

Uzasadnienie do Uchwały Nr VII/76/2011r. Rady Miejskiej w Tłuszczu w sprawie udzielania bonifikaty użytkownikom wieczystym nieruchomości, którzy złożyli wnioski o przekształcenie prawa do użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności tych nieruchomości przed dniem 9 sierpnia 2011 roku

Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności [nieruchomości](#) (Dz. U. z 2005 r. nr 175, poz. 1459 z późn. zm.), 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.

W myśl natomiast art. 4 ust. 8 i 9 tej ustawy, 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 za przekształcenie, jeżeli nieruchomość jest zabudowana na cele mieszkaniowe albo przeznaczona pod tego rodzaju zabudowę.

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 za przekształcenie.

O zlikwidowaniu – z dniem 9 sierpnia 2011 r. - uprawnień dla użytkowników wieczystych związanych z obowiązkową bonifikatą zdecydował Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 26 stycznia 2010 r. Uznał wówczas, że znowelizowana w 2007 r. ustawa z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności [nieruchomości](#) (Dz.U. z 2005 r. nr 175, poz. 1459 z późn. zm.) nie jest zgodna z konstytucją (Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 26 stycznia 2010 r. (sygn. akt: K 9/08, OTK-A 2010/1/4, Dz. U. z 2010 r., nr 21, poz. 109).

Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego przepisy te są zgodne z zasadą sprawiedliwości społecznej oraz zasadą zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa. Zawarte w nich kryteria udzielania bonifikat (odpowiedni dochód lub data nabycia prawa użytkowania wieczystego) przyczyniają się do realizacji celu ustawy, mają charakter racjonalny i znajdują uzasadnienie w wartościach konstytucyjnych.

Sprzeczne z konstytucją jest natomiast to, że zaskarżone bonifikaty mają charakter obowiązkowy. Dotychczasowi właściciele nieruchomości nie mają możliwości decydowania o sposobie zarządzania swoją własnością. Ingerencja jest tym bardziej rażąca, że następuje w formie zobowiązania dotychczasowego właściciela nieruchomości do wydania decyzji administracyjnej, podczas gdy stosunek użytkowania wieczystego, łączący go z użytkownikiem, ma charakter cywilnoprawny i jest oparty o zasadę równości stron. Obowiązkowe udzielenie bonifikaty przy przekształceniu użytkowania wieczystego we własność powoduje zmniejszenie dochodów jednostek samorządu terytorialnego, czemu nie towarzyszy ani zmniejszenie zadań samorządów, ani też jakaś forma rekompensaty lub uzyskania dodatkowych źródeł dochodów.