

**746****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 ustroju 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.”

Minister Sprawiedliwości: *H. Suchocka*

Załącznik do obwieszczenia Ministra Sprawiedliwości  
z dnia 23 lipca 1999 r. (poz. 746)

## USTAWA

z dnia 4 września 1997 r.

### o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności.

**Art. 1.** 1. Ustawa określa zasady przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności osób fizycznych będących dotychczasowymi użytkownikami wieczystymi.

2.<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup> 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.

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.<sup>3</sup> 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.<sup>3</sup> 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 wieczyci 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 wieczyci staną się wyłącznymi współwłaścicielami całej nieruchomości gruntowej.

**Art. 2.** 1. Użytkownik wieczysty składa wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności do:

1)<sup>4</sup> 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)<sup>5</sup> przewodniczącego zarządu jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli użytkowanie wieczyste jest ustanowione na nieruchomości stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego.

2.<sup>6</sup> 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.**<sup>7</sup> 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.

<sup>1</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 1 lit. a) 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), która weszła w życie z dniem 5 stycznia 1999 r.

<sup>2</sup> Dodany przez art. 1 pkt 1 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 1.

<sup>3</sup> Dodany przez art. 1 pkt 1 lit. c) ustawy wymienionej w przypisie 1.

<sup>4</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 144 pkt 1 lit. a) 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), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 1999 r., oraz przez art. 1 pkt 2 lit. a) ustawy wymienionej w przypisie 1.

<sup>5</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 144 pkt 1 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 4.

<sup>6</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 2 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 1.

<sup>7</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 144 pkt 2 ustawy wymienionej w przypisie 4.

**Art. 4.<sup>8</sup>** 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. 1.** Opłata, 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.<sup>9</sup> Do okresów, o których mowa w ust. 1, wlicza się okres korzystania z prawa użytkowania wieczystego przez wnioskodawcę oraz jego poprzedników prawnych.

2.<sup>10</sup> 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.<sup>11</sup> 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.<sup>12</sup> 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.<sup>13</sup> 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.<sup>14</sup> 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.<sup>15</sup> 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.<sup>16</sup>** Opłatę 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 odpowiadać 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)<sup>17</sup> którym oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste w związku z wywłaszczeniem doko-

<sup>8</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 3 ustawy wymienionej w przypisie 1.

<sup>9</sup> Dodany przez art. 1 pkt 4 lit. a) ustawy wymienionej w przypisie 1.

<sup>10</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 4 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 1.

<sup>11</sup> Dodany przez art. 1 pkt 4 lit. c) ustawy wymienionej w przypisie 1.

<sup>12</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 4 lit. d) ustawy wymienionej w przypisie 1.

<sup>13</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 144 pkt 3 ustawy wymienionej w przypisie 4 oraz przez art. 1 pkt 4 lit. e) ustawy wymienionej w przypisie 1.

<sup>14</sup> Dodany przez art. 1 pkt 4 lit. f) ustawy wymienionej w przypisie 1.

<sup>15</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 4 lit. g) ustawy wymienionej w przypisie 1.

<sup>16</sup> Dodany przez art. 1 pkt 5 ustawy wymienionej w przypisie 1.

<sup>17</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 6 lit. a) tiret pierwsze ustawy wymienionej w przypisie 1.

nanym po 1949 r., a przed dniem 1 sierpnia 1985 r.,

4) którym oddano nieruchomości w użytkowanie wieczyste nieodpłatnie,

5)<sup>18</sup> którzy wnieśli jednorazową opłatę za cały okres użytkowania wieczystego,

6)<sup>18</sup> którzy wnieśli czynsz symboliczny lub opłatę symboliczną, o której mowa w 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).

1a.<sup>19</sup> Przekształcenie w prawo własności następuje nieodpłatnie również w wypadkach, o których mowa w art. 1 ust. 4.

2.<sup>20</sup> 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.

<sup>18</sup> Dodany przez art. 1 pkt 6 lit. a) tiret trzecie ustawy wymienionej w przypisie 1.

<sup>19</sup> Dodany przez art. 1 pkt 6 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 1.

<sup>20</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 144 pkt 4 ustawy wymienionej w przypisie 4.

**Art. 6a.**<sup>21</sup> 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.**<sup>22</sup> 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. 5 ust. 4.

2.<sup>23</sup> 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.

<sup>21</sup> Dodany przez art. 144 pkt 5 ustawy wymienionej w przypisie 4, zmieniony przez art. 1 pkt 7 ustawy wymienionej w przypisie 1.

<sup>22</sup> W brzmieniu ustalonym przez art. 144 pkt 2 ustawy wymienionej w przypisie 4 oraz przez art. 1 pkt 8 lit. a) ustawy wymienionej w przypisie 1.

<sup>23</sup> Dodany przez art. 1 pkt 8 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 1.