Kategoria: Sejm, Senat i Prezydent
Opublikowano: sobota, 14, lipiec 2018 16:24
Monika Małowiecka
Odsłony: 1544

W środę, 12 lipca br, sejmowe Komisje Infrastruktury oraz Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej pracowały nad projektem ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów.

Według projektodawców, ustawa ma na celu usprawnienie dotychczasowych procesów przekształcania praw użytkowania wieczystego na gruntach zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w szczególności na rzecz członków wspólnot mieszkaniowych. Dla wyeliminowania powstawania w przyszłości problemów z wykonywaniem i przekształcaniem praw na tego rodzaju gruntach, projekt zakłada również znaczące ograniczenie ustanawiania nowych praw użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe.

Jaki problem jest rozwiązywany?

Prace nad projektem zostały bowiem zainicjowane ze względu na liczne postulaty i petycje kierowane zarówno do organów administracji rządowej, jak i do Parlamentu przez współużytkowników wieczystych gruntów zabudowanych budynkami wielolokalowymi (wielorodzinnymi), w których wyodrębniono własność lokali. Obowiązująca ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu 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 takie żądanie przysługuje również właścicielom lokali mieszkalnych wyodrębnionych w budynkach wielolokalowych, usytuowanych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste. Takim właścicielom przysługuje bowiem udział w nieruchomości wspólnej (udział w prawie do gruntu), a zatem są oni współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek. Ta grupa użytkowników gruntów publicznych napotyka jednak na poważne trudności przy przekształceniu prawa do gruntu. Do przekształcenia niezbędna jest bowiem zgoda wszystkich właścicieli lokali, którym przysługują udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Ewentualne przekształcenie bez zgody stanowiłoby złamanie podstawowej zasady prawa cywilnego, dotyczącej jednorodnych praw do gruntu. Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu umożliwia wprawdzie wystąpienie z żądaniem przekształcenia przez grupę współużytkowników wieczystych, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę, jednak w takiej sytuacji sprzeciw chociażby jednego współużytkownika wieczystego blokuje nabycie prawa własności gruntu przez pozostałych mieszkańców budynku do czasu rozstrzygnięcia sprawy przez sąd. Taka sytuacja powoduje przedłużanie, a nawet blokowanie (postępowania sądowe nie stanowią gwarancji, że przekształcenie dojdzie do skutku) procesów przekształceń gruntów zabudowanych budynkami wielolokalowymi, co przekłada się na niezadowolenie właścicieli lokali i dodatkowe obciążanie organów administracji publicznej i sądów sprawami z tego zakresu.

Zakres zmian w odniesieniu do JST

Na mocy art. 1 ust. 1 istniejące w dniu 1 stycznia 2019 r. prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształci się w prawo własności tych gruntów. Przekształcenie użytkowania wieczystego nastąpi z tym dniem z mocy prawa (ex lege). Projektowane rozwiązania obejmą również te nieruchomości, wobec których zostało wszczęte (i trwa) postępowanie wywłaszczeniowe na cel publiczny.

Phoca PDF

Przekształcenie obejmie „grunty zabudowane na cele mieszkaniowe". Zaproponowano, aby ustawa dotyczyła gruntów zabudowanych wyłącznie budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne. Po przekształceniu właściciel lokalu uzyska udział we własności gruntu w takiej wysokości, w jakiej przysługiwał mu udział w użytkowaniu wieczystym. Obiekty budowlane i urządzenia budowlane (z wyłączeniem urządzeń określonych w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego) położone na gruncie, stają się z dniem przekształcenia częścią składową gruntu.

W ustawie przewidziano również szczegółowe zasady odpłatności za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności tego gruntu. Przyjęto oparcie systemu odpłatności za przekształcenie na dotychczasowym systemie opłat rocznych, ale w taki sposób, aby sumaryczna kwota, która wpłynie za przekształcenie danej nieruchomości nie odbiegała od średniej kwoty, którą podmioty publiczne uzyskują aktualnie przy zastosowaniu zasady określonej w art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pomimo wątpliwości przedstawicieli JST i Rządowego Centrum Legislacji, które oceniły negatywnie planowane rozwiązania w świetle ich zgodności z Konstytucją, sejmowe komisje przyjęły projekt.

Phoca PDF