

Warszawa, dn. 23.10.2019 r.

Opinia prawna

w sprawie wymogów formalnych przekształcenia własnościowego na podstawie ustawy z dn. 20.07.2018 r.

- I. Nowelizacja ustawy przekształceniowej, uchwalona w dn. 13.06.2019 r., wprowadziła modyfikację przesłanek przekształcenia ex lege tytułu prawnego do gruntu we własność. Działanie zasady, że przekształceniowi podlegają grunty zabudowane na cele mieszkaniowe (art. 1 ust. 1 i 2), rozszerzono również na przypadki, gdy na nieruchomości znajdują się także budynki inne, niż mieszkalne, ale ich łączna powierzchnia użytkowa nie przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków. Ocena, czy grunt podlega przekształceniowi z mocy ustawy, zależy zatem od wyliczenia stosunku powierzchni użytkowej „innych” budynków do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków i stwierdzenia, czy nie został przekroczony pułap 30%. Ustawa nie nakłada na użytkowników wieczystych obowiązku wykazywania powyższej okoliczności przy pomocy konkretnie wskazanych dowodów (np. dokumentów, oświadczeń). Ponadto procedura przekształceniowa, dokonująca się ex lege, nie ma cech postępowania administracyjnego, zatem na użytkowniku wieczystym nie spoczywa ciężar dowodu danej okoliczności – wg ustawy nie ma on obowiązku niczego „udowadniać”. Natomiast w art. 4 ust. 3 ustawa wskazuje, że zaświadczenie o przekształceniowi zawiera oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych. Przepis ten sugeruje, że organ wydający zaświadczenie powinien oprzeć się na dokumentacji pozostającej w jego dyspozycji (ewidencje) lub publicznie dostępnej (księgi wieczyste), by ocenić spełnienie warunku nieprzekroczenia „parametru 30%”. Żaden przepis ustawy nie wymienia w szczególności dokumentów, które miałby dostarczyć użytkownik wieczysty i które miałyby stanowić jedyne wiarygodne potwierdzenie zaistnienia przesłanek ustawowego przekształcenia, np. bieżącej inwentaryzacji. Nakładanie na użytkownika wieczystego obowiązku dostarczenia takiego dokumentu nie ma podstawy prawnej.
- II. Przedłużanie się procedury przekształceniowej nie niesie ze sobą ryzyka utraty przez użytkownika wieczystego prawa do bonifikaty. Według art. 20 ust. 2, jeżeli zaświadczenie o przekształceniowi zostanie doręczone po dn. 30.11.2019 r., to właściciel gruntu ma prawo w ciągu 2 miesięcy zgłosić zamiar uiszczenia opłaty jednorazowej, a udzielona mu bonifikata będzie obowiązywać w wysokości identycznej, jak w dacie przekształcenia (czyli w 2019 r. – 98% w m.st. Warszawa), a nie np. w dacie wydania zaświadczenia.