

Iwona Szymczak

Konstrukcja prawna zobowiązania realnego na przykładzie ustawy o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności

1. Uwagi ogólne

Z dniem 1.01.2019 r. doszło do powszechnego uwłaszczenia użytkowników wieczystych na podstawie ustawy o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi¹. Głównym wątkiem rozważań będzie podstawowa konstrukcja zobowiązania realnego stosowana wobec osób fizycznych będących właścicielami lokali mieszkalnych. Natomiast ze względu na to, że przedmiotem przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności są grunty, na których znajdują się budynki wielolokalowe, w których ponad połowę (nie wszystkie!) lokale stanowią lokale mieszkalne będące własnością osób fizycznych, ustawa reguluje też zasady odpłatności za przekształcenie dotyczące pozostałych właścicieli lokali (w tym też osób fizycznych będących właścicielami lokali o innym przeznaczeniu). Jednak te odrębności będą analizowane tylko w niezbędnym zakresie, w którym wiążą się one z głównym tematem rozważań.

¹ Ustawa z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r., poz. 1495) – dalej: u.p.p.u.w.g.z. lub ustawa przekształceniowa.

Przechodząc zatem to głównego wątku, czyli uwłaszczenia² użytkowników wieczystych w prawo własności, było to nabycie z mocy prawa, określane też w literaturze jako nabycie niezależne od woli obu stron³. Miało ono charakter odpłatny, a w związku z tym ustawodawca musiał zabezpieczyć interesy obu stron. Z jednej strony nabywca nie mógł zostać obciążony obowiązkiem zapłaty nadmiernie wysokiego świadczenia pieniężnego za nabycie prawa własności gruntu. A zatem ustawodawca, ustalając kwotę wynagrodzenia za nabycie prawa własności gruntu w stosunku do nabywców będącymi osobami fizycznymi, zastosował jako zasadę rozłożenie płatności na 20-letni okres⁴. Natomiast z drugiej strony powstała konieczność zabezpieczenia roszczenia o świadczenie pieniężne⁵ przysługujące dotychczasowemu właścicielowi za utratę jego prawa własności. Największe ryzyko dla podmiotu publicznego tracącego własność gruntu wynika z rozłożenia w czasie wymagalności roszczeń o poszczególne świadczenia pieniężne, które w związku z możliwością swobodnego rozporządzania nieruchomością przez jej nowego właściciela i jego następców prawnych skutkowałoby trudnościami w uzyskaniu należnych opłat. Wobec tego wprowadzono rozwiązania prawne mające na celu zabezpieczenie roszczeń tego podmiotu w razie zmian podmiotowych po stronie nabywcy gruntu, który jest dłużnikiem zobowiązanym do zapłaty świadczenia pieniężnego⁶.

² Ustawa posługuje się terminem „przekształcenia”, które doprowadziło do celu w postaci nabycia prawa własności gruntu, *ex lege*, a zatem można też zamiennie stosować termin „uwłaszczenie”.

³ E. Klat-Górska pisze o „braku woli rozporządzenia” oraz „o braku woli nabycia”. (E. Klat-Górska, *Obowiązek uiszczenia opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności*, „Rejent” 2020, nr 1, s. 29).

⁴ Jednorazowa opłata jest możliwa jedynie na wniosek dłużnika (nabywcy gruntu).

⁵ O kwestii charakteru tej opłaty, czy to jako świadczenia okresowego, czy też jednorazowego, będzie mowa w pkt 3.2.

⁶ Co prawda uwłaszczenie (w tym kwestie odpłatności) dotyczą gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jedno- lub wielorodzinnymi, jednak ze względu na konstrukcję prawa odrębnej własności lokalu, z którym związany jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej, w tym gruntu będącego przedmiotem uwłaszczenia, roszczenie jest wpisywane do księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu. W związku z tym w dalszej części będą posługiwać się zamiennie w stosunku do podmiotów uwłaszczonych terminem: „dłużnik” lub „właściciel lokalu”.