



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VI kadencja

**Druk nr 3859**

Warszawa, 6 sierpnia 2010 r.

Pan  
Grzegorz Schetyna  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. i na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

**- o zmianie ustawy o przekształceniu  
prawa wieczystego użytkowania w  
prawo własności nieruchomości oraz  
niektórych innych ustaw.**

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy panią poseł Gabrielę Masłowską.

(-) Andrzej Adamczyk; (-) Waldemar Andzel; (-) Iwona Arent; (-) Marek Ast; (-) Zbigniew Babalski; (-) Piotr Babinetz; (-) Barbara Bartuś; (-) Dariusz Bąk; (-) Andrzej Bętkowski; (-) Antoni Błądek; (-) Jan Bury s. Antoniego; (-) Aleksander Chłopek; (-) Zbigniew Chmielowiec; (-) Daniela Chrapkiewicz; (-) Witold Czarnecki; (-) Edward Czesak; (-) Zbigniew Dolata; (-) Bartłomiej Dorywalski; (-) Marzenna Drab; (-) Zbigniew

Girzyński; (-) Szymon Stanisław Giżyński; (-) Mieczysław Golba;  
(-) Kazimierz Gołojuch; (-) Jerzy Gosiewski; (-) Artur Górski; (-) Krystyna  
Grabicka; (-) Kazimierz Gwiazdowski; (-) Kazimierz Hajda; (-) Grzegorz  
Janik; (-) Andrzej Jaworski; (-) Izabela Kloc; (-) Sławomir Kłosowski;  
(-) Wojciech Kossakowski; (-) Bogusław Kowalski; (-) Leonard Krasulski;  
(-) Marek Kwitek; (-) Tomasz Latos; (-) Krzysztof Lipiec; (-) Marek Łatas;  
(-) Marzena Machałek; (-) Barbara Marianowska; (-) Gabriela Masłowska;  
(-) Marek Matuszewski; (-) Kazimierz Matusznyi; (-) Krzysztof  
Michałkiewicz; (-) Kazimierz Moskal; (-) Maria Nowak; (-) Jacek Osuch;  
(-) Zbysław Owczarski; (-) Stanisław Ożóg; (-) Anna Paluch; (-) Jacek  
Pilch; (-) Marek Polak; (-) Piotr Polak; (-) Krzysztof Popiołek; (-) Elżbieta  
Rafalska; (-) Jan Religa; (-) Adam Rogacki; (-) Józef Rojek; (-) Jarosław  
Rusiecki; (-) Małgorzata Sadurska; (-) Dariusz Seliga; (-) Kazimierz  
Smoliński; (-) Krzysztof Sońta; (-) Stefan Strzałkowski; (-) Andrzej  
Szlachta; (-) Stanisław Szwed; (-) Adam Śnieżek; (-) Robert Telus;  
(-) Ryszard Terlecki; (-) Krzysztof Tołwiński; (-) Jan Warzecha;  
(-) Waldemar Wiązowski; (-) Jadwiga Wiśniewska; (-) Tadeusz Wita;  
(-) Elżbieta Witek; (-) Michał Wojtkiewicz; (-) Tadeusz Woźniak;  
(-) Waldemar Wrona; (-) Anna Zalewska; (-) Wojciech Szczęsny Zarzycki;  
(-) Sławomir Zawiślak; (-) Jarosław Zieliński; (-) Maria Zuba; (-) Wojciech  
Żukowski.

**Ustawa**  
**z dnia..... 2010**

**o zmianie ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania  
w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw**

**Art. 1.**

W ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (Dz. U. z 2005 r. Nr 175, poz. 1459; zm.: z 2007 r. Dz. U. Nr 191, poz. 1371; z 2009 r. Dz. U. 206, poz. 1590, z 2010 r. Dz. U. Nr 21, poz. 109) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 1 otrzymuje brzmienie:

„Art. 1. Z dniem wejścia w życie ustawy prawo wieczystego użytkowania przekształca się z mocy prawa w prawo własności nieruchomości, w rozumieniu Kodeksu cywilnego.”

2) Art. 2 otrzymuje brzmienie:

„Art. 2. Z dniem wejścia w życie ustawy, nie ustanawia się prawa wieczystego użytkowania.”

3). Art. 3 uzyskuje brzmienie:

„Art. 3. 1. Podstawą wpisu własności na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego, jest decyzja:

1) starosty wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej - w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w tym również

nieruchomości, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują inne państwowe osoby prawne;

2) wójta, burmistrza, prezydenta miasta, zarządu powiatu albo zarządu województwa - odpowiednio w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

1a. Organem wyższego stopnia w sprawach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, jest wojewoda.

2. Decyzję, o której mowa w ust. 1 wydaje się z urzędu lub na wniosek zainteresowanego.

3. Decyzja stwierdzająca przekształcenie z mocy prawa użytkowanie wieczyste w prawo własności nie narusza praw osób trzecich.”

4). Art. 4 otrzymuje brzmienie:

„Art. 4. 1. Osoba, która uzyskała z mocy prawa przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, jest obowiązana do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty z tytułu tego przekształcenia, z zastrzeżeniem art. 5.

2. W decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1 albo w późniejszej decyzji organu, o którym mowa w powołanym przepisie, dotyczącej tylko kwestii opłaty z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania we własność, właściwy organ ustala opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Opłatę tę, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, ustala się jako sumę opłat rocznych za okres od 2012 r. do daty, którą określała umowa lub decyzja o oddaniu gruntu w wieczyste użytkowanie, w poziomie opłaty obowiązującej w 2011 r.

Tak ustaloną opłatę rozkłada się na równe roczne raty na okres do którego miało trwać wieczyste użytkowanie, płatne do 31 marca danego roku z góry, poczynając od 2012 r., z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat.

3. Osoby fizyczne będące w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy na cele inne niż rolne oraz następcy prawni tych osób, a także osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego, w tym spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami lub współwłaścicielami budynków mieszkalnych lub garaży, mogą zgłosić w terminie do 31 grudnia 2012 r. wniosek o ustalenie opłaty, o której mowa w ust. 1 poprzez odpowiednie zastosowanie przepisu art. 67 ust. 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.). Na poczet ceny nieruchomości zalicza się wówczas kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną na dzień zgłoszenia wniosku przez osobę uprawnioną.

Wówczas tak ustaloną opłatę, rozkłada się, na wniosek użytkownika wieczystego na raty, na czas nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 20 lat, chyba że wnioskodawca wystąpi o okres krótszy niż 10 lat.

Nieuiszczona część opłaty, rozłożonej na raty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

4. Dla każdej z opłat, ustalanych w sposób, o którym mowa w ust. 2 i 3, organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty od opłaty, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność:

- 1) Skarbu Państwa - na podstawie zarządzenia wojewody;
- 2) jednostek samorządu terytorialnego - na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku.

5. Nieuiszczona część opłaty na dzień wydania decyzji, rozłożona na raty, podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości objętej przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W przypadku przekształcenia udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, związanego z odrębną własnością lokalu, hipoteka przymusowa obciąża nieruchomość lokalową osoby, na rzecz której nastąpiło przekształcenie, a w przypadku udziału we współużytkowaniu wieczystym, odpowiedni udział we współwłasności nieruchomości. Podstawą wpisu hipoteki jest ostateczna decyzja w sprawie ustalenia opłaty za przekształcenie prawa wieczystego użytkowania we własność,

6. Wojewoda w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a właściwa rada lub sejmik w stosunku do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą wyrazić zgodę na zastosowanie, innej niż określona w ust. 3 in fine, stopy procentowej.

7. Osobie fizycznej, której dochód miesięczny na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym nie przekracza przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatnie półrocze roku poprzedzającego uwłaszczenie, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie odrębnych przepisów, właściwy starosta udzieli, na jej wniosek złożony najpóźniej do 31 grudnia 2002 r. , 90 % bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1 - 3, jeżeli nieruchomość w dniu poprzedzającym wejście w

życie ustawy stanowiła własność Skarbu Państwa i jest zabudowana na cele mieszkaniowe albo przeznaczona pod tego rodzaju zabudowę.

8. Osobom fizycznym, które prawo użytkowania wieczystego uzyskały przed dniem 5 grudnia 1990 r. oraz ich następcom prawnym, w stosunku do nieruchomości, które w dniu poprzedzającym wejście ustawy w życie stanowiły własność Skarbu Państwa, właściwy starosta udzieli, na ich wniosek złożony do 31 grudnia 2012 r., 50 % bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1 - 3.

9. W odniesieniu do nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków, opłatę, o której mowa w ust. 1 - 3, obniża się o 50 %.

10. Organ właściwy do wydania decyzji może udzielić wyższej, niż określona w ust. 7- 9 bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność:

- 1) Skarbu Państwa - na podstawie zarządzenia wojewody;
- 2) jednostek samorządu terytorialnego - na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku.

11. W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 7 lub 10, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.

12. W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w ust. 7-10, stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla dotychczasowego użytkownika wieczystego.

13. Do wpływów osiągniętych z opłat z tytułu przekształcenia ustalanych w sposób, o którym mowa w ust. 3. stosuje się odpowiednio przepis art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

14. Organ, o którym mowa w art. 3 ust. 1, żąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

przed upływem 5 lat, licząc od dnia przekształcenia, zbyła lub wykorzystana nieruchomość na inne cele niż cele, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, spółdzielni mieszkaniowej w przypadku ustanowienia odrębnej własności na rzecz członków oraz właścicieli lokali, którym przekształcono udział w prawie użytkowania wieczystego w prawo własności. W szczególnie uzasadnionych przypadkach organ może odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.

