

Elżbieta Klat-Górska

Obowiązek uiszczenia opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Wstęp

Ustawa z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów¹ zawiera regulacje prawne będące podstawą nabycia *ex lege* prawa własności nieruchomości przez użytkownika wieczystego, spełniającego ustawowe przesłanki, niezależnie od tego, czy użytkownik wieczysty zamierzał nabyć prawo własności gruntu, a także bez względu na to, czy podmiot, któremu przysługuje prawo własności gruntu przed przekształceniem, ma wolę rozporządzenia nim². Oznacza to, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie jest konsekwencją uzgodnień stron podjętych przy ustanawianiu prawa użytkowania wieczystego i taki sposób nabycia prawa własności nieruchomości determinuje zarówno charakter świadczenia należnego dotychczasowemu właścicielowi za utratę prawa rzeczowego, jak i sposób spełnienia tego świadczenia. Z tego względu wprowadzono normy prawne narzucające na dotychczasowego użytkownika wieczystego, nabywającego prawo własności, obowiązek uiszczenia opłaty przekształceniowej

¹ Tekst jedn.: Dz.U. z 2019 r., poz. 916 ze zm. – dalej: u.p.p.u.w.g.w.

² Zob. E. Klat-Górska, *Przekształcenie użytkowania wieczystego we własność. Zagadnienia prawne*, Warszawa 2018, s. 60, oraz M. Bałwicka-Szczyrba, *O przekształceniu ex lege użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności*, „Rejent” 2019, nr 2, s. 26.

stanowiącej część kwoty należnej z tytułu dokonanego już wcześniej oddania gruntu w użytkowanie wieczyste³. Zgodnie bowiem z regulacją zawartą w art. 4 ust. 4-5, art. 6-7 oraz art. 8a u.p.p.u.w.g.w. przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wiąże się – zasadniczo – z koniecznością wniesienia przez dotychczasowego użytkownika wieczystego na rzecz dotychczasowego właściciela nieruchomości opłaty za przekształcenie. Za przekształcenie z mocy tej ustawy opłaty nie wnoszą tylko:

1) parki narodowe w rozumieniu art. 8 ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody⁴ oraz

2) osoby fizyczne lub ich spadkobiercy oraz spółdzielnie mieszkaniowe, w przypadku gdy:

a) wniosły jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego,

b) użytkowanie wieczyste uzyskały na podstawie:

– art. 7 dekretu z dnia 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy⁵,

– innych tytułów prawnych, w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 5.12.1990 r.

Przy czym uregulowane w wyżej powołanej ustawie przekształcenie *ex lege* praw rzeczowych najczęściej nie następuje z jednoczesnym ustaleniem odpłatności. Informacje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej powinno bowiem zawierać zaświadczenie potwierdzające przekształcenie *ex lege* prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, które wydaje „właściwy organ” wskazany w art. 4 ust. 1 u.p.p.u.w.g.w. Tego rodzaju zaświadczenie z reguły jest wydawane po dniu, w którym dotychczasowy użytkownik wieczysty nieruchomości nabył z mocy ustawy prawo własności tej nieruchomości.

Podstawą do obliczenia należności z tytułu przekształcenia *ex lege* jest określona według przesłanek ustawowych kwota opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (zob. art. 7 ust. 1-4, art. 8a oraz art. 13 ust. 3,

³ Zob. wyrok WSA w Krakowie z 6.06.2019 r., I SA/Kr 375/19 (CBOSA).

⁴ Tekst jedn.: Dz.U. z 2018 r., poz. 1614 ze zm.

⁵ Dz.U. nr 50, poz. 279 (zm.: Dz.U. z 1985 r., nr 22, poz. 99).