

Najważniejsze założenia reformy uwłaszczenia użytkowników wieczystych

Polski rząd zapowiada praktyczną likwidację użytkowania wieczystego poprzez uwłaszczenie użytkowników wieczystych. Według projektu ustawy, stworzonego jeszcze latem 2016 r., użytkowanie wieczyste wykorzystywane obecnie na cele mieszkaniowe ulegnie przekształceniu we własność.

Projekt ustawy jest wyrazem dążenia do praktycznej eliminacji instytucji użytkowania wieczystego z systemu prawnego. Ustawa ma rozwiązać problem z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego we własność w przypadkach, gdy wspólnoty mieszkaniowe nie mogą dojść do porozumienia. Użytkowanie wieczyste stanowi także niezadko duże obciążenie dla uprawnionych, wiąże się bowiem z koniecznością ponoszenia – często wysokich – opłat rocznych. Ponadto opłaty te mogą podlegać aktualizacji w przypadku wzrostu wartości nieruchomości, stając się jeszcze wyższymi, co powoduje zwiększenie obciążeń dla użytkowników wieczystych.

Według projektu, uwłaszczenie będzie dotyczyło udziałów w użytkowaniu wieczystym gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe związane z prawem odrębnej własności lokali. Oznacza to tyle, że udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej z dniem określonym w ustawie przekształci się z mocy prawa we własność. Dotyczyć to będzie gruntów zabudowanych budynkiem lub budynkami, w których co najmniej połowę lokali – wyodrębnionych lub nie – stanowią lokale mieszkalne, a co najmniej jeden lokal jest przedmiotem odrębnej własności. W początkowej wersji projektu były to jedyne nieruchomości, które byłyby objęte uwłaszczeniem. Projekt jednak ewoluował i obecnie Rada Ministrów planuje objąć regulacją także domy jednorodzinne wybudowane na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste.

Uwłaszczenie nie będzie bezobciążeniowe – obciążenia użytkowania wieczystego w dalszym ciągu będą obciążać przekształcone prawo, a budynki i urządzenia, dotychczas stanowiące zgodnie z przepisami o użytkowaniu wieczystym odrębny przedmiot własności, staną się częścią składową gruntu. Ujawnienie przekształcenia w księdze wieczystej będzie dokonywane na podstawie

oficjalnego dokumentu wydawanego przez odpowiedni organ, w zależności od tego, czyją własnością pozostaje grunt (starosta dla Skarbu Państwa, dyrektorzy oddziałów terenowych Agencji Nieruchomości Rolnych lub Agencji Mienia Wojskowego, albo wójt (burmistrz, prezydent miasta, zarząd powiatu lub województwa) w przypadku nieruchomości, których właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego. Pierwotnie miało być to zaświadczenie; w trakcie konsultacji przyjęto, iż dokument ten będzie miał formę decyzji odpowiedniego organu. Decyzja będzie wydawana na wniosek lub z urzędu. Złożenie wniosku przyspieszy wydanie dokumentu; wydanie decyzji z urzędu może trwać do 9 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy. Decyzje będą też przesyłane bezpośrednio do wydziałów wieczystosięgowych w sądach rejonowych.

Uwłaszczenie będzie dokonywało się za opłatą (tzw. opłaty roczne przekształceniowe). Decyzja będzie określać ich wysokość oraz okres, przez który mają być wnoszone przez właścicieli (byłych użytkowników wieczystych). Będą one równe opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości na dzień 1 stycznia 2017 r. – według obecnego brzmienia ustawy. Niewykluczone, że moment ustalenia wysokości opłaty ulegnie jeszcze zmianie.

Projekt ustawy przewiduje, w przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego związanego z lokalem mieszkalnym, miejscem postojowym lub garażem, opłata będzie rozłożona na 20 lat. Co roku były użytkownik wieczysty będzie zobowiązany do zapłaty jednej raty. W przypadku lokalu innego niż mieszkalny, opłata jest rozkładana na 33 lata.

De facto polegałoby to na uiszczeniu opłaty rocznej i spłacie użytkowania wieczystego przez uwłaszczonych użytkowników wieczystych; dodatkowo, zgodnie z projektem, opłata będzie mogła podlegać waloryzacji,

podobnie jak dotychczas opłata z tytułu użytkowania wieczystego.

Przewidywana jest możliwość uiszczenia opłaty przekształceniowej jednorazowo. Aby zachęcić użytkowników wieczystych do wybierania tej opcji, osoby uprawnione będą mogły skorzystać z bonifikat, ustalanych na podstawie zarządzenia wojewody, w przypadku nieruchomości Skarbu Państwa, oraz uchwały właściwego organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego w przypadku nieruchomości gmin, powiatów lub województw. W przypadku nieruchomości Skarbu Państwa, bonifikata wyniesie nawet 50%.

Obowiązek wnoszenia opłat jest związany z nieruchomością, tj. przechodzi na każdorazowego nabywcę nieruchomości po przekształceniu, do momentu zapłaty całej opłaty przekształceniowej.

Ustawa będzie miała zastosowanie nie tylko do nieruchomości w chwili obecnej kwalifikujących się do przekształcenia (warunek wyodrębnienia co najmniej jednego lokalu). Późniejsze wyodrębnienie lokalu będzie powodowało uwłaszczenie całej nieruchomości na użytkowaniu wieczystym z chwilą wpisu odrębnej własności lokalu mieszkalnego do księgi wieczystej.

W chwili obecnej prowadzone są prace w rządzie nad ustawą. Na wejściu w życie ustawy niewątpliwie skorzystałoby użytkownicy wieczyści, którzy ponosiliby znacznie mniejsze koszty. Koszty te ponadto nie ulegałyby znaczącemu wzrostowi na przestrzeni lat w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, co obecnie ma miejsce przy użytkowaniu wieczystym. Stracą samorządy, które nie będą mogły liczyć na wieloletnie wpływy z tytułu opłaty rocznej. Niektóre samorządy nie zdążyły jeszcze zaktualizować opłaty rocznej – sam proces może trwać bowiem nawet kilka lat – co może spowodować kolejne straty przy przekształceniu.

Pomysłodawcy ustawy mają nadzieję, iż wejdzie w życie na jesieni. Do tego czasu, w trakcie prac sejmowych jej kształt może ulegać zmianie, ale zasadnicze założenia powinny pozostać podobne.

Julia Kulikowska

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy