

**Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego
w prawo własności -
poradnik w pytaniach i odpowiedziach.**

 **BŁAŻEJ WOJNICZ**
Kancelaria Prawna Radcy Prawnego

Warszawa, dn. 14 stycznia 2019 r.

Stan prawny na dzień: 14 stycznia 2019 roku

1. O co chodzi z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności?

Zgodnie z *Ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów* (zw. dalej Ustawą o przekształceniu) z **dniem 1 stycznia 2019 roku prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. Przekształcenie następuje z mocy prawa co oznacza, że nie musimy podejmować jakichkolwiek działań aby do niego doszło.**

2. Czy przekształcenie dotyczy wszystkich nieruchomości, na których ustanowione jest użytkowanie wieczyste?

Nie. Zasadniczo przekształceniu podlegają nieruchomości gruntowe na których zbudowane są budynki mieszkalne jedno lub wielorodzinne. Tak więc nieruchomości przeznaczone na inne cele niż mieszkalne nie podlegają przekształceniu. W przypadku budynków wielorodzinnych – istotne jest to, aby połowa lokali stanowiła lokale mieszkalne. W innym przypadku – tj. gdy będzie ich mniej niż połowa (np. większość to będą lokale użytkowe) – do takiego przekształcenia nie dojdzie.

Przekształcenie obejmuje także budynki gospodarcze, garaże czy inne obiekty lub urządzenia budowlane, które umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Ustawa o przekształceniu przewiduje jednak dwa wyłączenia od tej zasady. Po pierwsze – nie stosuje się jej do gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe położonych na terenie portów i przystani morskich. Po drugie – nie stosuje się jej do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste na podstawie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości (tj. m.in. przeznaczonych na rządowy program Mieszkanie Plus).

3. Co się dzieje w przypadku, gdy na jednej nieruchomości oprócz budynków mieszkalnych są inne budynki lub budowle? Czy wtedy nieruchomość także podlega przekształceniu?

Jak wspomniane zostało w punkcie 2 - przekształcenie obejmuje także budynki gospodarcze, garaże czy inne obiekty lub urządzenia budowlane, które umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych. W sytuacji, gdy na nieruchomości są tylko takie urządzenia lub obiekty budowlane – przekształcenie następuje z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2019 roku.

Jeżeli jednak na gruncie położone są inne obiekty budowlane przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie nastąpi z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2019 roku. W tej sytuacji trzeba podjąć działania zmierzające do wyodrębnienia części nieruchomości, na tę na której może dojść do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz na tę, która na której takie przekształcenie nie jest możliwe.

Wówczas przekształcenie nastąpi z dniem:

- a. Założenia odrębnej księgi wieczystej dla tej części nieruchomości, która jest zabudowana obiektami budowlanymi, które nie pozwalają na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności albo
- b. Wyłączenia z istniejącej księgi wieczystej gruntu, który jest zabudowany obiektami budowlanymi, które nie pozwalają na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

4. Co się dzieje, gdy mam kredyt, a nieruchomość jest obciążona hipoteką?

Zgodnie z Ustawą o przekształceniu obciążenia użytkowania wieczystego stają się obciążeniami nieruchomości. Oznacza to, że obciążenie hipoteką wciąż pozostaje aktualne tylko już nie na prawie użytkowania wieczystego, a na własności nieruchomości.

Na dzień dzisiejszy nie wiemy, jak zachowują się banki – tzn. czy będą żądały od kredytobiorców jakichkolwiek działań.

5. Czy otrzymam jakikolwiek dokument potwierdzający przekształcenie?

Tak. Zgodnie z Ustawą o przekształceniu właściwy organ administracji publicznej (o tym jaki to organ – w punkcie 6) wydaje zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Zaświadczenie takie organ wydaje:

- **z urzędu** (tj. bez inicjatywy właściciela) w terminie **12 miesięcy** od dnia przekształcenia;
- **na wniosek właściciela** – w terminie **4 miesięcy** od dnia otrzymania wniosku;
- **na wniosek właściciela** lokalu **uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal** (np. jego sprzedaży, ustanowienia hipoteki, darowizny) albo właściciela gruntu uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu - w terminie **30 dni** od dnia otrzymania wniosku.

6. Kto wydaje zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności?

Zaświadczenie jest wydawane przez różne organy w zależności od tego czy właścicielem gruntu jest jednostka samorządu terytorialnego czy Skarb Państwa. W przypadku gruntów należących do Skarbu Państwa istotne jest również to kto wykonuje uprawnienia właścicielskie do tej nieruchomości.

Zaświadczenie wydaje zatem:

- a. **Odpowiednio wójt (burmistrz, prezydent miasta), zarząd powiatu albo zarząd województwa** - w przypadku gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego;
- b. **Starosta** - w przypadku gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa;

- c. **Dyrektor oddziału terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa lub dyrektor oddziału regionalnego Agencji Mienia Wojskowego** - w przypadku gruntów, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują te podmioty;
- d. **Dyrektor Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji** - w przypadku gruntów, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonuje ten podmiot.

7. Jak otrzymam zaświadczenie o przekształceniu?

Zgodnie z Ustawą o przekształceniu właściwy organ będzie musiał z urzędu dostarczyć zaświadczenie dotychczasowym użytkownikom wieczystym. Doręczenie będzie następowało na adresy wskazane w ewidencji gruntów i budynków lub inne adresy, na które przed dniem przekształcenia doręczano korespondencję dotyczącą użytkowania wieczystego. Warto więc zweryfikować jaki adres do korespondencji posiada organ, bo doręczenie zaświadczenia na takie adresy uważa się za dokonane. Oznacza to, że nawet gdy takiego zaświadczenia faktycznie nie odbierzemy od listonosza lub z poczty organ nie będzie wysyłał go na inny adres, bo zgodnie z Ustawą o przekształceniu wysłanie na adresy, które posiada organ uznaje się za wystarczające.

8. Czy otrzymane zaświadczenie muszą składać do sądu wieczystoksięgowego?

Nie. Zgodnie z Ustawą o przekształceniu organ wydający zaświadczenie ma obowiązek z urzędu przekazać je do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej. Następnie zaś sąd dokonuje z urzędu w księgach wieczystych wpisu własności gruntu oraz roszczenia o opłatę przekształceniową. Za te działania organu administracji publicznej i sądu nie ponosimy żadnych opłat.

9. Czy ponoszę jakieś koszty związane z przekształceniem?

Tak. Z tytułu przekształcenia nowy właściciel gruntu ma obowiązek ponosić na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę tzw. opłatę przekształceniową. Jej wysokość jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia. W praktyce więc będziemy płacić tyle ile za użytkowanie wieczyste.

Różnica jest taka, że **opłatę przekształceniową wnosi się przez 20 lat** od dnia przekształcenia, po czym obowiązek jej uiszczenia ustanie. W przypadku braku przekształcenia obowiązek uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste istniałby cały czas (UWAGA - Ustawa o przekształceniu przewiduje także inne terminy wnoszenia opłaty przekształceniowej dla właścicieli gruntów wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej. Szerzej o tym - w punkcie 10 niniejszego opracowania).

Co ważne - informacja o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, jej wysokości i okresie jej wnoszenia powinna znaleźć się w zaświadczeniu o przekształceniu, które prześle nam organ administracji publicznej.

10. Czy jako przedsiębiorca wykorzystujący grunt do prowadzenia działalności gospodarczej także muszą uiszczać opłatę przekształceniową?

Tak. Właściciel gruntu będący przedsiębiorcą, w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej ma jednak dwie możliwości uiszczenia opłaty przekształceniowej.

Po pierwsze **może wносить opłatę przekształceniową przez 20 lat** na wskazanych wyżej zasadach.

Po drugie - **z uwagi na możliwość przekroczenia limitu pomocy de minimis** przedsiębiorca w terminie **3 miesięcy** od dnia przekształcenia może **złożyć właściwemu organowi oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty przez okres:**

- a. **99 lat**, licząc od dnia przekształcenia - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi **1%**,
- b. **50 lat**, licząc od dnia przekształcenia - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi **2%**,
- c. **33 lat**, licząc od dnia przekształcenia - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi **3%**,
- d. **Inny tj. taki w którym suma opłat nie przekroczy wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej podstawę ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego** - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest **wyższa niż 3%**.

Co więcej – *Ustawa o przekształceniu* daje przedsiębiorcy możliwość złożenia nowego oświadczenia w każdym czasie w okresie wnoszenia opłaty i **zamiany dotychczas wybranego terminu jej wnoszenia** z uwzględnieniem dotychczas wniesionych opłat. Tym samym **nawet w kilka lat po przekształceniu przy zmianie sytuacji finansowej przedsiębiorca będzie mógł wybrać inny sposób płatności niż ten, który został wybrany bezpośrednio po przekształceniu.**

11. Co zrobić gdy nie zgadzam się z wysokością opłaty przekształceniowej podanej w zaświadczeniu o przekształceniu?

Zgodnie z Ustawą o przekształceniu **jeżeli właściciel nieruchomości nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty, może złożyć do właściwego organu wniosek o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia tej opłaty w drodze decyzji. Wniosek taki należy złożyć w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia zaświadczenia.**

Po otrzymaniu takiego wniosku właściwy organ wszczyna postępowanie administracyjne. Do czasu jego zakończenia należy wносить opłatę w wysokości wskazanej w zaświadczeniu.

