

## Wstęp

Ustawa z 29.7.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 83) stanowi element zbioru przepisów prawnych odnoszących się do prawa użytkowania wieczystego. W obowiązującym porządku prawnym, instytucja użytkowania wieczystego ma charakter cywilnoprawny, jednak jej funkcjonowanie, wiąże się również z obowiązywaniem szeregu regulacji o charakterze administracyjnoprawnym. Takie połączenie elementów ze sfery prawa cywilnego i administracyjnego jest źródłem wielu wątpliwości przy wykonywaniu tego prawa przez użytkowników wieczystych, jak i w sferze „obsługi” cywilnoadministracyjnej prowadzonej przez organy właściwe do gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.

Ustawa, której dotyczy niniejszy komentarz, ze względu na jej szczególnie przedmiot, jakim jest określenie zasad przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, nie jest tu wyjątkiem. Choć mogłoby się wydawać, że ustawa licząca dziesięć artykułów nie będzie rodziła zbyt wielu praktycznych problemów, to jednak praktyka pokazuje, że jej stosowanie nie jest łatwe – co potwierdza również bogate orzecznictwo sądów administracyjnych.

Przygotowany Komentarz został opracowany w oparciu o dotychczasowe doświadczenia autorów, związane ze stosowaniem tej ustawy w praktyce i prezentuje spojrzenie na szereg wskazanych w nim problemów, zarówno z perspektywy organu, jak i użytkownika wieczystego.

Autorzy wzbogacili tekst o odesłania do literatury, ale przede wszystkim do orzecznictwa, które choć samo w sobie nie ma mocy prawotwórczej, to jego lektura i analiza, w istotny sposób może przyczynić się do sprawniejszego radzenia sobie z tą trudną problematyką. Jednocześnie, mając na uwadze cel, jaki przyświecał autorom – by Komentarz w jak najszerszym wymiarze miał walor praktyczny – jego tekst został uzupełniony o najważniejsze wzory decyzji administracyjnych, uchwał i zarządzeń wydawanych na podstawie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego oraz wnioski – o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności i o wpis hipoteki przymusowej w związku z rozłożeniem na raty opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Opracowanie zawiera także krótki rys historyczny prawa użytkowania wieczystego, wskazanie najistotniejszych cech tego prawa oraz związane

## Wstęp

omówienie poprzednich ustaw, na podstawie których dokonywano przekształcania prawa użytkowania wieczystego lub przyznawano to prawo.

Publikacja skierowana jest przede wszystkim do pracowników urzędów administracji publicznej, którzy na co dzień stykają się z problematyką przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności. Mogą po nią sięgnąć także prawnicy, którzy profesjonalnie zajmują się obsługą uczestników rynku nieruchomości, a nawet osoby zainteresowane przekształceniem użytkowania wieczystego z uwagi na przysługiwanie im tego prawa.

Autorzy mają nadzieję, że znajdzie ona również źródło cennej wiedzy wśród adeptów studiów i aplikacji prawniczych, jako element ich kształcenia.

Stan prawny jest aktualny na kwiecień 2016 r.

*dr Agnieszka Grabowska-Toś, Piotr Wancke*