



Pan
Łukasz Kasztelowicz
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Wrocław, 6 marca 2025 r.

WNK-UWP.0003.1.2025.JC

Odpowiadając na Pana zapytanie z dnia 24.02.2025 r. złożone na podstawie art. 24 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, uprzejmie przedstawiam wyjaśnienia.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do podniesionej przez Pana kwestii podejmowania przez właścicieli garaży położonych przy ul. Otmuchowskiej 2 wieloletnich działań zmierzających do przekształcenia przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ww. nieruchomości.

Pierwszy wniosek w przedmiotowej sprawie wpłynął w 1998 r. na podstawie przepisów ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299). Zgodnie z ww. ustawą możliwość przekształcenia uzależniona była od wystąpienia z wnioskiem o przekształcenie przez wszystkich właścicieli odrębnych lokali będących współużytkownikami wieczystymi gruntu (art. 1 ust. 5 pkt 1 ustawy). We wskazanym przez ustawę terminie z wnioskiem o przekształcenie nie wystąpili wszyscy właściciele garaży. Kategorie sformułowanie przepisu, iż „wniosek złożą wszyscy współużytkownicy wieczystości” oznacza, iż żądaniem wywołującym skutek w postaci wszczęcia postępowania administracyjnego jest zgodne żądanie wszystkich współużytkowników wieczystych. Bez zgody wszystkich postępowanie administracyjne nie mogło być ani wszczęte, ani prowadzone. Co więcej, brak zgody nie mógł być w żaden sposób sanowany przez działanie organu administracji publicznej, albowiem osiągnięcie wymaganej ustawowo jednomyślności jest sprawą cywilną. Jednomyślność zapewniały zgodne oświadczenia woli wszystkich współużytkowników wieczystych.

W dniu 13.10.2005 r. weszła w życie ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. poz. 900), która „złagodziła” kwestię wszczęcia postępowania o przekształcenie, wprowadzając przepis, zgodnie z którym z żądaniem przekształcenia mogą wystąpić współużytkownicy wieczystości, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę (art. 2 ust. 2 ustawy). Do roku 2014 z żądaniem przekształcenia wystąpili właściciele garaży, których suma udziałów wynosiła 2500/10000. W związku z powyższym, w dniu 11.02.2014 r. organ wydał postanowienie nr 132/2014 o odmowie wszczęcia postępowania w sprawie przekształcenia. Postanowienie zostało poprzedzone Informacją z dnia 19.03.2013 r., w której szczegółowo przedstawiono Wnioskodawcom stan prawny w związku ze złożonymi wnioskami.

Biorąc powyższe pod uwagę, bezspornym jest, że brak uwłaszczenia nie wynikał z winy (bezczywności) organu, lecz był konsekwencją m.in. braku skutecznego wszczęcia postępowania przez właścicieli garaży. O sposobie złożenia skutecznego żądania co do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności decydują przepisy ustawy o przekształceniu (ustawa z 1997 r. wymagała jednomyślności, ustawa z 2005 – wniosków współużytkowników wieczystych, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę, z których to żaden warunek nie został spełniony).

Obecne postępowanie w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej przy ul. Otmuchowskiej 2 wszczęte zostało na wnioski złożone w dniach 09.04.2024 r. – 17.04.2024 r. przez użytkowników wieczystych, których suma udziałów w nieruchomości wynosi 5625/10000. Zawiadomieniem z dnia 25.06.2024 r. współużytkownicy wieczystości zostali poinformowani o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków będących przedmiotem postępowania administracyjnego, jak również o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, składania wszelkich dodatkowych wyjaśnień i dokumentów mogących mieć znaczenie dla sprawy.

Krąg stron przedmiotowego postępowania został ustalony w oparciu o dane ujawnione w dziale II ksiąg wieczystych prowadzonych dla wyodrębnionych 16 garaży. W trakcie postępowania wyjaśniającego organ pozyskał informację o śmierci 3 stron postępowania – właścicieli 3 garaży. Śmierć strony jest przesłanką do obligatoryjnego zawieszenia postępowania z urzędu. Organ pouczył, że niezwłocznie, gdy ustąpi przyczyna uzasadniająca zawieszenie postępowania, podejmie zawieszone postępowanie z urzędu lub na żądanie strony.

