

Przekształcono prawo użytkowania wieczystego we własność – co dalej?

Temat likwidacji użytkowania wieczystego i przekształcenia go w prawo własności pojawiał się w publicznej debacie prawnej od dłuższego czasu. Ostatecznie 20 lipca 2018 roku przyjęta została ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Na mocy ustawy od 1 stycznia 2019 roku następuje przekształcenie prawa użytkowania wieczystego niektórych terenów Skarbu Państwa i jednostek samorządów terytorialnego w prawo własności. Przekształcenie ograniczono do terenów zabudowanych budynkami jednorodzinnymi i budynkami wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę lokali stanowią lokale mieszkalne.

Zaświadczenia

W związku z dokonanym przekształceniem starostwa (dla gruntów Skarbu Państwa) oraz samorządu (dla gruntów jednostek samorządu terytorialnego) mają 12 miesięcy na wydanie zaświadczenia potwierdzającego, że doszło do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego. Ewentualnie, nie czekając na przygotowanie takiego zaświadczenia przez organ, można wystąpić z wnioskiem o jego wydanie. Wiąże się to jednak z obowiązkiem uiszczenia opłaty skarbowej w kwocie 50 zł. Ustawa przewiduje też przyspieszony – 30-dniowy – tryb uzyskania zaświadczenia, jeżeli jest ono konieczne do dokonania czynności prawnej. Z początkiem roku znaczna liczba osób wystąpiła o wydanie zaświadczeń, a tym samym wątpliwe jest, żeby dociążone pracą urzędy miały możliwość odpowiedzi na wnioski w terminie krótszym niż zagwarantowany ustawą.

► UWAGA!

Ustawa przewiduje też przyspieszony – miesięczny – tryb uzyskania zaświadczenia, jeżeli jest ono konieczne do dokonania czynności prawnej.

W procesie wydawania zaświadczeń pojawiają się również problemy praktyczne. Nie wszystkie samorządy zdążyły przygotować wzór wniosku o jego wydanie, co niepotrzebnie może wydłużyć i komplikować prostą procedurę, ponieważ organy administracji mogą być zmuszone do kierowania wezwań o usuwanie braków formalnych wniosków. Dodatkowo, w ustawie nie zawarto jakichkolwiek przepisów wykonawczych, które pozwoliłyby ustalić oficjalny wiążący wzór zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego, co również może stanowić utrudnienie dla samorządów.

► UWAGA!

Jeżeli nie planujemy podejmować czynności w odniesieniu do nieruchomości, które do niedawna pozostawały w użytkowaniu wieczystym, to nie ma konieczności występowania o wspomniane zaświadczenie – zostanie ono wydane z urzędu.

Z pomocą w tym zakresie przyszło Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, które w pierwszych dniach stycznia br. na swojej stronie internetowej opublikowało wzory wniosków o wydanie zaświadczeń oraz wzór samego zaświadczenia. Ich przedruk znajdują Państwo na końcu niniejszego artykułu. Warto jednak raz jeszcze podkreślić, że jeżeli nie planujemy podejmować czynności w odniesieniu do nieruchomości, które do niedawna pozostawały w użytkowaniu wieczystym, to nie ma konieczności występowania o wspomniane zaświadczenie – zostanie ono wydane z urzędu i przesłane do nas oraz do wydziału ksiąg wieczystych właściwego sądu.

Problem zaświadczeń ujawnił się również w praktyce obrotu nieruchomościami. Osoby zainteresowane rozporządzeniem nieruchomością pozostającą do tej pory w użytkowaniu wieczystym albo (co częstsze) lokalem, z którym dotychczas związany był udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu, wobec dokonanego przekształcenia miały wątpliwość, czy do skutecznego dokonania czynności notarialnej potrzebować będą zaświadczenia. Sytuacji w tym zakresie nie poprawia różna praktyka wydziałów ksiąg wieczystych. Przykładowo, Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu zakomunikował, że nie będzie wymagał zaświadczenia do dokonania wpisów wyniku czynności w księdze wieczystej. Z kolei zupełnie odmienne stanowisko zajął Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie.

W tym zakresie Krajowa Rada Notarialna przedstawiła swoją interpretację, w której wskazała, że obrót wtórny mieszkaniami jest możliwy bez zaświadczeń. Podobne stanowisko zajęło Ministerstwo Sprawiedliwości. Rzeczywiście, można zgodzić się z taką interpretacją przepisów, zaświadczenie jest bowiem jedynie dokumentem potwierdzającym przekształcenie, do którego doszło z mocy samego prawa. Jest to jednak jedynie interpretacja, która nie wiąże sądowych wydziałów ksiąg wieczystych. Istnieje zatem ryzyko, że przy odmiennym rozumieniu przepisów sąd wezwie nabywcę do uzupełnienia braków formalnych wniosku poprzez przedłożenie zaświadczenia, a w razie jego braku – odmówi dokonania wpisu. Potrzebne byłoby zatem wypracowanie jednolitej interpretacji przepisów nie tylko przez notariuszy, ale również przez sądy.

→ UWAGA!

Zaświadczenie jest jedynie dokumentem potwierdzającym przekształcenie, do którego doszło z mocy samego prawa.

Bonifikaty

Ustawa o przekształceniu użytkowania wieczystego przewiduje możliwość obniżenia opłaty przekształceniowej poprzez udzielenie odpowiedniej bonifikaty. Prawo do uzyskania obniżki opłaty, zgodnie z ustawą, przysługuje osobom fizycznym lub spółdzielniom mieszkaniowym, które mocą ustawy w drodze przekształcenia nabyły prawo własności gruntu, na którym wcześniej posadowiony był budynek stanowiący ich własność i które zamierzają jednorazowo wnieść opłatę przekształceniową.

→ WAŻNE!

Ustawa o przekształceniu użytkowania wieczystego przewiduje możliwość obniżenia opłaty przekształceniowej poprzez udzielenie odpowiedniej bonifikaty.

Wysokość możliwej bonifikaty wynika z przepisów ustawy, w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa oraz z odpowiednich uchwał organów samorządowych, w odniesieniu do nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego. Bonifikaty stały się momentalnie elementem rozgrywek politycznych. W Warszawie – tuż po zmianie władz samorządowych – ogłoszono, że bonifikaty wynosić będą aż 98%. Inne samorządy zdecydowały się na równie wysokie bonifikaty: Gdańsk 95%, Wrocław i Gdynia 90%. W Poznaniu po dyskusji zdecydowano się na bonifikatę na poziomie 75%,

→ WAŻNE!

Bonifikaty ustawowe, odnoszące się do gruntów Skarbu Państwa, to jedynie 60% przy jednorazowej wpłacie opłaty przekształceniowej w 2019 roku.

ale Piotrków Trybunalski zaproponował bonifikatę „jedynie” na poziomie 60%. Należy natomiast pamiętać, że bonifikaty ustawowe, odnoszące się do gruntów Skarbu Państwa, to jedynie 60% przy jednorazowej wpłacie opłaty przekształceniowej w 2019 roku. Dysproporcje pomiędzy stawką ustawową a stawkami samorządów zostały dostrzeżone w Sejmie. Grupa senatorów złożyła projekt nowelizacji ustawy, a zmiana została uchwalona przez Sejm 31 stycznia 2019 roku. Zmienione przepisy przewidują, że dla gruntów Skarbu Państwa bonifikata do opłaty przekształceniowej nie będzie niższa niż zaproponowana przez lokalną radę gminy (radę miasta). Miałoby się to odbywać automatycznie.

W przypadku podjęcia uchwały ustalającej bonifikatę wyższą niż ustawowe 60% na danym terenie, rządowa bonifikata może zostać podwyższona przez wojewodę w drodze zarządzenia do wysokości pro-

→ UWAGA!

W przypadku podjęcia uchwały ustalającej bonifikatę wyższą niż ustawowe 60% na danym terenie, rządowa bonifikata może zostać podwyższona przez wojewodę w drodze zarządzenia do wysokości proponowanej przez władze samorządowe.

ponowanej przez władze samorządowe. W tym stanie rzeczy, jeżeli przed 1 stycznia 2019 roku przysługiwało nam prawo użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, z pewnością dobrym pomysłem będzie podjęcie próby ustalenia, czy i w jakiej wysokości jednostka samorządu terytorialnego planuje uchwalić bonifikatę do opłat przekształceniowych. Dotychczasowa praktyka pokazuje, że korzystając z nowych przepisów (Ustawa w wersji zmienionej już została opublikowana i obowiązuje) i czekając na uchwałę samorządu, możemy liczyć na wyższą bonifikatę, niż

→ UWAGA!

Wysokość możliwej bonifikaty wynika z przepisów ustawy, w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa oraz z odpowiednich uchwał organów samorządowych, w odniesieniu do nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego.



WAŻNE!

