

# Stowarzyszenie Interesu Społecznego „WIECZYSTE”

Wpisane do ewidencji stowarzyszeń M.St. Warszawy pod nr 1004

Ul. Sobieskiego 64/8, 02-930 Warszawa

Tel. 517 741 154, <http://wieczyste.blogspot.com>, e-mail: [infowieczyste@gmail.com](mailto:infowieczyste@gmail.com)

Warszawa, 2017/11/06

Komisja Praw Człowieka, Praworządności i Petycji

Senat RP

Ul. Wiejska 4/6/8, Warszawa

Przedmiot petycji – zniesienie użytkowania wieczystego

## P E T Y C J A

Na podstawie art.2 pkt.3 ustawy z dnia 11 lipca 2014 o petycjach zwracamy się – w interesie publicznym - z petycją o podjęcie inicjatywy ustawodawczej w sprawie ustawy o zniesieniu użytkowania wieczystego.

Projekt Ustawy z dn. .... r.  
o zniesieniu użytkowania wieczystego gruntów.

Art.1 W Kodeksie Cywilnym z dn. 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93), wprowadza się następujące zmiany

1) Art.232 – uchyla się.

2) art. 236 otrzymuje brzmienie:

1. Dotychczasowy wieczysty użytkownik może przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu wieczystego użytkowania żądać nabycia własności nieruchomości.
2. Odmowa zbycia nieruchomości własności nieruchomości jest dopuszczalna tylko ze względu na ważny interes społeczny. Decyzja ws. zbycia lub odmowy zbycia organ właściwy wydaje w terminie nie dłuższym niż rok. W przypadku przekroczenia terminu dotychczasowi użytkownikowi przysługuje prawo do zadośćuczynienia
3. Cenę nieruchomości określa się jako różnicę pomiędzy dotychczasową wartością nieruchomości jako prawo własności a wartością nieruchomości jako prawo użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem ewentualnych bonifikat udzielanych na mocy odrębnych przepisów
4. Na wniosek użytkownika wieczystego, posiadacza udziału w prawie użytkowania wieczystego, cenę nieruchomości rozkłada się na raty roczne, ale nie dłużej niż 20 lat.

Art.2.1 Dotychczasowe umowy wieczystego użytkowania zachowują moc do czasu ich wygaśnięcia, z zastrzeżeniem art.236 kodeksu cywilnego wprowadzonego niniejszą ustawą oraz ust.2

2. Prawo użytkowania wieczystego użytkownika nieruchomości zabudowane na cele mieszkaniowe zostaje przekształcone w prawo własności gruntu z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

3. Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego, o którym mowa w ust.2, właściciel ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu roczną opłatę przekształceniową zwaną dalej „opłatą” na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu.

4. Wysokość opłaty jest równa opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w dniu 1 stycznia 2018 r. Opłatę należy wnieść do 31 marca każdego roku. Na wniosek złożony przed terminem płatności, właściwy organ może rozłożyć opłatę na raty lub ustalić inny termin wniesienia opłaty.

5. Opłata o której mowa w ust.3 wnoszona jest przez okres 20 lat od dnia 1 stycznia 2019 roku, z tym że właściciel może w każdej czasie zawiadomić organ właściwy o zamiarze jednorazowego uiszczenia opłaty za cały okres.

6. Organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 3-5, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność:

1) Skarbu Państwa – na podstawie zarządzenia wojewody;

2) jednostek samorządu terytorialnego – na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku.

7. Osoba fizyczna będąca użytkownikiem wieczystym lub posiadaczem udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej na cele mieszkaniowe, jest zwolniona z opłaty przekształceniowej o której mowa w ust.3-5, jeżeli jest zameldowana w tej nieruchomości na pobyt stały.

*Art.4 Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – uchyla się*

*Art.5 Do spraw wszczętych i niezakończonych prze dniem wejścia w życia ustawy, stosuje się przepisy niniejszej ustawy*

*Art.6*

*Ustawa wchodzi w życie z dniem 30 czerwca 2018 roku*

#### **Uzasadnienie:**

Projekt ustawy jest odpowiedzią na sytuację użytkowników wieczystych (zarówno osób fizycznych jak i przedsiębiorców), których wykańczają wysokie stawki opłat i podwyżki opłaty wieczystego użytkowania, a którzy w aktualnym stanie prawnym nie mają realnej możliwości przekształcenia wieczystego użytkowania. Skoro do tej pory nie rozwiązano tego problemu, a rząd nie skierował do Sejmu projektu ustawy rozwiązującej kwestię użytkowania wieczystego, w parlamencie nie toczą się żadne prace nad stosownym projektem ustawy, zatem powstała konieczność przedstawienia projektu, który definitywnie rozwiązałby sprawę wieczystego użytkowania.

