

## NEWSLETTER JDP

### USTAWA Z DNIA 20 LIPCA 2018 ROKU O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW

Z dniem 1 stycznia 2019 roku prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów. Jest to wynik uchwalenia ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów („Ustawa”).

#### CEL ORAZ ZAKRES USTAWY

Zasadniczy cel Ustawy polega na przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Przekształcenie użytkowania wieczystego we własność nastąpiło **z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2019 roku**. Oznacza to, że beneficjenci Ustawy nie muszą składać wniosków oraz spełniać żadnych dodatkowych formalności, aby doszło do przekształcenia.

Ustawa dotyczy wyłącznie gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe i obejmuje nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste i zabudowane:

- domami jednorodzinnymi,
- domami wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne.



**Michał Urbański**

Adwokat

E: [michal.urbanski@jara-law.pl](mailto:michal.urbanski@jara-law.pl)



**Paweł Siwiec**

Associate

E: [pawel.siwiec@jara-law.pl](mailto:pawel.siwiec@jara-law.pl)

Beneficjentami Ustawy będą więc w szczególności:

- właściciele domów jednorodzinnych położonych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste,
- właściciele:
  - lokali mieszkalnych,
  - lokali innych niż mieszkalne (użytkowych),znajdujących się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, położonych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste.

Przy spełnieniu powyższych warunków z dobrodziejstwa Ustawy mogą korzystać zarówno osoby fizyczne jak i prawne (spółdzielnie mieszkaniowe czy nawet deweloperzy, którzy pozostają właścicielami niesprzedanych domów czy lokali).

Przekształceniu ulegną także grunty pod infrastrukturą towarzyszącą, niezbędną do racjonalnego korzystania z budynków mieszkalnych (na przykład garaż, budynek gospodarczy), pod warunkiem, że znajduje się na gruntach zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

## USTAWA W PYTANIACH I ODPOWIEDZIACH

### Jakie formalności związane są z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności?

Zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu zostaną doręczone z urzędu dotychczasowym użytkownikom wieczystym przez właściwe organy, a także bezpośrednio przekazane do właściwych sądów prowadzących księgi wieczyste w celu ujawnienia prawa własności gruntu.

Zaświadczenia wydawane są przez organy, które dotychczas wydawały decyzje w sprawach opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Wniosek lub jakiegokolwiek inne wystąpienie do organu jest zbędne, a zaświadczenie wydane z urzędu nie podlega żadnym opłatom.

Termin na wydanie takiego zaświadczenia przez organ to co do zasady 12 miesięcy od dnia przekształcenia, tj. od 1 stycznia 2019 roku. Możliwe jest jednak uzyskanie go w krótszym terminie. W tym celu należy złożyć odpowiedni wniosek do właściwego organu. Organ na podstawie wniosku jest obowiązany Ustawą wydać zaświadczenie potwierdzające uwłaszczenie w ciągu 4 miesięcy od daty złożenia wniosku albo w ciągu 30 dni w przypadku konieczności dokonania czynności prawnej obejmującej lokal albo odrębną własność lokalu.

Nie wiadomo jednak, na ile terminy te będą dochowywane w praktyce.

JARA DRAPAŁA & PARTNERS Sp. K.  
North Gate Tower  
ul. Bonifraterska 17  
00-203 Warszawa

T: +48 22 246 00 30  
F: +48 22 246 00 31  
E: office@jara-law.pl

### Czy istnieje możliwość podważania wysokości opłaty z tytułu przekształcenia wskazanej w treści zaświadczenia?

Właściciel nieruchomości, który nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu informacją o wysokości opłaty przekształceniowej, może **w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia zaświadczenia** złożyć do właściwego organu wnioski o ustalenie wysokości opłaty przekształceniowej. Ustalenie wysokości opłaty z tytułu przekształcenia nastąpi w drodze decyzji administracyjnej.

