



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DN-I.053.1.2024.HS
Warszawa, 03 kwietnia 2024 r.

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Działając na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870), w związku z przekazaniem przez Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich przy piśmie z dnia 4 stycznia 2024 r., znak IV.053.23.2023.DZ, petycji z dnia 20 grudnia 2023 r., w sprawie zmiany art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2023 r. poz. 904 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o przekształceniu [...]”, zawiadamiam o odmownym rozpatrzeniu petycji.

Uzasadnienie

Jak wynika z treści petycji postulowana zmiana miałyby polegać na poszerzeniu katalogu osób, którym przysługiwałoby całkowite zwolnienie z opłaty przekształceniowej, poprzez dodanie w art. 8 pkt 2 ustawy o przekształceniu po wyrazach „lub ich spadkobiercy” wyrazów „oraz następcy prawni” w odniesieniu do osób, które wniosły jednorazowo roczne opłaty za cały okres użytkowania wieczystego.

Zgodnie z obecnym brzmieniem art. 8 pkt 2 lit. a ustawy o przekształceniu, za przekształcenie opłaty nie wnoszą osoby fizyczne lub ich spadkobiercy oraz spółdzielnie mieszkaniowe, w przypadku gdy wniosły jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.

W świetle powyższego, z dobrodziejstwa zwolnienia z obowiązku wnoszenia opłaty przekształceniowej skorzystać mogą osoby fizyczne, które uiściły opłatę za użytkowanie wieczyste, z góry, za cały okres, na jaki prawo to zostało ustanowione, **jak również ich następcy prawni, którzy w prawa swoich poprzedników wstąpili w drodze sukcesji uniwersalnej (spadkobrania).**

Ustawodawca w sposób celowy reglamentował prawo do zwolnienia z opłat za przekształcenie jedynie do spadkobierców osób, które zaspokoiły w całości należność z tytułu użytkowania wieczystego. Rozwiązanie to recypuje utrwalony pogląd orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego oraz sądów administracyjnych, stosownie do którego przywilej uzyskania przez użytkownika wieczystego własności gruntu pod tytułem darmym ma wyjątkowy charakter i związany jest z posiadaniem przez beneficjenta określonych cech podmiotowych (vide m. in.: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 kwietnia 2000 r. (sygn. akt K 8/98). **Osobisty charakter tego uprawnienia uzasadnia zatem jego ograniczenie wyłącznie do osób fizycznych, które wstąpiły w ogół praw i obowiązków poprzednika w drodze spadkobrania (sukcesji uniwersalnej).**

Należy również wskazać, że w polskim prawodawstwie funkcjonował już przepis przyznający prawo do nieodpłatnego przekształcenia użytkownika wieczystego w prawo własności na rzecz użytkowników wieczystych oraz ich następców prawnych, którzy wnieśli jednorazową opłatę za cały okres użytkowania wieczystego [art. 6 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. Nr 123, poz. 746)], który w przywołanym powyżej wyroku z dnia 12 kwietnia 2000 r. został uznany przez Trybunał za niezgodny z Konstytucją.

Podkreślić również należy, iż **opłata za przekształcenie oraz opłata z tytułu użytkowania wieczystego nie są świadczeniami tożsamymi** i są oparte na różnych podstawach prawnych. Uiszczenie opłaty jednorazowej za cały okres użytkowania wieczystego prowadziło bowiem do wygaśnięcia **wyłącznie zobowiązania z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste**, co nie jest, z natury rzeczy, równoznaczne z pokryciem należności za **własność**.

Tożsamy pogląd w kwestii zwolnienia z obowiązku uiszczenia opłaty przekształceniowej zaprezentował m. in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w uzasadnieniu do wyroku z dnia 24 listopada 2020 r. (sygn. akt I SA/Wa 1803/20). W świetle ww. orzeczenia **prawo do zwolnienia z opłaty przekształceniowej nie może być skutecznie przeniesione w drodze umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego**. Nabywca prawa użytkowania wieczystego nie jest więc następcą prawnym zbywcy pod tytułem ogólnym, lecz tylko nowym dysponentem prawa będącego przedmiotem umowy.

Wymaga przy tym podkreślenia, że analogicznej preferencji nie przyznawała użytkownikom wieczystym ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2019 r., poz. 1314). W konsekwencji przepis art. 8 ustawy o przekształceniu [...] **w istotny sposób rozszerza** uprawnienie do nabycia własności gruntu pod tytułem darmym, rozciągając możliwość skorzystania ze zwolnienia z opłaty za przekształcenie także na osoby, które uiściły należność **za cały okres użytkowania wieczystego, oraz na ich spadkobierców**. Przejawem woli ustawodawcy było możliwie szerokie uprzywilejowanie osób, w stosunku do których ze względu na szczególny tryb, w jakim nabyły prawo użytkowania wieczystego – uzasadnione byłoby zminimalizowanie obciążeń wynikających z odpłatnego – co do zasady - charakteru przekształcenia.

Rozszerzenie kręgu osób uprawnionych do nieodpłatnego przekształcenia musi być jednak proporcjonalne, gdyż **przywilej ten jest przyznany kosztem majątku Skarbu Państwa i samorządów**. Jak wcześniej podkreślono, uprawnienie do nieodpłatnego przekształcenia dla osób, które wniosły należność za cały okres korzystania z gruntu opartego na „słabszym” od własności prawie, jakim jest użytkowanie wieczyste jest rozwiązaniem daleko idącym i tym samym musi być traktowane jako szczególna preferencja, która służy wyłącznie podmiotom wyraźnie wskazanym w ustawie oraz tym następcom prawnym, którzy wstąpili **w ogół praw i obowiązków po swoim poprzedniku**.

Z uwagi na powyższe, w tym w szczególności ze względu na wyjątkowy charakter uprawnienia do przekształcenia nieodpłatnego, resort rozwoju i technologii nie planuje podjęcia prac legislacyjnych nad rozszerzeniem katalogu podmiotów korzystających ze zwolnienia z opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Pouczenie

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Filip Syrkiewicz

zastępca dyrektora departamentu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /