



Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

maj 2021

Przegląd zmian w prawie

istotnych dla branży Nieruchomości

Spis treści

01

ISTOTNE ZMIANY W PRAWIE OCHRONY ŚRODOWISKA ODDZIAŁUJĄCE
NA PROCES INWESTYCYJNY 3

02

PODATEK OD SPRZEDAŻY DETALICZNEJ W 2021 ROKU 5

03

NIEODWRACALNE SKUTKI PRAWNE POZWOLEŃ NA BUDOWĘ 6

04

WYDŁUŻENIE OGRANICZENIA W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI
ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA 8

05

ZMIANY W WARUNKACH TECHNICZNYCH I NIŻSZA
ENERGOCHŁONNOŚĆ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH 9

01

ISTOTNE ZMIANY W PRAWIE OCHRONY ŚRODOWISKA ODDZIAŁUJĄCE NA PROCES INWESTYCYJNY

Dnia 13 maja 2021 r. weszły w życie przepisy zwiększające rolę organizacji ekologicznych w procesie inwestycyjnym. Przedmiotowe regulacje nakazują również obowiązkowe publikacje treści decyzji wydawanych w procesie inwestycyjnym na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej.

Nowe regulacje są efektem uwag Komisji Europejskiej, co do nieprawidłowego wdrożenia przez Polskę Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko. Celem Dyrektywy jest zagwarantowanie pełnego dostępu do wymiaru sprawiedliwości w sprawach przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Nowelizacja jest odzwierciedleniem ustawodawstwa na poziomie unijnym.

Zmiana wynika z nowelizacji tzw. ustawy środowiskowej (tj. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz niektórych innych ustaw). Nowelizacja wprowadza ważne zmiany, m.in. w procedurze wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (DŚU), które są wymagane przy realizacji inwestycji mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz w zakresie uprawnień organizacji ekologicznych w toku postępowań inwestycyjnych.

Jedną z najistotniejszych zmian jest możliwość wstrzymania natychmiastowego wykonania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na różnych etapach procedury jej uzyskiwania.

Obecnie każda strona postępowania (którą może być np. właściciel sąsiedniej nieruchomości) może złożyć wniosek o wstrzymanie natychmiastowej wykonalności decyzji, do organu administracyjnego drugiej instancji, rozpatrującego odwołanie od decyzji środowiskowej. Wniosek oczywiście musi zostać odpowiednio uzasadniony. Dodatkowo, wstrzymanie natychmiastowego wykonania będzie mogło nastąpić również w toku dalszego postępowania tj. postępowania sądowego, podczas rozpatrywania skargi złożonej do wojewódzkiego sądu administracyjnego na decyzję środowiskową, na uzasadniony wniosek wnoszącego taką skargę.

Skutkiem wstrzymania natychmiastowego wykonania będzie zawieszenie postępowania w sprawie wydania decyzji inwestycyjnych, które były wydane w oparciu o DŚU, czyli na przykład pozwolenia wodnoprawnego czy pozwolenia na budowę. Prowadzenie postępowania o wydanie pozwolenia na budowę, na podstawie decyzji środowiskowej, która została w międzyczasie zaskarżona nie będzie więc już dalej możliwe, tak jak było to zapewnione pod rządami poprzednich przepisów.

Na mocy nowelizacji dodatkowe uprawnienia w postaci możliwości zaskarżania decyzji wydawanych na podstawie DŚU, uzyskały również organizacje ekologiczne. Organizacje takie, powołując się na swoje statutowe cele w zakresie ochrony środowiska lub ochrony przyrody, będą mogły wnosić odwołania oraz skargi do wojewódzkich sądów administracyjnych w zakresie w jakim dana decyzja nie uwzględnia postanowień decyzji środowiskowej, na podstawie, której została wydana. Oznacza to możliwość uchylecia danej decyzji przez sąd administracyjny, w przypadku wykazania jej niezgodności z decyzją środowiskową.

Wprowadzono również obowiązek publikacji decyzji wydawanych na podstawie DŚU przez organ, który wydał odpowiednią decyzję, w Biuletynie Informacji Publicznej. Upřednio obowiązek ten sprowadzał się właściwie jedynie do zamieszczenia informacji o wydanej decyzji. Obecnie przez 14 dni na stronie BIP będziemy mogli zapoznać się z treścią decyzji mogących znacząco oddziaływać na środowisko (np. pozwoleń na budowę).

Omawiane wyżej zmiany, mogą wiązać się z ryzykiem wydłużenia procesów budowlanych inwestycji wymagających uzyskania decyzji środowiskowej dla danej inwestycji w przypadku złożenia wniosku o wstrzymanie wykonalności takiej decyzji.

02

PODATEK OD SPRZEDAŻY DETALICZNEJ W 2021 ROKU

Od 1 stycznia 2021 roku obowiązuje w Polsce podatek od sprzedaży detalicznej, zwany potocznie również podatkiem handlowym. Podatek ten, chociaż wprowadzony jeszcze na mocy ustawy z dnia 6 lipca 2016 r. o podatku od sprzedaży detalicznej, czekał na ostateczne wprowadzenie, z powodu sporu Polski z Komisją Europejską, dotyczącego prawidłowości zasad jego pobierania. Spór ten ostatecznie zakończył się korzystnym dla Polski wyrokiem TSUE z dnia 16 marca 2021 r.

Podatek obciąża sprzedawców detalicznych, tj. osobę fizyczną, osobę prawną, spółkę cywilną oraz jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej dokonujące sprzedaży detalicznej. Przedmiotem opodatkowania jest przychód ze sprzedaży detalicznej, zdefiniowany przez wyżej wymienioną ustawę jako dokonywanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w ramach działalności gospodarczej zbywcy, odpłatnego zbywania towarów konsumentom na podstawie umowy zawartej w lokalu przedsiębiorstwa lub poza lokalem przedsiębiorstwa. Podatek jest należny także, gdy zbywaniu towaru towarzyszy świadczenie usługi odrębnie niezaewidencjonowanej.

Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą osiągnięcia w danym miesiącu przez sprzedawcę detalicznego przychodu przekraczającego 17 mln zł i przychodu powyżej tej kwoty osiągniętego od tej chwili do końca miesiąca, stanowiący podstawę opodatkowania.

Ustawa wprowadza dwie stawki podatku od sprzedaży detalicznej, które wynoszą odpowiednio:

- 0,8% podstawy opodatkowania – w części, w jakiej podstawa opodatkowania nie przekroczy kwoty 170 milionów zł;
- 1,4% nadwyżki podstawy opodatkowania ponad kwotę 170 milionów zł – w części, w jakiej podstawa opodatkowania przekracza kwotę 170 milionów zł.

Podatnicy są obowiązani, bez wezwania właściwego organu podatkowego:

- 1) składać właściwemu dla podatnika naczelnikowi urzędu skarbowego deklaracje podatkowe o wysokości podatku, sporządzone według ustalonego wzoru,
- 2) obliczać i wpłacać podatek na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego właściwy dla podatnika naczelnik urzędu skarbowego wykonuje swoje zadania

- za miesięczne okresy rozliczeniowe, w terminie do 25. dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego podatek dotyczy.

Pierwsza płatność podatku w roku bieżącym nastąpiła więc już do 25 lutego 2021 r.

03 NIEODWRACALNE SKUTKI PRAWNE POZWOLEŃ NA BUDOWĘ

Obowiązujący od dnia 19 września 2020 r. zakaz stwierdzania nieważności pozwoleń na budowę po 5 latach od ich wydania, został bardzo pozytywnie przyjęty przez branżę i był przedmiotem wielu opracowań. Entuzjazm deweloperów studzili prawnicy, którzy wskazywali, że przepisy przejściowe nowelizacji nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie czy zakaz dotyczy również pozwoleń budowlanych wydanych przed 19 września 2020 r.

Od czasu wejścia w życie nowelizacji, opublikowano kilka wyroków sądowych, które nakreślają kierunek interpretacji przepisów przejściowych. Sądy dzielą wątpliwości prawników, ale w analizowanych sprawach uznały, że nowelizacja Prawa budowlanego jest zbieżna ze stanowiskiem Trybunału Konstytucyjnego sformułowanym w wyroku P 46/13 z 12 maja 2015 r. Wskazano w nim, że znaczny upływ czasu od wydania decyzji wydanej z rażącym naruszeniem prawa, powinien wyłączać dopuszczalność stwierdzenia jej nieważności.

