



WOJEWODA MAŁOPOLSKI

WS-V.7582.9.24.2015.KK

Kraków, 20 marca 2015 r.

Pan
Marek Sowa
Marszałek Województwa Małopolskiego

Dotyczy: RG-VIII.111.3.2015

W odpowiedzi na Pana pismo z 12 marca 2015 r. w sprawie przedstawienia przesłanek wyrażenia zgody na zastosowanie innej, niż określona w ustawie o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego w prawo własności, stopy procentowej w odniesieniu do rozłożonej na raty nieuiszczonej części opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości wyjaśniam, co następuje.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o *przekształceniu prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości* (Dz. U. z 2012 r. poz. 83) osoby fizyczne i prawne będące 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkownika wieczystego tych nieruchomości w prawo własności.

W stosunku do osób prawnych, cytowany powyżej przepis, obowiązywał od 9 października 2011 r. Uprawnienie to wygasło, gdyż zgodnie z treścią wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 10 marca 2015 r. sygn. akt K 29/13 treść art. 1 ust. 1 i 3 cytowanej ustawy o *przekształceniu prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości* w zakresie, w jakim przyznaje uprawnienie do przekształcenia prawa użytkownika wieczystego w prawo własności osobom fizycznym i prawnym, które nie miały tego uprawnienia w dniu 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 w zakresie, w jakim dotyczy nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, jest niezgodny z art. 165 ust. 1 Konstytucji.

Ustawodawca w art. 4 ust. 3 ww. ustawy przyjął, że opłatę z tytułu przekształcenia rozkłada się na wniosek użytkownika wieczystego na raty, na czas nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 20 lat, chyba że wnioskodawca wystąpił o okres krótszy niż 10 lat. Nieuiszczona część opłaty, rozłożonej na raty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski (art. 4 ust. 4). Wojewoda – stosownie do postanowień art. 4 ust. 5 ustawy - w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa może wyrazić zgodę na zastosowanie innej stopy procentowej, która to może być wyższa lub niższa od stopy redyskonta weksla.

Zarządzeniem zarejestrowanym pod Nr 91/2 z 3 kwietnia 2012 r., zmienionym zarządzeniem zarejestrowanym pod Nr 153/12 z 7 maja 2012 r., Wojewoda Małopolski wyraził zgodę na zastosowanie innej stopy procentowej niż określona w art. 4 ust. 4 *ustawy o*

przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Oprocentowanie rat nieuiszczonej części opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, obliczane dotychczas według stopy redyskonta weksli, zastąpiono stopą procentową liczoną jako suma obowiązującej stopy bazowej wykorzystywanej do ustalenia stopy referencyjnej, służącej do obliczenia wartości pomocy publicznej i marży w wysokości 10 %.

Zaznaczyć należy, iż rozłożenie na raty opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości według zasad określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami stanowi pomoc publiczną de minimis. Rozłożenie na raty umożliwia bowiem przedsiębiorcy dysponowanie środkami publicznymi przy zastosowaniu preferencyjnej stopy procentowej, które w normalnych warunkach musiałby uiścić jednorazowo. Udzielanie takiej pomocy nie powinno stanowić zasady, ale należeć do wyjątkowych sytuacji, i jako takie winno być stosowane jedynie w szczególnie uzasadnionych, indywidualnych przypadkach.

W celu ograniczenia preferencyjnego charakteru dofinansowania przedsiębiorców, użycie innej niż określona w ustawie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności stopy procentowej w odniesieniu do rozłożonej na raty nieuiszczonej części opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, jest zasadne, bowiem zastosowanie oprocentowania na poziomie rynkowym, a taki odzwierciedla m.in. stopa referencyjna ustalana zgodnie ze sposobem określonym w Komunikacie Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stop referencyjnych i dyskontowych (Dz. Urz. UE C 14 z 19 stycznia 2008 r.), powoduje, że warunki spłaty pozostałej części należności z tytułu przekształcenia obliczone są analogiczne do warunków stosowanych przez prywatnych wierzycieli, a co zatem idzie, wyłączona jest pomoc publiczna.

Celem zapewnienia równości traktowania wszystkich podmiotów, które wystąpiły z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności, znajdujących się w sytuacji stosowania tych samych przepisów prawa, Wojewoda Małopolski powierzył wykonanie ww. zarządzeń prezydentom miast oraz starostom wykonującym zadania z zakresu administracji rządowej na terenie województwa małopolskiego. Wojewoda uznał, iż zróżnicowanie sytuacji użytkowników wieczystych biorących udział w postępowaniach dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, którzy zwrócili się z wnioskiem o rozłożenie płatności na raty, ze względu na m.in. położenie nieruchomości, nie może mieć charakteru dyskryminującego i tym samym nie może naruszać zasady równości wobec prawa. Inna stopa procentowa z oczywistych względów winna być stosowana jednakowo w stosunku do nieuiszczonych części opłat, rozłożonych na raty względem wszystkich użytkowników wieczystych, tak by stanowiła określony wzorzec, do którego odnosić się ma organ wydający decyzję.

Dodatkowo nadmieniam, iż przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie jest konieczne i niezbędne dla prawidłowego prowadzenia działalności gospodarczej.