15. Waloryzacji, o której mowa w ust. 15, dokonuje się według zasad określonych w art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

16. W przypadkach, o których mowa w ust. 5 i 14, do wyrażenia zgody przez wojewodę, radę lub sejmik stosuje się odpowiednio przepis art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

5) art. 5 otrzymuje brzmienie:

„Art. 5. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości następuje nieodpłatnie na rzecz:

1). osób fizycznych lub ich następców prawnych, które uzyskały prawa wieczystego użytkowania w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów, przed dniem 5 grudnia 1990 r. lub na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279).



2) spółdzielni mieszkaniowych lub ich następców prawnych, będących użytkownikami wieczystymi lub współużytkownikami wieczystymi nieruchomości, które uzyskały użytkowanie wieczyste w sposób określony w art. 1 ust. 1a pkt 1 lub pkt 2.”

### **Art. 2.**

Do spraw wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną, na podstawie dotychczasowych przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości (Dz. U, z 2005 r. Nr 175, poz. 1459 ze zm.), stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

### **Art. 3.**

Jeżeli na podstawie przepisów szczególnych, decyzji administracyjnej, orzeczenia sądu lub umowy, danej osobie służy roszczenie o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania, z dniem wejścia niniejszej ustawy prawo to przekształca się w prawo nabycia własności nieruchomości na warunkach wynikających z tych przepisów, decyzji, orzeczeń lub umów, z tym zastrzeżeniem, że obowiązek wniesienia pierwszej opłaty i opłat rocznych, staje się ceną nabycia, płatną w ratach. Do ustalenia rat ceny i terminów płatności znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy art. 71 – 75 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) w brzmieniu sprzed wejścia w życie niniejszej ustawy. Po nabyciu własności nieruchomości przez osobę uprawnioną i wniesieniu części ceny w wysokości odpowiadającej pierwszej opłacie – jeżeli jest wymagana, do dalszych rat ceny znajdują zastosowanie

– na wniosek zainteresowanego właściciela – odpowiednio przepisy art. 4 ust. 2 – 7 i ust. 9 – 11.

#### **Art. 4**

Do wszczętych i niezakończonych w dniu wejścia w życie ustawy, prawomocnym orzeczeniem samorządowego kolegium odwoławczego lub prawomocnym orzeczeniem sądu postępowań dotyczących aktualizacji opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkownika, zainicjowanych przed 1 stycznia 2011 r., stosuje się przepisy dotychczasowe. Prawomocne orzeczenie samorządowego kolegium odwoławczego lub prawomocne orzeczenie sądu wiąże organ ustalający opłatę za przekształcenie wieczystego użytkownika we własność z mocy prawa (art. 3 ust. 1 i art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. (...) w brzmieniu nadanym obecną ustawą).

#### **Art. 5**

Do wszczętych i niezakończonych ostateczną decyzją lub prawomocnym orzeczeniem sądu w dniu wejścia w życie ustawy, postępowań dotyczących podziału nieruchomości, ich scalenia lub wywłaszczenia stosuje się przepisy w brzmieniu obowiązującym po jej wejściu w życie.

#### **Art. 6**

W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm.) uchyla się w Księdze drugiej Tytuł II. Użytkowanie wieczyste (art. 232 – 241 i art. 243)

#### **Art. 7**

W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. - Dz. U. z 2004 r., Nr 261 ze zm.):

1. w art. 13 w ust. 1 skreśla się: „oddania w użytkowanie wieczyste” oraz skreśla się ust. 3,

2. w art. 13 w ust. 4 skreśla się „oddanie w użytkowanie wieczyste”,

3. w art. 14 w ust. 1 skreśla się „lub oddawane tym jednostkom w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty” oraz skreśla się ust. 4,

4. w art. 15 skreśla się ust. 2,

5. w art. 16 skreśla się „lub użytkowania wieczystego”,

6. w art. 17 w ust. 1 skreśla się „lub w użytkowanie wieczyste”,

7. w art. 17 ust. 2 skreśla się, a w ust. 3 skreśla się „i 2”,

8. w art. 19 w ust. 1 skreśla się „oddawanie w użytkowanie wieczyste”, a w ust. 2 – skreśla się „oddawania w użytkowanie wieczyste”,

9. w art. 21 skreśla się „i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa.”

10. w art. 23 skreśla się ust. 1b,

11. w art. 23 ust. 1c skreśla w pkt 5 „ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty”

12. w art. 23 ust. 1d skreśla się pkt 1, a pkt 2c otrzymuje brzmienie - „wpływów osiągniętych z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania

nieruchomości Skarbu Państwa we własność oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;”

13. w art. 23 ust. 3 po słowach „a także” dalsza część przepisu otrzymuje brzmienie – „od wpływów z opłat z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa we własność nieruchomości, oraz od odsetek z za nieterminowe wnoszenie tych opłat lub ich części potrąca się 25% środków, które stanowią dochód powiatu, na obszarze którego położone są te nieruchomości.”

13. w art. 24 ust. 1 skreśla się „i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy”,

14. w art. 25a skreśla się „i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego powiatu”,

15. w art. 25 c. skreśla się „i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego województwa”,

16. w tytule Rozdziału 3 skreśla się „i oddawanie w użytkowanie wieczyste”

17. w art. 27 skreśla się w zdaniu 1 „albo oddanie w użytkowanie wieczyste” oraz zdanie 2,

18. w art. 28 ust. 1 skreśla się „albo oddanie w użytkowanie wieczyste”,

19. skreśla się art. 29 - 33,

20. w art. 35 w ust. 1, 1a skreśla się wyrazy „do oddania w użytkowanie wieczyste”,

21. w art. 35 ust. 2 skreśla się pkt 7, a w pkt 11 skreśla się „do oddania w użytkowanie wieczyste”,

22. w art. 37 ust. 1 skreśla się „lub oddawane w użytkowanie wieczyste”,

23. w art. 37 ust. 2 skreśla się pkt 5,
24. w art. 39 ust. 3 skreśla się „lub oddania w użytkowanie wieczyste”,
25. w art. 41 ust. 1 skreśla się „lub oddania w użytkowanie wieczyste”,
26. w art. 43 ust. 5 skreśla się „lub przedmiot użytkowania wieczystego Skarbu Państwa”,
  
27. w art. 49 a pkt 1 skreśla się „lub użytkowaniu wieczystym”,
28. w art. 51 ust. 2 skreśla się „albo oddaniu jej nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste”, a w ust. 4 skreśla się „oraz nie pobiera się pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego”,
29. w art. 53 ust. 2 skreśla się „lub oddaje tej osobie nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste”,
30. w art. 60a ust. 2 w pkt 8 skreśla się „lub w użytkowanie wieczyste”, w pkt 9 skreśla się „zamiany prawa własności na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność, a także zamiany praw użytkowania wieczystego”,
31. skreśla się Rozdział 7. Ustalanie sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowych (art. 62 – 66),
32. w art. 68 ust. 1a skreśla się „lub, w przypadku gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu”,
33. art. 69 skreśla się,
34. skreśla się art. Art. 71 – 81,
35. w art. 98 ust 1 skreśla się zdanie 2, a w ust. 3 skreśla się „lub użytkownikiem wieczystym” i „lub użytkownika wieczystego”,
36. w art. 98a ust. 1 skreśla się „lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa”,
37. w art. 98b ust. 1 i 2 skreśla się „albo użytkownicy wieczystości”,

38. w art. 102 ust. 4 skreśla się „lub użytkowników wieczystych”,
39. w art. 103 ust. 1 i 2 skreśla się „i użytkownicy wieczystych”,
40. w art. 104 ust. 2 w pkt 4 skreśla się „lub pozostające w użytkowaniu wieczystym”,
41. w art. 105 ust. 4 skreśla się „a ustanowione na tych działkach prawo użytkowania wieczystego wygasa z dniem wejścia w życie uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości”,
42. w art. 106 ust. 1 skreśla się „lub użytkownicy wieczystych” i „lub użytkownikami wieczystymi”,
43. w art. 109 ust. 1 skreśla się pkt 2, a w pkt 3 skreśla się „oraz prawa użytkowania wieczystego”,
44. w art. 109 ust. 3 skreśla się „lub prawa użytkowania wieczystego” i „lub prawo użytkowania wieczystego”,
45. w art. 110 ust. 1 skreśla się „oraz prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości”, a w ust. 4 skreśla się pkt 3 i 4,
46. w art. 112 ust. 2 skreśla się „prawa użytkowania wieczystego”,
47. w art. 113 ust. 2 skreśla się zdanie 2, a w ust. 3 skreśla się „lub użytkownika wieczystego nieruchomości”,
48. w art. 115 ust. 2 skreśla się „użytkownikowi wieczystemu nieruchomości”,
49. w art. 116 w ust. 1 pkt 6 otrzymuje brzmienie „właściciela nieruchomości, a w razie braku danych umożliwiających jego określenie - władającego nieruchomością zgodnie z wpisem w katastrze nieruchomości;”,
50. w art. 119 ust. 1 pkt 4 skreśla się „lub użytkownika wieczystego”,
51. w art. 120 skreśla się „albo użytkowników wieczystych”,
52. w art. 121 skreśla się ust. 2 i 3,

53. w art. 124 ust. 3 skreśla się „lub użytkownikiem wieczystym”; w ust. 5 skreśla się „albo użytkownikowi wieczystemu”, „lub użytkownik wieczysty”, „albo użytkowanie wieczyste”; w ust. 6 skreśla się „lub użytkownik wieczysty”,

54. w art. 126 ust. 4 skreśla się „lub użytkownik wieczysty” i „lub użytkowanie wieczyste”,

55. w art. 128 ust. 1 skreśla się „użytkowania wieczystego”, w ust. 2 skreśla się „lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości” oraz skreśla się ust. 3,

56. w art. 131 ust. 1 skreśla się „lub użytkownikowi wieczystemu”,

57. w art. 144 skreśla się ust. 2,

58. w art. 148 ust. 4 skreśla się „lub użytkownika wieczystego”,

59. w art. 190 skreśla się „lub użytkowników wieczystych”,

## **Art. 8**

O ile w innych ustawach jest mowa o wieczystym użytkowaniu, po wejściu w życie niniejszej ustawy, z uwzględnieniem art. 3, należy do tych regulacji stosować przepisy dotyczące prawa własności nieruchomości.

