

Na temat rozumienia tytułowego sformułowania z art. 7 ustawy przekształceniowej wypowiedział się ostatnio Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie. Co orzekł Sąd?

W ocenie Sądu 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. Przemawia za tym zdaniem Sądu 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.). Jak przypomniał Sąd, z przepisu art. 4 ust. 4 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania nieruchomości gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów wynika, 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. 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 ocenie Sądu w zaświadczeniu nie może być ustalona inna wysokość opłaty rocznej niż ponoszona wcześniej przez określonego użytkownika wieczystego.

Ponadto Sąd zwrócił uwagę na to, że stosownie do art. 7 ust. 4 ustawy, w przypadku ustanowienia lub przeniesienia użytkowania wieczystego w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r. wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która zgodnie z postanowieniami umowy obowiązywałaby od dnia 1 stycznia 2019 r. Potwierdza to zdaniem WSA pogląd mówiący o tym, że wysokość rocznej opłaty przekształceniowej musi uwzględniać obniżki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustalone w umowie o ustanowienie użytkowania wieczystego.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 28 lipca 2020 r., II SA/Kr 80/20*

*Źródło: CBOSA*