

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 15, luty 2019 14:42
Sylwia Cyrankiewicz-Gortyńska
Odśloni: 1292

Na początku stycznia Krajowa Rada Notarialna (KRN) poinformowała, że obrót wtórny mieszkaniami na nieruchomościach, w których użytkowanie wieczyste przekształciło się 1 stycznia 2019 r. we własność jest możliwy nawet bez zaświadczenia o przekształceniu.

Z tych samych co KRN powodów, pogląd o dopuszczalności takiej umowy o przeniesieniu własności lokalu, podzielił też Minister Sprawiedliwości (MS).

Co do zasady MS uznaje trafność zajętą przez KRN stanowiska z 11 stycznia 2019 r. **Prawo własności lokalu jest prawem głównym** w stosunku do udziału w prawie do nieruchomości wspólnej, niezależnie czy jest to prawo użytkowania wieczystego, czy prawo własności. Te prawa, **jako związane będą dzielić los prawny prawa własności lokalu jako jego części składowe**. Tak więc istnieją podstawy do przyjęcia, że przeniesienie odrębnej własności lokalu znajdującego się na nieruchomości, wobec której użytkowanie wieczyste z mocy ustawy przekształciło się we własność, będzie skuteczne, mimo że na chwilę zawarcia umowy nie zostało wystawione zaświadczenie w trybie ustawy o przekształceniu. W piśmie zauważono również, że pogląd przeciwny nie wydaje się przekonujący, a to ze względu na brak głębszych podstaw w zasadach obrotu własnością nieruchomości oraz na ewidentną nieprzystawalność do potrzeb obrotu prawnego.

MS zaaprobował też możliwość złożenia do sądu wieczystoksięgowego wniosku o dokonanie z urzędu wpisu roszczenia o opłatę przekształceniową oraz wykreślenia wpisów dotyczących użytkowania wieczystego w chwili, gdy zostanie wystawione zaświadczenie o przekształceniu, gdyż z ogólnej zasady wynika, że osoby zainteresowane mogą składać wnioski o dokonanie również tych czynności, które są podejmowane z urzędu. Urzędy mają 12 miesięcy od przekształcenia na wystawienie zaświadczeń w zwykłym trybie oraz 3 miesiące i 30 dni w trybach wnioskowych.

Stanowiska MS i KRN nie są wiążące dla sądów wieczystoksięgowych i notariuszy, jednak z pewnością przyczynią się do ukształtowania praktyki w pierwszym roku obowiązywania ustawy. W tym celu również prezes KRN wystosował komunikat do wszystkich prezesów rad izb notarialnych w sprawie sporządzania przez notariuszy aktów notarialnych obejmujących umowy zbycia lokali stanowiących odrębne nieruchomości, z prośbą o pilne przekazanie jego treści notariuszom wszystkich izb.

O szybkie wydanie zaświadczeń i korzystne rozstrzygnięcia w sprawie bonifikat przy przekształceniu apelował już w ubiegłym roku wiceminister inwestycji i rozwoju Artur Soboń.

- Urzędy powinny jak najszybciej przygotowywać zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. Nie muszą z tym czekać na ostatnią chwilę. Sprawność w wydawaniu zaświadczeń ma bezpośredni wpływ na szybkość, z jaką budżety zostaną zasilone opłatami przekształceniowymi. Bonifikaty będą zachętą do jednorazowej spłaty – mówił w październiku ubiegłego roku Artur Soboń, wiceminister inwestycji i rozwoju. - Proponujemy, aby samorządy skorzystały z możliwości, jakie daje ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe i udzielały atrakcyjnych bonifikat – dodał A. Soboń.

Źródło: MliR