



Prezydent Miasta Szczecin

Piotr Krzystek

pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin
tel. +4891 42 45 204, fax +4891 42 45 855
prezydent@um.szczecin.pl • www.szczecin.eu

Szczecin, 09.05.2013 r.

Pan

Sławomir Nowak

Minister Transportu, Budownictwa
i Gospodarki Morskiej

Dotyczy: projektu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 marca 2013 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.

Szanowny Panie Ministrze,

z zadowoleniem przyjąłem wiadomość zawartą w piśmie pana Macieja Jankowskiego, Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, z 11 kwietnia br., że w wyniku przeprowadzonych konsultacji społecznych resort zdecydował odstąpić od pierwotnej wersji propozycji zmiany powyższego rozporządzenia. Niestety, po przeprowadzeniu dokładnej i wnikliwej analizy prawnej nowej propozycji z dnia 18 marca 2013 r., która polega na dodaniu w paragrafie 1 pkt. 1 rozporządzenia lit. ga o treści: „na porty morskie przez podmioty zarządzające w portach o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej”, z przykrością muszę stwierdzić, że nowy projekt nadal nie pozwala na zastosowanie obniżonej do 0,3% ceny stawki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dla tak zdefiniowanych nieruchomości „portowych”, a więc nie spełnia zadania, dla którego ta propozycja została przygotowana.

Przeredagowany projekt zmiany rozporządzenia, podobnie zresztą jak i poprzedni, sprowadza się do przyznania nieruchomościom portowym, o których mowa, statusu „nieruchomości niezbędnych na cele obronności i bezpieczeństwa państwa”. Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami przewiduje w art. 72 ust.3 pkt. 1 możliwość obniżenia stawki opłat z tytułu użytkowania wieczystego z 3% na 0,3% ceny w przypadku, kiedy dane nieruchomości są „oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa”. Pragnę w tym miejscu zauważyć, że uznanie

nieruchomości za niezbędną dla obronności kraju nie implikuje automatycznie, że dana nieruchomość została oddana na te cele. Taką wykładnię prawa przyjął Sąd Apelacyjny w Szczecinie rozpatrując odwołanie Zarządu Morskich Portów Szczecin i Świnoujście od wyroku Sądu Okręgowego w sprawie o obniżenie stawki opłat z tytułu użytkowania wieczystego z 3% na 0,3% dla nieruchomości położonych na terenie portu morskiego w Szczecinie (Sygn. Akt I ACa 12/12). Sąd Okręgowy oddalił powództwo ZMPSiŚ, zaś Sąd Apelacyjny podtrzymał wyrok Sądu Okręgowego. W swoim uzasadnieniu do wyroku z dnia 01.03.2012 Sąd Apelacyjny stwierdził, że „Sąd Okręgowy dokonał więc prawidłowej wykładni art. 91 ustawy przyjmując, że sformułowanie nieruchomości niezbędnej na cele obronności i bezpieczeństwa nie jest tożsame z pojęciem nieruchomości oddanej na cele obronności i bezpieczeństwa państwa”. Stąd też wniosek, że **zaliczenie tych nieruchomości do grupy „niezbędnych na cele obronności i bezpieczeństwa państwa” nie może samo z siebie być podstawą do obniżenia stawki tzw. opłaty wieczystej.** Tak więc nie mogę zgodzić się z przedstawionym w piśmie pana ministra Jankowskiego twierdzeniem, że nowa propozycja pozwoli na zastosowanie obniżonej stawki z tytułu użytkowania wieczystego w oparciu o indywidualną ocenę funkcji obronnej danej jednostki – nie rzecz w ocenie ważności czy funkcji obronnej, ale w celu, na jaki dana nieruchomość została przekazana.

Dodatkowo art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie stwierdza, iż w sytuacji, gdy nieruchomość zostaje oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste został określony jako podstawowy. **Jest poza dyskusją, że podstawowym celem, na który nieruchomości, o których mowa, zostały przekazane, jest cel gospodarczy.** Twierdzenia, że nieruchomości stanowiące tereny portów handlowych zostały oddane podmiotom nimi zarządzającym głównie w celach obronności i bezpieczeństwa państwa, po prostu nie da się obronić i byłoby ono sprzeczne z prawdą.

W świetle powyższego wyraźnie widać, że proponowane przez Ministerstwo zmiany nie pozwolą na zastosowanie obniżonej stawki procentowej z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości położonych na terenie portu morskiego w Szczecinie, ponieważ, jak to zostało wykazane powyżej, nie byłoby to zgodne z obowiązującą wykładnią prawa, którą przedstawił Sąd. Niestety, zaprezentowana w piśmie pana ministra Jankowskiego interpretacja przepisów kłóci się z tą wykładnią, co w świetle istniejącego prawa nie pozwala mi na jej przyjęcie, ponieważ, co również zostało przypomniane w ww. uzasadnieniu do wyroku, tylko Sąd może wydać prawnie wiążącą interpretację przepisów prawa. W tym świetle użyty w ww. piśmie argument, że inne nadmorskie miasta interpretują istniejące przepisy dotyczące opłat wieczystych w sposób bardziej elastyczny jest, szczerze mówiąc, niepokojący.

Ponownie apeluję do Pana Ministra o skłonienie Rządu do powrotu do koncepcji dokonania odpowiednich zmian w samej ustawie o gospodarce nieruchomościami, ponieważ wszelkie prace nad aktami wykonawczymi do tej ustawy zmierzające do zmiany wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego wydają się być skazane na niepowodzenie.

Zaznaczam, że obecna sytuacja, w której szczeciński przedsiębiorca portowy płaci w oparciu o przepisy tego samego prawa dziesięciokrotnie wyższe opłaty za wieczyste użytkowanie od przedsiębiorcy z Trójmiasta, jest nie tylko rażąco niesprawiedliwa i dyskryminująca, ale również bardzo szkodliwa zarówno dla gospodarki miasta, jak i dla całego regionu, zaś tworzenie nieskutecznych rozwiązań prawnych jedynie pogłębi poczucie niesprawiedliwości i dyskryminacji wśród mieszkańców mojego Miasta.

Uprzejmie proszę o potraktowanie mojego pisma jako troski o wspólne dobro, jakim jest dobre prawo.

2

Powinno być

Piotr Kępczyński

Do wiadomości:

- Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście
- Rada Interesantów Portu Szczecin
- a/a