



SENAT
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
V KADENCJA

Warszawa, dnia 20 lipca 2005 r.

Druk nr 1027 Z

SPRAWOZDANIE

**KOMISJI USTAWODAWSTWA I PRAWORZĄDNOŚCI,
KOMISJI SKARBU PAŃSTWA I INFRASTRUKTURY**

oraz

**KOMISJI SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO I ADMINISTRACJI
PAŃSTWOWEJ**

(wraz z zestawieniem wniosków)

Komisje, na posiedzeniu w dniu 19 lipca 2005 r. po rozpatrzeniu wniosków zgłoszonych w toku debaty w dniu 19 lipca 2005 r. nad ustawą

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

przedstawiają Wysokiemu Senatowi następujące stanowisko:

- **Wysoki Senat raczy przyjąć wniosek zawarty w pkt II ppkt 2.**

Przewodniczący Komisji
Skarbu Państwa i Infrastruktury
(-) Jerzy Suchański

Zastępca Przewodniczącej Komisji
Ustawodawstwa i Praworządności
(-) Andrzej Jaeschke

Przewodniczący Komisji
Samorządu Terytorialnego i Administracji Państwowej
(-) Zbyszko Piwoński

ZESTAWIENIE WNIOSKÓW

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

- I. Wniosek o odrzucenie ustawy. Wniosek
KUP,
KSTAP,
sen. M. Lewickiego
- II. Wnioski o wprowadzenie poprawek do ustawy:

Uwaga:

Przyjęcie poprawki nr 1 wyklucza głosowanie poprawki nr 2, 3, 4, 5, 6 i 7.

- 1) a) w tytule ustawy skreśla się wyrazy "oraz o zmianie niektórych ustaw"; Poprawka senatorów:
A. Bieli,
J. Szafrąca,
E. Wittbrodta,
J. Sagatowskiej
- b) skreśla się tytuły i oznaczenia rozdziałów 1 i 2;
- c) art. 1-10 otrzymują brzmienie:
"Art. 1. 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, mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Przez nieruchomość rolną rozumie się nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie

zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy na cele inne niż rolne.

2. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, w prawo własności nieruchomości, mogą również wystąpić:
 - 1) osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego;
 - 2) spółdzielnie mieszkaniowe, będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.
3. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą również wystąpić osoby fizyczne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 1, oraz osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 2.
4. Przepis ust. 2 pkt 1 stosuje się również do osób, które nabyły udział w użytkowaniu wieczystym po dniu wejścia w życie ustawy.
5. Osoby, o których mowa w ust. 1-4, mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości do dnia 31 grudnia 2012 r.

Art. 2. W przypadku osób, o których mowa w art. 1 ust. 2, z żądaniem przekształcenia występują wszyscy użytkownicy wieczystości. W razie braku zgody stosuje się odpowiednio art. 199 Kodeksu cywilnego.

Art. 3. 1. Decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydaje:

- 1) starosta - 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) wójt, burmistrz, prezydent miasta, zarząd powiatu albo zarząd województwa - odpowiednio w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

2. Prawo użytkowania wieczystego przekształca się w prawo własności nieruchomości z dniem, w którym decyzja, o której mowa w ust. 1, stała się ostateczna. Decyzja ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

3. Decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie narusza praw osób trzecich.

Art. 4. 1. Osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo 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, właściwy organ ustala opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Do ustalenia tej opłaty stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 1, art. 68 ust. 1, art. 69 oraz art. 70 ust. 2-4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 i Nr 281, poz. 2782).

3. Jeżeli przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dotyczy nieruchomości rolnej, której obszar nie przekracza 50 ha, organ właściwy do wydania decyzji może

udzielić bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność:

1) Skarbu Państwa - za zgodą wojewody;

2) jednostek samorządu terytorialnego - za zgodą właściwej rady lub sejmiku.

4. Do wpływów osiąganych z opłat z tytułu przekształcenia stosuje się odpowiednio przepis art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
5. 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 wykorzystwała 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.
6. Waloryzacji, o której mowa w ust. 5, dokonuje się według zasad określonych w art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art. 5. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości następuje nieodpłatnie na rzecz użytkowników wieczystych lub ich następców prawnych:

- 1) którym oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów, przed dniem 5 grudnia 1990 r.;
- 2) które uzyskały użytkowanie wieczyste 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);
- 3) którzy nabyli prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przed dniem 26 maja 1990 r. i wobec których niezrealizowano przed wejściem w życie niniejszej ustawy uwłaszczenia z mocy samego prawa, na mocy przepisów ustawy z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz. U. Nr 113 poz. 1209, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i z 2003 r. Nr 3, poz. 24)."

Art. 6. W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128 i Nr 281, poz. 2772) w art. 17b:

1) w ust. 1 po pkt 2 dodaje się pkt. 2a w brzmieniu:

"2a) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych 1%,";

2) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

"4a. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Przepisu art. 241 Kodeksu cywilnego nie stosuje się."

Art. 7. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 i Nr 281, poz. 2782) w art. 32 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

"2. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Przepisu art. 241 Kodeksu cywilnego nie stosuje się."

Art. 8. Do spraw wszczętych na podstawie ustaw, o których mowa w art. 9, i niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

Art. 9. Tracą moc:

- 1) ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984);
- 2) ustawa z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz. U. Nr 113, poz. 1209, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 oraz z 2003 r. Nr 3, poz. 24 i Nr 64, poz. 592).

Art. 10. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.";

d) skreśla się art. 11-15;

Uwaga:

Przyjęcie poprawki nr 2 wyklucza głosowanie poprawki nr 3, 4, 5, 6 i 7.

- 2) a) w tytule ustawy skreśla się wyrazy "oraz o zmianie niektórych ustaw";
- b) skreśla się tytuły i oznaczenia rozdziałów 1 i 2;
- c) art. 1-10 otrzymują brzmienie:

Poprawka
sen. Z. Piwońskiego
poparta przez
połączone komisje

"Art. 1. 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, mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Przez nieruchomość rolną rozumie się nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy na cele inne niż rolne.

2. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, w prawo własności nieruchomości, mogą również wystąpić:

1) osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego;

2) spółdzielnie mieszkaniowe, będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.

3. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

mogą również wystąpić osoby fizyczne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 1, oraz osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 2.

4. Przepis ust. 2 pkt 1 stosuje się również do osób, które nabyły udział w użytkowaniu wieczystym po dniu wejścia w życie ustawy.
5. Osoby, o których mowa w ust. 1-4, mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości do dnia 31 grudnia 2012 r.

Art. 2. W przypadku osób, o których mowa w art. 1 ust. 2, z żądaniem przekształcenia występują wszyscy użytkownicy wieczystości. W razie braku zgody stosuje się odpowiednio art. 199 Kodeksu cywilnego.

Art. 3. 1. Decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydaje:

- 1) starosta - 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) wójt, burmistrz, prezydent miasta, zarząd powiatu albo zarząd województwa - odpowiednio w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.
2. Prawo użytkowania wieczystego przekształca się w prawo własności nieruchomości z dniem, w którym decyzja, o której mowa w ust. 1, stała się ostateczna. Decyzja ta stanowi podstawę wpisu do

księgi wieczystej.

3. Decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie narusza praw osób trzecich.

Art. 4. 1. Osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo 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, właściwy organ ustala opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Do ustalenia tej opłaty stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 1, art. 68 ust. 1, art. 69 oraz art. 70 ust. 2-4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 i Nr 281, poz. 2782).

3. Jeżeli przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dotyczy nieruchomości rolnej, organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność:

- 1) Skarbu Państwa - za zgodą wojewody;

- 2) jednostek samorządu terytorialnego - za zgodą właściwej rady lub sejmiku.

4. Do wpływów osiąganych z opłat z tytułu przekształcenia stosuje się odpowiednio przepis art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

5. 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.

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

Art. 5. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości następuje nieodpłatnie na rzecz użytkowników wieczystych lub ich następców prawnych:

- 1) którym oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów, przed dniem 5 grudnia 1990 r.;
- 2) które uzyskały użytkowanie wieczyste 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).

Art. 6. W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128 i Nr 281, poz. 2772) w art. 17b:

1) w ust. 1 po pkt 2 dodaje się pkt. 2a w brzmieniu:

"2a) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych 1%,";

2) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

"4a. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Przepisu art. 241 Kodeksu cywilnego nie stosuje się."

Art. 7. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 i Nr 281, poz. 2782) w art. 32 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

"2. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Przepisu art. 241 Kodeksu cywilnego nie stosuje się."

Art. 8. Do spraw wszczętych na podstawie ustaw, o których mowa w art. 9, i niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

Art. 9. Tracą moc:

1) ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984);

2) ustawa z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez

użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz. U. Nr 113, poz. 1209, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 oraz z 2003 r. Nr 3, poz. 24 i Nr 64, poz. 592).

Art. 10. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.";

- d) skreśla się art. 11-15;
- 3) art. 3 otrzymuje brzmienie: Poprawka
sen. W. Łęckiego
- "Art. 3. Ustala się opłatę sądową z tytułu założenia i wpisu do księgi wieczystej prawa własności nieruchomości stwierdzonego decyzją, o której mowa w art. 2 ust. 1- w wysokości stałej w kwocie 100 - 300 zł łącznie od wniosku o wpis własności oraz od wniosku o wpis zabezpieczający wierzytelność z tytułu nabycia nieruchomości.";
- 4) w art. 6 w ust. 1 w pkt 6 kropkę na końcu zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 7 w brzmieniu: Poprawka
KSPI
- "7) którym nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem na pracownicze ogrody działkowe.";
- 5) w art. 6 w ust. 1 dodaje się pkt 7 – 9 w brzmieniu: Poprawka
sen. W. Łęckiego
- "7) którzy użytkują nieruchomość wpisaną do rejestru zabytków;
- 8) których majątek lub jego część po ich rozwiązaniu przechodzi na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, od której nabyli to prawo;
- 9) którzy są właścicielami budynku lub innych urządzeń położonych na nieruchomości pozostającej w ich użytkowaniu wieczystym, a których wartość jest

pięciokrotnie wyższa od wartości gruntu liczonej w cenach rynkowych.";

6) w art. 6 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

"3. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości następuje nieodpłatnie na rzecz użytkowników wieczystych lub ich następców prawnych, którzy nabyli prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przed dniem 26 maja 1990 r. i wobec których niezrealizowano przed wejściem w życie niniejszej ustawy uwłaszczenia z mocy samego prawa, na mocy przepisów ustawy z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz. U. Nr 113 poz. 1209, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i z 2003 r. Nr 3, poz. 24).";

Poprawka
KSPI,
senatorów:
A. Bieli,
J. Szafrąca

7) dodaje się art. 10a w brzmieniu:

"Art. 10a. W ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2005 r. Nr 41, poz. 398) w art. 58 uchyla się ust. 3".

Poprawka
senatorów:
J. Suchańskiego,
A. Bieli