

# Projektowane zmiany w użytkowaniu wieczystym

Zgodnie z planami Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, 1 stycznia 2017 roku użytkowanie wieczyste gruntów pod budynkami wielolokalowymi ma zostać zniesione z mocy prawa i zastąpione prawem własności.

Projekt ustawy zakłada, że przekształceniem będą objęte wyłącznie te budynki wielorodzinne, w których wyodrębniona jest własność co najmniej jednego lokalu mieszkalnego. W takim przypadku udziały poszczególnych właścicieli mieszkań w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym stoi budynek, mają być automatycznie przekształcone we współwłasność. Oznacza to, że spod działania ustawy wyłączone zostaną bloki spółdzielcze, w których żaden z mieszkańców nie przekształcił swojego spółdzielczego własnościowego bądź lokatorskiego prawa do lokalu w pełne prawo własności.

Przekształcenie współużytkowania wieczystego gruntu we współwłasność ma nastąpić z mocy ustawy. Potwierdzeniem tego będzie zaświadczenie, które każdy współużytkownik wieczysty gruntu dostanie na adres, który wskazał w ewidencji gruntów i budynków. W przypadku gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, zaświadczenia będą wystawiane przez starostę, a w przypadku gruntów stanowiących własność gminy – przez odpowiedniego wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Wszyscy zainteresowani powinni otrzymać takie zaświadczenia w okresie nie dłuższym niż sześć miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy. Zaświadczenia mają również zawierać informację na temat wysokości tzw. opłaty przekształceniowej. Poza właścicielami adresatami otrzymają je również sądy wieczystoksięgowe prowadzące księgi wieczyste dla nieruchomości objętych przekształceniem.

Projektowa ustawa zakłada, że przekształcenie udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu we współwłasność ma być odpłatne. Ministerstwo proponuje, aby opłata przekształceniowa była płacona co roku przez 20 lat w wysokości równej opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu w roku 2016. Jeśli natomiast ktoś zdecyduje się na przekształcenie swojego spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu już po wejściu w życie ustawy, wówczas opłata przekształceniowa będzie ustalana w wysokości aktualnie obowiązującej opłaty z tytułu

użytkowania wieczystego gruntu. Opłata ta ma podlegać również waloryzacji, ale nie częściej niż raz na pięć lat w oparciu o GUS-owski wskaźnik zmian cen nieruchomości, ewentualnie w oparciu o wskaźnik inflacji. W przypadku sprzedaży mieszkania, obowiązek uiszczenia opłaty przekształceniowej przejdzie na nabywcę. Informacja o długu wobec gminy lub Skarbu Państwa z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność znajdzie się również w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Możliwa też będzie jednorazowa spłata całej należności, przy zastosowaniu bonifikaty z tego tytułu.

Zgodnie z założeniami, projektowana ustawa ma ułatwić przekształcenie we własność prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych budynkami wielorodzinnymi. Obecnie z wnioskiem o przekształcenie muszą wystąpić współużytkownicy wieczystości, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę. W przypadku jednak sprzeciwu złożonego przez chociażby jednego ze współużytkowników wieczystych, właściwy organ musi zawiesić postępowanie, a sprawa trafia do sądu powszechnego, który rozstrzyga o zgodzie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. To z kolei powoduje znaczne wydłużenie procesu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu we własność. Postępowanie sądowe nie daje również gwarancji, że przekształcenie stanie się w danym przypadku możliwe.

Kolejnym aspektem planowanej ustawy jest zniesienie obowiązku wnoszenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w momencie przekształcenia tego prawa w prawo własności. Obecnie opłata z tytułu nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe wynosi 1 procent wartości gruntu i może być aktualizowana co trzy lata. Podstawą jej ustalenia są wyceny rzeczoznawców majątkowych, które wielokrotnie budzą kontrowersje, co powoduje też częste odwołania do samorządowego kolegium odwoławczego. W wielu przypadkach (zwłaszcza w dużych miastach),

wzrost opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest drastyczny.

Warto również zauważyć, że w przypadku gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, opłatę z tytułu użytkowania wieczystego należy wnosić przez cały okres trwania takiego prawa. W przypadku natomiast planowanego uwłaszczenia, opłata przekształceniowa będzie płacona wyłącznie przez okres 20 lat.

Użytkowanie wieczyste jest również prawem terminowym i z upływem okresu, na jaki grunt został oddany w użytkowanie wieczyste, prawo to wygasa. Grunt w takim przypadku wraca do właściciela, czyli do Skarbu Państwa lub gminy. Za wzniesione na gruncie budynki i budowle wypłacane jest wówczas odszkodowanie. Użytkownik wieczysty może wprowadzić wnioskować o przedłużenie prawa użytkowania wieczystego gruntu na kolejny okres od 40 do 99 lat, ale powinien się również liczyć w takim przypadku z możliwością odmowy i utratą mieszkania w zamian za odszkodowanie. Wydłużenie okresu obowiązywania prawa użytkowania wieczystego wiąże się również z koniecznością dalszego wnoszenia opłat rocznych za to prawo.

Projektowa ustawa wydaje się zatem korzystna dla właścicieli lokali. Jej ostateczny kształt poznamy jednak dopiero po zakończeniu prac legislacyjnych. Choć pomysł uwłaszczenia mieszkańców budynków wielorodzinnych powinien zostać oceniony pozytywnie, to jednak pojawia się pytanie, dlaczego takie rozwiązanie oferowane jest wyłącznie określonej grupie społecznej, co może naruszać konstytucyjną zasadę równości wobec prawa.

*Anna Kowalczyk-Pogorzelska,  
Radca prawny, Kancelaria Adwokatów i Radców  
Prawnych  
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski  
i Wspólnicy sp. k.*