UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY
RADY MIASTA POZNANIA

w sprawie **podwyższenia bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Władysława Kotwicza 8.**

W dniu 14.07.2004 r. Dyrektor ZGiKM GEOPOZ w Poznaniu wydał decyzję nr ZG-690/5068/88/II/04, odmawiającą stwierdzenia nabycia prawa własności nieruchomości w trybie ustawy z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz. U. Nr 113 poz. 1209), na którą pani Maria Nitschke złożyła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Decyzją nr SKO-GN-4001/265/04 z dnia 25.08.2004 r. SKO utrzymało zaskarżoną decyzję w mocy, na którą strona złożyła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu. W dniu 15.03.2006 r. WSA w Poznaniu wydał wyrok sygn. akt II SA/Po 870/04 o oddaleniu ww. skargi, na którą pani Maria Nitschke złożyła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Wyrokiem z dnia 22.01.2008 r. sygn. akt I OSK 1987/06 NSA w Warszawie uchylił zaskarżony wyrok WSA w Poznaniu i decyzję SKO. W dniu 25.04.2008 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu wydało decyzję nr SKO-GN-4001/116/08 o uchyleniu zaskarżonej decyzji w całości i przekazaniu sprawy do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji, na którą strona złożyła skargę do WSA w Poznaniu, który wyrokiem z dnia 09.06.2009 r., sygn. akt III S.A./Po 330/08 oddalił skargę pani Marii Nitschke.

Z powyższego wynika, iż wyrok NSA został wydany w dniu 22.01.2008 r. (czyli po dniu 13 października 2005 r.) i do tego czasu rozstrzygnięcia organów wyższej instancji podtrzymywały stanowisko tut. Wydziału.

W swoim rozstrzygnięciu NSA uznał roszczenie skarżących do uzyskania nieodpłatnego nabycia prawa własności nieruchomości.

Od dnia 13.10.2005 r. obowiązuje ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. Zgodnie z art. 9 powyższej ustawy moc utraciły: ustawa z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości oraz ustawa z dnia 4 września 1997 r.

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

Natomiast zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r., jej przepisy stosuje się do spraw wszczętych i niezakończonych na podstawie ustaw wyżej wymienionych.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Poznania, wydając obecnie decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, nie może powołać w podstawie prawnej decyzji nieobowiązujące już przepisy ustawy z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości, na podstawie której użytkownik wieczysty przedmiotowej nieruchomości nabyłby prawo własności nieodpłatnie. W chwili rozstrzygania sprawy organ zobowiązany jest uwzględnić stan prawny obowiązujący w chwili wydawania decyzji. Natomiast Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie rozstrzygając wyrokiem z dnia 22.01.2008 r., sygn. akt I OSK 1987/06, czy decyzja w sprawie odmowy nabycia była wydana prawidłowo, musiał kierować się przepisami, które obowiązywały w chwili wydania zaskarżonej decyzji.

Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. przewiduje, że przekształcenie następuje odpłatnie. Do ustalenia opłaty za przekształcenie stosuje się odpowiednio art. 67 ust. 3a, art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), tzn. opłatę za przekształcenie ustala się według ceny nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, zaliczając kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego na poczet ceny nieruchomości gruntowej.

Od ustalonej opłaty, 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, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie odrębnych przepisów, organ właściwy do wydania decyzji udziela na jej wniosek 90% bonifikaty, jeżeli nieruchomość jest zabudowana na cele mieszkaniowe albo przeznaczona pod tego rodzaju zabudowę.

Natomiast osobom fizycznym, których dochód przekracza wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, a prawo użytkowania wieczystego na przedmiotowej nieruchomości zostało ustanowione przed dniem 5 grudnia 1990 r. oraz ich następcom prawnym, na ich wniosek udziela się 50% bonifikaty od opłaty za przekształcenie.

W zakresie bonifikaty należy wskazać na ust. 11 art. 4 obecnie obowiązującej ustawy, który stanowi, iż organ właściwy do wydania decyzji może udzielić wyższej niż określona w ust. 8-10 bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność:

1) Skarbu Państwa – na podstawie zarządzenia wojewody;

2) jednostek samorządu terytorialnego – na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku.

Ze względu na szczególne okoliczności niniejszej sprawy, z uwagi na jej wyjątkowy charakter, wynikający ze zmian przepisów uwłaszczeniowych, które zaszły w trakcie postępowania odwoławczego i sądowego, uzasadnione jest zastosowanie wyższej bonifikaty niż ustawowe. Jednakże jej zastosowanie jest tylko możliwe na podstawie uchwały Rady Miasta Poznania.

Opłata z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, ustalona na podstawie przepisów art. 67 ust. 3a i art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.), po podwyższeniu bonifikaty do 99% wynosi łącznie dla wszystkich użytkowników wieczystych 896,10 zł, wysokość udzielonej bonifikaty 88.715,90 zł.

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA
Mirosław Kruszyński

na sesji RMP referuje: Dyrektor WGN p. Krzysztof Jonczyk