Pomimo wyraźnego stanowiska Trybunału Konstytucyjnego, ustawodawca nie zareagował na wyrok i nie wprowadził uniwersalnego rozwiązania prawnego, które uniemożliwiłoby unieważnienie decyzji administracyjnych pomimo znacznego upływu czasu. W wyroku z dnia 20 lutego 2019 r. Naczelny Sąd Administracyjny (II OSK 694/17) wskazał, że wobec braku reakcji ustawodawcy na wyrok Trybunału Konstytucyjnego, to na „sądach spoczywa powinność” podejmowania rozstrzygnięć w sprawach indywidualnych, które będą umożliwiały osiągnięcie zgodności z zasadami konstytucyjnymi. W związku z powyższym, sądy znacznie odważniej zaczęły kwestionować możliwość wzruszania m.in. pozwoleń na budowę, jeżeli od ich wydania upłynął znaczny czas. Chociaż mają wątpliwości czy przepisy przejściowe nowelizacji pozwalają stosować nowy art. 37b Prawa budowlanego do pozwoleń budowlanych wydanych przed 19 września 2020 r., to powołują się na wyrok TK z 2015 r. i wskazują, że nowy przepis Prawa budowlanego jest wyrazem realizacji tego wyroku.

Wśród spraw, które wpasowują się w powyższy nurt należy wskazać sprawę zakończoną wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 11 lutego 2021 r. (VII Sa/Wa 1792/20). Dotyczyła ona pozwolenia na budowę z 1990 r. mocą której zatwierdzono budowę pawilonu handlowego. Wątpliwości dotyczyły braku prawa inwestora do dysponowania gruntem na cele budowlane. Pozwolenie wydano na rzecz podmiotu, który był jedynie współwłaścicielem nieruchomości i nie udowodnił, że legitymował się zgodą na dysponowanie gruntem na cele budowlane od pozostałych współwłaścicieli działki. Sąd nie dopuścił do stwierdzenia nieważności przedmiotowej decyzji i wskazał w wyroku, że „upływ czasu od wydania kwestionowanej co do ważności decyzji do wszczęcia postępowania o stwierdzenie jej nieważności, a więc czas jej niespornego prawnie istnienia w obrocie prawnym (ponad 29 lat) ma znaczenie dla oceny skutków dla oceny skutków społeczno - gospodarczych, wywołanych tą decyzją”. Podobną argumentację przyjął WSA w Warszawie, w wyroku z 29 września 2020 r. (VII SA 259/20).

Wskazaniem byłoby, aby ustawodawca skorygował przepisy przejściowe dotyczące wejścia w życie art. 37 b Prawa budowlanego. Jeżeli jednak do tego nie dojdzie, miejmy nadzieję, że powyżej opisany nurt interpretacyjny zostanie utrzymany przez sądy i wzmocniony kolejnymi stanowiskami.

04

WYDŁUŻENIE OGRANICZENIA W OBRODIE NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA

Dnia 30 kwietnia 2021 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Na jej podstawie wydłużono do 30 kwietnia 2026 r. obowiązek wstrzymania sprzedaży nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP). Wcześniejszy - 5 letni okres wstrzymania, wprowadzono dnia 30 kwietnia 2016 roku, w związku z faktem, że 1 maja 2016 roku upływał 12 letni okres ograniczający możliwość nabywania nieruchomości rolnych przez cudzoziemców, jaki wprowadzono w związku z wejściem Polski do Unii Europejskiej.

Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, uzasadniło konieczność wprowadzenia kolejnego 5-letniego terminu koniecznością dalszego zahamowania wzrostu cen oraz ustanowieniem dzierżawy podstawową formą rozdysponowywania nieruchomości rolnych z ZWRSP. Wstrzymanie sprzedaży ma też zapobiec wykupywaniu nieruchomości z ZWRSP przez podmioty, które nie gwarantują – zgodnego z interesem społecznym – wykorzystania nabytej ziemi na cele rolnicze.

