

Prawo przedsiębiorców do przekształcania użytkowania wieczystego w prawo własności uznane za niezgodne z Konstytucją

W dniu 10.03.2015 r. Trybunał Konstytucyjny po rozpatrzeniu połączonych wniosków: Rady Miasta Szczecin, Rady Gminy Ustronie Morskie oraz Rady Miasta Poznań wydał wyrok, zgodnie z którym uznał, że art. 1 ust. 1 i 3 ustawy z 29.07.2005 r., na podstawie którego m.in. przedsiębiorcy mogli przekształcić przysługujące im prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, jest niezgodny z Konstytucją.

Konsekwencje niezgodności przepisu prawa z Konstytucją

Stwierdzenie, że norma prawna jest niezgodna z Konstytucją tworzy nowy stan prawny. Komentowany wyrok został opublikowany w Dzienniku Ustaw w dniu 17.03.2015 r. i od tego dnia wszedł w życie. Oznacza to, że od dnia 17.03.2015 r. organy administracji publicznej, będąc zobowiązanymi do przestrzegania prawa, muszą stosować się do nowego stanu prawnego i nie mogą wydawać decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w przypadkach które Trybunał Konstytucyjny uznał za niezgodne z Konstytucją.

Jak było przed wyrokiem?

Przed 2011 r. uprawnienie do przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności przysługiwało osobom fizycznym w stosunku do garaży, nieruchomości rolnych i mieszkaniowych. W aktualnym stanie prawnym (po nowelizacji z 2011 r.) ustawodawca znacznie poszerzył katalog podmiotów mogących korzystać z uwłaszczenia, tj. przyznał je także osobom prawnym. Zlikwidowano również warunek, by nieruchomość użytkowana wieczyście służyła określonym celom (cel: mieszkaniowy, garażowy i rolny). Na podstawie art. 1 ust. 1 i 3 obecnie obowiązującej ustawy, prawo własności było przyznawane niemalże automatycznie, po wniesieniu wniosku oraz spełnieniu wymogów określonych w art. 1 komentowanej ustawy.

Uzasadnienie wyroku

Wnioskodawcy, którzy zażądali zbadania zgodności z Konstytucją art. 1 ust. 1 i 3 ustawy z 29.07.2005 r., wskazali, że dochody z użytkowania wieczystego często stanowią znaczną część budżetu jednostek samorządu terytorialnego. Po przekształceniu jednostki te tracą regularne wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste, a podmioty dokonujące uwłaszczenia zyskują prawo własności na bardzo preferencyjnych warunkach. Oddając nieruchomości

w użytkowanie wieczyste jednostki samorządu terytorialnego nie mogły się bowiem spodziewać, że drugiej stronie umowy zostanie przyznane uprawnienie do przekształcenia przysługującego jej prawa we własność i tym samym nie mogły przewidzieć, że utracą znaczną część wpływów do budżetu. Poprzez takie narzucenie gminom sposobu rozporządzania nieruchomościami nastąpiło znaczne uszczuplenie majątku publicznego. Trybunał podzielił również stanowisko wnioskodawców, że komentowany przepis zupełnie bezpodstawnie wykreował przywileje majątkowe dla osób prawnych. Przed 2011 r. celem uwłaszczenia było zadośćuczynienie osobom, którym użytkowanie wieczyste było narzucone jeszcze w okresie do roku 1990. Natomiast, obecnie art. 1 ust. 1 i 3 ustawy o przekształceniu nie chroni żadnej wartości konstytucyjnej. Z tych względów Trybunał uznał, że takie rozszerzenie zakresu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności stanowi naruszenie zasady zaufania do państwa i prawa oraz sprawiedliwości społecznej, a także podstawy samodzielności gmin.

Co to oznacza dla przedsiębiorców?

Wydany wyrok Trybunału Konstytucyjnego w praktyce oznacza, że przedsiębiorca, który jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości w przypadku złożenia po dniu 17.03.2015 r. wniosku o przekształcenie na podstawie art. 1 ust. 1 i 3 komentowanej ustawy, uzyska decyzję odmowną.

aplikantka radcowska Marta Sienkiewicz
Kancelaria Prawna ARKANA



www.arkana-lex.eu dział **Porady** oraz **Media o nas**

Artykuł dostępny na <http://biznes.onet.pl/wiadomosci/nieruchomosci/prawo-przedsiębiorcow-do-przekształcania-użytkowania-wieczystego-w-prawo-własności/hmdt2k>