Samo złożenie wniosku nie skutkuje zawieszeniem obowiązku uiszczania opłaty ustalonej w zaświadczeniu. Do czasu zakończenia postępowania ustalającego wysokość opłaty przekształceniowej, opłata powinna być uiszczana w wysokości wskazanej w zaświadczeniu.

### Czy w przypadku budynków wielorodzinnych zaświadczenia powinny być wydawane zbiorczo co do konkretnej nieruchomości, czy też osobno dla każdego ze współużytkowników – właścicieli lokali?

W art. 5 ustęp 2 Ustawy wskazano, że zaświadczenia w przypadku budynków wielorodzinnych powinny zostać wydane każdemu współużytkownikowi wieczystemu, który jest właścicielem wyodrębnionego lokalu. Zgodnie z art. 5 ustępem 2 Ustawy w przypadku przekształcenia udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu związanego z odrębną własnością lokalu wpisów dokonuje się w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej.

### Jakie opłaty związane są z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności?

Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności właściciel zobowiązany jest ponosić przez okres 20 lat opłatę z tytułu przekształcenia, tak zwaną **opłatę przekształceniową**. Opłata ta jest ponoszona w zamian za dotychczasową coroczną opłatę z tytułu użytkowania wieczystego. Właściciel jest obowiązany do **uiszczania opłaty przekształceniowej corocznie na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu (Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego) w terminie do 31 marca każdego roku**. Wyjątkiem jest rok 2019, za który opłatę można wnieść z dołu **do 29 lutego 2020 roku**. **Za rok 2020 i kolejne opłata wnoszona jest z góry do 31 marca danego roku**. Osoby, które wniosły opłatę roczną za użytkowanie wieczyste za cały okres z góry są zwolnione z zapłaty opłaty przekształceniowej.

Odrębną kwestią pozostaje zapłata **podatku od nieruchomości**. Co do zasady należy przyjąć, że osoby, które dotychczas uiszczały podatek od nieruchomości jako użytkownicy wieczystości, będą po przekształceniu uiszczać go jako właściciele nieruchomości.

Wysokość opłaty w danym roku jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia, to jest 1 stycznia 2019 roku. Z tego względu powszechną praktyką pod koniec 2018 roku było podnoszenie przez lokalne samorządy opłaty za użytkowanie wieczyste.

Właściciel może uiszczać opłatę przekształceniową na dwa sposoby:

- (a) raz do roku przez kolejnych 20 lat w wysokości równej opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste, która obowiązuje od 1 stycznia 2019 roku, przy czym opłata ta może być aktualizowana raz na 3 lata,
- (b) jednorazowej opłaty przekształceniowej, przy czym w przypadku, gdy właściciel jest osobą fizyczną, ma on w takiej sytuacji możliwość skorzystania z **tak zwanej bonifikaty**.

W każdej chwili (nawet po kilku latach) właściciel może zmienić zdanie i złożyć wniosek o jednorazowe uiszczenie opłaty przekształceniowej i udzielenie bonifikaty, której wysokość ustalana jest, w zależności od sytuacji, na podstawie Ustawy albo uchwały właściwej rady lub sejmiku.

W przypadku gruntów Skarbu Państwa bonifikaty są obowiązkowe i wynoszą 60% opłaty przekształceniowej w przypadku, gdy opłata łączna zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu. Następnie w kolejnych 5 latach wysokość bonifikaty będzie malała o 10 punktów procentowych z każdym rokiem. Z pojawiających się w ostatnim czasie w mediach informacji wynika, że obecnie Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju pracuje nad kolejną nowelizacją Ustawy, która zakłada likwidację wspomnianych degresji stawek bonifikat. Nowelizacja ma umożliwić osobom, które nie otrzymałyby zaświadczenia o przekształceniu w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia, to jest od 1 stycznia 2019 roku, skorzystanie z najwyższej 60% bonifikaty. Do tej pory Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju nie opublikowało oficjalnego projektu planowanej nowelizacji Ustawy.

Natomiast w stosunku do gruntów stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego o wysokości bonifikaty decydują lokalne władze w drodze uchwały. Oznacza to, że bonifikata może zostać ustalona w dowolnej wysokości lub nie zostać przyznana wcale.

