



# Rada Miejska Ruciane-Nida

al. Wczasów 4  
12-220 Ruciane-Nida

Tel.: 087 425 44 30  
Faks: 087 425 44 56

umig@ruciane-nida.pl  
www.ruciane-nida.pl  
www.bip.ruciane-nida.pl

Urząd Miasta i Gminy  
Ruciane Nida

WPŁYNIEŁO  
DNIA

2018 -03- 16

L. dz. 2259 zał. 1/1

P A N

Piotr Ryszard Feliński

Burmistrz Miasta i Gminy

Ruciane-Nida

16K + Nadca  
Pueser

16.03.2018

Nasz znak:

data:

OR.0003.01.2018

15 marca 2018 r.

W załączeniu przekazuję interpelację radnej Pani Barbary Wyłuddek zgłoszoną na LII sesji Rady Miejskiej Ruciane-Nida w dniu 28 lutego 2018 r. dotyczącą przekształcenia własności gruntu powiatu Piskiego na rzecz gminy Ruciane-Nida z prośbą o udzielenie odpowiedzi.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ RUCIANE-NIDA

Bogdan Ślabeł

Otrzymują:

1. Radna Barbara Wyłuddek
2. a/a



# Urząd Miasta i Gminy Ruciane-Nida

Al. Wczasów 4  
12-220 Ruciane-Nida

Tel.: 087 425 44 30  
Faks: 087 425 44 56

umig@ruciane-nida.pl  
www.ruciane-nida.pl  
www.bip.ruciane-nida.pl

Ruciane - Nida, 26 marca 2018 r.

**Pani Barbara Wyludek**  
**Radna Rady Miejskiej Ruciane - Nida**

Dotyczy pisma z dnia 15.03.2018 r. (znak sprawy: OR.0003.01.2018)

W związku z interpelacją radnej Pani Barbary Wyludek dotyczącą możliwości przekształcenia własności gruntu Powiatu Piskiego na rzecz Gminy Ruciane - Nida w załączeniu przekładam opinię radcy prawnego w przedmiotowej kwestii.

**BURMISTRZ**

*Piotr Ryszard Felicki*

Otrzymują:

1. Adresat
2. Rada Miejska Ruciane-Nida
3. a/a.

Ruciane Nida, dnia 23 marca 2018 r.

**Pani Barbara Wyłudek**  
**Radna Rady Miejskiej Ruciane – Nida**

## **OPINIA PRAWNA**

### **I. PRZEDMIOT OPINII**

Przedmiotem rzeczony opinii prawnej była analiza dotycząca możliwości przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności i przeniesienia prawa własności Powiatu Piskiego na rzecz Gminy Ruciane – Nida.

### **II. PODSTAWA PRAWNA**

art. 1 ust. 1, art. 1 ust. 2, art. 1 ust. 3, art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U.2012.83);

art. 23 ust. 3, art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2018.121);

art. 3 ust. 2 ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2017.1332);

art. 1 ust. 1, art. 3 ust. 1 ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U.2017.1785);

### **III. ANALIZA PRAWNA**

Co do zasady osoby fizyczne i prawne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności.

Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą zatem wystąpić:

- 1) osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych;
- 2) osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego, będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego;
- 3) spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.

Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą również wystąpić osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób o których mowa powyżej.

Osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, jest obowiązana do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi **opłaty z tytułu przekształcenia**. Obowiązany do uiszczenia opłaty jest dotychczasowy użytkownik, na rzecz którego zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności. Opłata uiszczana jest zawsze na rzecz dotychczasowego właściciela.

Zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami *Od wpływów osiąganych ze sprzedaży, opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania, czynszu dzierżawnego i najmu - nieruchomości Skarbu Państwa, a także od wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, oraz od odsetek za nieterminowe wnoszenie tych należności **potrąca się 25% środków, które stanowią dochód powiatu, na obszarze którego położone są te nieruchomości.*** Innymi słowy, z faktu przekształcenia prawa

użytkowania wieczystego w prawo własności potrącana jest opłata na rzecz powiatu, na obszarze którego położona jest nieruchomość.

Decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydaje starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej - w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w tym również nieruchomości, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują inne państwowe osoby prawne, a także **wójt, burmistrz, prezydent miasta, zarząd powiatu albo zarząd województwa - odpowiednio w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.**

Na podstawie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości - wynika, iż garaż musi być obiektem budowlanym, a więc budynkiem w rozumieniu prawa budowlanego. Odnosząc się do definicji, wskazać należy za ustawodawcą, że za budynek rozumieć należy taki *obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach*. Tym samym nie podlega przekształceniu prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której znajdują się różnego rodzaju zadaszone miejsca parkingowe oraz garaże, które nie są trwale związane z gruntem i nie posiadają fundamentów (tzw. blaszaki).

Przekształceniu podlegać będzie prawo użytkowania wieczystego ustanowione na nieruchomości zabudowanej jednym, jak i wieloma garażami, garażem wielostanowiskowym, a także wielopoziomowym budynkiem z garażami. Natomiast przekształcenie nie jest możliwe w przypadku, gdy nieruchomość jest zabudowana innymi niż garaże budynkami gospodarczymi.

Co do ustalenia, czy nieruchomość jest zabudowana, należy odwołać się do art. 62 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami zgodnie z którym *za rozpoczęcie zabudowy uważa się wybudowanie fundamentów, a za zakończenie zabudowy wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym*.

Na marginesie nadmienić należy, że w ramach art. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( t.j.: Dz.U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.) możliwe są różne

formy przeniesienia własności Powiatu Piskiego na rzecz Gminy Ruciane – Nida np. poprzez odpłatne nabycie nieruchomości przez Gminą, zamiana, czy też darowiznę.

#### **IV. WNIOSKI**

Reasumując, na podstawie ustawy ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości osoby fizyczne i prawne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności.

Z tym zastrzeżeniem, że garaż powinien być obiektem budowlanym, a więc budynkiem w rozumieniu prawa budowlanego. Wobec czego nie podlega przekształceniu prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której znajdują się zadaszone miejsca parkingowe oraz garaże, które nie są trwale związane z gruntem i nie posiadają fundamentów, a więc powszechnie uznawane blaszaki.

*Dariusz Bączek*  
*Radca prawny*  
*( podpis na oryginale )*