

Data publikacji: 18-08-2010



**SENAT
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VII KADENCJA**

Warszawa, dnia 16 sierpnia 2010 r.

Druk nr 970

**KOMISJA
USTAWODAWCZA**

**Pan
Bogdan BORUSEWICZ
MARSZAŁEK SENATU
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Na podstawie art. 85a ust. 3 pkt 1 Regulaminu Senatu Komisja Ustawodawcza wnosi o podjęcie postępowania w sprawie inicjatywy ustawodawczej dotyczącej projektu ustawy

o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Do reprezentowania Komisji w dalszych pracach nad tym projektem ustawy upoważniony jest senator Leon Kieres.

W załączeniu przekazuję projekt ustawy wraz z uzasadnieniem.

Przewodniczący Komisji
Ustawodawczej
(-) Piotr Zientarski

USTAWA

z dnia

o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

Art. 1.

W ustawie z dnia 29 lipca z 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459, z późn. zm.¹⁾) w art. 4:

1) ust. 8 i 9 otrzymują brzmienie:

"8. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, 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 jej wniosek, 90 % bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1, jeżeli nieruchomość jest zabudowana na cele mieszkaniowe albo przeznaczona pod tego rodzaju zabudowę.

9. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, osobom fizycznym, które prawo użytkowania wieczystego uzyskały przed dniem 5 grudnia 1990 r. oraz ich następcom prawnym, organ właściwy do wydania decyzji udziela, na ich wniosek, 50% bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1.";

2) ust. 11 otrzymuje brzmienie:

"11. Organ właściwy do wydania decyzji w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa może, na podstawie zarządzenia wojewody, udzielić wyższej, niż określona w ust. 8-10 bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego organ właściwy do wydania decyzji może, na podstawie uchwały

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2007 r. Nr 191, poz. 1371, z 2009 r. Nr 206, poz. 1590 oraz z 2010 r. Nr 21, poz. 109.

właściwej rady lub sejmiku, udzielić wyższej, niż określona w ust. 10 bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1."

Art. 2.

Do wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 3.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

1. Ustawa wykonująca wyrok Trybunału Konstytucyjnego

Projektowana ustawa stanowi wykonanie obowiązku dostosowania systemu prawa do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 26 stycznia 2010 r. (sygn. akt K 9/08), stwierdzającego niezgodność art. 4 ust. 8 i 9 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459, ze zm.; dalej cytowana także jako: ustawa) z art. 165 ust. 1 oraz art. 167 ust. 1 i 2 Konstytucji w zakresie, w jakim wskazuje, że udzielenie bonifikaty jest obowiązkiem organu jednostki samorządu terytorialnego właściwego do wydania decyzji przekształceniowej.

Sentencja orzeczenia została opublikowana w Dz. U. z 2010 r., Nr 21, poz. 109 (dzień publikacji wyroku – 8 lutego 2010 r.). Pełny tekst orzeczenia, wraz z uzasadnieniem, zamieszczony został w OTK Z. U. z 2010 r., Nr 1A, poz. 4.

2. Przedmiot i istota rozstrzygnięcia Trybunału Konstytucyjnego

Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że dotychczasowi właściciele nieruchomości (jednostki samorządu terytorialnego) w zakresie dokonywania przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości nie mają możliwości odmówienia udzielenia bonifikaty osobom spełniającym ustawowe warunki, ani też podjęcia decyzji odnośnie do wysokości udzielanej bonifikaty. W istocie więc decyzję o tym, czy i na jakich warunkach dokonać przekształcenia, podejmuje wyłącznie użytkownik wieczysty. Żądanie udzielenia bonifikaty jest zaś wiążące dla drugiej strony dotychczasowej umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego – właściciela nieruchomości. Skutkiem wniosku użytkownika jest więc niejako automatyczne udzielenie bonifikaty co najmniej w wysokości wskazanej w art. 4 ust. 8 i 9 ustawy.

W opinii Trybunału Konstytucyjnego, mechanizm ten stanowi niedozwoloną ingerencję w prawo własności, przysługujące jednostkom samorządu terytorialnego bezpośrednio na podstawie przepisów Konstytucji (art. 165). Pozbawia bowiem te podmioty jakiegokolwiek kontroli nad nieruchomościami oddanymi w użytkowanie wieczyste, zmuszając je do automatycznego akceptowania każdego wniosku o udzielenie bonifikaty, bez względu

na ocenę celowości przekształcenia danej nieruchomości. Ma to doniosłe konsekwencje, ponieważ zarządzając swoim majątkiem, jednostki samorządu terytorialnego powinny mieć na względzie potrzeby całej wspólnoty samorządowej (por. art. 166 ust. 1 Konstytucji), a nie tylko pojedynczych użytkowników wieczystych. Ingerencja ta jest tym bardziej rażąca, że następuje w formie zobowiązania dotychczasowego właściciela nieruchomości (tj. jednostki samorządu terytorialnego) do wydania decyzji administracyjnej, podczas gdy stosunek użytkownika wieczystego, łączący go z użytkownikiem, ma charakter cywilnoprawny i jest oparty na zasadzie równości stron.

Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, nie ulega wątpliwości, że obowiązkowe udzielenie bonifikaty przy przekształceniu użytkownika wieczystego we własność powoduje zmniejszenie dochodów jednostek samorządu terytorialnego. Jednocześnie obniżeniu dochodów nie towarzyszy ani zmniejszenie zadań samorządów, ani też jakakolwiek forma rekompensaty lub uzyskania dodatkowych źródeł dochodów.

Wobec powyższego Trybunał Konstytucyjny uznał, że art. 4 ust. 8 i 9 ustawy w zakresie, w jakim wskazuje, że udzielenie bonifikaty jest obowiązkiem organu właściwego do wydania decyzji przekształceniowej, jest niezgodny z art. 165 ust. 1 oraz art. 167 ust. 1 i 2 Konstytucji.

3. Cele i zakres projektowanej ustawy

Mając na uwadze konieczność wykonania orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego, proponuje się, aby zmiana przepisów ustawy polegała na wprowadzeniu fakultatywności udzielania bonifikat od opłaty przekształceniowej w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

4. Skutki finansowe wykonania projektowanej ustawy

Ustawa nie powoduje skutków finansowych dla budżetu państwa.

5. Oświadczenie o zgodności z prawem Unii Europejskiej

Projektowana ustawa nie jest objęta prawem Unii Europejskiej.