

Wieczyste użytkowanie na własność

Rząd zapowiada, że od 1 stycznia 2017 r. użytkowanie wieczyste gruntów pod budynkami wielolokalowymi zostanie zniesione z mocy ustawy. Przygotowuje ją Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa. Zmiany dotyczyć będą wszystkich osób posiadających lokale w budynkach wielorodzinnych. Z mocy prawa zostaną one uwłaszczone na gruncie, na którym stoi dom.

Obecnie współużytkownicy wnoszą coroczne opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. W przypadku działek oddanych na cele mieszkaniowe opłata wynosi 1 proc. wartości gruntu i może być aktualizowana co trzy lata. Nierzadko podwyżka wynosi kilkaset procent, co wywołuje oburzenie i protest użytkowników. W ostatnim ćwierćwieczu podejmowano wiele prób likwidacji takiego dziwaczego tworu, jakim jest wieczyste użytkowanie. Ustawy podejmowane przez Sejm albo były zaskarżane przez samorządy, albo trudne do realizacji.

Przy obecnej ustawie, aby wystąpić o przekształcenie we własność, potrzebna jest zgoda mieszkańców posiadających ponad połowę udziałów w nieruchomości. A jej uzyskanie nie jest wcale proste. Ponadto przekształcenie zablokować może sprzeciw jednego mieszkańca, a wówczas pozostaje tylko wystąpienie do sądu.

Według rządowych zapowiedzi przekształcenie z mocy ustawy wszystkich udziałów w prawie użytkowania wieczystego w udziały w prawie własności gruntu ma nastąpić pod warunkiem, że nieruchomość została zbudowana i oddana na cele mieszkaniowe.

Dziś w przypadku budynków wielorodzinnych przejście przez procedurę przekształceniową nie jest łatwe. Z wnioskiem muszą bowiem wystąpić współużytkownicy wieczystości, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę. Ale jeśli do złożonego już wniosku sprzeciwłoży chociażby jeden współużytkownik wieczysty, postępowanie musi być zawieszona. Sprawa trafia do sądu powszechnego,

który rozstrzyga o zgodzie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.

To powoduje przedłużanie procesów przekształceń gruntów i nie daje gwarancji, że przekształcenie stanie się możliwe. Według rządowych zapowiedzi przekształcenia wszystkich udziałów w prawie użytkowania wieczystego w udziały w prawie własności gruntu dotyczyłoby zarówno działek należących do Skarbu Państwa, jak i samorządów – o ile nieruchomość została oddana na cele mieszkaniowe i zabudowana.

To, że przekształcenie z mocy prawa obejmie wszystkich współużytkowników wieczystych i nastąpi w jednym terminie, w ocenie ministerstwa ma wiele zalet, ale pod warunkiem, że opłata będzie dostosowana do możliwości użytkowników.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (DzU z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) opłata za przekształcenie równa jest różnicy pomiędzy wartością prawa własności a wartością prawa użytkowania wieczystego. Zazwyczaj stanowi około 60–70 proc. wartości własności.

Przy dużej działce i niewielkim budynku, czyli przy posiadaniu dużych udziałów w gruncie opłata stanowić będzie znaczne obciążenie. Natomiast w przypadku dużych budynków wielorodzinnych opłata rozłoży się na większą grupę udziałowców, więc przekształcenie bez skomplikowanej procedury, najczęściej bez pozytywnego zakończenia jest dużym plusem.

To, czy przekształcenie będzie jednak odpłatne – i w jakiej wysokości, nie jest jeszcze przesądzone. Jeśli tak, to do rozstrzygnięcia pozostaje, czy do opłat z tytułu przekształcenia będą nadal udzielane bonifikaty. Dziś na podstawie art. 4 ust. 7 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (DzU z 2012 r. poz. 83) udzielić jej może organ wydający decyzję o przekształceniu.

(p)