### **Czy w ustawie zostało przewidziane rozwiązanie dla osób, które miały wniesioną opłatę roczną za cały okres z góry?**

Ustawa w artykule 8 przewiduje nieodpłatne przekształcenie prawa wobec osób, które wniosły jednorazowo opłaty roczne za użytkowanie wieczyste.

## Jakie kroki należy podjąć w związku z toczącymi się postępowaniami w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności na podstawie ustawy z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości?

Likwidację użytkowania wieczystego rozpoczęła ustawa z 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Dała on użytkownikom wieczystym możliwość uruchamiania procedury uwłaszczeniowej. Jeżeli postępowanie prowadzone na podstawie ustawy nie zostało zakończone do dnia 31 grudnia 2018 roku, użytkownik wieczysty mógł złożyć właściwemu organowi oświadczenie o prowadzeniu dalszego postępowania do dnia 31 marca 2019 roku. W przypadku niezłożenia oświadczenia w tym terminie przekształcenie następuje z dniem 1 stycznia 2019 roku na podstawie nowych przepisów Ustawy, a toczące się postępowanie ulega umorzeniu.

Ustawodawca wprowadził także termin maksymalny odnośnie zakończenia postępowań przekształceniowych na podstawie starych przepisów. Jeżeli do dnia 31 grudnia 2021 roku postępowanie nie zakończy się wydaniem decyzji o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, przekształcenie nastąpi automatycznie z dniem 1 stycznia 2022 roku na podstawie Ustawy.

## Kto jest zobowiązany do uiszczania opłaty przekształceniowej w przypadku zbycia nieruchomości?

Obowiązek wnoszenia opłaty przekształceniowej co do zasady obciąża każdorazowego właściciela nieruchomości, począwszy od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nabył on nieruchomość. W umowie sprzedaży nieruchomości strony mogą uzgodnić, która z nich ponosić będzie ekonomiczny ciężar tej opłaty (np. na zasadzie *pro rata temporis*) i uwzględnić to w rozliczeniach pomiędzy stronami.

W przypadku wyodrębnienia przez dewelopera własności lokalu po dniu 1 stycznia 2019 roku w budynku położonym na gruncie objętym przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, obowiązek wnoszenia opłaty przekształceniowej obciąża właściciela tego lokalu. Wysokość opłaty przekształceniowej będzie proporcjonalna do udziału we współwłasności gruntu związanego z własnością lokalu.

## Czy opłata przekształceniowa może ulegać podwyższeniu np. w razie wzrostu wartości nieruchomości?

Ustawa nie wprowadza mechanizmu pozwalającego na aktualizację opłaty przekształceniowej w uzależnieniu od zmian wartości nieruchomości. Zmiany w wysokości opłaty z tytułu przekształcenia podlegać będą waloryzacji, nie częściej niż raz na 3 lata, przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości publikowanych przez GUS.

### Czy ustawowe przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności ma wpływ na roszczenia reprivatyzacyjne byłych właścicieli gruntów warszawskich?

W związku z wejściem w życie Ustawy sytuacja prawna byłych właścicieli gruntów warszawskich nie ulegnie zmianie, ponieważ nadal prowadzone będą postępowania dekreto-owe.

### Czy przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest możliwe w przypadku inwestycji mieszkaniowych będących aktualnie w budowie?

