



# FUNDACJA WSPÓŁDZIELNIA

## Przekształcenie użytkowania wieczystego we własność od 01.01.2019 r.

Wiele wspólnot mieszkaniowych mierzy się obecnie z zagadnieniem przekształcenia użytkowania wieczystego gruntu w jego własność. Impulsem do rozważań na ten temat są daleko posunięte plany ustawodawcy co do „automatycznego” przekształcenia użytkowania wieczystego we własność. W obawie przed zmianą warunków przekształcenia i celem jej wyprzedzenia wspólnoty mieszkaniowe decydują się na wszczęcie procedury przekształceniowej na dotychczasowych zasadach. W tym artykule postaram się przedstawić najistotniejsze informacje, które mogą być przydatne przy ocenie czy warto czekać na nowe prawo, czy lepiej je wyprzedzić.

### Stan obecny - dobrowolne przekształcenie we własność

Obecny stan prawny pozwala na dokonanie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność. Podstawą dzisiejszej procedury przekształceniowej jest ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz.U. Nr 175, poz. 1459 ze zm.) oraz wydane na jej podstawie przepisy prawa miejscowego (np. uchwała Rady m.st. Warszawy nr L/1217/2017 z dnia 8 czerwca 2017 r.).

Istotą obecnych uregulowań jest **dobrowolność przekształcenia**. Po rozpoznaniu wniosku zainteresowanego użytkownika wieczystego do przekształcenia dochodzi dopiero na skutek ostatecznej decyzji administracyjnej, w której ustalona jest **jednorazowa opłata przekształceniowa**. Jej wysokość stanowi różnicę wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej i wartości prawa użytkowania wieczystego, które w operacie szacunkowym określa rzeczoznawca majątkowy. Obecnie istnieje również możliwość rozłożenia opłaty na raty oraz **system bonifikat** od opłat. Ich wysokość wynika częściowo z samej ustawy (np. dla nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków - 50%), częściowo z uchwał rad lub sejmików jednostek samorządu terytorialnego (np. w Warszawie zasadniczo aż 95%).

Wspólnoty mieszkaniowe mogą podjąć próbę przekształcenia użytkowania wieczystego we własność już wtedy, gdy wnioski zostaną złożone przez właścicieli lokali (współużytkowników wieczystych), których **suma udziałów wynosi co najmniej połowę** (art. 2 ust. 2 obecnej ustawy). Jednakże, w takim przypadku, gdy choćby jeden z pozostałych właścicieli wniesie sprzeciw wobec złożonego wniosku o przekształcenie, właściwy organ zawiesza postępowanie, a wnioskodawcy mogą skierować sprawę do sądu. W efekcie, kwestia zgody na przekształcenie rozstrzygnięta zostanie przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. **Pozytywne orzeczenie sądu niejako „zastępuje” zgodę pozostałych właścicieli** i pozwala kontynuować procedurę administracyjną wobec całej nieruchomości ze skutkiem dla wszystkich.

### Jakie nadchodzą zmiany?

Wszelkie treści pochodzące ze strony wspoldzielnia.pl mają charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowią jakiegokolwiek formy świadczenia pomocy prawnej. Teksty autorów są jedynie odzwierciedleniem ich aktualnych poglądów i opinii. Ich wykorzystanie bez uprzedniej zgody autorów jest możliwe wyłącznie do niekomercyjnego użytku prywatnego pod warunkiem oznaczenia źródła pochodzenia oraz autorstwa. Twórcy nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek konsekwencje wykorzystania treści pochodzących ze strony, szczególnie w przypadku oparcia na nich czynności lub decyzji w konkretnej sprawie bez uzyskania właściwej pomocy prawnej.

Projektowane zmiany można ocenić jako rewolucję w kwestii przekształcenia użytkownika wieczystego, gdyż zgodnie z ustawą **ma dojść do niego z mocy samego prawa** (z dniem wskazanym w ustawie), czyli niezależnie od woli użytkowników wieczystych. Podejmując próbę podsumowania kluczowych zmian, z pewnością należałoby wskazać następujące kwestie:

- przymusowy charakter przekształcenia w zakresie objętym ustawą z dniem 1 stycznia 2019 r.;
- zaświadczenie zamiast decyzji administracyjnej;
- zmiana opłaty jednorazowej na roczne opłaty przekształceniowe (przez 20 lat);
- odmienna podstawa określania wysokości rocznej opłaty przekształceniowej;
- brak udziału rzeczoznawcy przy określaniu wysokości opłaty przekształceniowej;
- nowe zasady udzielania bonifikat przy wniesieniu opłaty łącznej (grunty Skarbu Państwa);
- konieczność wydania nowych uchwał określających bonifikaty samorządowe.

