

Konsekwencje wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 10 marca 2015 r. (sygn. akt K 29/13) w zakresie przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

W marcu 2013 roku przygotowaliśmy opracowanie omawiające zagadnienie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w związku z nowelizacją¹ ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości ("**Ustawa**"). Z dniem wejścia w życie Nowelizacji, tj. od dnia 28 lipca 2011 roku, została rozszerzona grupa użytkowników wieczystych, którzy z tym dniem stali się uprawnieni do wystąpienia do właściciela tj. Skarbu Państwa bądź jednostki samorządu terytorialnego z wnioskiem o przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności w trybie postępowania administracyjnego. Dzięki Nowelizacji ustawy, po dniu 28 lipca 2011 r. prawo do żądania przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności nabyły m.in. osoby prawne. Uchylono ponadto termin graniczny żądania przekształcenia, którym była data 31 grudnia 2012 r. oraz zniesiono ograniczenia, co do rodzaju nieruchomości mogących być przedmiotem wniosku o przekształcenie.

¹ Ustawa o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 187, poz. 1110) dalej "**Nowelizacja**"

Wnioski do Trybunału Konstytucyjnego o zbadanie zgodności Nowelizacji z Konstytucją

Zmiana przepisów Ustawy nie została jednak pozytywnie przyjęta przez jednostki samorządu terytorialnego, które wniosły o zbadanie zgodności z Konstytucją regulacji rozszerzającej zakres przedmiotowy oraz krąg podmiotów mogących wystąpić o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, zarzucając części nowych przepisów niekonstytucyjność. Niekonstytucyjność przepisów wynikać miała z nadmiernej ingerencji Nowelizacji w uprawnienia właścicielskie tych jednostek oraz powodować uszczuplenie budżetów samorządowych zasilanych m.in. opłatami z tytułu użytkowania wieczystego.

Rozstrzygnięcie Trybunału Konstytucyjnego

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 10 marca 2015 r. przyznał rację jednostkom samorządu terytorialnemu kwestionującym konstytucyjność części przepisów Ustawy i orzekł, że przepisy Ustawy w brzmieniu nadanym ustawą Nowelizacyjną są niezgodne z Konstytucją w zakresie, w jakim przyznały uprawnienie do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności osobom fizycznym i prawnym, które przed 28 lipca 2011r. nie miały takiego uprawnienia.

Z dniem 17 marca 2015 r. tj. od dnia publikacji wyroku Trybunału Konstytucyjnego w Dzienniku Ustaw (Dz. U. 2015 poz. 373) przestał obowiązywać artykuł 1 ust. 1 Ustawy stanowiący, że osoby fizyczne i prawne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Podobnie przestał obowiązywać artykuł 1 ust 3 Ustawy przewidujący, że wniosek z żądaniem przekształcenia mogą również wnieść osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ustępie 1 artykułu 1 Ustawy.

Konsekwencje wyroku Trybunału Konstytucyjnego

Aktualny zakres podmiotów uprawnionych

Praktyczną konsekwencją ogłoszenia wyroku Trybunału Konstytucyjnego jest **wyłączenie możliwości wystąpienia o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przez osoby prawne** (inne niż spółdzielnie mieszkaniowe) na podstawie przepisów Ustawy.

Obecnie, z żądaniem takim wystąpić może jedynie:

- osoba fizyczna będąca w dniu 13 października 2005 r. użytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości na cele mieszkaniowe lub zabudowanej garażem albo przeznaczonej pod tego typu zabudowę oraz osoba fizyczna będą w tym dniu użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej;
- osoba fizyczna będąca w dniu 13 października 2005 r. użytkownikiem wieczystym nieruchomości niezależnie od jej przeznaczenia, jeżeli użytkowanie wieczyste uzyskała:
 - a) w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów, przed dniem 5 grudnia 1990 r.;
 - b) na podstawie artykułu 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279);
- właściciele lokali (osoby fizyczne i prawne), których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pod warunkiem, że ich prawo użytkowania wieczystego spełnia warunki określone w pkt 1 powyżej;
- spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży, pod warunkiem, że ich prawo użytkowania wieczystego spełnia warunki określone w pkt 1 powyżej;
- osoby fizyczne będące następcami prawnymi osób wymienionych powyżej oraz osoby prawne będące następcami prawnymi osób prawnych, o których mowa w pkt 3 i 4 powyżej.