W tym miejscu zaznaczyć trzeba, że zgodnie z zasadą szybkości postępowania administracyjnego, wyrażoną w art. 12 § 1 kpa organy administracji publicznej powinny działać w sprawie wnikliwie i szybko, posługując się możliwie najprostszymi środkami prowadzącymi do jej załatwienia, nawet w sytuacji gdy postępowanie zostało zawieszone z uwagi na śmierć strony/uczestnika postępowania. W niniejszej sprawie, po zawieszeniu postępowania, organ podjął stosowne działania i ustalił, że w odniesieniu do 2 garaży, pomimo braku ujawnienia w księdze wieczystej, ustaleniu zostali spadkobiercy nieżyjących właścicieli garaży (w jednym przypadku na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia, w drugim przypadku na podstawie postanowienia sądu). Jedynie w przypadku jednego garażu, pomimo podejmowanych prób ustalenia potencjalnych spadkobierców, organ nie posiada wiedzy, kto jest spadkobiercą zmarłej strony.

Podkreślić jednak trzeba, że w doktrynie wskazuje się, że w przypadku kiedy postępowanie administracyjne zostało wszczęte na wniosek strony, obowiązek podejmowania czynności prowadzących do usunięcia przyczyny zawieszenia postępowania, ciąży co do zasady na stronie, z której wniosku postępowanie zostało wszczęte. A zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 18 czerwca 2020 r. sygn. akt II SA/Po 362/20 obowiązkiem wystąpienia do właściwego organu lub sądu o rozstrzygnięcie zagadnienia wstępnego w równym stopniu obciążony jest organ prowadzący postępowanie, jak i strona.

Co do zastosowania instytucji kuratora na podstawie art. 30 § 5 kpa wyjaśniam, że przepis ten upoważnia organ prowadzący postępowanie do wystąpienia do sądu powszechnego o wyznaczenie kuratora spadku w sprawach dotyczących spadków nieobjętych. Zgodnie z poglądem wyrażonym przez przedstawicieli judykatury, spadek uważa się za nieobjęty, jeżeli spadkobierca lub spadkobiercy nie objęli spadku faktycznie w przechowanie, zarząd lub użytkowanie. Organ prowadzący postępowania nie posiada wiedzy, że zmarła strona nie pozostawiła następców prawnych.

Warto także podkreślić, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności następuje odpłatnie. O ile wszcząć postępowanie mogą ci współużytkownicy wieczystości, których suma udziałów w prawie wynosi co najmniej połowę, o tyle do wydania decyzji orzekającej o przekształceniu i jednocześnie nakładającej na beneficjentów przekształcenia obowiązek uiszczenia stosownej opłaty – niezbędna jest zgoda wszystkich stron tego postępowania.

Biorąc pod uwagę powyższe wyjaśnienia, a jednocześnie odpowiadając na Pana pytanie o „zakres współdziałania ze strony mieszkańców” wyjaśniam, że do wydania przez organ I instancji decyzji orzekającej o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przy ul. Otmuchowskiej 2 niezbędne jest:

1. potwierdzenie następstwa prawnego po zmarłym właścicielu garażu nr 5 poprzez przedłożenie organowi aktu poświadczenia dziedziczenia lub prawomocnego postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku;
2. formalne podjęcie przez organ zawieszonego postępowania (postanowieniem);
3. zawiadomienie stron o wszczęciu postępowania i możliwości złożenia sprzeciwu (dotyczy spadkobierców);
4. ujawnienie spadkobierców w księgach wieczystych prowadzonych dla garażu nr 5, garażu nr 9 i garażu nr 17;
5. złożenie przez wszystkie strony postępowania pisemnych oświadczeń na podstawie art. 5a ust. 1 ustawy o przekształceniu (...) dotyczących wykorzystywania garaży do prowadzenia działalności gospodarczej;
6. zlecenie przez organ i uzyskanie opinii o wartości nieruchomości (operat szacunkowy) oraz poinformowanie stron postępowania o warunkach finansowych przekształcenia;
7. akceptacja warunków finansowych przekształcenia przez wszystkich właścicieli garaży oraz deklaracja sposobu uiszczenia opłaty (jednorazowo/na raty)

Jaki wynika z powyższego, działania opisane w pkt. 1, 4, 5 i 7 wymagają współdziałania stron postępowania, zaś działania opisane w pkt. 2, 3 i 6 leżą po stronie organu.

Z wyrazami szacunku
Renata Granowska
Wiceprezydent Wrocławia