## **Art. 9.**

Ustawa wchodzi w życie z dniem 9 sierpnia 2011 r.

## Uzasadnienie

### ***I. Potrzeba i cel wydania ustawy***

Celem ustawy jest:

- **zdynamiczowanie zmian w zakresie przekształcenia prawa wieczystego użytkownika w prawo własności, poprzez wprowadzenie racjonalnej i odpłatnej, powszechnej formuły uwłaszczenia wieczystych użytkowników, zgodnej z orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego, w tym z uwzględnieniem skutków i zaleceń wynikających z ostatniego wyroku TK w tym przedmiocie - z dnia 26 stycznia 2010 r. (K 9/08),**
- **wyeliminowanie na przyszłość - po wejściu w życie tej ustawy - możliwości ustanawiania prawa wieczystego użytkownika oraz**
- **przygotowanie gruntu dla systemowej zmiany Kodeksu cywilnego (prawa rzeczowego) celem umożliwienia wprowadzenia postulowanej przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Cywilnego przy Ministrze Sprawiedliwości nowej instytucji prawa rzeczowego - uniwersalnej i nowoczesnej – w postaci prawa zabudowy.**



## **II. (Rys historyczny i obecny kształt prawa wieczystego użytkowania – analiza krytyczna )**

a). Instytucja w postaci użytkowania wieczystego została wprowadzona do polskiego prawa ustawą z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32, poz. 159, ze zm.), a następnie znalazła się w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, ze zm.) - art. 232-243 k.c.

W postaci kodeksowej uzupełnionej regulacją ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, ze zm.; dalej - u.g.n.) funkcjonuje do dnia dzisiejszego.

Użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym, usytuowanym między własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Może ono być ustanawiane na rzecz osób fizycznych lub prawnych na gruntach należących do Skarbu Państwa oraz - od 27 maja 1990 r., tj. od wejścia w życie ustawy z dnia 17 maja 1990 r. o podziale zadań i kompetencji określonych w ustawach szczególnych pomiędzy organy gminy a organy administracji rządowej oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 34, poz. 198, ze zm.) – jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków.

Użytkownik wieczysty może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób oraz może swym prawem rozporządzać w granicach określonych zasadami współżycia społecznego, ustawami oraz postanowieniami umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, która określa m.in. okres użytkowania (od 40 do 99 lat, z możliwością przedłużenia) oraz sposób korzystania z gruntu.

Staje się on również właścicielem budynków i urządzeń wzniesionych na gruncie oddanym w użytkowanie.

Za korzystanie z gruntu użytkownik wieczysty przez cały czas trwania użytkowania uiszcza opłatę roczną na zasadach przewidzianych w art. 71-81 u.g.n.

**b) Użytkowanie wieczyste jest wytworem epoki realnego socjalizmu, dostosowanym w swych zasadniczych rozwiązaniach do założeń ówczesnego ustroju, z prymatem własności państwowej (socjalistycznej).**

**Odgrywało ono istotną rolę quasi własności dla osób fizycznych i innych niż państwowe osób prawnych w okresie, kiedy nie istniała możliwość nabywania gruntów państwowych na własność (To ostatnie stało się możliwe od 5 grudnia 1990 r. wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości - Dz. U. Nr 79, poz. 464, ze zm.**

**W okresie ostatniego dwudziestolecia zasadność utrzymywania tej instytucji była przedmiotem licznych kontrowersji w doktrynie i praktyce, na co zwrócił także uwagę w uzasadnieniu wyroku z 26 stycznia 2010 r. (K 9/08) Trybunał Konstytucyjny.**

**Nie rozwijając tego wątku polemicznego, krytykującego pozostawianie w porządku prawnym demokratycznego Państwa tej instytucji, dość odwołać się do Zielonej Księgi przygotowanej przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Cywilnego działającej przy Ministrze Sprawiedliwości i zobiektywizowanej wizji prawniczej tego przedmiotu.**

**Wskazuje ona na to prawo jako hybrydalny twór, który nie odpowiada wymaganiom, jakie od strony systemowej stawia Konstytucja prawom rzeczowym.**

**Komisja Kodyfikacyjna podziela pogląd, że owa wątpliwa konstrukcja prawna służąca w okresie PRL zastąpieniu własności, jest wytworem ideologii**

**komunistycznej, w myśl której nieruchomości miały niepodzielnie należeć do Państwa.**

**I jakkolwiek sama komunistyczna geneza instytucji nie uzasadniałaby jeszcze jej eliminacji z porządku prawnego, gdyby nie wykazywałyaby ona wad konstrukcyjnych i legislacyjnych.**

**Te ostatnie przejawiają się zwłaszcza w rozszczępieniu regulacji tej instytucji między Kodeks cywilny a ustawę o gospodarce nieruchomościami. Z kolei wady konstrukcyjne, to przede wszystkim niejasność reżimu prawnego, ponieważ trudno rozstrzygnąć jakie przepisy należy uzupełniająco stosować do owego hybrydalnego tworu – czy przepisy o własności, czy o ograniczonych prawach rzeczowych, i to w drodze analogii, aby uzupełnić liczne luki w prawie.**

**Jeśli do tego dodać, że konstytucyjna ochrona własności nie obejmuje ochrony innych praw majątkowych oraz, że pierwotnie założony cel instytucji (jakim było wspieranie budownictwa mieszkaniowego) został poszerzony na cele niemające nic wspólnego z zabudową, zwłaszcza w odniesieniu do nieruchomości rolnych, trudno niezgodzić się z Komisją Kodyfikacyjną Prawa Cywilnego, że dalsze utrzymywanie tego hybrydalnego tworu byłoby niczym nieusprawiedliwionym oportunistycznym i źle pojętym konserwatyzmem.**

**Te zresztą względy legły u podstaw uchwalenia kilku ustaw, które ułatwiały przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności, niekompletnych, niespójnych i krytycznie ocenionych przez Trybunał Konstytucyjny.**

**Ostatnią z nich jest ustawa z 29 lipca 2005 r. (...), także w części niekonstytucyjna, której radykalną zmianę proponuje niniejszy projekt.**

### **III. Zasadnicze rozwiązania projektu ustawy**

Projekt wychodzi naprzeciw dotychczasowym działaniom ustawodawcy i postulatom Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego przy Ministrze Sprawiedliwości i proponuje:

- wyeliminowania z Kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami instytucji wieczystego użytkowania, co oznacza, że po wejściu w życie ustawy, jego ustanawianie nie byłoby już możliwe;
- istniejące w dniu wejścia w życie prawo użytkowania wieczystego ulegnie przekształceniu z mocy prawa w prawo własności nieruchomości na rzecz dotychczasowego wieczystego użytkownika. co powinien stwierdzić (deklaratywnie) decyzją starosta – w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub wójt, burmistrz, prezydent miasta, zarząd powiatu albo zarząd województwa – odpowiednio, w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego. Decyzja tych organów będzie podstawą wpisu zmian własnościowych w księdze wieczystej. Uwłaszczenie nie narusza praw osób trzecich.
- opłata za przekształcenie (z mocy prawa) wieczystego użytkowania we własność będzie odpowiadać – co do zasady – opłatom, jakie obecnie wnosi wieczysty użytkownik, płatnym w tych samych czasokresach, przez okres do którego miało trwać, wg umowy lub decyzji, prawo wieczystego użytkowania. Jednakże nie będzie możliwa aktualizacja przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego obowiązujących w dacie wejścia w życie ustawy opłat rocznych, a pozostanie jedynie możliwość ich obniżenia, na wniosek uwłaszczonego, dotychczasowego wieczystego użytkownika, w warunkach obniżki wartości nieruchomości po roku 2011, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego,

- osoby uprawnione do przekształcenia wieczystego użytkowania na podstawie obecnie obowiązującej ustawy z 29 lipca 2005 r. (...) zostaną również uwłaszczone z mocy prawa, na podstawie niniejszej ustawy, o ile wcześniej nie doszło do wydania ostatecznej decyzji o przekształceniu tego prawa na własność przez właściwy organ na podstawie dotychczasowych przepisów. Mogą one skorzystać z formuły finansowej ogólnej (vide – akapit poprzedni) lub, na swój wniosek, z formuły i z przywilejów finansowych przewidzianych w dotychczasowej ustawie, o ile zgłoszą taki wniosek do końca 2012 r. (data wynikająca z dotychczasowej ustawy),

**- wejście w życie projektowanej ustawy, to data 9 sierpnia 2011 r.;**

jest ona skorelowana z utratą mocy obowiązującej części przepisów art. 4 ust. 8 i ust. 9 ustawy z 29 lipca 2005 r. (...) przewidujących ustawowe bonifikaty na rzecz niektórych wieczystych użytkowników kosztem jednostek samorządu terytorialnego (wyrok TK z 26 stycznia 2010 r., K 9.08); chodzi o umożliwienie uprawnionym wieczystym użytkownikom skonsumowania niekonstytucyjnych przepisów, których utratę mocy obowiązującej TK odroczył na okres 18 miesięcy, które upływają z dniem 8 sierpnia 2011 r.),

- po wejściu w życie niniejszej ustawy, roszczenia o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania przyznane przez przepisy innych ustaw, wynikające z decyzji, orzeczeń sądowych lub umów, przekształcają się w roszczenia o przeniesienie prawa własności, na warunkach finansowych wynikających z tych przepisów, decyzji, orzeczeń lub umów. Po przewłaszczeniu – na mocy umowy lub orzeczenia sądu (art. 64 k.c., art. 1047 k.p.c.), właściciele mogą skorzystać z korekty warunków finansowych przewidzianych dla osób, które zostały uwłaszczone z mocy prawa,

- w decyzji stwierdzającej nabycie prawa własności z mocy prawa, albo w decyzji późniejszej, dotyczącej tylko kwestii finansowych, właściwy organ ustali opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,

- w Kodeksie cywilnym oraz ustawie o gospodarce nieruchomościami dokonuje się skreślenia przepisów dotyczących instytucji wieczystego użytkowania, z wyjątkiem tych kreujących roszczenia o ich ustanowienie; te ostatnie, pomieszczone w różnych ustawach, uzyskają przymiot roszczenia o nabycie prawa własności nieruchomości,

#### ***IV. Warunki finansowe uwłaszczenia z mocy prawa.***

Jak już wspomniano w punkcie poprzednim, co do zasady opłata z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania we własność, będzie równa sumie opłat rocznych wynikających z umowy lub decyzji ustanawiającej wieczyste użytkowanie, za okres do którego miało trwać wieczyste użytkowanie, chyba że w dacie wejścia w życie niniejszej ustawy (2011 r.) obowiązywała zmieniona opłata roczna; wówczas ta opłata będzie podstawą ustalenia opłaty za przekształcenie wieczystego użytkowania we własność.

Opłata ta będzie wnoszona w ratach rocznych, obliczonych stosownie do czasu trwania danego wieczystego użytkowania.

Jednakże uwłaszczony wieczysty użytkownik – wskazany w art. 4 ust. 3 (osoba fizyczna będąca w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikiem wieczystym nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy na cele inne niż rolne oraz następca prawny tej osoby, a także osoba

fizyczna i prawna będąca właścicielem lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego, w tym spółdzielnia mieszkaniowa będące właścicielem lub współwłaścicielem budynków mieszkalnych lub garaży), może zgłosić w terminie do 31 grudnia 2012 r. wniosek o ustalenie opłaty, o której mowa w ust. 1 poprzez odpowiednie zastosowanie przepisów art. 67 ust. 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.). Na poczet ceny nieruchomości zalicza się wówczas kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną na dzień zgłoszenia wniosku przez osobę uprawnioną.

Wówczas tak ustaloną opłatę, rozkłada się, na wniosek użytkownika wieczystego na raty, na czas nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 20 lat, chyba że wnioskodawca wystąpi o okres krótszy niż 10 lat.

Nieuiszczona część opłaty, rozłożonej na raty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

To alternatywne rozwiązanie dla wskazanej wyżej grupy osób, nawiązuje do obecnej regulacji i zmierza do zachowania ich praw przyznanych wcześniej przez ustawodawcę.

Dla każdego sposobu ustalenia opłaty, organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty od opłaty, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność:

- 1) Skarbu Państwa - na podstawie zarządzenia wojewody;
- 2) jednostek samorządu terytorialnego - na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku.

Nieuiszczoną część opłaty, rozłożoną na raty, podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości objętej przekształceniem prawa

użytkowania wieczystego w prawo własności. W przypadku przekształcenia udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, związanego z odrębną własnością lokalu, hipoteka przymusowa obciąża nieruchomość lokalową osoby, na rzecz której nastąpiło przekształcenie. Podstawą wpisu hipoteki jest ostateczna decyzja w sprawie ustalenia opłaty za przekształcenie prawa wieczystego użytkowania we własność,

Pozostają też – do końca 2012 r. dotychczasowe przywileje z art. 4 ust. 8 i 9 dotychczasowej ustawy (proponowane brzmienie art. 4 ust. 7 i 8) w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa, których Trybunał Konstytucyjny nie wyeliminował.

#### ***V. Kwestia zgodności z Konstytucją proponowanych rozwiązań***

Konstytucyjność projektowanego rozwiązania zostanie zachowana, albowiem projekt uwzględnia wskazania Trybunału Konstytucyjnego dotyczące tej materii m.in. zawarte w wyrokach z dnia 12 kwietnia 2000 r. (K 8/98) i z dnia 26 stycznia 2010 r. (K 9/08).

**Po pierwsze Trybunał Konstytucyjny ustawodawcy pozostawił decyzję (swobodę decyzji) o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania we własność, wskazując, że relewantne konstytucyjnie są jedynie warunki, na jakich to przekształcenie się dokonuje.**

Projekt te warunki formułuje bez naruszania praw dotychczasowych właścicieli (Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego), a niewielkie korzyści finansowe dotychczasowych użytkowników i niewielkie straty dotychczasowych właścicieli, są konieczną i minimalną „ceną” systemowej zmiany modernizacyjnej oraz kosztem reformowania Państwa.



Uwzględniając i dzielając uwagi Trybunału Konstytucyjnego sformułowane na kanwie własności komunalnej (ale dotyczące przecież wszystkich szczebli samorządu terytorialnego), podkreślenia wymagają następujące stwierdzenia TK z uzasadnienia wyroku z 12 kwietnia 2000 r.:

- „samodzielności finansowej gmin, podobnie jak przysługującego im prawa własności, nie można absolutyzować”;
- „gminy muszą się liczyć z ograniczaniem przyznanych im praw majątkowych” m.in. dlatego, że „ich własność wywodzi się z własności państwowej, która stanowi **pokrycie finansowe dla ogółu reform, nie tylko reformy administracji publicznej**” (teza ta stanowi odwołanie do orzeczenia z 9 stycznia 1996 r., sygn. K 18/95, OTK ZU nr 1/1996, poz. 1).

Zaproponowana zmiana uwłaszczeniowa ma mocne oparcie w przywołanych tezach i standardach konstytucyjnych.

Jest ona kolejnym, systemowym unowocześnianiem polskiego prawa i stosunków społecznych, w jakże ważnej sferze porządkowania stosunków własnościowych w zakresie prawa własności nieruchomości. Otwiera drogę nowej instytucji – prawu zabudowy, i wpisuje się w ciąg legislacyjnych zmian, na miarę wyzwań XXI wieku.

Jeżeli porówna się ogromne przedsięwzięcia uwłaszczeniowe, dotyczące własności lokali, w szczególności te dotyczące własności spółdzielczej (ustawa z 14 czerwca 2007 r. i z 18 grudnia 2009 r.), o kontrowersyjnych i niekonstytucyjnych w części zapisach naruszających w części własność prywatną spółdzielni mieszkaniowych, w niniejszym projekcie nie ma zasadniczo beneficjentów finansowych uwłaszczenia; jest natomiast jakościowa i systemowa zmiana i wprowadzanie porządkujących unormowań prawnych .

Następuje to po ponad 20 latach niespójnych, wybiórczych i niekonstytucyjnych w części, propozycji rozwiązań w tym przedmiocie.

Od 9 sierpnia 2011 r. – tj. proponowanego wejścia w życie niniejszej ustawy - zasadniczy sposób ustalenia opłat za przekształcenie wieczystego użytkowania we własność będzie oparty na stawce opłaty rocznej obowiązującej w 2011 r..

Pozbawienie gmin i innych jednostek samorządu terytorialnego możliwości zwiększania opłat rocznych (możliwym, gdyby dalej miało trwać wieczyste użytkowanie) jest jedyną „ceną” jaką płacą jednostki samorządu terytorialnego. Ta cena – wymuszona przez konieczność zmian systemowych i optymalizacji instytucji praw rzeczowych, jest dopuszczalna, na co zwrócił uwagę już w 2000 r. Trybunał Konstytucyjny. Jest też konieczna, ponieważ likwidując wieczyste użytkowanie, nie można pozostawiać jednocześnie instytucji aktualizacji opłaty, charakterystycznej dla tej instytucji.

Można natomiast i trzeba, dla uczynienia zmiany systemowej społecznie akceptowalną i finansowo „opłacalną” dla dotychczasowych wieczystych użytkowników – w kontekście pewnych koniecznych komplikacji związanych z całym procesem uwłaszczenia – wprowadzić możliwość obniżenia rat ceny (opłaty za przewłaszczenie), w warunkach obniżenia wartości nieruchomości, oraz zapewnienie możliwości skorzystania z korekt finansowych już istniejących (uchwalonych) lub które będą wprowadzane przez właściwe organy Skarbu Państwa bądź jednostki samorządu terytorialnego.

Co do ewentualnych korekt finansowych dalej idących, które miałyby pojawić się w procesie uwłaszczenia, stwierdzić należy, że są one możliwe do wprowadzenia wolą ustawodawcy jedynie w stosunku do gruntów Skarbu Państwa i to pod warunkiem, że nie spowoduje to istotnego uszczerbku dla finansowego funkcjonowania Państwa i jego jednostek organizacyjnych, Niniejszy projekt takich zmian nie poleca i nie proponuje. Wprowadzenie ewentualnej poprawki w tym zakresie powinno należeć do Rządu, w kontekście skutków finansowych

(budżetowych) dla właściwych państwowych jednostek organizacyjnych, w których gestii pozostawały grunty objęte procesem uwłaszczenia z mocy prawa.

**Po drugie – projekt nie narusza konstytucyjnej zasady sprawiedliwości społecznej (art. 2 Konstytucji).**

Zasada sprawiedliwości społecznej w większości spraw rozpatrywanych przez Trybunał Konstytucyjny jest wskazywana jako wzorzec kontroli równocześnie z zasadą równości (szeroko na temat relacji między tymi przepisami por. wyrok z 18 grudnia 2008 r., sygn. P 16/07, OTK ZU nr 10/A/2008, poz. 183). W sprawach, w których była ona przywołana samodzielnie, Trybunał Konstytucyjny stale przypominał, że „stosowanie zasady sprawiedliwości społecznej jako podstawy kontroli konstytucyjności prawa wymaga zachowania szczególnej powściągliwości. Trybunał Konstytucyjny może interweniować tylko w tych przypadkach, w których naruszenie tej zasady ma charakter oczywisty” (wyroki TK z: 14 listopada 2000 r., sygn. K 7/00, OTK ZU nr 7/2000, poz. 259; 7 czerwca 2001 r., sygn. K 20/00, OTK ZU nr 5/2001, poz. 119; teza wyrażona po raz pierwszy w orzeczeniu z 25 lutego 1997 r., sygn. K 21/95, OTK ZU nr 1/1997, poz. 7).

Projekt wprowadza jednolite standardy uwłaszczenia, a decyzje o przywilejach finansowych są pozostawione dotychczasowym właścicielom (Skarbowi Państwa i jednostkom samorządu terytorialnego). Pozostają też – do 8 sierpnia 2011 r. i 31 grudnia 2012 r. przywileje wprowadzone dotychczasową ustawą.

**Po trzecie – projekt nie narusza zasady zaufania obywateli do państwa i prawa (art. 2 Konstytucji).**

Zasada zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa, zwana także zasadą lojalności państwa względem obywateli, była wielokrotnie przedmiotem zainteresowania Trybunału Konstytucyjnego (por. przekrojowy

przeгляд orzecznictwa konstytucyjnego w tym zakresie w wyroku z 19 listopada 2008 r., sygn. Kp 2/08, OTK ZU nr 9/A/2008, poz. 157). Jej istotę można sprowadzić do zakazu zastawiania przez przepisy prawne pułapek, formułowania obietnic bez pokrycia bądź nagłego wycofywania się przez państwo ze złożonych obietnic lub ustalonych reguł postępowania (takie rozumienie tej zasady zostało sformułowane już w wyroku TK z 3 grudnia 1996 r., sygn. K 25/95, OTK ZU nr 6/1996, poz. 52, a następnie było wielokrotnie powtarzane w kolejnych orzeczeniach, przy aprobacie przedstawicieli doktryny;

Projekt żadnych pułapek ani obietnic bez pokrycia nie zawiera.

Wdraża bezpieczny dla wszystkich zainteresowanych proces uwłaszczeniowy, nie naruszając praw nabytych, ani nie obciążając dotychczasowych właścicieli kosztami uwłaszczenia, poza niezbędną potrzebę wynikającą z istoty zniesienia tego prawa na przyszłość, a więc zmiany systemowej i modernizacyjnej.

## ***VI. Bezpieczeństwo operacji uwłaszczeniowej.***

Konieczność wydania decyzji (mimo, że uwłaszczenie następuje z mocy prawa), nawiązuje z jednej strony do dotychczasowej procedury, a ma historyczne wsparcie w unormowaniach komunalizacyjnych i uwłaszczeniowych z 1990 r.

Celem takiego rozwiązania jest uporządkowane i bezpieczne, w szczególności dla Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, przejście tej dużej operacji. Decyzje te bowiem będą połączone z ustaleniem opłaty z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania we własność.

Zmiana właściciela w księdze wieczystej następować będzie na podstawie takiej decyzji i będzie połączona z wpisem zabezpieczenia hipotecznego

wierzytelności na rzecz dotychczasowych właścicieli (SP, jednostek samorządu terytorialnego) z tytułu przekształcenia.

#### **VII. Skutki dla Budżetu.**

Ustawa nie powoduje ujemnych skutków dla budżetu Państwa. Proces uwłaszczeniowy nie zmienia dotychczasowych warunków uzyskiwania dochodów finansowych przez państwowe jednostki organizacyjnych i jednostki samorządu terytorialnego, a proces wydawania decyzji mieści się w dotychczasowych procedurach i obowiązkach właściwych organów państwowych i samorządowych.

Projektowana regulacja rodzi pozytywne skutki społeczno-gospodarcze i jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Warszawa, 19 sierpnia 2010 r.

BAS-WAPEiM-1481/10

Pan  
Grzegorz Schetyna  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia prawna**  
**w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Gabriela Masłowska)<sup>1</sup>**

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 roku – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (Monitor Polski z 2009 r. Nr 5, poz. 47 i Nr 81, poz. 998 oraz z 2010 r. Nr 10, poz. 87) sporządza się następującą opinię:

**1. Przedmiot projektu ustawy**

Projekt przewiduje zmianę ustaw: z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459, ze zmianami), z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, ze zmianami) oraz z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 i Nr 106, poz. 675). Proponowana ustawa zakłada zniesienie prawa użytkowania wieczystego oraz zmierza do przekształcenia tego prawa w prawo własności nieruchomości. Podstawą wpisu własności na rzecz dotychczasowego użytkownika ma być decyzja właściwego organu stwierdzająca przekształcenie z mocy prawa prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Decyzja ma być wydawana z urzędu lub na wniosek zainteresowanego. Pozostałe zmiany dotyczą m.in. trybu i zasad ustalania opłaty za przekształcenie, udzielania bonifikaty od tej opłaty, uchylecia lub odpowiedniej modyfikacji przepisów prawnych regulujących prawo użytkowania wieczystego.

Projekt zawiera przepisy przejściowe. Proponowana ustawa ma wejść w życie z dniem 9 sierpnia 2011 r.

---

<sup>1</sup> Projekt w tytule proponowanej ustawy oraz w artykule 1 nieprawidłowo podaje tytuł zmienianej ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

## **2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem ustawy**

Ze względu na przedmiot projektu należy wskazać art. 345 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej. Przepis ten stanowi, że Traktaty nie przesadzają w niczym zasad prawa własności w państwach członkowskich.

## **3. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa Unii Europejskiej**

Prawo Unii Europejskiej nie reguluje kwestii zawartych w przepisach opiniowanego projektu.

## **4. Konkluzja**

Przedmiot projektu ustawy o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Szef Kancelarii Sejmu

Lech Czapla

Warszawa, 19 sierpnia 2010 r.

BAS-WAPEiM-1482/10

Pan  
Grzegorz Schetyna  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

### **Opinia prawna**

**w sprawie stwierdzenia – w trybie art. 95a ust. 3 Regulaminu Sejmu – czy poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Gabriela Masłowska)<sup>1</sup> jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej**

Projekt przewiduje zmianę ustaw: z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459, ze zmianami), z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, ze zmianami) oraz z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 i Nr 106, poz. 675). Proponowana ustawa zakłada zniesienie prawa użytkowania wieczystego oraz zmierza do przekształcenia tego prawa w prawo własności nieruchomości. Podstawą wpisu własności na rzecz dotychczasowego użytkownika ma być decyzja właściwego organu stwierdzająca przekształcenie z mocy prawa prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Decyzja ma być wydawana z urzędu lub na wniosek zainteresowanego. Pozostałe zmiany dotyczą m.in. trybu i zasad ustalania opłaty za przekształcenie, udzielania bonifikaty od tej opłaty, uchylecia lub odpowiedniej modyfikacji przepisów prawnych regulujących prawo użytkowania wieczystego.

Przedmiot projektu ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

---

<sup>1</sup> Projekt w tytule proponowanej ustawy oraz w artykule 1 nieprawidłowo podaje tytuł zmienianej ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.



Projekt ustawy o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw **nie jest projektem ustawy wykonującej** prawo Unii Europejskiej.

Szef Kancelarii Sejmu

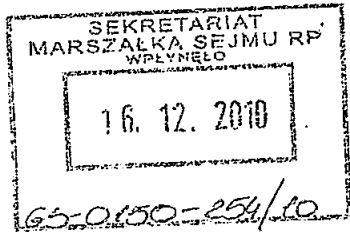
Lech Czapła



SEJMN  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Komisja Ustawodawcza  
UST-00 - 77 /10

Warszawa, dnia 16 grudnia 2010 r.



Pan  
Grzegorz SCHEZYNA  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

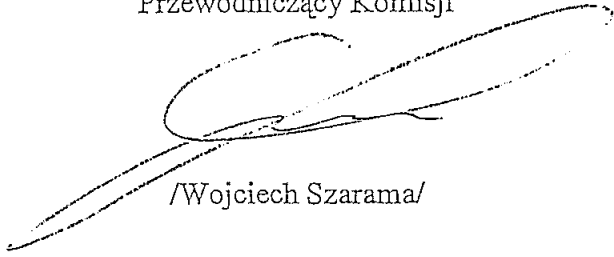
Szanowny Panie Marszałku

Przekazuję – przyjętą na posiedzeniu w dniu 16 grudnia 2010 r. – opinię Komisji Ustawodawczej:

- o poselskim projekcie ustawy o zmianie ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (przedstawiciel wnioskodawców poseł Gabriela Masłowska).

Z poważaniem

Przewodniczący Komisji



/Wojciech Szarama/

OPINIA nr 484  
Komisji Ustawodawczej

w sprawie poselskiego projektu ustawy  
o zmianie ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności  
nieruchomości oraz niektórych innych ustaw

przyjęta na posiedzeniu  
w dniu 16 grudnia 2010 r.

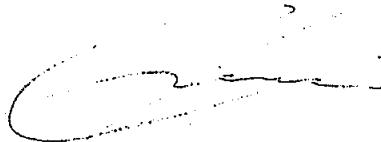
dla Marszałka Sejmu

Komisja Ustawodawcza, na posiedzeniu w dniu 16 grudnia 2010 r., rozpatrzyła skierowany przez Marszałka Sejmu – w trybie art. 34 ust. 8 regulaminu Sejmu RP, celem wyrażenia opinii w świetle zgłoszonych wątpliwości w sprawie zgodności projektu ustawy z Konstytucją RP - poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw.

Komisja, po przedstawieniu projektu i wysłuchaniu ekspertów, przeprowadziła dyskusję. W wyniku głosowania Komisja

- uznała ten projekt za dopuszczalny.

Przewodniczący Komisji



/Wojciech Szarama/



PIERWSZY PREZES  
SĄDU NAJWYŻSZEGO  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

BSA I - 021- 5/11

Warszawa, dnia 20 stycznia 2011 r.

SEKRETARIAT SZCZEPANA  
WPLYNEŁO

dnia.....21.01.2011.....200.....

.....  
(podpis)

Pan  
Lech CZAPLA  
Szef Kancelarii Sejmu

*Szanowny Panie Ministrze!*

W odpowiedzi na pismo z dnia 4 stycznia 2011 r., GMS-WP-173-1/11 uprzejmie przesyłam uwagi Sądu Najwyższego do *poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw.*

Z poważaniem

*Stanisław Dąbrowski*  
Stanisław DĄBROWSKI



**SĄD NAJWYŻSZY**  
**BIURO STUDIÓW I ANALIZ**  
Pl. Krasińskich 2/4/6, 00-951 Warszawa

Warszawa, dnia 10 stycznia 2011 r.

BSA I – 021 – 5/11

## **U W A G I**

### **do poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw**

Instytucja użytkowania wieczystego, którą zastąpiona została instytucja własności czasowej, do polskiego systemu prawnego wprowadzona została ustawą z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jedn.: Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159). Wejście w życie powołanej ustawy, czyli poczynając od dnia 21 lipca 1961 r. prawem użytkowania wieczystego, poza własnością czasową, stało się dotychczasowe prawo zabudowy, prawo wieloletniej dzierżawy lub użytkowania gruntu na cele zabudowy, zarząd i użytkowanie gruntu ustanowione na rzecz innych jednostek niż państwowe. Przejęte następnie w zmodyfikowanej postaci przez kodeks cywilny użytkowanie wieczyste, uważane było za najlepszą formę zaspokajania potrzeb w zakresie budownictwa mieszkaniowego na gruntach państwowych. W istocie jednakże u źródeł omawianej instytucji legły względy ustrojowe, w szczególności zasada niezbywalności mienia państwowego. W warunkach gospodarki rynkowej tak rozumiana zasada ochrony własności państwowej straciła na aktualności, co nie pozostało bez wpływu na ocenę charakteru i trwałości użytkowania wieczystego. Ułomność tego prawa, usytuowanego między prawem własności a ograniczonymi prawami rzeczowymi sprawia, że władanie gruntem na nim oparte ustępuje władaniu opartemu na prawie własności, co wyzwoliło potrzebę przekształceń, które zapoczątkowała ustawa z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Zakres uszczuplenia zasobów gruntowych należących do Skarbu Państwa powstały w wyniku stosowania przepisów tej ustawy, uległ rozszerzeniu w wyniku dalszych zabiegów legislacyjnych uwzględniających potrzeby jednostek samorządu terytorialnego, spółdzielczości mieszkaniowej, osób fizycznych – właścicieli budynków i lokali mieszkalnych wzniesionych na gruntach pozostających w użytkowaniu wieczystym. Wskazane przypadki są wyrazem odchodzenia od omawianej instytucji, a utrwała tę

tendencję ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności. Ustawa miała wprawdzie charakter epizodyczny, niemniej nie mogła być uznana za akt prawny wyczerpujący katalog przypadków podlegających uwłaszczeniu. Takiego charakteru nie ma też późniejsza ustawa przekształceniowa z 13 października 2005 r. Każda z nich natomiast odzwierciedla przekonanie o utracie przydatności omawianej instytucji w warunkach prymatu opartego na prawie własności władania gruntami.

W obowiązującym porządku prawnym prawo użytkowania wieczystego pozwala na realizowanie dwóch podstawowych celów, użytkownikowi wieczystemu pozwala dokonać zabudowy gruntu z zachowaniem własności przedmiotu zabudowy, właścicielowi gruntu natomiast zapewnia korzyści w postaci odpłatności – jednorazowej i powtarzalnej. Proponowane zniesienie prawa użytkowania wieczystego nie niweczy możliwości realizacji obu tych celów. W przypadku zamierzonej zabudowy zmieni się tytuł do władania gruntem, wyzbywającemu się natomiast własności gruntu przysługiwać będzie należność w relacji do cen rynkowych.

Wszystko to przemawia za zasadnością przedstawionego projektu, który w swej zasadniczej wymowie zmierza do zniesienia instytucji użytkowania wieczystego. W tym względzie pozostaje on w zbieżności ze stanowiskiem Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego, o czym bliżej w tzw. Zielonej Księdze.



# Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej

Warszawa, 25 stycznia 2011 r.

ZW/0714/04/11

Szanowny Pan  
**Lech Czapla**  
Szef  
Kancelarii Sejmu

SEKRETARIAT SZEFKA WOJEWÓDZTWA  
WPŁYWEŁO  
dnia 25.01.2011. 200.....1  
(podpis)

*Szanowny Panie Marszałku*

W odpowiedzi na pismo z dnia 04 stycznia br. w sprawie przedłożenia opinii nt. poselskiego projektu ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw, w załączeniu, przesyłamy opinie otrzymane z województw; warmińsko - mazurskiego, zachodniopomorskiego, małopolskiego, śląskiego i łódzkiego.

*Bogdan Ciepiewski*

/-/ Bogdan Ciepiewski  
Dyrektor Biura ZWRP

00-238 Warszawa  
ul. Świętojerska 5/7  
tel. +48 22 831 14 41  
fax +48 22 831 14 42  
www.zwrp.pl  
e-mail: biuro@zwrp.pl

- 2. Gabinet Marszałka w/m
- 3. a/a

Departament Infrastruktury i Geodezji  
10-602 Olsztyn, ul. Pstrowskiego 28 B; tel. (0 89) 535 93 96, tel./fax (0 89) 535 03 93;  
e-mail: dig@warmia.mazury.pl, www.wrota.warmia.mazury.pl  
Certyfikat Systemu Zarządzania Jakością ISO 9001:2008 Nr 386/2006



Szczecin, stycznia 2011 r.

Pan Bogdan Ciropielewski  
Dyrektor Biura  
Związku Województw RP

### OPINIA

#### WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

dotycząca: poselskiego projektu ustawy o przekształceniu prawa wieczystego  
użytkowania w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw

Po dokonaniu analizy przedłożonego przez Związek Województw RP poselskiego projektu ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw Województwo Zachodniopomorskie wyraża następujące stanowisko:

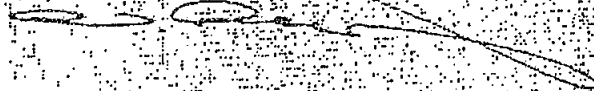
- z art. 4 ust. 2 poselskiego projektu w/w ustawy wynika, iż opłate za przekształcenie wieczystego użytkowania we własność ustala się jako suma opłat rocznych za okres od 2012 r. do daty, która określała umowa lub decyzja o oddaniu gruntu w wieczyste użytkowanie, na poziomie opłaty obowiązującej w 2011 r. W celu ograniczenia jednak negatywnych skutków dla budżetów samorządów i Skarbu Państwa polegających na zmniejszonych wpływach finansowych, zasadnym wydaje się wprowadzenie zmiany projektowanego zapisu poprzez wprowadzenie zamiast roku 2011 roku 2012 lub nawet 2013, jako punktu odniesienia dla ustalania opłaty za przekształcenie. Należy bowiem podkreślić, iż najczęstszą przyczyną braku aktualizacji opłat rocznych nie była bezczynność organów, lecz brak środków finansowych na ich przeprowadzenie.



- z uwagi na powyższe propozycje konieczna byłaby zmiana terminu wejścia w życie projektowanej ustawy
- w opisanym poselskim projekcie prawdopodobnie popełniona została omyłka pisarska polegająca na propozycji skreślenia w art. 110 ust. 4 punktu 4, którego brak w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Olgierd Geblewicz

Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego



**Uwagi Województwa Małopolskiego w przedmiocie projektu  
ustawy „o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego  
w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw”**

1. Ustawa eliminuje prawo użytkowania wieczystego pozostaje zatem pytanie, czy nie jest to ingerencja w samodzielność jednostki samorządu terytorialnego w jej prawo własności, a zwłaszcza dochody.
2. Ponadto w przedmiotowym projekcie:
  - projektodawca posługuje się nieaktualnym tekstem ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 3 projektu),
  - dodatkowo projektodawca swobodnie używa na zmianę określenia „wieczyste użytkowanie”, „użytkowania wieczystego”. Wątpliwości wzbudza również sformułowanie przepisów, które nie jest zgodne z zasadami poprawnej legislacji, np. na str. 3 projektu, ustawodawca formułuje przepis używając zwrotów „Tak ustalona opłatę ....., czy „Wówczas tak.....”
3. Zgodnie z projektem ustawy prawo użytkowania wieczystego z mocy prawa przekształca się, a zatem narzuca się konieczność uiszczenia opłaty przez użytkowników wieczystych za to przekształcenie.
4. Na tle projektowanej ustawy aktualne pozostaje zatem pytanie czy treść nowego art. 3 ust. 3 projektu daje m.in. Województwu Małopolskiemu prawo – (po wejściu w życie ustawy) – przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności, podczas gdy toczą się postępowania sądowe w zakresie dekretu o reformie rolnej z powództwa wnioskodawców.
5. Nie jasno sprecyzowano również zapis dotyczący ustanowienia hipoteki w przypadku gdy przedmiotem przekształcenia jest udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości związany z prawem własności lokalu (jak należy rozumieć - mieszkalnego oraz użytkowego), ( art.1 pkt 4 tj. nowe brzmienie art. 4 ust.5). Jeżeli zapisy ust. 7, 8 nowelizowanego art. 4 dotyczą obowiązkowych bonifikat od opłat za przekształcenie praw na nieruchomości Skarbu Państwa nie zrozumiałym jest w ust.10 tego przepisu umożliwienie organom jednostek samorządu terytorialnego podwyższania tego rodzaju bonifikat (poza określoną w ust 9). Prawo stosowania bonifikat przez jednostki samorządu terytorialnego wyraża już ust. 4 nowego artykułu.
6. Nie wiadomo czego oczekuje oraz co miał na celu projektodawca wpisując do redakcji ust. 11 art.4 „warunki udzielania bonifikat (...)”.
7. W ust. 15 art. 4 błędnie przywołano ust. 15 zamiast ust. 14, ponadto doprecyzowania wymaga zapis dotyczący waloryzacji. Formułując zapis ust. 15 przywołano obowiązująca od 1998 r.,(choć tylko formalnie) zasadę stosowania przy waloryzacji wskaźników właściwych do waloryzacji nieruchomości, a już dzisiaj są problemy przy wyliczaniu waloryzacji bonifikaty z ustawy o gospodarce nieruchomościami tzn. jakimi wskaźnikami rocznymi miesięcznymi czy kwartalnymi. Kwestię tą również należy dookreślić.

8. Art. 3 projektu wskazuje na błąd przedmiotowej nowelizacji, bowiem postępuje się niestarannie/zamiennie (oraz bez konsekwencji stosowania) słowami „ustanowienie prawa” i „roszczenie” cyt. „Jeżeli na podstawie przepisów szczególnych, decyzji administracyjnej, orzeczenia sądu lub umowy, danej osobie służy roszczenie o ustanowienie prawa wieczystego użytkownika z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy prawo to przekształca się w prawo nabycia własności(...)”, dalszą treść niniejszego artykułu należy uznać za mogący budzić wątpliwości w praktycznym stosowaniu przepisu co do wyliczenia ceny. Właściwym wydawałoby się zastosowanie wprost zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami do zbycia (sprzedaży), a uregulowanie jedynie kwestii gdy podmiot jako przyszły użytkownik wieczysty nie miałby (z ustawy o gospodarce nieruchomościami zwolnienie) wносить pierwszej opłaty.
9. W art. 4 pojawia się wątpliwość, które przepisy stosuje się w przypadku gdy wszczęte zostały przed 1 stycznia 2011 roku postępowania przed SKO czy sądem?. Ustawa o gospodarce nieruchomościami dotyczy aktualizacji, a skoro ustaloną w tych postępowaniach opłatę organ ma uwzględniać przy ustalaniu opłaty przekształceniowej to nie jest zrozumiałym dlaczego nie miałyby zastosowania przepisy nowej ustawy w zakresie bonifikat. Przywołując konkretne przepisy tej nowej ustawy w tym artykule projektodawca świadomie różnicuje użytkowników wieczystych.

Należy wskazać, iż sposób sformułowania zapisów przedmiotowej ustawy rażąco odbiega od zasad prawidłowej legislacji. Pozostawienie projektu w przedstawionej formie będzie skutkowało problemami interpretacyjnymi na etapie stosowania tych przepisów.



URZĄD  
MARSZAŁKOWSKI  
WOJEWÓDZTWA  
ŚLĄSKIEGO

Zespół  
Obsługi Prawnej

Katowice, dnia 21 stycznia 2011 r.

OP.0724-...13.../11

Pan  
Bogdan Ciepielewski  
Dyrektor Biura  
Związku Województw RP  
ul. Świętojerska 5/7  
00-236 Warszawa

W odpowiedzi na pismo z dnia 13 stycznia 2011 r. (przesłane drogą elektroniczną) dotyczące konsultacji poselskiego projektu ustawy: *o zmianie ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw*, dalej „projekt”, uprzejmie przedstawiam następujące uwagi:

- 1) opiniowane zmiany dotyczą przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459, z późn. zm.). Projekt mówi natomiast „o zmianie ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości...”. Zatem niewłaściwie wskazany został tytuł ustawy, która miałaby zostać znowelizowana;
- 2) podstawowe wątpliwości może budzić przekształcenie użytkowania wieczystego we własność nieruchomości *ex lege*, wobec czego decyzje administracyjne miałyby posiadać na podstawie opiniowanego projektu, jedynie deklaratoryjny charakter;
- 3) art. 3 ust. 1 projektu w proponowanym brzmieniu stanowi, iż „Podstawą wpisu własności na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego, jest decyzja...” – celowym wydaje się doprecyzowanie, iż w regulacji tej chodzi o wpis w księdze wieczystej, a nie w innym rejestrze publicznym. Zasadnym jest też nazwanie decyzji, na podstawie której miałby nastąpić wpis prawa własności do księgi wieczystej, np. decyzja o stwierdzeniu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (analogicznie do art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. w obecnie obowiązującym brzmieniu);
- 4) art. 4 projektu, w proponowanym brzmieniu, nie uwzględnia przypadków, w których za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie pobiera się opłat rocznych. Sytuacje takie przewidziane są np. w art. 8 ust. 4 ustawy z dnia 22 października 2004 r. o jednostkach doradztwa rolniczego, art. 76 ust. 2 zd. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W praktyce

ul. Ligonia 46  
40-037 Katowice  
tel. +48 (32) 20 78 617  
fax. +48 (32) 20 78 618  
biuro.prawne@slaskie.pl  
www.slaskie.pl



występują również przypadki, w których użytkownicy wieczystości nie ponoszą opłat rocznych na mocy zwolnień uzyskanych na podstawie nieobowiązujących już przepisów:

- 5) zaproponowany projekt ustawy tylko fragmentarycznie reguluje kwestię przekształcenia współużytkowania wieczystego we współwłasność nieruchomości.

Mimo, że sama idea leżąca u podstaw projektu zasługuje na poparcie, proponowane rozwiązania prawne mają niespójny charakter oraz są sformułowane w sposób niewłaściwy. W projekcie występują liczne oczywiste omyłki. Ponadto należy wskazać, iż zgodnie z § 84 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U z 2002 r. Nr 100, poz. 908) „Jeżeli zmiany wprowadzane w ustawie miałyby być licznę albo miałyby naruszyć konstrukcję lub spójność ustawy albo gdy ustawa była już poprzednio wielokrotnie nowelizowana, opracowuje się projekt nowej ustawy.” Proponowany projekt zmieniałby prawie całą treść ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. W konsekwencji, zaproponowane rozwiązania należałoby ująć w formę nowej ustawy, a obecnie obowiązującą ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. uchylić.

W związku z powyższymi uwagami projekt ten należy ocenić negatywnie.

RADCA PRAWNY  
KI-789

*Grzegorz Szwed*  
Grzegorz Szwed

Urząd Marszałkowski  
w Łodzi  
Al. Piłsudskiego 8  
90-051 Łódź

Łódź, dnia 20 stycznia 2011 r.

IF.III.DD.7000/1/2011

Pan  
Bogdan Ciepiewski

Dyrektor  
Biura Związku  
Województw RP

Odpowiadając na wystąpienie dotyczące poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw, przedstawiam stanowisko w sprawie:

Prezentowany projekt ustawy budzi szereg wątpliwości.

Użytkowanie wieczyste jest, w świetle obowiązujących przepisów prawa tj. ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (Dz.U. z 2005 r. Nr 175, poz. 1459 ze zm.), ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm.), nie jak to wskazano w uzasadnieniu projektu ustawy „wytworem realnego socjalizmu dostosowanym w swych zasadniczych rozwiązaniach do założeń ówczesnego ustroju”, natomiast w aktualnie obowiązującym kształcie stanowi regulację spełniającą standardy państwa demokratycznego.

Zmiany dokonane w ostatnich latach, uszczegóławiające przepisy dotyczące prawa użytkowania wieczystego spowodowały, iż stanowi ono instytucję prawną odpowiadającą standardom europejskim.

Poprzez ustanowienie użytkowania wieczystego, użytkownik wieczysty uzyskuje w miarę trwałe prawo do korzystania z nieruchomości. Podkreślić należy, iż prawo to jest prawem zbywalnym i dziedzicznym, w swojej istocie zbliżonym do prawa własności. Użytkownik może swoim prawem swobodnie dysponować, zatem może je

sprzedać, obciążyć, darować, a nawet zapisać w testamencie. Staje się on ponadto właścicielem budynków i urządzeń wzniesionych na gruncie, który oddany został w użytkowanie.

Uzyskanie prawa użytkowania wieczystego, co do zasady następuje za odpłatnością, jednakże kwota ta nie jest jednorazowa (opłata pierwsza i opłaty roczne) i jest uzależniona od stawki procentowej od ceny nieruchomości, którą następnie uzależnia się od przeznaczenia nieruchomości.

Ustawodawca przewidział również możliwość zastosowania bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, w przypadku gdy nieruchomość została przeznaczona na jeden z celów wymienionych w art. 68 ww. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Taka konstrukcja sprawia, że właściciel nie traci prawa własności do nieruchomości, a jednocześnie uzyskuje stałe wpłaty do budżetu w postaci opłat rocznych. Natomiast użytkownik wieczysty, uzyskuje prawo do władania nieruchomością na tak długi okres (od 40 lat do 99 lat z możliwością przedłużenia tego okresu), że może na takim gruncie zrealizować zaplanowaną inwestycję i uzyskiwać z tego tytułu korzyści, natomiast nie ponosi jednorazowo pełnych kosztów związanych z nabyciem nieruchomości.

