecznej, takich jak np. szkoły. Renta planistyczna ma zatem przeciwdziałać sytuacji, w której właściciele gruntów objętych miejscowymi planami zagospodarowania uzyskują znaczące korzyści majątkowe i nie partycypują w żaden sposób w kosztach, które były konsekwencją tego samego planu zagospodarowania.

Obecne przepisy uzależniają jednak możliwość pobrania renty planistycznej od tego, czy w ciągu pięciu lat od chwili wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi obrót nieruchomością. Wystarczy zatem wstrzymać się ze sprzedażą przez zaledwie pięć lat i nie trzeba już ponosić żadnych obciążeń publicznoprawnych. I właśnie tak się zazwyczaj dzieje – nawet jeśli na danym terenie toczy się już inwestycja. Zawierana jest umowa zobowiązująca do przeniesienia jej własności za określony czas, a jednocześnie pozwalająca na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane. Budowa się toczy, a renty planistycznej płacić nie trzeba.

Gdy przeglądamy propozycję zmian na pierwszy rzut oka wydaje się, że wszystko jest w porządku. W podstawowych przepisach regulujących nakładanie renty planistycznej usuwa się wymóg, że renta planistyczna jest nakładana dopiero w chwili, gdy następuje obrót nieruchomością. Wprowadzane też są przepisy określające kiedy może być udzielona ulga w zakresie renty planistycznej. Nie do końca co prawda wiadomo, dlaczego pobieranie zasiłku stałego miałoby być przesłanką do umorzenia renty planistycznej jeśli w takich przypadkach będzie ona dotyczyła znacznych kwot – nie jest to jednak szczególny problem, bo możliwość umorzenia została przewidziana jako fakultatywna i jej zastosowanie pozostaje w gestii wójta danej gminy. Rozwiązania lejące miód na serca wszystkich martwiących się kosztami urbanizacji.

Jest jednak pewna łyżka dziegciu w tej beczce miodu. I oby tylko łyżka. Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami renta planistyczna jest wymierzana również w konsekwencji wydania decyzji o warunkach zabudowy pociągającej za sobą wzrost wartości nieruchomości objętej tą decyzją. Planowana nowelizacja zmienia również tamte przepisy – w sposób o tyle zadziwiający, że literalne brzmienie dodawanego przepisu wskazuje, iż w każdym przypadku – nie tylko w zakresie dotyczącym wzrostu wartości w wyniki decyzji o warunkach zabudowy – ustalenie renty planistycznej może nastąpić dopiero po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub po skutecznym zgłoszeniu budowy. Jako że pięcioletni termin na wymierzenie opłaty pozostał to wygląda to na nowy sposób prowadzący do uniknięcia renty planistycznej. Inwestor skupuje grunt świeżo przewidziany pod zabudowę, odczekuje te

Phoca PDF

parę lat – w czasie których wykonuje projekt – i dopiero wtedy rozpoczyna budowę. Dzięki temu nie płaci nic.

Niebezpieczna to perspektywa. Oczywiście można twierdzić, że przepis znalazł się w miejscu, który dotyczy szczególnego przypadku, więc wykładnia systemowa powinna przemawiać przeciwko wykładni literalnej. Tak, owszem. Natomiast obserwacja linii orzeczniczej SKO i sądów administracyjnych pozwala sądzić, że wybrana zostaje wykładnia proobywatelska – nawet jeśli nie będzie ona racjonalna.

Miejmy zatem nadzieję, że kontrowersyjne brzmienie przepisu jest tylko efektem nieporadności legislacyjnej i zostanie poprawione. Jeśli nie to będzie jasne, że przy okazji zmian uczyniono ogromny ukłon w kierunku lobby deweloperskiego.

Phoca PDF