

## Opłata planistyczna a wniesienie nieruchomości aportem do spółki

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 11, styczeń 2024 15:03

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 1546

---

Wniesienie nieruchomości tytułem wkładu niepieniężnego (aportu) do spółki mieści się w pojęciu "zbycia nieruchomości", o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W tym zakresie sądy administracyjne przyjmują zasadę, że opłatę planistyczną ustala się w każdym przypadku zbycia nieruchomości, poza dwoma wyjątkami, tj. wyjątkiem wskazanym w art. 36 ust. 4a ustawy (nieodpłatnego przeniesienia przez rolnika własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego na następcę) oraz z wyjątkiem darowizny na rzecz osoby bliskiej (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 12 grudnia 2023 r., II SA/Bk 807/23; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 listopada 2016 r., sygn. akt II OSK 2502/15; uchwała NSA z dnia 10 grudnia 2009 r., sygn. II OPS 3/09).

Zbycie nieruchomości obejmuje każdą czynność prawa cywilnego, na mocy której zmienia się właściciel (użytkownik wieczysty), przy czym opłata planistyczna związana jest ze zbyciem ekwiwalentnym. Jedynie w sytuacji, gdy zbywający nie otrzymuje ekwiwalentu ani w chwili dokonania czynności, ani w przyszłości, obowiązek uiszczenia opłaty nie powstaje (wyrok WSA w Gdańsku z 26 listopada 2021 r. sygn. II SA/Gd 104/21).

W przypadku zbycia nieruchomości tytułem aportu wnoszonego na rzecz spółki komandytowej, zbywający taką nieruchomość nie otrzymuje za nią zapłaty w chwili wnoszenia aportu ale uzyskuje prawo do zysku z działalności spółki. Tak więc prawo do uzyskania ekwiwalentu za zbytą nieruchomość przesuwają się jedynie w czasie. Wniesienie nieruchomości tytułem wkładu niepieniężnego do spółki stanowi tym samym zbycie uprawniające do ustalenia opłaty planistycznej. W wyniku takiej operacji następuje bowiem przeniesienie własności gruntów, strona zbywająca nie jest już ich właścicielem, a poza tym zwiększa swój wkład w spółce o wkład niepieniężny.

Przywołane orzeczenia pochodzą z Centralnej Bazy Orzeczeń Sądów Administracyjnych:

[www.orzeczenia.nsa.gov.pl](http://www.orzeczenia.nsa.gov.pl)