

UPRAWNIENIE

do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność - nie dla wszystkich użytkowników wieczystych

Osoby prawne oraz osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą straciły w roku 2015 możliwość nabycia własności nieruchomości w drodze przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność.

Począwszy od 9 października 2011 roku w wyniku nowelizacji ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości osoby prawne (z wyłączeniem podmiotów kontrolowanych przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego) będące w dniu 13 października 2005 roku użytkownikami wieczystymi nieruchomości mogły wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Uprawnienie do wystąpienia z takim żądaniem przysługiwało również ich następcom prawnym

Wyrokiem z 10 marca 2015 r. (K 29/13) Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że art. 1 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 29 listopada 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (dalej: „ustawa”) jest niezgodny z Konstytucją w zakresie, w jakim przyznaje on uprawnienie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność osobom, które nie miały takiej możliwości do momentu wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i niektórych innych ustaw). Wyrok ten spowodował, że przepisy przewidujące dla podmiotów gospodarczych uprawnienie żądania przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności uznane zostały jako niezgodne z Konstytucją.

Oznacza to zachowanie prawa do żądania przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości jedynie w nielicznych wypadkach (m. in. w przypadku osób fizycznych będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub nieruchomości rolnych).

Wydany przez Trybunał Konstytucyjny wyrok skutkuje z dniem jego ogłoszenia, które nastąpiło 17 marca 2015 roku, utratą mocy obowiązującej przez przepisy dające osobom prawnym oraz niektórym osobom fizycznym możliwość żądania przekształcenia użytkowania wieczystego we własność. W konsekwencji możliwość nabycia przez te podmioty prawa własności nieruchomości będzie zależeć od decyzji właściciela gruntu.

W związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego uprawnienia do ubiegania się o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z art. 1 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości obecnie mają :

- osoby fizyczne (i ich następcy prawni) będące użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe, zabudowanych garażami lub przeznaczonych pod taką zabudowę,
- osoby fizyczne (i ich następcy prawni) będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego,
- osoby fizyczne (i ich następcy prawni) będące użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych,
- osoby fizyczne (i ich następcy prawni), które uzyskały użytkowanie wieczyste jako rekompensatę za wywłaszczenie i zabór gruntów lub na podstawie art. 7 dekretu warszawskiego,

- spółdzielnie mieszkaniowe (i ich następcy prawni) będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.

Sygn. akt [K 29/13](#)

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 10 marca 2015 r.

Trybunał Konstytucyjny w składzie:

| | | | |
|---|---------|---|--|
| Zbigniew Stanisław Maria Mirosław Małgorzata Pyziak-Szafnicka – sprawozdawca, | Cieślak | – | przewodniczący Biernat Gintowt-Jankowicz Granat |
|---|---------|---|--|

protokolant: Grażyna Szałygo,

po rozpoznaniu, z udziałem wnioskodawców oraz Sejmu i Prokuratora Generalnego, na rozprawie w dniu 10 marca 2015 r., połączonych wniosków:

1) Rady Miasta Szczecin o zbadanie zgodności art. 1 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r. poz. 83), w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110), z art. 2, art. 165 ust. 1 oraz art. 167 ust. 1 i 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,

2) Rady Gminy Ustronie Morskie o zbadanie zgodności art. 1 ust. 1 i 3 ustawy z 29 lipca 2005 r. powołanej w punkcie 1, w brzmieniu nadanym ustawą z 28 lipca 2011 r. powołaną w punkcie 1, z art. 165 ust. 1 oraz art. 167 ust. 1 i 2 Konstytucji,

3) Rady Miasta Poznania o zbadanie zgodności art. 1 ust. 1 i 3 ustawy z 29 lipca 2005 r. powołanej w punkcie 1, w brzmieniu nadanym ustawą z 28 lipca 2011 r. powołaną w punkcie 1, z art. 2, art. 165 ust. 1 oraz art. 167 ust. 1 i 2 Konstytucji,

orzeka:

Art. 1 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r. poz. 83) w zakresie, w jakim przyznaje uprawnienie do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności osobom fizycznym i prawnym, które nie miały tego uprawnienia przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110), jest niezgodny z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, a ponadto:

a) w zakresie, w jakim dotyczy nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, jest niezgodny z art. 165 ust. 1 Konstytucji,

b) w zakresie, w jakim dotyczy nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, nie jest niezgodny z art. 165 ust. 1 oraz art. 167 ust. 1 i 2 Konstytucji.

Ponadto postanawia:

na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. Nr 102, poz. 643, z 2000 r. Nr 48, poz. 552 i Nr 53, poz. 638, z 2001 r. Nr 98, poz. 1070, z 2005 r. Nr 169, poz. 1417, z 2009 r. Nr 56, poz. 459 i Nr 178, poz. 1375, z 2010 r. Nr 182, poz. 1228 i Nr 197, poz. 1307 oraz z 2011 r. Nr 112, poz. 654) umorzyć postępowanie w pozostałym zakresie.