Wznowienie postępowań administracyjnych

W wyniku wydania wyroku przez Trybunał Konstytucyjny powstała podstawa prawna do wznowienia postępowań administracyjnych, których przedmiotem było wydanie decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Zgodnie z artykułem 145a Kodeksu postępowania administracyjnego strona postępowania administracyjnego mogłaby żądać jego wznowienia **w terminie jednego miesiąca**. W rozważanej sprawie termin miesięczny powinien być liczony od 17 marca 2015 r. (czyli od dnia opublikowania wyroku Trybunału Konstytucyjnego).

Celem wznowienia w takiej sytuacji byłoby uchylenie decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności i przywrócenie stanu wyjściowego, czyli sytuacji, gdy prawo użytkowania wieczystego dalej przysługiwałoby osobie fizycznej lub prawnej, a jednostka samorządu terytorialnego bądź Skarb Państwa byłaby dalej właścicielem nieruchomości. Ponieważ jednak organ, wydający decyzję nie jest uważany za stronę postępowania administracyjnego, z wnioskiem o wznowienie postępowania w jego imieniu mógłby wystąpić jedynie prokurator.

Powyższy termin miesięczny jest terminem procesowym, więc prokurator podejmując się na wniosek jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa czynności w celu wznowienia postępowania mógłby wnieść o przywrócenie terminu.

Zgodnie z artykułem 58 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego "W razie uchybienia terminu należy przywrócić termin na prośbę zainteresowanego, jeżeli uprawdopodobni, że uchybienie nastąpiło bez jego winy."

Wydaje się jednak, że wraz z upływem czasu od opublikowania wyroku Trybunału Konstytucyjnego rewizja decyzji przekształcających użytkowanie wieczyste we własność będzie coraz mniej realna z uwagi na trudności w wykazaniu braku winy w niezłożeniu skargi w terminie.

Komentarz

Uchwalona Nowelizacja została przyjęta z dużą aprobatą prywatnych inwestorów będących uczestnikami rynku obrotu nieruchomościami. Ustawa w brzmieniu obowiązującym sprzed wyroku Trybunału Konstytucyjnego umożliwiała w niektórych sytuacjach rozwiązanie problemów z tytułem prawnym do nieruchomości np. poprzez ujednoczenie tytułu do gruntu, a także pozwalała użytkownikom wieczystym na nabycie prawa własności stanowiącego najsilniejsze prawo rzeczowe.

Nie ulega wątpliwości, że na skutek wyroku Trybunału Konstytucyjnego, administracyjny tryb przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność na podstawie przepisów Ustawy straci na znaczeniu w praktyce rynkowej. Osobom prawnym chcącym dokonać przekształcenia w dalszym ciągu pozostaną przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponieważ jednak dokonanie przekształcenia na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami uzależnione jest od uznania jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa, skorzystanie z tej regulacji ma ograniczone znaczenie praktyczne.

Kontakt



Daniel Kopania

Partner

T: +48 22 627 11 77

E: daniel.kopania@cliffordchance.com



Bartosz Kaniasty

Counsel

T: +48 22 627 11 77

E: bartosz.kaniasty@cliffordchance.com

Niniejsza publikacja nie omawia wszystkich aspektów przedstawianych zagadnień i nie stanowi porady prawnej ani porady innego rodzaju.

Norway House, ul. Lwowska 19, 00-660 Warsaw, Poland

© Clifford Chance 2015

Clifford Chance, Janicka, Krużewski, Namiotkiewicz i wspólnicy spółka komandytowa

www.cliffordchance.com

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Beijing ■ Brussels ■ Bucharest ■ Casablanca ■ Doha ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hong Kong ■ Istanbul ■ Jakarta* ■ Kyiv ■ London ■ Luxembourg ■ Madrid ■ Milan ■ Moscow ■ Munich ■ New York ■ Paris ■ Perth ■ Prague ■ Riyadh ■ Rome ■ São Paulo ■ Seoul ■ Shanghai ■ Singapore ■ Sydney ■ Tokyo ■ Warsaw ■ Washington, D.C.

*Linda Widyati & Partners in association with Clifford Chance.