W wyniku prowadzonego postępowania organ ustala w drodze decyzji administracyjnej wysokość opłaty oraz okres jej wnoszenia. Obowiązują one od dnia przekształcenia (a nie od dnia

uprawomocnienia się decyzji). W takiej sytuacji organ wskazuje te dane w decyzji oraz zawiadamia wnioskodawcę o:

- 1) zaliczeniu na poczet przyszłych opłat nadwyżki wniesionej opłaty - w przypadku nadpłaty;
- 2) dopłacie do opłaty odpowiadającej różnicy pomiędzy wniesioną opłatą a nową wysokością opłaty - w przypadku niedopłaty.

12. Do kiedy trzeba wnosić opłatę przekształceniową?

Opłatę przekształcenia trzeba wnosić do dnia 31 marca każdego roku. Jeżeli ktoś będzie miał problemy finansowe Ustawa o przekształceniu przewiduje możliwość złożenia wniosku o rozłożenie opłaty na raty lub ustalenie innego terminu jej wniesienia. Wniosek taki powinien być złożony nie później niż 14 dni przed dniem upływu terminu płatności.

Jednak **opłatę przekształceniową za 2019 rok trzeba będzie wnieść w terminie do dnia 29 lutego 2020 roku.**

13. Czy mogę wcześniej uiścić całą opłatę przekształceniową?

Tak. Ustawa przekształceniowa daje możliwość jednorazowego wniesienia całej kwoty pozostającej do spłaty (tzw. opłata jednorazowa). Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu 20 lat przez który opłata przekształceniowa powinna być wnoszona.

Trzeba pamiętać, że zamiar wniesienia opłaty jednorazowej należy zgłosić właściwemu organowi na piśmie. Następnie należy poczekać na pismo organu, w którym poinformuje on o wysokości opłaty jednorazowej. Organ powinien to zrobić w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma zgłaszającego zamiar wniesienia opłaty jednorazowej.

14. Czy wnosząc opłatę przekształceniową jednorazową mogę uzyskać jakąś bonifikatę?

Tak. Trzeba jednak zaznaczyć, że wysokość bonifikaty uzależniona jest od tego czy obecnym właścicielem gruntu jest Skarb Państwa czy jednostka samorządu terytorialnego.

W przypadku **gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa** Ustawa przekształceniowa z mocy prawa przyznaje bonifikatę za wniesienie jednorazowej opłaty za przekształcenie. Mogą ją otrzymać osoby fizyczne będące właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych oraz spółdzielnie mieszkaniowe. Bonifikata ta wynosi:

- 1) 60% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie;
- 2) 50% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w drugim roku po przekształceniu;

- 3) 40% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w trzecim roku po przekształceniu;
- 4) 30% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w czwartym roku po przekształceniu;
- 5) 20% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w piątym roku po przekształceniu;
- 6) 10% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w szóstym roku po przekształceniu.

W przypadku **gruntu stanowiącego własność jednostki samorządu terytorialnego** wysokość bonifikaty związana z wniesieniem jednorazowej opłaty przekształceniowej może zostać **ustalona na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku**.

15. O co dokładnie chodzi z głośną sprawą bonifikaty w Warszawie?

Jak wspomniane zostało w punkcie 14 wysokość bonifikaty związanej z wniesieniem jednorazowej opłaty przekształceniowej na gruntach należących do jednostki samorządu terytorialnego ustala właściwa rada lub sejmik. Na podstawie tego upoważnienia ustawowego Rada Miasta Stołecznego Warszawy 18 października 2018 roku (czyli na 3 dni przed wyborami samorządowymi) podjęła uchwałę w sprawie bonifikaty.

Uchwała ta była niezwykle korzystna dla wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych, budynków jednorodzinnych, a także spółdzielni mieszkaniowych, których budynki były posadowione na gruncie należącym do m.st. Warszawy. Zgodnie z tą uchwałą Rada Miasta Stołecznego Warszawy udzieliła aż 98% bonifikaty od opłaty jednorazowej osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych oraz spółdzielniom mieszkaniowym.

Co więcej bonifikata wynosiła 99% w przypadku, gdy osoby fizyczne lub spółdzielnie mieszkaniowe wniosły opłatę za co najmniej 50-letni okres użytkowania wieczystego.