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na podstawie Ustawy **nastąpi automatycznie z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania** w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku, to jest po upływie 14 dni od zawiadomienia właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy w razie braku sprzeciwu organu lub po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego. Spowodowane to jest tym, że możliwość przekształcenia dotyczy tylko budynków mieszkalnych, wybudowanych na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym zabudowanym na cele mieszkaniowe zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

**Nowy właściciel gruntu ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę w wysokości równej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w roku, w którym oddano budynek do użytkowania, przy czym prawo użytkowania wieczystego przekształca się we własność z dniem oddania do użytkowania budynku. W tym roku dewelopera obowiązuje stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w wysokości 3%. Deweloper po oddaniu budynku do użytkowania niezwłocznie składa wniosek o zmianę opłaty z 3% na 1%. Czy zatem suma rocznych opłat za 20 lat będzie obliczona przy zastosowaniu stawki 3% czy 1%?**

W przypadkach tak zwanego opóźnionego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania, właściwy organ wydaje zaświadczenie określające opłatę na wniosek właściciela w terminie 4 miesiące od dnia otrzymania wniosku. Wniosek o wydanie zaświadczenia może zostać złożony już po zmianie stawki procentowej stosownie do aktualnego sposobu użytkowania lub co najmniej po wszczęciu postępowania o zmianę stawki w związku z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości.

Jeżeli na skutek ustalenia bądź aktualizacji stawki procentowej określona zostanie nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, opłata przekształceniowa wnoszona jest w nowej wysokości wynikającej z tej aktualizacji lub tego ustalenia i **obowiązuje od dnia 1 stycznia roku, w którym nastąpiło przekształcenie**. W przypadku nadpłaty lub niedopłaty właściwy organ zawiadomi wnioskodawcę o zaliczeniu nadwyżki wniesionych opłat na poczet przyszłych opłat lub o konieczności wniesienia stosownej dopłaty.

## Czy przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest możliwe w przypadku, gdy na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste znajduje się budynek mieszkalny oraz inne obiekty budowlane o odmiennej funkcji?

W sytuacji, gdy na nieruchomości znajdują się obiekty budowlane o odmiennej funkcji (na przykład oprócz obiektu mieszkalnego na nieruchomości znajduje się także zakład usługowy) wówczas z całej nieruchomości można wydzielić część nieruchomości zabudowaną wyłącznie budynkiem lub budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącą im infrastrukturą.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nastąpi w tym przypadku z dniem **założenia księgi wieczystej dla wydzielonej nieruchomości zabudowanej na cele mieszkaniowe** albo **wyłączenia z istniejącej księgi wieczystej gruntu zabudowanego na cele inne niż mieszkaniowe**.

Jednakże nie ma potrzeby wydzielania części nieruchomości zabudowanej na cele mieszkaniowe, jeżeli grunt oddany w użytkowanie wieczyste jest zabudowany budynkami o mieszanej funkcji, to jest mieszkalno-usługowymi, pod warunkiem, że co najmniej połowę tych lokali stanowią lokale o charakterze mieszkalnym (funkcja mieszkalna jest w budynku przeważająca), na przykład w budynku znajdują się zarówno mieszkania jak i lokale usługowe lub handlowe. W tej sytuacji właściciele lokali użytkowych lub handlowych staną się właścicielami gruntu z racji przekształcenia własności gruntu pod całym budynkiem.

Jeszcze przed wejściem w życie w grudniu 2018 roku Ustawa została znowelizowana. Celem tej nowelizacji było usunięcie niedopatrzenia legislacyjnego, bowiem wielu spółdzielniom, przedsiębiorcom, firmom deweloperskim, a nawet spółkom państwowym groziła wysoka jednorazowa opłata z tytułu zwrotu pomocy publicznej (tak zwanej pomocy *de minimis*), na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Nowelizacja rozwiązała ten problem wprowadzając między innymi możliwość wyboru systemu płatności za przekształcenie użytkowania wieczystego. Na warunkach określonych w Ustawie przedsiębiorca może wybrać pomiędzy zasadą 20 rocznych opłat przekształceniowych i ewentualną dopłatą w przypadku przekroczenia limitu pomocy *de minimis*, a płatnością długoterminową przez okres co do zasady od 33 do 99 lat, licząc od dnia przekształcenia.

JARA DRAPAŁA & PARTNERS Sp. K.  
North Gate Tower  
ul. Bonifraterska 17  
00-203 Warszawa

T: +48 22 246 00 30  
F: +48 22 246 00 31  
E: office@jara-law.pl