Najnowszą wersję projektu wraz z uzasadnieniem<sup>1</sup> oraz przebieg prac legislacyjnych<sup>2</sup> można odnaleźć na stronie internetowej Sejmu RP.

Niestety, według stanu obecnego **nie wiadomo jakiej wysokości bonifikaty będą obowiązywały w stosunku do gruntów jednostek samorządu terytorialnego po wejściu w życie ustawy**. Dotychczasowe uchwały utracą moc i jednostki samorządu terytorialnego będą mogły ustalać nowe warunki finansowe przekształcenia, co jednak nie będzie ich obowiązkiem, a jedynie możliwością. W tej niepewności wyrażają się obawy wspólnot mieszkaniowych i konieczność rozważenia czy warto czekać na nowe prawo, czy lepiej je wyprzedzić wnioskiem o przekształcenie na obecnych zasadach.

#### Kiedy zmiany mają wejść w życie?

Prace legislacyjne nabrały tempa dnia 27 czerwca 2018 roku, kiedy to **do Sejmu wpłynął ostateczny rządowy projekt powyższej ustawy**. Pojawił się on nieomal po roku od ostatnich oficjalnych informacji na temat postępów prac legislacyjnych i zawiera szereg istotnych zmian w stosunku do wcześniej znanego projektu.

Co najistotniejsze, najnowszy projekt ustawy zakłada, że do przekształcenia prawa użytkownika wieczystego we własność dojdzie z dniem **1 stycznia 2019 roku**. Należy zatem przypuszczać, że do tego czasu proces legislacyjny się zakończy i nowa ustawa wejdzie w życie.

#### Co się stanie z trwającymi postępowaniami administracyjnymi i sądowymi?

<sup>1</sup> <http://orka.sejm.gov.pl/Druki8ka.nsf/0/D9C456B5E5590D27C12582B900589B99/%24File/2673.pdf>

<sup>2</sup> <http://www.sejm.gov.pl/sejm8.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=2673>

Wszelkie treści pochodzące ze strony wspoldzielnia.pl mają charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowią jakiegokolwiek formy świadczenia pomocy prawnej. Teksty autorów są jedynie odzwierciedleniem ich aktualnych poglądów i opinii. Ich wykorzystanie bez uprzedniej zgody autorów jest możliwe wyłącznie do niekomercyjnego użytku prywatnego pod warunkiem oznaczenia źródła pochodzenia oraz autorstwa. Twórcy nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek konsekwencje wykorzystania treści pochodzących ze strony, szczególnie w przypadku oparcia na nich czynności lub decyzji w konkretnej sprawie bez uzyskania właściwej pomocy prawnej.

Z punktu widzenia decyzji o korzystaniu z dotychczasowych przepisów lub oczekiwaniu na nowe koniecznie należy wspomnieć o tzw. przepisach przejściowych. Zgodnie bowiem z projektowanym brzmieniem art. 13 projektu ustawy, co do zasady postępowania administracyjne wszczęte przed wejściem w życie ustawy i niezakończone do 31 grudnia 2018 roku stają się bezprzedmiotowe (a na podstawie art. 105 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego zostaną umorzone). To samo dotyczy postępowań sądowych (wszczętych w wyniku sprzeciwu, o którym pisałem wcześniej), które umarza się zgodnie z art. 13 ust. 3 projektu.

Nowy projekt ustawy przewiduje jednak możliwość zapobieżenia powyższemu umorzeniu postępowań poprzez złożenie oświadczenia o prowadzeniu postępowania na podstawie dotychczasowych przepisów. Takie oświadczenie trzeba będzie złożyć do dnia 31 marca 2019 roku. W takim przypadku **niezakończone dotychczas postępowanie będą mogły być prowadzone, aż do 31 grudnia 2021 roku**. Jeśli jednak do tego czasu nie zostaną zakończone pozytywną decyzją, dojdzie do automatycznego przekształcenia na zasadach nowej ustawy z dniem 1 stycznia 2022 roku.