Obowiązujące przepisy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. dają użytkownikom wieczystym możliwość wystąpienia z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jednakże praktyka wskazuje, iż nieczęsto korzystają oni z tego „przywileju” i decydują się na zmianę stanu prawnego. W większości przypadków spowodowane to jest koniecznością poniesienia zbyt dużych kosztów, bowiem takie przekształcenie jest odpłatne. W projekcie ustawy również wskazano, iż przekształcenie z mocy prawa wieczystego użytkowania również będzie odpłatne. Co zatem w przypadku, gdy użytkownik nie jest w stanie ponieść tych kosztów, w trybie przewidzianym w projekcie ustawy? Czy w takiej sytuacji również nabędzie prawo własności z mocy prawa, czy będzie mógł zrezygnować z tego prawa i zwrócić dotychczasowemu właścicielowi nieruchomość odebraną mu mocą tej ustawy? Czy będzie zmuszony dostosować się do zaproponowanej regulacji i wówczas taka nieruchomość będzie podlegać zabezpieczeniu hipoteką przymusową?

Wydaje się zasadnym, aby zamiast nad całkowitą likwidacją prawa użytkowania wieczystego, zastanowić się nad usprawnieniem regulacji tworzących to prawo, w szczególności dotyczących przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, a nie jego likwidacją w ogóle. Uwagi wymaga również usprawnienie procedur

związanych z samym przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w szczególności w przypadku lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wielolokalowych, tak aby procesy te przebiegały bardziej sprawnie. Bowiern w tym przypadku przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, dokonywane jest w celu zaspokojenie ich podstawowych potrzeb lokalowych, nie wiąże się z ogromnym wzbogaceniern.

Wartym rozważenia jest również rozszerzenie katalogu celów wskazanych w art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., które będą dawały możliwość udzielenia bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Umożliwi to samorządom kreowanie własnej polityki zagospodarowania przestrzennego na zarządzanym terenie. Natomiast nie doprowadzi to do sytuacji, w której użytkownik wieczysty z mocy prawa nabędzie prawo własności do nieruchomości, chociaż nie wywiązuje się z postanowień umowy o oddaniu gruntu, w użytkowanie wieczyste i wykorzystuje nieruchomość oddaną mu w użytkowanie w zupełnie innym celu.

Podsumowując powyższe rozważania, należy negatywnie zaopiniować zaproponowany projekt ustawy:

Już sama konstrukcja prawna użytkowania wieczystego stawia podmiot nabywający to prawo w pozycji uprzywilejowanej, bowiem daje użytkownikowi możliwość korzystania z nie swojej własności jak właściciel.

Użytkownik nabywając prawo użytkowania wieczystego za jedynie ułamek wartości tej nieruchomości, może tym prawem swobodnie rozporządzać, w zasadzie bez ograniczeń, mimo że nie ponosi pełnej odpłatności za pozyskany grunt.

Przyjęcie zaproponowanego projektu ustawy i w konsekwencji przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności oraz wyeliminowanie na przyszłość, po wejściu w życie ustawy, możliwości ustanowienia prawa wieczystego użytkowania, stanowi jawne naruszenie praw właścicielskich oraz zasady równości podmiotów wobec prawa, zatem negatywnie należy odnieść się do powyższego.

Ponownego rozważenia wymaga natomiast kwestia przekształcenia z mocy prawa prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w stosunku do nieruchomości lokalowych.

Ustawodawca nie powinien z mocy prawa odejmować właścicielowi prawa do jego własności, natomiast użytkownik wieczysty powinien mieć zapewnioną możliwość wyboru, czy chce skorzystać z możliwości przekształcenia przysługującego mu prawa we własność.



W świetle powyższego uznać należy, iż aktualnie obowiązujące przepisy dotyczące prawa użytkowania wieczystego i cywilnoprawnego trybu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność, powinny być nadal stosowane w demokratycznym państwie prawa, natomiast niedopuszczalne jest wprowadzenie tak radykalnych zmian prowadzących do likwidacji prawa użytkowania wieczystego w ogóle.

z up. Marszałka Województwa

Andrzej Dziebicki  
Dyrektor Departamentu Infrastruktury

KRAJOWA IZBA GOSPODARCZA

SEKRETARIAT IZBY G.S.

WPŁYŚCIE

dnia.....02...02...2011...200.....4

(podpis)


MB/11/2011

Warszawa, 31 stycznia 2011 r.

Pan  
Lech Czaplą  
Zastępca Szefa  
Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

W nawiązaniu do przesłanego przy piśmie Nr GMS-WP-173-1/11 z dnia 4 stycznia 2011 r. poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw, w załączeniu przesyłam opinię Krajowej Izby Gospodarczej do przedłożonego projektu.

Z poważaniem  


z-ca Sekretarza Generalnego  
Mieczysław Bąk



**Opinia Krajowej Izby Gospodarczej do poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw**

Krajowa Izba Gospodarcza negatywnie ocenia przedstawiony projekt ustawy o zmianie ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw. Celem wnioskodawców jest, aby z dniem wejścia w życie ustawy prawo użytkowania wieczystego z mocy prawa uległo przekształceniu w prawo własności nieruchomości na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych. Projekt zakłada, iż decyzja starosty w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub decyzja wójta, burmistrza, prezydenta miasta, zarządu powiatu lub zarządu województwa – odpowiednio w przypadku nieruchomości stanowiących własność samorządu terytorialnego, mająca jedynie charakter formalny stwierdza fakt przekształcenia z mocy prawa użytkowania wieczystego we własność i zgodnie z zapisami projektu będzie stanowić podstawę do wpisu zmian własnościowych w księdze wieczystej.

W naszej ocenie przedstawiony projekt rodzi wątpliwości natury konstytucyjnej. Konstytucja RP zapewnia jednostkom samorządu terytorialnego samodzielność, prawo własności, udział w dochodach publicznych oraz uzyskiwanie dochodów własnych. Projekt wyznacza grupę osób przekształcających prawo użytkowania wieczystego w prawo własności, która jest uprzywilejowana w stosunku do osób nabywających nieruchomości oraz w stosunku do innych, pozostałych członków wspólnoty samorządowej – co jest niezgodne z konstytucyjną zasadą równości i sprawiedliwości społecznej.

**Krajowa Izba Gospodarcza**

ul. Trębacka 4, 00-074 Warszawa, tel.: +48 22 630 96 00, faks: +48 22 827 46 73, [www.kig.pl](http://www.kig.pl)

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
KRS: 0000121136, REGON: 006210187, NIP: 526 000 17 08

W obecnym stanie prawnym istnieje możliwość na wniosek użytkownika wieczystego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność. Z wnioskiem o przekształcenie użytkowania wieczystego we własność może wystąpić m.in. osoba fizyczna i prawna będąca właścicielem lokali udział których we wspólnej nieruchomości obejmuje prawo użytkowania wieczystego, z wnioskiem tym należy zwrócić się do właściciela gruntu. Projekt zakłada, iż przedmiotowa decyzja będzie miała jedynie charakter formalny. Należy jednak mieć na uwadze wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 26 stycznia 2010r. gdzie TK orzekł, iż sprzeczne z Konstytucją są zaskarżone bonifikaty (zaskarżone przepisy zobowiązywały właścicieli nieruchomości do udzielania bonifikat od opłat za przekształcenie użytkowania wieczystego we własność ) gdyż mają charakter obowiązkowy, tym samym dotychczasowi właściciele nie mieli możliwości decydowania o własności. Stosunek użytkowania wieczystego wiążący właściciela nieruchomości z użytkownikiem ma charakter cywilnoprawny, oparty jest o zasadę równości stron.

Krajowa Izba Gospodarcza pragnie zasygnalizować, iż zapisy przedłożonego projektu stwarzają realne zagrożenie spekulacją nieruchomościami, których okres wygaśnięcia użytkowania wieczystego jest krótki. W takich przypadkach bowiem opłaty będą ustalone w niskiej wysokości. W oparciu o zapisy projektu, co do zasady opłata z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania we własność, będzie równa sumie opłat rocznych wynikających z umowy lub decyzji ustanawiającej wieczyste użytkowanie, za okres do którego miało trwać wieczyste użytkowanie.

Projekt w sposób negatywny wpłynie na gospodarkę finansową samorządów terytorialnych. Uszczupleniu budżetów jednostek samorządów terytorialnych będzie towarzyszyła możliwość ograniczenia wykonywania zadań. Dodatkowo należy wskazać, iż wysokość opłaty , od której naliczana jest suma za przekształcenie, ustala się na podstawie operatu szacunkowego wykonanego przez biegłego majątkowego, którego koszty każdorazowo pokrywane są z budżetu samorządu. Projekt nakładając zobowiązania finansowe jednocześnie pozbawia jednostki samorządu terytorialnego możliwości zwiększenia opłat rocznych. W naszej ocenie użytkowanie wieczyste stanowi

pożyteczną formę gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i mieniem komunalnym. Podobne konstrukcje prawne istnieją we Francji, Niemczech, USA, Szwecji, dlatego nie sposób zgodzić się ze stwierdzeniem zawartym w uzasadnieniu do projektu, iż użytkowanie wieczyste jest wytworem epoki realnego socjalizmu. Sama konstrukcja wywodzi się z prawa rzymskiego dzierżawy wieczystej. Mając na uwadze powyższe, w naszej ocenie wyeliminowanie z Kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami instytucji wieczystego użytkowania jest nieuzasadnione

Warszawa, dnia 31 stycznia 2011r.