

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach nie podzielił stanowiska Prezydenta Miasta oraz Samorządowego Kolegium Odwoławczego co do opłaty rocznej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Istota sporu w omawianej sprawie sprowadzała się do rozumienia pojęcia „opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia”.

W powyższym zakresie Sąd w składzie rozpoznającym omawianą sprawę, w pełni podzielił pogląd zawarty w wyroku WSA w Krakowie z dnia 9 lipca 2020 r. w sprawie o sygn. akt II SA/Kr 274/20. W uzasadnieniu wymienionego wyroku Sąd krakowski stwierdził, że sformułowanie „opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia” niewątpliwie odnosi się do zindywidualizowanej opłaty rocznej ustalonej dla konkretnego użytkownika wieczystego, bo tylko taka obowiązywałaby w dniu przekształcenia. Ponadto przemawia za tym również przyjęta przez ustawodawcę forma aktu administracyjnego potwierdzającego zaistnienie przekształcenia w postaci zaświadczenia. Zaświadczenie potwierdza jedynie określone fakty lub stan prawny (art. 217 k.p.a.). Z przepisu art. 4 ust. 4 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania nieruchomości gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów wynika zdaniem Sądów, że w zaświadczeniu potwierdza się przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (co nastąpiło z mocy prawa) oraz informuje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, wysokości i okresie wnoszenia tej opłaty, a także możliwości wniesienia opłaty, o której mowa w art. 7 ust. 7 oraz zasadach jej wnoszenia.

W ocenie Sądów skoro w myśl art. 7 ust. 1 i 2 ustawy przekształceniowej wysokość opłaty ponoszonej przez nowego właściciela gruntu na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia, to w zaświadczeniu nie może być ustalona inna wysokość opłaty rocznej niż ponoszona wcześniej przez określonego użytkownika wieczystego – wszak nie kreuje ono żadnego stosunku prawnego, a jedynie potwierdza istniejące fakty. Podobnie jak samo przekształcenie, obowiązek uiszczenia opłaty następuje z mocy prawa, z dniem, w którym to przekształcenie następuje – twierdzą Sądy.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 28 lipca 2021 r., II SA/Gl 404/21*