Jak wyjaśniono w uzasadnieniu do najnowszej wersji projektu ustawy:

*„W art. 13 zapewniono możliwość wyboru reżimu prawnego przekształcenia użytkownikom wieczystym, którzy złożyli wnioski o przekształcenie praw na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu, a sprawy te nie zostały zakończone przed dniem ustawowego przekształcenia. Niektóre samorządy podjęły korzystne dla użytkowników wieczystych uchwały o bonifikatach od opłat za przekształcenie ustalanych na podstawie ww. ustawy. W interesie beneficjentów przekształcenia jest zatem pozostawienie im wyboru warunków, na jakich dokona się przekształcenie praw.”*

Pomimo deklarowanej przez ustawodawcę możliwości wyboru, wspólnoty mieszkaniowe, których mieszkańcy zdecydują się na wszczęcie postępowania przekształceniowego na obecnych zasadach muszą liczyć się z tym, że **na skutek wejścia w życie nowej ustawy trwające postępowania mogą ulec umorzeniu**. Może się to stać z powodu niezłożenia powyższego oświadczenia przez wymaganą ilość właścicieli lub z powodu przeciągającego się postępowania, którego nie udałoby się zakończyć do dnia 31 grudnia 2021 roku.

### **Dlaczego wspólnoty mieszkaniowe decydują się na przekształcenie?**

Wobec wielu znaków zapytania takich jak wysokość opłat przekształceniowych (obecnych i projektowanych) czy też nowych bonifikat, wspólnoty (a precyzyjniej ich mieszkańcy) wahają się, czy czekać na nowe prawo. Moim zdaniem, w obliczu tylu niewiadomych obecnie decyzja sprowadza się nie do tego czy ryzykować, lecz jedynie które ryzyko wybrać.

Czekając na nowe prawo użytkownicy wieczysti ryzykują to, że opłaty przekształceniowe będą mniej korzystne niż obecnie. Czynnikiem zwiększającym to ryzyko są wszczynane w znacznych ilościach postępowania dot. podwyższenia opłaty za użytkowanie wieczyste, która ma być podstawą do określania nowej opłaty przekształceniowej. Wielu uważa, że tego typu zmian nie wprowadza się, aby było taniej.

Wszczynając natomiast postępowanie na obecnych zasadach wspólnoty ryzykują tym, że nie zdążą go zakończyć w terminach wymaganych projektowaną ustawą i cały wysiłek pójdzie na marne. W szczególności koszty związane z postępowaniem sądowym, w przypadku sprzeciwu choćby jednego z

---

Wszelkie treści pochodzące ze strony wspoldzielnia.pl mają charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowią jakiegokolwiek formy świadczenia pomocy prawnej. Teksty autorów są jedynie odzwierciedleniem ich aktualnych poglądów i opinii. Ich wykorzystanie bez uprzedniej zgody autorów jest możliwe wyłącznie do niekomercyjnego użytku prywatnego pod warunkiem oznaczenia źródła pochodzenia oraz autorstwa. Twórcy nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek konsekwencje wykorzystania treści pochodzących ze strony, szczególnie w przypadku oparcia na nich czynności lub decyzji w konkretnej sprawie bez uzyskania właściwej pomocy prawnej.

właścicieli lokali. Wobec przyspieszającego procesu legislacyjnego, czasu na podjęcie decyzji i realizację przekształcenia nie pozostało już zbyt wiele.

W tym miejscu rola prawnika się kończy. Po przedstawieniu okoliczności faktycznych i prawnych oraz rozważeniu wszystkich za i przeciw, ostateczna decyzja należy do właścicieli lokali.

---

Wszelkie treści pochodzące ze strony wspoldzielnia.pl mają charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowią jakiegokolwiek formy świadczenia pomocy prawnej. Teksty autorów są jedynie odzwierciedleniem ich aktualnych poglądów i opinii. Ich wykorzystanie bez uprzedniej zgody autorów jest możliwe wyłącznie do niekomercyjnego użytku prywatnego pod warunkiem oznaczenia źródła pochodzenia oraz autorstwa. Twórcy nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek konsekwencje wykorzystania treści pochodzących ze strony, szczególnie w przypadku oparcia na nich czynności lub decyzji w konkretnej sprawie bez uzyskania właściwej pomocy prawnej.