Projekt proponuje zniesienie wieczystego użytkowania, z zachowaniem dotychczas obowiązujących umów. Projekt wychodzi zatem naprzeciw postulatowi Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego przy Ministrze Sprawiedliwości w VI kadencji Sejmu, likwidując art.232 kc eliminuje ustanawianie wieczystego użytkowania, a dotychczasowi użytkownicy wieczystości uzyskują prawo wykupu nieruchomości.

Konstytucyjność projektowanego rozwiązania zostaje zachowana. W wyrokach Trybunału Konstytucyjnego z dnia z dnia 12 kwietnia 2000 r. (K 8/98) i z dnia 26 stycznia 2010 r. (K 9/08),

Trybunał sformułował na kanwie własności komunalnej (ale dotyczące przecież wszystkich szczebli samorządu terytorialnego), tezy iż:

- „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).

Równocześnie wprowadza się przekształcenie wieczystego użytkowania z mocy prawa w przypadku nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe. Opłata za przekształcenia określona jest na poziomie 20 dotychczasowych opłat rocznych wieczystego użytkowania na dzień 31 grudnia. Równocześnie zwalnia się z opłat rocznych - osoby fizyczne, którzy są zameldowani na pobyt stały w tych nieruchomościach. Osoby te niejednokrotnie zapłaciły ciężkie pieniądze za możliwość nabycia mieszkań (z którym związany jest grunt - w prawie wieczystego użytkowania) i nie ma powodu by dalej ponosiły arbitralne obciążenia, haracz z tytułu, że gdzieś musiały zamieszkać

**Projekt nie narusza konstytucyjnej zasady sprawiedliwości społecznej (art. 2 Konstytucji), a wręcz stanowi jej realizację**

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).

**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 przegląd 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 wdraża bezpieczny dla wszystkich zainteresowanych proces nabywania nieruchomości, nie naruszając praw nabytych, ani nie obciążając dotychczasowych właścicieli kosztami. Także zwolnienie osób fizycznych z opłat w przypadku nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe nie narusza tej zasady, albowiem zwolnienie z opłat przekształceniowych dotyczy osób fizycznych, mieszkańców zameldowanych. Warto przy tym pamiętać, że samorząd to nie urzędy gmin tylko właśnie mieszkańcy gmin (czyli faktycznie osoby zameldowane w danej gminie).

**Ocena skutków regulacji**

W zakresie np. samej Warszawy wysokość dochodów z opłat wieczystego użytkowania wynosi ok. 450 mln zł (szacujemy, iż stanowi to ok. 30% wpływów JST), z tym że z nieruchomości mieszkaniowych ok. 200 mln zł. Ok. ¼ udziałów w nieruchomościach mieszkaniowych będących w użytkowaniu wieczystym należy do osób prawnych, a zatem nie będzie podlegać zwolnieniom z opłat. Zbycie nieruchomości, udziałów w prawie własności nie spowoduje zatem istotnego uszczerbku majątkowego dla skarbu państwa i samorządów.

Równocześnie zbycie własności nieruchomości, udziałów wygeneruje docelowo oszczędności w postaci braku konieczności sporządzania zawiadomień o wysokości opłaty, braku decyzji aktualizacyjnych i sporów przed SKO. W efekcie wygenerowane zostaną swobodne moce pracownicze w urzędach miast i samorządowych kolegiach odwoławczych, co umożliwi zmniejszenie a przynajmniej nie zwiększanie liczby urzędników. Nastąpi odciążenie SKO z dużej ilości spraw wieczystego, a co zatem idzie przyspieszenie rozpatrywania innych spraw przez kolegia odwoławcze. Równocześnie zaoszczędzone pieniądze przez obywateli zostaną wydatkowane na inne cele konsumpcyjne, co generuje wpływy w postaci podatków bezpośrednich i pośrednich, oraz składek ubezpieczenia społecznego. Uwzględniając spadek kosztów urzędniczych oraz dodatkowe wpływy z podatków i składek, ustawa nie tylko nie dla sektora finansów publicznych ubytku finansowego, ale wręcz docelowo nawet przyczyni się lekkiego zwiększenia wpływów. Pod względem społecznym użytkownicy, uzyskując prawo własności gruntu pod mieszkaniem zyskują pewność swej własności i poczucia bezpieczeństwa.

Wyrażamy zgodę na ujawnienie na stronie internetowej podmiotu rozpatrującego petycję lub urzędu go obsługującego danych osobowych podmiotu wnoszącego petycję.

PREZES ZARZĄDU  
*Daniel Albin Korona*  
Daniel Albin Korona