Najważniejsze założenia wspomnianej nowelizacji są następujące:

- przedłużenie na dalszy okres 5 lat – do dnia 30 kwietnia 2026 r. wstrzymania możliwości sprzedaży nieruchomości z ZWRSP;
- we wniosku o wyrażenie przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi zgody na sprzedaż nieruchomości, ich części lub udziałów we współwłasności – wchodzących w skład ZWRSP – Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa będzie musiał odtąd dodatkowo wykazać, jakie względy społeczno-gospodarcze uzasadniają tę sprzedaż;

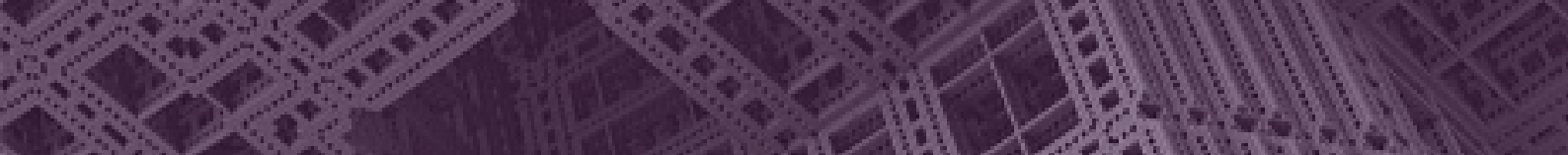
- utrzymana została zasada, zgodnie z którą wstrzymanie sprzedaży nieruchomości wchodzących w skład ZWRSP nie dotyczy tzw. nieruchomości inwestycyjnych, tj. m.in. takich, które są przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele inne niż rolne, w szczególności na parki technologiczne, parki przemysłowe, centra biznesowo-logistyczne, składy magazynowe, inwestycje transportowe, budownictwo mieszkaniowe, obiekty sportowo-rekreacyjne. Dodatkowo, w celu uniknięcia wcześniejszych wątpliwości, w nowelizacji uregulowano, że ta zasada ma zastosowanie również do sprzedaży udziałów we współwłasności takich nieruchomości.

05

ZMIANY W WARUNKACH TECHNICZNYCH I NIŻSZA ENERGOCHŁONNOŚĆ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

Z dniem 1 stycznia 2021 r. zmianie uległy warunki techniczne, jakie muszą spełniać domy mieszkalne, określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Zgodnie z nowymi postanowieniami, każdy budynek mieszkalny jednorodzinny lub wielorodzinny wybudowany po 1 stycznia 2021 r. **nie może przekroczyć określonego poziomu współczynnika zużycia energii (Ep)**, gdzie Ep to **całkowita suma energii jaka może zostać zużyta w pomieszczeniu na ogrzewanie, wentylację, chłodzenie, oświetlenie i przygotowanie ciepłej wody**. Współczynnik Ep od tego roku wynosi dla domów jednorodzinnych 70 i 65 dla domów wielorodzinnych. Nowe przepisy zastrzyły tym samym ostatnie wymogi obowiązujące od 2017 r., kiedy współczynnik Ep był w obu przypadkach wyższy i wynosił 95 i 85 odpowiednio dla domów jednorodzinnych i wielorodzinnych.



Zmiany będą dotyczyły również współczynnika przenikania ciepła (U) dla ścian zewnętrznych, okien, okien balkonowych oraz drzwi balkonowych. Współczynnik ten pozwala określić jaka ilość ciepła przenika przez ściany budynku i wydostaje się na zewnątrz z jego wnętrza. Na mocy nowych przepisów również ten wskaźnik (U) został konsekwentnie zmniejszony dla wskazanych wyżej elementów domów jedno- i wielorodzinnych.

Wyżej wymienione zmiany mają istotne znaczenie dla deweloperów domów jedno- i wielorodzinnych. Obejmą one zarówno inwestorów, składających wnioski o uzyskanie pozwoleń na podstawie projektów budowlanych sporządzonych po 1 stycznia 2021 r., jak również tych, dla których przygotowano projekty budowlane na starych zasadach, poprzez wprowadzenie w rozporządzeniu odpowiednich przepisów przejściowych. W tym drugim przypadku projekty budowlane będą musiały zostać dostosowane do nowych wymogów w zakresie energooszczędności. Ta procedura dotyczy także domów mieszkalnych, które będą rozbudowywane i remontowane po 1 stycznia 2021 r.

Zmiana norm dotyczących warunków zapotrzebowania na energię nieodnawialną, zużywaną w pomieszczeniach domów jedno- i wielorodzinnych nieuchronnie odbije się na cenie budowy domów wskutek konieczności zastosowania materiałów pozwalających spełnić nowe wymagania dotyczące zużycia energii nieodnawialnej w zakresie budownictwa rodzinnego.

/-/

opracowane przez:

Aleksandra Jach, Counsel
Kamil Król, Associate

WOLF THEISS