Bardzo ważną kwestią było to, że uchwała przewidywała powyższe bonifikaty niezależnie od tego w którym roku po przekształceniu opłata jednorazowa zostałaby wniesiona.

W praktyce więc za relatywnie niewielkie pieniądze można było skutecznie przekształcić prawo użytkowania wieczystego w prawo własności.

Po wyborach samorządowych sytuacja jednak uległa zmianie. Rada miasta Stołecznego Warszawy 13 grudnia 2018 roku. uchyliła powyższe, bardzo korzystne wysokości bonifikat i uchwaliła nowe. Zgodnie z nową uchwałą osoby fizyczne będące właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych oraz spółdzielnie mieszkaniowe mogły skorzystać z bonifikat przy przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w wysokości maksymalnie 60 procent.

Powyższe zasady zostały jednak zmienione kolejną uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy, która została podjęta na sesji w dniu 20 grudnia 2018 r. Po opublikowaniu tej uchwały w Dzienniku

Urzędowym Województwa Mazowieckiego (zakładając, że będzie to ostaną uchwała w tej sprawie) będzie znana ostateczna wysokość bonifikat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na gruntach należących do m.st. Warszawy.

16. Co się stanie gdy uiszczę całą opłatę przekształceniową?

Zgodnie z Ustawą o przekształceniu zaświadczenie o przekształceniu stanowi m.in. podstawę wpisu w księgach wieczystych roszczenia o opłatę przekształceniową. Wpis roszczenia o opłatę przekształceniową w księgach wieczystych służy po pierwsze uwidocznieniu tego żądania byłego właściciela. Po drugie – z uwagi na jawny charakter ksiąg wieczystych - niejako publicznego poinformowania zainteresowanych daną nieruchomością, że taka opłata jest wymagana.

W sytuacji, gdy opłata przekształceniowa zostanie uiszczona w całości właściwy organ wydaje z urzędu potwierdzające to zaświadczenie. Wydawane jest one w terminie 30 dni od dnia uiszczenia całej opłaty przekształceniowej. Zaświadczenie to zaś stanowi podstawę wykreślenia z księgi wieczystej wpisu roszczenia o opłatę przekształceniową.

Wniosek do sądu wieczystoksięgowego o wykreślenie roszczenia o opłatę przekształceniową właściciel nieruchomości musi wnieść z własnej inicjatywy.

17. Co się dzieje z opłatą przekształceniową przy sprzedaży lub darowiźnie nieruchomości?

Zgodnie Ustawą o przekształceniu obowiązek wnoszenia opłaty przekształceniowej obciąża każdorazowego właściciela nieruchomości przez okres pozostały do wnoszenia tej opłaty. Zatem przy sprzedaży lub darowiźnie nieruchomości obowiązek uiszczenia opłaty przekształceniowej obciąża nowego właściciela. Ponoś on tą opłatę począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości.

Zgodnie z Ustawą o przekształceniu **nabywca nieruchomości musi wystąpić do właściwego organu w terminie 30 dni od dnia nabycia nieruchomości** o wydanie zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty. Właściwy organ może wydać to zaświadczenie z urzędu. Trzeba podkreślić, że nowy właściciel nieruchomości może również zakwestionować wskazaną w zaświadczeniu wysokość opłaty przekształceniowej i okres pozostały do wnoszenia opłaty oraz zażądać wydania tym zakresie odrębnej decyzji administracyjnej.

Zastrzeżenie prawne:

Błażej Wojnicz Kancelaria Prawna Radcy Prawnego (dalej: "Kancelaria") ani autorzy opracowania (dalej: "Autorzy") nie odpowiadają za treść niniejszego opracowania w zakresie, w jakim podmioty trzecie mogłyby doznać szkody majątkowej lub niemajątkowej, podejmując (lub nie podejmując) jakiejkolwiek czynności na podstawie treści zamieszczonych w opracowaniu. Treść opracowania nie stanowi opinii prawnej ani jakiejkolwiek porady prawnej i nie może być podstawą do podjęcia jakiejkolwiek decyzji biznesowej. Treść opracowania nie stanowi informacji o stanie obowiązującego prawa. Treść opracowania stanowi wyłącznie odzwierciedlenie poglądów Autorów i nie stanowi oficjalnego stanowiska Kancelarii w jakiejkolwiek sprawie. Autorzy i Kancelaria zastrzegają prawo do zmiany tekstów oraz poglądów wyrażonych w opracowaniu, w szczególności w przypadku zmiany prawa lub praktyki orzeczniczej sądów i organów administracji.