

## **Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we współwłasność gruntów**

Od dłuższego czasu trwały prace nad projektem ustawy, dzięki której nastąpi automatyczne przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów. 10 sierpnia 2018 roku Prezydent podpisał ustawę, zgodnie z którą przez przekształcenie ma nastąpić z dniem 1 stycznia 2019.

Prawo własności stanowi najsilniejsze prawo rzeczowe, dzięki któremu właściciel może korzystać z rzeczy, co do zasady z wyłączeniem osób trzecich. Tym samym właściciel działając w granicach ustalonych m.in. przez ustawy oraz zasady współżycia społecznego może rozporządzać swoim prawem. W przypadku użytkowania wieczystego, użytkownikowi przysługuje szereg uprawnień zbliżonych do tych, które posiada właściciel. Jednakże grunt pozostaje własnością Skarbu Państwa, bądź jednostki samorządu terytorialnego (gminy, powiatu lub województwa). Dodatkowo użytkowanie wieczyste, w odróżnieniu od prawa własności, jest prawem terminowym – co do zasady na okres 99 lat, choć może być ustanowione na okres krótszy (minimum 40 lat).

Użytkowanie wieczyste jest często traktowane jako relikwyt prawa z czasów PRL. Uzasadnieniem tzw. ustawy uwłaszczeniowej są m.in. częste podwyżki opłat rocznych obciążających użytkowników wieczystych gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Opłaty roczne obliczane są w stosunku procentowym do wartości gruntu, która to wartość często ulega zmianom, zwłaszcza w dużych miastach. Konieczność zmiany wynika, także z utrudnionej możliwości uzyskania własności lokali znajdujących się w budynkach wielolokalowych posadowionych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste z uwagi na konieczność uzyskania zgody właścicieli wszystkich lokali.

Przepisy ustawy mają dotyczyć gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, tj. nieruchomości, którymi zgodnie z treścią art. 1 ust. 2 projektu ustawy są:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne,
- 2) budynki mieszkalne wielorodzinne, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne,
- 3) powyższe budynki wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Wyżej określone wymogi spełnia bardzo wiele gruntów znajdujących się w użytkowaniu wieczystym. Zgodnie z szacunkami opublikowanymi na stronach rządowych zmiana ma

dotyczyć ponad 2,5 mln obywateli, w tym także właścicieli lokali niemieszkalnych (np. wspomnianych garaży). Udział w prawie własności nieruchomości po przekształceniu będzie równy udziałowi przysługującemu dotychczas w prawie użytkowania wieczystego. Tym samym wielkość udziału nie ulegnie zmianie, zmieni się natomiast sam charakter prawa do nieruchomości.

### **Zaświadczenia potwierdzające przekształcenie**

W związku ze zmianą tytułu prawnego do nieruchomości w ciągu 12 miesięcy (liczonych od przekształcenia prawa) z urzędu wydawane będą zaświadczenia potwierdzające przekształcenie. Ustawa przewiduje także wydanie zaświadczenia na wniosek nowego właściciela w terminie 4 miesięcy od jego złożenia. Otrzymane zaświadczenie będzie stanowiło podstawę do dokonania odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej. Właściwy organ będzie zobowiązany w ciągu 14 dni od dnia wydania przekazać zaświadczenie do właściwego miejscowo sądu wieczystoksięgowego, który dokona wpisu w księdze wieczystej. Tym samym wpisy związane z przekształceniem będą dokonywane z urzędu.

### **Opłaty dla nowych właścicieli**

„Nowi” właściciele (dotychczasowi użytkownicy wieczyści) zostaną obciążeni tzw. opłatą przekształceniową zastępującą dotychczasową roczną opłatą za użytkowanie wieczyste. Wysokość nowej opłaty ma być równa opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia (tj. w planowanej dacie 1 stycznia 2019 roku). Opłata będzie płatna raz do roku, do 31 marca, przez 20 lat liczonych od momentu przekształcenia. Termin na uiszczenie pierwszej opłaty wyjątkowo minie 29 lutego 2020 roku. Z racji długiego okresu trwania obowiązku ponoszenia opłat przekształceniowych, będą one waloryzowane przy zastosowaniu wskaźników ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacji dokonywać będzie właściwy organ z urzędu albo na wniosek właściciela, nie częściej niż raz na 3 lata od dnia dokonania ostatniej aktualizacji. Dla osób, które będą chciały tego uniknąć, dopuszczono możliwość jednorazowego uiszczenia wszystkich opłat jednocześnie. W celu zachęcenia do jednorazowego opłacenia całej należności wprowadzona ma być bonifikata, jej wysokość będzie ustalana przez rady gmin, powiatów, sejmiki wojewódzkie (w przypadku gruntu należącego do samorządu terytorialnego) lub przez wojewodów (grunty należące do Skarbu Państwa).

Dla osób fizycznych, będących właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych oraz dla spółdzielni mieszkaniowych, które zdecydują się uiścić opłatę łączną od nieruchomości, stanowiącej przed przekształceniem własność Skarbu Państwa wysokość bonifikat waha się od 10% do 60% w zależności od terminu dokonania opłaty. Przykładowo projekt zakłada 60% bonifikaty w sytuacji, gdy opłata łączna zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego

gruntu. Z kolei, gdy opłata łączna zostanie wniesiona w szóstym roku po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego bonifikata wyniesie 10%.

Ustawa weszła w życie 5 października 2018 roku, tj. po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w dzienniku Ustaw.

Autor: Karolina Blandzi, prawnik, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy