

Senat podjął uchwałę ws. likwidacji użytkowania wieczystego

5 lipca 2023

Użytkowanie wieczyste jest instytucją prawną wprowadzoną do polskiego systemu prawnego w 1961 roku. Polega ono na oddaniu w użytkowanie nieruchomości gruntowej będącej własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (województwa, powiatu bądź gminy) na czas określony co do zasady 99 lat (ewentualnie krócej nie mniej niż 40 lat). Użytkownik wieczysty ma prawo do używania nieruchomości, w tym budowania na niej, natomiast nie posiada prawa do własności nieruchomości.

W chwili obecnej trwają kolejne prace dotyczące wyeliminowania z obrotu prawnego instytucji użytkowania wieczystego, które jest swoistym reliktem PRL-u. Największa dotychczasowa próba likwidacji użytkowania wieczystego z polskiego systemu prawnego miała miejsce w 2019 r., kiedy ustalono, że z mocy prawa na własność przekształcone zostały grunty przeznaczone na cele mieszkaniowe.

Zgodnie z uzasadnieniem do obecnego rządowego projektu zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami podstawą nowelizacji jest zdynamizowanie procesu eliminacji użytkowania wieczystego na gruntach, które zabudowano i zagospodarowano na określone cele, co w dalszej perspektywie, zdaniem projektodawcy, ma zaktywizować procesy inwestycyjne na tych nieruchomościach. Nowelizacja ma umożliwić firmom, osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym uzyskanie na własność gruntów na cele inne niż mieszkaniowe tzw. komercyjnych gruntów.

W dniu 23 czerwca 2023 r. Senat podjął uchwałę w przedmiocie terminu zgłoszenia prawa do żądania przez przedsiębiorcę

użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej. Poprawka senacka zmieniła termin z 12 miesięcy na 36 miesięcy. Poprawka ta podyktowana jest uwzględnieniem pomocy de minimis mając na uwadze termin do realizacji przez przedsiębiorcę prawa do żądania zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej.

Z prawem żądania przekształcenia wystąpić może użytkownik wieczysty gruntu zabudowanego, który zrealizował cel użytkowania wieczystego powstałego przed 1 stycznia 1998 r., będzie mógł wystąpić z żądaniem sprzedaży. W takim wypadku organ będzie zobowiązany do zawarcia umowy. Termin złożenia takiego wniosku będzie wynosił rok od wejścia ustawy w życie.

Co istotne organy publiczne nie będą już mogły odmówić sprzedaży gruntu na rzecz użytkownika, w tym przedsiębiorcy, który złoży wniosek w terminie roku od wejścia w życie ustawy. Powyższe nie dotyczy gruntów niezabudowanych bądź zajmowanych przez rodzinne ogrody działkowe. Do tych gruntów do zakupu wymagana będzie zgoda samorządu lub starosty i wojewody pod warunkiem, że umowa będzie obowiązywała minimum 10 lat.

Natomiast przewidywana nowelizacja wyłącza całkowicie możliwość przekształcenia następujących gruntów:

- Skarbu Państwa powierzone Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, Agencji Mienia Wojskowego, Lasom Państwowym,
- parkom narodowym, Wodom Polskim,
- a także grunty na terenie portów i przystani morskich.

Są to grunty istotne z punktu widzenia gospodarki narodowej, niezbędne jest więc zapewnienie Skarbowi Państwa nadzoru nad sposobem ich wykorzystywania. Nie będzie również możliwe zawarcie umowy sprzedaży gruntu, wobec którego toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego.

Przewidywana nowelizacja dotyczy następującego katalogu

podmiotów:

- przedsiębiorców (spółki prawa handlowego, osoby fizyczne prowadzące jednoosobową działalność gospodarczą),
- osoby fizyczne np. właścicieli garaży,
- spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe (infrastruktura osiedlowa, pawilony handlowe),
- mieszkańcy osiedli – chodzi np. parkingi, drogi wewnętrzne, place zabaw.

Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadza zasadę uwłaszczenia na wniosek w przeciwieństwie do uwłaszczenia z mocy prawa, które dotyczyło nowelizacji na gruntach mieszkaniowych. Mówiąc wprost decyzja ma być dobrowolna. Ustawa wprowadza nowy, rynkowy model odpłatności za grunt sprzedawany użytkownikowi wieczystemu. Zasady odpłatności przedstawiają się w sposób następujący:

- cena wykupu przy jednorazowej wpłacie to 20-krotność dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste;
- cena za grunt docelowo to równowartość 6 proc., 20 proc., 40 proc., 60 proc. lub więcej wartości rynkowej gruntu;
- możliwość płatności w ratach przez maksimum 10 lat – wtedy cena to 25-krotność dotychczasowej opłaty rocznej;
- bonifikata dla grup szczególnie wrażliwych społecznie np. osób niepełnosprawnych i ich opiekunów;
- samorządy będą mogły przyjąć te same zasady odpłatności lub określić je samodzielnie;
- dla przedsiębiorców preferencje w ramach limitu pomocy de minimis.

Nowe przepisy mają wejść w życie po 30 dniach od ich ogłoszenia w „Dzienniku Ustaw”.

Autorstwo: r. pr. Szymon Szabat, Kancelaria Prawna Chałas i Wspólnicy

Źródło: [MagazynFakty.pl](https://magazynfakty.pl)