

OBWIESZCZENIE MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI**z dnia 23 lipca 1999 r.****w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności**

1. Na podstawie art. 3 ustawy z dnia 3 grudnia 1998 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. Nr 156, poz. 1020) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. Nr 123, poz. 781), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:
 - 1) ustawą z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej - w związku z reformą ustrojową państwa (Dz.U. Nr 106, poz. 668),
 - 2) ustawą z dnia 3 grudnia 1998 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. Nr 156, poz. 1020).
2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst ustawy nie obejmuje:
 - 1) art. 150 ustawy z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej - w związku z reformą ustrojową państwa (Dz.U. Nr 106, poz. 668), który stanowi:

„Art. 150. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1999 r., z wyjątkiem art. 26, art. 128 pkt 2, art. 139 pkt 1 i 10, art. 145 ust. 2 i 4, art. 146 ust. 2 i 4 oraz art. 147 ust. 2 i 3, które wchodzi w życie z dniem ogłoszenia, i art. 34 pkt 1, art. 36 pkt 23, art. 48 pkt 1 i 3, art. 84, art. 97 pkt 1-3, 5-10 i 12-36 oraz art. 139 pkt 9 lit. a), które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2000 r.”;
 - 2) art. 2 i 4 ustawy z dnia 3 grudnia 1998 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. Nr 156, poz. 1020), które stanowią:

„Art. 2. Do spraw wszczętych, lecz nie zakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się jej przepisy.”

Art. 4. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.”.

USTAWA
z dnia 4 września 1997 r.

o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności

Opracowano na podstawie: tj. Dz.U. z 1999 r. Nr 65, poz. 746, z 2000 r. Nr 28, poz. 352, Nr 114, poz. 1196, z 2001 r. Nr 72, poz. 749.

Art. 1.

1. Ustawa określa zasady przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności osób fizycznych będących dotychczasowymi użytkownikami wieczystymi.
2. Przepisy ustawy stosuje się do osób fizycznych, które nabyły prawo użytkowania wieczystego przed dniem 31 października 1998 r., a także do osób fizycznych będących ich następcami prawnymi i złożą wniosek, o którym mowa w art. 2, do dnia 31 grudnia 2000 r.

[2a. Przepis ust. 2 stosuje się również do osób fizycznych, z którymi została zawarta w formie aktu notarialnego umowa o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego przed dniem 31 października 1998 r. Wydanie decyzji, o której mowa w art. 2 ust. 2, następuje po dokonaniu wpisu prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej.]

ust. 2a w art. 1 utracił moc - wyrok TK (Dz.U. 2000 r. Nr 28, poz. 352)

3. Przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do osób fizycznych, którym przysługuje prawo zabudowy nieruchomości ustanowione przed dniem wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o prawie zabudowy (Dz.U. Nr 50, poz. 280) i złożą wniosek, o którym mowa w art. 2, do dnia 31 grudnia 2000 r.
4. Przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do osób fizycznych, które nabyły gospodarstwo rolne na podstawie aktu nadania albo do ich następców, będących posiadaczami tych gospodarstw, i złożą wniosek, o którym mowa w art. 2, do dnia 31 grudnia 2000 r.
5. Przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do osób fizycznych będących właścicielami lokali, którym przysługuje udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jako w prawie związanym z własnością wyodrębnionego lokalu, jeżeli spełnione zostaną łącznie następujące warunki:
 - 1) wniosek, o którym mowa w art. 2, złożą wszyscy współużytkownicy wieczystości do dnia 31 grudnia 2000 r.; w razie braku zgody stosuje się odpowiednio art. 199 Kodeksu cywilnego,

[2) w wyniku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności współużytkownicy wieczystości staną się wyłącznymi współwłaścicielami całej nieruchomości gruntowej.] **pkt 2 niezgodne z Konstytucją - wyrok TK (Dz.U. z 2000 r. Nr 114, poz. 1196).**

- 2a) wszyscy współużytkownicy wieczystości nabyli prawo do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zgodnie z ust. 2.

Art. 2.

1. Użytkownik wieczysty składa wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności do:
 - 1) starosty albo prezydenta miasta na prawach powiatu, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, jeżeli użytkowanie wieczyste jest ustanowione na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa,
 - 2) przewodniczącego zarządu jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli użytkowanie wieczyste jest ustanowione na nieruchomości stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego.
2. Decyzję w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wydaje organ, o którym mowa w ust. 1. Decyzja ta stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej.
3. Decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie narusza praw osób trzecich.
4. Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia, wzór wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz dokumenty potwierdzające prawo użytkowania wieczystego, jakie należy przedstawić wraz z tym wnioskiem.

Art. 3.

Organ, o którym mowa w art. 2 ust. 1, odmawia wydania decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

Art. 4.

Osoba, która nabyła własność nieruchomości na podstawie art. 2, zobowiązana jest do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, z zastrzeżeniem art. 6.

**art. 5 i 5a utraciły
moc - wyrok TK
(Dz.U. 2000 r. Nr 28,
poz. 352)**

Art. 4a.

1. Do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 4, stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 1, art. 69 oraz art. 70 ust. 2-4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543).
2. Jeżeli nie wcześniej niż w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, była dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dla ustalenia opłaty za przekształcenie przyjmuje się wartość nieruchomości określoną dla celów tej aktualizacji.
3. Jeżeli przedmiotem decyzji jest nieruchomość wykorzystywana lub przeznaczona na cele mieszkaniowe, organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bo-

nifikaty od opłaty, o której mowa w art. 4, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność:

- 1) Skarbu Państwa - za zgodą wojewody,
- 2) jednostek samorządu terytorialnego - za zgodą właściwej rady lub sejmiku.

[Art. 5.

1. *Oplata, o której mowa w art. 4, składa się z rat rocznych płatnych przez:*

- 1) *15 lat - jeżeli użytkowanie wieczyste trwało 5 lat i krócej,*
- 2) *10 lat - jeżeli użytkowanie wieczyste trwało dłużej niż 5 lat i krócej niż 20 lat,*
- 3) *5 lat - jeżeli użytkowanie wieczyste trwało 20 lat i dłużej.*

1a. *Do okresów, o których mowa w ust. 1, wlicza się okres korzystania z prawa użytkowania wieczystego przez wnioskodawcę oraz jego poprzedników prawnych.*

2. *Wysokość raty rocznej, o której mowa w ust. 1, równa jest wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za 1997 r., waloryzowanej corocznie w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni.*

2a. *W stosunku do osób, które nabyły prawo użytkowania wieczystego po dniu 31 grudnia 1997 r., wysokość raty rocznej, o której mowa w ust. 1, równa jest wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za 1998 r., waloryzowanej corocznie w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni.*

3. *Okresy trwania użytkowania wieczystego, o których mowa w ust. 1, liczy się do dnia wydania decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.*

4. *Wysokość pierwszej raty rocznej, o której mowa w ust. 1, oraz wysokość całej należności związanej z opłatą za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w stosunku do nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa określa, w drodze decyzji, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, a w stosunku do nieruchomości stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego - przewodniczący zarządu jednostki samorządu terytorialnego.*

4a. *Raty roczne opłaty wnoszone są w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z wyjątkiem pierwszej raty opłaty, którą należy uiścić w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja, o której mowa w art. 2 ust. 2, stała się ostateczna.*

5. *Osoba, która nabyła własność nieruchomości na podstawie art. 2, może uiścić opłatę, o której mowa w art. 4, jednorazowo lub w ratach stanowiących wielokrotność raty rocznej, o której mowa w ust. 1.]*

[Art. 5a.

Oplatę za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dla osób, które wniosły jednorazową opłatę za część użytkowania wieczystego, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się w sposób następujący:

- 1) *część wniesionej przez tę osobę opłaty odpowiadającą nie wykorzystanemu okresowi użytkowania wieczystego przypadającemu po dniu 31 grudnia 1997 r. zalicza się na poczet opłaty za przekształcenie prawa użytkowania*

wieczystego w prawo własności, przyjmując, iż każdy opłacony rok odpowiada racie opłaty rocznej,

- 2) w przypadku wystąpienia niedopłaty ratę roczną opłaty ustala się w wysokości odpowiadającej opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, na dzień wydania decyzji w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, ustalonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i z 1999 r. Nr 49, poz. 484),*
- 3) w przypadku wystąpienia nadpłaty różnica nie podlega zwrotowi.]*

Art. 6.

1. Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności następuje nieodpłatnie na rzecz użytkowników wieczystych oraz ich następców prawnych:

- 1) którym nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste w związku z utratą mienia wskutek wojny 1939-1945 r. i którzy pozostawili majątek na terytorium nie znajdującym się na obecnym obszarze Państwa Polskiego,
- 2) którzy na mocy umów międzynarodowych zawartych przez Państwo Polskie mieli otrzymać ekwiwalent za mienie pozostawione za granicą, a wartość tego mienia jest wyższa od opłaty, o której mowa w art. 4,
- 3) którym oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste w związku z wywłaszczeniem dokonany po 1949 r., a przed dniem 1 sierpnia 1985 r.,
- 3a) którym oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste w zamian za przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa na podstawie wszelkich tytułów, przed dniem 5 grudnia 1990 r.,
- [4) którym oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste nieodpłatnie,*
- 5) którzy wnieśli jednorazową opłatę za cały okres użytkowania wieczystego,]*
- 6) którym przyznano jako dotychczasowym właścicielom lub ich następcom prawnym prawo wieczystej dzierżawy lub prawo zabudowy (prawo użytkowania wieczystego), 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), bez względu na termin przyznania tego prawa lub termin wniesienia czynszu lub opłaty.

pkt 4 i 5 w ust. 1 w art. 6 utraciły moc - wyrok TK (Dz.U. 2000 r. Nr 28, poz. 352)

1a. Przekształcenie w prawo własności następuje nieodpłatnie również w wypadkach, o których mowa w art. 1 ust. 4.

2. Uprawnienie do nieodpłatnego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa stwierdza, w drodze decyzji, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, a w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego - przewodniczący zarządu jednostki samorządu terytorialnego.

Art. 6a.

Od decyzji wydawanych przez starostę albo prezydenta miasta na prawach powiatu, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, przysługuje stronie odwołanie do wojewody.

Art. 7.

1. W celu zabezpieczenia należności związanych z opłatą za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności Skarbowi Państwa albo jednostce samorządu terytorialnego przysługuje hipoteka przymusowa na nieruchomości objętej przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Podstawą wpisu tej hipoteki jest ostateczna decyzja, o której mowa w art. 2 ust. 2.
2. W celu zabezpieczenia należności związanych z opłatami za przekształcenie poszczególnych udziałów w prawie wieczystego użytkowania we współwłasność Skarbowi Państwa albo gminie przysługują hipoteki przymusowe obciążające nieruchomości lokalowe tych osób, na rzecz których nastąpiło przekształcenie, o którym mowa w art. 1 ust. 5.

Art. 8.

Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1998 r.