



Kielce, dnia 24.11.2021 r.

WI.54.61.2021

**Pan Bogdan Wenta**  
**Prezydent Miasta Kielce**

Szanowny Panie Prezydencie, wnioskiem z dnia 29.10.2021 roku, doręczonym na adres Regionalnej Izby Obrachunkowej w Kielcach w dacie 29.10.2021 roku, Pani Karolina Kamela – Zastępca Dyrektora Wydziału Podatków, Zarządzania Nieruchomościami i Windykacji, działająca z upoważnienia Prezydenta Miasta, zwróciła się o udzielenie odpowiedzi na pytania:

- 1) Czy jeżeli umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpiła przed dniem 01.01.2004 r. (użytkownikiem wieczystym jest cały czas podmiot, na rzecz którego nastąpiło oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste) należy stosować do tych podmiotów – użytkowników wieczystych będących przedsiębiorcami, prowadzących działalność gospodarczą art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 424)?
- 2) Czy jeżeli użytkowanie wieczyste powstało na podstawie decyzji administracyjnej albo z mocy samego prawa w/w przepis będzie miał w tym w tym przypadku zastosowanie?
- 3) Czy w przypadku, gdy pierwotne oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpiło przed dniem 01.01.2004 r., a następnie prawo użytkowania wieczystego zostało przeniesione na inny podmiot, to w stosunku do nowego użytkownika wieczystego należy stosować wyżej przywołane przepisy?

Odpowiadając na to pytanie, wskazać należy na następujące okoliczności.

Ad 1) Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 424 ), dalej u.p.n.o.t.h. – w transakcjach handlowych - z wyłączeniem transakcji, w których dłużnikiem jest podmiot publiczny - wierzycielowi, bez wezwania, przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, chyba że strony uzgodniły wyższe odsetki, za okres od dnia wymagalności świadczenia pieniężnego do dnia zapłaty, jeżeli są spełnione łącznie warunki wskazane w przepisie.

Jeżeli jednak umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpiła przed dniem 01.01.2004 r., to nie należy stosować art. 7 ust. 1 u.p.n.o.t.h. w stosunku do użytkownika wieczystego, tj. podmiotu będącego przedsiębiorcą, prowadzącego działalność gospodarczą, albowiem jej przepisy - na podstawie art. 15 ust. 1 u.p.n.o.t.h., mają zastosowanie do transakcji handlowych zawartych od dnia 28.04.2013 roku.

Ad 2) Przepis art. 7 ust. 1 u.p.n.o.t.h. nie będzie miał również zastosowania w przypadku gdy użytkowanie wieczyste powstało na podstawie decyzji administracyjnej albo z mocy samego prawa, tj. powstałego

przed dniem 01.01.2004 roku. Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.n.o.t.h., do transakcji handlowych zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe, tj. przepisy ustawy z dnia 12.06.2003 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 139, poz.1323 ze zm.), dalej u.t.z.t.h. Jak wynika z art. 12 u.t.z.t.h., jej przepisy mają zastosowanie do transakcji handlowych zawartych od dnia 01.01.2004 roku. Nadto należy zauważyć, że zarówno przepisy art. 4 pkt 1 u.p.n.o.t.h. jak również art. 2 u.t.z.t.h., definiują transakcję handlową jako umowę, co nie ma miejsca w przedmiotowej sprawie.

Ad 3) W przypadku, gdy pierwotne oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpiło przed dniem 01.01.2004 r., a następnie prawo użytkowania wieczystego zostało przeniesione na inny podmiot, to w stosunku do nowego użytkownika wieczystego nie należy stosować przywołanych wyżej przepisów, albowiem umowa (zawarta pomiędzy przedsiębiorcami), przenosząca prawo użytkowania wieczystego na kolejnego użytkownika wieczystego nie stanowi transakcji handlowej. Nadto podkreślenia wymaga fakt, iż również do pierwotnie ustanowionego przed dniem 01.01.2004 roku prawa użytkowania wieczystego w formie umowy nie znajdują zastosowania przepisy u.p.n.o.t.h. jak również u.t.z.t.h.

Jednocześnie pragnę podkreślić, że jest to jedynie stanowisko Regionalnej Izby Obrachunkowej w Kielcach, która nie posiada uprawnień do dokonywania powszechnie obowiązującej wykładni przepisów prawa.

Z poważaniem

Zbigniew Rękas

Zastępca Prezesa