Dotychczasowa praktyka pokazuje, że korzystając z nowych przepisów (Ustawa w ersji zmienionej już została opublikowana i obowiązuje) i czekając na uchwałę samorządu, możemy liczyć na wyższą bonifikatę, niż przewidziane ustawą 60%. Jeżeli już dokonano płatności, a później okaże się, że możliwa była do uzyskania wyższa bonifikata – właściwy organ zobowiązany jest zwrócić nadpłatę.

przewidziane ustawą 60%. Jeżeli już dokonano płatności, a później okaże się, że możliwa była do uzyskania wyższa bonifikata – właściwy organ zobowiązany jest zwrócić nadpłatę.

Nie jest to pierwsza ekspresowa zmiana ustawy. Wcześniej wprowadzono poprawkę, która pozwoliła przedsiębiorcy wносить opłatę przekształceniową przez okres nawet 99 lat. Dzięki temu wykluczono sytuację, kiedy przekształcenie na zasadach ogólnych, z 20-letnim okresem wnoszenia opłaty przekształceniowej, a więc nabycia prawa własności poniżej wartości rynkowej nieruchomości, traktowane byłoby jako pomoc publiczna podlegająca ewentualnemu obowiązkowi zwrotu.

Niezakończone aktualizacje opłaty rocznej

Dodatkowym elementem wprowadzanym przez najnowszą nowelizację ustawy przekształceniowej jest przymusowe umorzenie postępowań w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Dotychczasowa opłata roczna stanowi podstawę do wyliczenia opłaty przekształceniowej. W ocenie senatorów wykształciła się praktyka, zgodna z którą pod koniec funkcjonowania użytkowania wieczystego wszczynano masowo procedury aktualizacji opłaty, celem ustalenia ich w wyższej wysokości. Pozwalało to wpłynąć na wysokość opłaty przekształceniowej. Jednakże na mocy zmiany dokonanej ustawą z 31 stycznia 2019 roku tego typu postępowania w odniesieniu do nieruchomości mieszkaniowych zostaną umorzone w przypadku, jeżeli postępowanie w sprawie aktualizacji zostało wszczęte po 5 października 2018 roku, a przed 1 stycznia 2019 roku nie doręczono wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opła-

WAŻNE!

Dotychczasowa opłata roczna stanowi podstawę do wyliczenia opłaty przekształceniowej.

ty wszystkim współużytkownikom. W takiej sytuacji do obliczania opłaty przekształceniowej ma być przyjęta opłata w wysokości sprzed aktualizacji, a postępowanie umorzone.

Niezakończone postępowania uwłaszczeniowe

Warto pamiętać o terminie ustawowym i dokonać odpowiednich analiz, jeżeli nadal toczy się postępowanie przekształceniowe na podstawie ustawy z 2005 roku. Należy pamiętać, że mimo przekształceń na mocy ustawy z 2018 roku nadal mogą być prowadzone postępowania o przekształcenie użytkowania wieczystego na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jeżeli przedmiotem tych postępowań są nieruchomości zabudowane na cele mieszkaniowe w rozumieniu ustawy przekształceniowej, to może dojść do umorzenia takiego postępowania.

Jeżeli jednak dalsze prowadzenie postępowania będzie korzystniejsze (należy pamiętać, że dotychczasowe przepisy miały inne zasady ustalania opłat i udzielania bonifikat), to użytkownik wieczysty lub współużytkownicy wieczystości, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę, powinni złożyć do dnia 31 marca 2019 roku oświadczenie o woli prowadzenia dalszego postępowania na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

UWAGA!

Należy pamiętać, że mimo przekształceń na mocy ustawy z 2018 roku nadal mogą być prowadzone postępowania o przekształcenie użytkowania wieczystego na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jeśli jednak takie wydłużone postępowanie nie zakończy się do końca roku 2021, to przekształcenie i tak nastąpi na podstawie nowej ustawy z dniem 1 stycznia 2022 roku, a opłata przekształceniowa obliczona zostanie na podstawie opłaty rocznej, która obowiązywała by w tej dacie.

adv. Andrzej Kulak

Adwokat, w praktyce zawodowej zajmuje się sprawami z zakresu prawa cywilnego oraz gospodarczego, ze szczególnym uwzględnieniem aspektów prawnych dotyczących nieruchomości oraz budownictwa. Współpracuje z podmiotami publicznymi i prywatnymi w zakresie zarządzanych przez te podmioty obiektów budowlanych i realizowanych przez nie inwestycji budowlanych.