



Warszawa, dnia 15 lutego 2010 r.

MINISTER INFRASTRUKTURY

BN1s-0701-35/10/BN-550

Biuro Prac Senackich  
wpłynęło dn. 13.02.2010  
nr. 180...podpis.....

Pan  
Bogdan Borusewicz  
Marszałek Senatu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

W związku z przekazaniem przez Pana Marszałka przy piśmie z dnia 20 stycznia 2010 r., znak BPS/DSK-043-2334/10, oświadczenia Pana Senatora Sławomira Kowalskiego złożonego podczas 47. Posiedzenia Senatu w dniu 13 stycznia 2010 r., dotyczącego zasadności funkcjonowania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz jego zniesienia, a także objęcia bonifikatami od opłat za przekształcenie tego prawa w prawo własności nieruchomości również podmiotów gospodarczych, uprzejmie przedstawiam informacje w powyższym zakresie.

Odnosząc się do kwestii zasadności funkcjonowania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz jego ewentualnego „zniesienia” należy zauważyć, że nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste stanowią własność nie tylko Skarbu Państwa, ale przede wszystkim jednostek samorządu terytorialnego, w szczególności gmin. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego pobierane od użytkowników wieczystych stanowią dochody tych jednostek i są przeznaczone na wykonywanie ich ustawowych zadań. Zatem likwidacja tego prawa, bez względu na formę w jakiej by się odbyła, np. generalnego przekształcenia w prawo własności nieruchomości z mocy prawa, czy też na wniosek użytkownika wieczystego, wiązałaby się z pozbawieniem prawa własności dotychczasowych właścicieli gruntu, w tym przede wszystkim wskazanych wyżej samorządów gminnych. Oznaczałoby to również uszczuplenie dochodów tych jednostek. Należy podkreślić, że w przypadku, gdy właścicielami nieruchomości gruntowych są jednostki samorządu terytorialnego takie pozbawienie prawa własności mogłoby zostać uznane za sprzeczne z zasadą nienaruszalności prawa własności (art. 21, art. 64 ust. 2 w zw. z art. 165 Konstytucji RP).

W świetle powyższego uprzejmie informuję Pana Marszałka, że w resorcie infrastruktury nie toczą się prace, mające na celu całkowite „zniesienie” prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

Odnosząc się natomiast do pytania dotyczącego zrównania podmiotów gospodarczych m.in. ze spółdzielniami mieszkaniowymi oraz użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych w zakresie obniżenia, tj. udzielania bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, uprzejmie przedstawiam następujące stanowisko.

Spółdzielnie mieszkaniowe oraz użytkownicy wieczystości nieruchomości rolnych zostali objęci regulacjami 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.). Generalnie, w myśl przepisu art. 1 ust. 1, ustawa ta adresowana jest do osób fizycznych będących w dniu jej wejścia w życie użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych. Na jej podstawie osoby te mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. W art. 1 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu (...) krąg podmiotów uprawnionych do wystąpienia żądaniem przekształcenia ww. praw został rozszerzony m.in. na spółdzielnie mieszkaniowe, będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży. Zgodnie z powyższą ustawą spółdzielniom mieszkaniowym nie przysługują obligatoryjne, tzn. ustawowe bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia, a jedynie fakultatywne, tj. uznaniowe, udzielane przez właściciela nieruchomości gruntowej. Bonifikaty te są udzielane m.in. w związku z dalszym rozporządzeniem lokalami mieszkalnymi dokonywanymi przez spółdzielnie mieszkaniowe na rzecz członków spółdzielni lub innych osób, polegającym na ustanawianiu odrębnej własności lokali na ich rzecz.

Należy podkreślić, że nie ma możliwości udzielenia bonifikaty w wysokości 100%, na co wskazuje Pan Senator Sławomir Kowalski w oświadczeniu, bowiem udzielenie bonifikaty w tej wysokości oznaczałoby całkowite zwolnienie z obowiązku wniesienia opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu (...) wprowadza dwa rodzaje bonifikat od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jakie może uzyskać użytkownik wieczysty. Są to bonifikaty ustawowe (obowiązkowe), określone w art. 4 ust. 8-10, nie wymagające uzyskania na ich udzielenie zgody organu nadzorującego organ właściwy do wydania decyzji o przekształceniu praw, a także bonifikaty fakultatywne

udzielane na podstawie art. 4 ust. 7 lub ust. 11 ww. ustawy.

Bonifikata, o której mowa w art. 4 ust. 8 ustawy przysługuje 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 rok, w którym wystąpiono z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie odrębnych przepisów. Organ właściwy do wydania decyzji udziela, na wniosek tej osoby, 90 % bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1, jeżeli nieruchomość jest zabudowana na cele mieszkaniowe albo przeznaczona pod tego rodzaju zabudowę. Kolejna bonifikata obligatoryjna w wysokości 50 % od opłaty za przekształcenie przysługuje osobom fizycznym, które prawo użytkowania wieczystego uzyskały przed dniem 5 grudnia 1990 r. oraz ich następcom prawnym (art. 4 ust. 9). Bonifikata od opłaty w tej samej wysokości 50 % przysługuje w odniesieniu do nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków (art. 4 ust. 10).

Z powyższego zatem wynika, że nie każdej osobie fizycznej będącej użytkownikiem wieczystym przysługuje bonifikata obligatoryjna. Osoby fizyczne, będące użytkownikami wieczystymi nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkalne, nie spełniające ww. przesłanek, o których mowa w art. 4 ust. 8-10, jak również spółdzielnie mieszkaniowe oraz użytkownicy wieczystości nieruchomości rolnych mogą ubiegać się o bonifikatę fakultatywną na podstawie art. 4 ust. 7 lub ust. 11 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu (...). Fakultatywny charakter bonifikaty oznacza, że istnieje jedynie możliwość, a nie obowiązek jej udzielenia. Udzielenie bonifikaty następuje na podstawie zarządzenia lub uchwały organu nadzorczego nad organami uprawnionymi do wydawania decyzji o przekształceniu praw.

Rozważając kwestie rozszerzania katalogu podmiotów uprawnionych do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z obniżoną opłatą za to przekształcenie należy mieć na uwadze orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. W dniu 26 stycznia 2010 r. Trybunał Konstytucyjny orzekł, że przytoczony powyżej art. 4 ust. 8 i 9 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu (...) w zakresie, w jakim wskazuje, że udzielenie bonifikaty jest obowiązkiem organu jednostki samorządu terytorialnego właściwego do wydania decyzji przekształceniowej, jest niezgodny z art. 165 ust. 1 oraz art. 167 ust. 1 i 2 Konstytucji RP. Przepis ten we wskazanym zakresie straci moc obowiązującą z upływem osiemnastu miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw.

Dodatkowo uprzejmie informuję, iż wprowadzenie roszczenia o uprzywilejowane przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność (z wysokimi bonifikatami), w przy-

padku nieruchomości wykorzystywanych na prowadzenie działalności gospodarczej nie znajduje uzasadnienia, bowiem co do zasady działalność gospodarcza nastawiona jest na osiągnięcie zysku. Należy mieć również na uwadze, że do tej grupy użytkowników wieczystych należą różnorodne kategorie podmiotów gospodarczych o różnej kondycji finansowej, w tym podmioty zagraniczne, a także podmioty, które z racji prowadzonej działalności osiągają bardzo wysokie zyski, np. banki. Zaś ewentualne ograniczenie takich regulacji tylko do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, mogłoby narazić taką regulację na zarzut niezgodności z Konstytucją RP, gdyż uprzywilejowanoby w ten sposób tylko jedną grupę podmiotów gospodarczych.

Przeciwko zastosowaniu postulowanych przez Pana Senatora Sławomira Kowalskiego bonifikat od opłaty z tytułu nabycia własności nieruchomości w stosunku do użytkowników wieczystych będących podmiotami gospodarczymi przemawiają regulacje dotyczące pomocy publicznej. Wprowadzając takie regulacje ustawodawca mógłby narazić państwo polskie na zarzut ze strony organów Unii Europejskiej wprowadzenia regulacji umożliwiających uzyskanie nielegalnej pomocy publicznej.

Z powyższych względów w resorcie infrastruktury nie toczą się prace legislacyjne, których celem byłoby uprzywilejowane (po obniżonej cenie) nabycie prawa własności nieruchomości przez użytkowników wieczystych będących podmiotami gospodarczymi.

Jednocześnie chciałbym poinformować, że osoby prowadzące małe przedsiębiorstwa mogą ubiegać się o nabycie prawa własności nieruchomości znajdujących się w ich użytkowaniu wieczystym na podstawie art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.). W takim przypadku nabycie prawa własności nieruchomości przez dotychczasowego użytkownika wieczystego następuje na podstawie dobrowolnej umowy, zawartej w formie aktu notarialnego pomiędzy właścicielem nieruchomości gruntowej (gminą, powiatem, samorządem województwa lub Skarbem Państwa) a jej użytkownikiem wieczystym.

Przedstawiając powyższe wyjaśnienia wyrażam nadzieję, że przyczynią się one do wyeliminowania wątpliwości Pana Senatora Sławomira Kowalskiego, zaistniałych na tle sprawy przedstawionej w oświadczeniu.

*Z upoważnienia*

MINISTRA INFRASTRUKTURY

*Olgierd Dziekoński*  
Podsekretarz Stanu