

Na stronie internetowej Rządowego Centrum Legislacji umieszczono projekt ustawy o przekształceniu współużytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we współwłasność gruntów. Celem ustawy jest przekształcenie z mocy prawa udziałów w użytkowaniu wieczystym nieruchomości w udziały we własności nieruchomości, w odniesieniu do gruntów zabudowanych budynkami wielolokalowymi na cele mieszkaniowe. Jak wskazuje projektodawca, w konsekwencji nastąpi przekazanie ww. gruntów na współwłasność ich aktualnym współużytkownikom wieczystym.

Aktualny stan prawny

Obowiązująca ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przyznaje roszczenie o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności określonym grupom użytkowników. Na jej podstawie osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych, a także spółdzielnie mieszkaniowe mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Na mocy ww. ustawy żądanie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności przysługuje również osobom będącym właścicielami lokali wyodrębnionych w budynkach wielolokalowych, usytuowanych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste. Właścicielom lokali mieszkalnych przysługuje bowiem udział w prawie do gruntu, a zatem są współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek. Zgodnie z zasadą prawa cywilnego użytkowanie wieczyste nie może istnieć na gruncie, który stanowi w części własność prywatną. Tym samym do przekształcenia udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności gruntu niezbędna jest zgoda wszystkich właścicieli lokali, którym przysługują udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Przy ewentualnym przekształceniu bez zgody wszystkich złamana zostałaby podstawowa zasada prawa cywilnego, dotycząca jednorodnych praw do gruntu. Wprowadzenie ustawy o przekształceniu umożliwia wystąpienie z żądaniem przekształcenia przez współużytkowników wieczystych, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę. Jednak w takim przypadku sprzeciw chociażby jednego współużytkownika wieczystego blokuje nabycie prawa własności gruntu przez pozostałych mieszkańców budynku do czasu rozstrzygnięcia sprawy przez sąd (co oznacza przedłużanie procesów przekształceń gruntów zabudowanych budynkami wielolokalowymi). Ponadto postępowania sądowe nie dają jakiegokolwiek gwarancji, że przekształcenie dojdzie do skutku.

Projektowane rozwiązanie

Nowa ustawa (a właściwie jej projekt) ma na celu wprowadzenie władczego, ustawowego przekazania prawa własności gruntu na rzecz właścicieli lokali. Znajdzie ono zastosowanie jedynie wobec współużytkowników wieczystych gruntów zabudowanych wielolokalowymi budynkami mieszkalnymi, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe. Zgodnie z art. 1 ust. 1 projektu, z *dnem 1 stycznia 2017 r. współużytkowania wieczyste gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe związane z prawem odrębnej własności lokalu albo z udziałem we własności budynku przekształcają się we współwłasność tych gruntów*, a zatem zmiana praw nastąpi z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2017 roku. Ustawa dotyczy gruntów zabudowanych budynkami, w których ustanowiono odrębną własność co najmniej jednego lokalu mieszkalnego i w stosunku do których w dniu 31 grudnia 2016 roku obowiązywała stawka procentowa opłaty rocznej w wysokości 1% ceny nieruchomości gruntowej. Na mocy art. 2 projektu,

Współużytkowanie we współwłasność gruntu - projekt ustawy

Kategoria: Sejm, Senat i Prezydent

Opublikowano: czwartek, 18, sierpień 2016 00:00

Monika Małowiecka

Odsłony: 2569

organy reprezentujące dotychczasowego właściciela nieruchomości, będą wydawały zaświadczenia o przekształceniu współużytkowania wieczystego we współwłasność tego gruntu. Zaświadczenie przewidziane w projekcie ustawy różniłoby się od typowych zaświadczeń wydawanych na podstawie KPA w zakresie czasu wydania zaświadczeń, które wydawane będą z urzędu w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy lub na wniosek uprawnionego w terminie 14 dni od dnia wpływu wniosku. Ponadto, zaświadczenie będzie stanowić podstawę ujawnienia w księdze wieczystej współwłasności gruntu nabytej na podstawie projektowanej ustawy.

Odpłatność

Projektodawcy ustalili również zasady i tryb odpłatności za przekształcenie współużytkowania wieczystego gruntu we współwłasność. Odpłatność ma pogodzić interes dotychczasowych właścicieli gruntów, tj. Skarbu Państwa oraz gmin, z interesem współużytkowników wieczystych nabywających własność tych gruntów. Zgodnie z projektem, system odpłatności za przekształcenie oparto na dotychczasowym systemie opłat rocznych. Jak wskazuje projektodawca, *będzie to rozwiązanie najmniej obciążające finansowo nabywców współwłasności gruntu a dotychczasowym właścicielom, tj. Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego zapewni stałe dochody przez okres 20 lat za władczą „odebrane” prawo własności*. Wysokość opłat rocznych pozostanie na dotychczasowym poziomie, a nawet może okazać się niższa, gdyż opłaty nie będą podlegały procedurze aktualizacji.

W ustawie przewidziano również możliwość udzielania bonifikat od opłat przekształceniowych na zasadach zbliżonych do rozwiązań przyjętych w tym zakresie w ustawie o przekształceniu oraz ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Projekt jest na etapie uzgodnień międzyresortowych i konsultacji społecznych.