



# PRZEKSZTAŁCANIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI

---

MACIEJ J. NOWAK

**Z**esztoroczna nowelizacja ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności stała się przyczyną pewnych nieporozumień w zakresie uprawnień użytkowników wieczystych dotyczących ich praw. Poza nowelizacją pewnym czynnikiem, w oparciu o który można podejmować próbę doprecyzowania stanu prawnego, są najnowsze i zarazem aktualne orzeczenia sądów. Mając na uwadze powyższe, w niniejszym artykule przedstawiono w sposób syntetyczny podstawowe zasady wynikające z omawianej ustawy.

Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wystąpić mogą podmioty, które w dniu 13 października 2005 r. były użytkownikami wieczystymi (albo ich następcy prawni). Zasadniczym kryterium jest więc dysponowanie prawem użytkowania wieczystego we wskazanym terminie – a nie w dniu składania wniosku. Przed nowelizacją ustawy dopuszczalne było jedynie przekształcenie praw dotyczących nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe (oraz cele z nimi powiązane). Po nowelizacji wymóg taki już nie obowiązuje. Poza przypadkami specjalnymi, prawo przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności przysługuje także spółdzielniom mieszkaniowym będącym właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży oraz osobom fizycznym i prawnym będącym właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego (może tutaj chodzić zarówno o lokale wyodrębnione, jak również lokale niewyodrębnione – postanowienie SN z dnia 17 listopada 2011 r., IV CK 103/11, Biul SN 2012/2/10). W przypadku tej ostatniej grupy podmiotów, z żądaniem o przekształcenie w prawo własności mogą także występować podmioty, które prawo użytkowania wieczystego, albo udział w tym prawie uzyskały już po 13 październik 2005 r. – czyli np. w chwili składania danego wniosku. Ustawa więc w obecnym brzmieniu wyodrębnia w ten sposób grupę bardziej uprzywilejowanych użytkowników wieczystych w zakresie możliwości dokonania przekształcenia.

Decyzję w sprawie przekształcenia wydają organy gospodarujące nieruchomościami publicznymi

(np. względem nieruchomości gminnych – wójt/ burmistrz/ prezydent miasta). Osoba, której prawo zostało przekształcone musi uiścić na rzecz dotychczasowego właściciela (a więc np. gminy) opłatę z tytułu przekształcenia, ustalaną w decyzji o przekształceniu. Wierzytelność z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości objętej przekształceniem. Względem opłaty organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikatę. Udzielenie bonifikaty nie będzie jednak w żaden sposób wpływać na bezwzględny obowiązek obciążenia danej wierzytelności hipoteką (wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 25 marca 2010 r., II SA/Wr 58/10, LEX nr 606739). Niezależnie od powyższego należność z tytułu tej opłaty właściwy, zajmujący się daną sprawą organ ma wręcz obowiązek rozłożyć na wniosek użytkownika wieczystego na raty. Jest to obowiązek konieczny do stosowania niezależnie od oceny stanu majątkowego użytkownika wieczystego.

Tak w ogólnym zakresie wyglądają po nowelizacji ustawy kluczowe zasady przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Nie sposób uchylić się od refleksji, że pomimo pewnych zmian, również dotychczasowe zasady ustawowe pozostawiają pewne wątpliwości w zakresie przyszłej roli użytkowania wieczystego jako instrumentu gospodarki nieruchomościami. Problem ten będą musiały wyjaśnić kolejne nowelizacje.

DR MACIEJ J. NOWAK

Zachodniopomorski Uniwersytet  
Technologiczny w Szczecinie,  
Katedra Prawa i Gospodarki Nieruchomościami,  
Radca Prawny O.I.R.P. Szczecin