

Sprawozdanie z debaty na temat „Projekt ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów”.

Dnia 19.05.2017 roku w Warszawie odbyła się debata na temat „Projekt ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów”.

Debata odbyła się z inicjatywy Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej pod patronatem honorowym Ministra Infrastruktury i Budownictwa oraz patronatem merytorycznym Polskiego Związku Firm Developerskich.

W debacie brali udział przedstawiciele ministerstwa, środowiska sędziowskiego, notariusze, przedstawiciele jednostek samorządu terytorialnego, środowiska naukowego.

Ministerstwo reprezentowała dyr. Departamentu Gospodarki Nieruchomościami p. Małgorzata Kutyła, która przedstawiła najnowszą wersję projektu z dnia 12 maja 2017 roku. Według założeń projekt powinien wejść w życie do końca 2017 roku. Projekt przewiduje przekształcenie z mocy prawa użytkowania wieczystego we własność gruntów zabudowanych budynkami użytkowymi na dany dzień (na razie 01.07.2017 roku) w całości lub w części na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, w tym budynkami wielolokalowymi, w których co najmniej jeden lokal mieszkalny stanowił w tym dniu przedmiot odrębnej własności. Podstawą ujawnienia prawa w księdze wieczystej będą zaświadczenia o przekształceniu użytkowania wieczystego prawa własności przez odpowiednie organa w okresie 12 miesięcy, a na wniosek właściciela w terminie 4 miesięcy. Zaświadczenie będzie podstawą wpisu w dziale III księgi wieczystej roszczenia o roczne opłaty przekształceniowe. Z tytułu przekształcenia prawa każdy właściciel będzie wnosił roczne opłaty przekształceniowe będące kontynuacją dotychczasowych opłat rocznych istniejących na dzień 01.01.2017 roku. Osoby fizyczne nieprowadzące w dniu założonym (na razie 01.07.2017 roku) działalności gospodarczej na gruncie, w budynku, lokalu mieszkalnego będą uiszczaly opłaty przez okres 20 lat licząc od 01.01.2018 roku, natomiast w innych przypadkach opłaty będą wnoszone przez okres 33 lat. Projekt zakłada bonifikatę 50% dla osób wpłacających łączną opłatę za cały okres dla gruntów Skarbu Państwa oraz fakultatywną bonifikatę dla gruntów samorządu terytorialnego, wyłącznie dla osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej.

Projekt ma na celu wygaszanie prawa użytkowania wieczystego dla gruntów mieszkaniowych z wyjątkiem Narodowego Programu Mieszkaniowego.

Gorącą dyskusję wzbudziło fragmentaryczne załatwienie problemu prawa użytkowania wieczystego, pozbawienie gmin dochodów, pozbawienie samorządów możliwości przekazania gruntu w użytkowanie wieczyste np. na potrzeby realizacji mieszkań komunalnych, nałożenie dodatkowych obowiązków. Poddano krytyce zapisy wskazujące na nierówność podmiotów prowadzących działalność gospodarczą w stosunku do innych osób fizycznych zwłaszcza w kontekście programu rozwoju premiera M. Morawieckiego. Przedstawiciele samorządów zwracali uwagę na dużą trudność w odnalezieniu właściwych adresatów, których mieliby powiadamiać listownie o przekształceniu.

Wnioskowano aby regulacja prawna nastąpiła poprzez systemy elektroniczne (w analogii do czynności notariuszy). Jednakże brak jest na dzisiaj odpowiednich informatycznych narzędzi do

realizacji tego zadania przez samorzady. Brakuje też kadr w samorządach do sprawnego i terminowego przeprowadzenia całego procesu.

Środowisko developerów zwróciło uwagę na prawdopodobieństwo wydłużenia okresów przekazywania gotowych lokali mieszkalnych nabywcom, co przy rocznej sprzedaży ok. 75000 mieszkań deweloperskich spowoduje wydłużenie realizacji umów o ok. 1 rok i w konsekwencji może wiązać się z dodatkowymi kosztami ponoszonymi przez klientów (ubezpieczenia kredytu i dodatkowe odsetki).

Sędziowie wskazali na prawdopodobne zatory w regulowaniu wpisów do ksiąg wieczystych, konieczność wprowadzenia systemu elektronicznego przy realizacji wpisów, a w szczególności przy likwidacji starych wpisów. Zdaniem sędziów zmiany winny być wprowadzane przez system w sposób automatyczny.

Nie jest ostatecznie zdecydowane czy wydawanie stosownych „zaświadczeń” dotyczących przekształcenia prawa będzie dotyczyć jedynie nieruchomości gruntowej czy też poszczególnych lokali mieszkalnych.

Z szacunków ekspertów wynika, że można spodziewać się złożenia ok. 4,5 mln wniosków jeśli zaświadczenia będą dotyczyć poszczególnych lokali. Cały proces może wpłynąć na niewydolność sądów wieczysto księgowych i de facto na rynek nieruchomości mieszkaniowych.

Przedstawiciele Ministra Infrastruktury i Budownictwa zadeklarowali potrzebę dodatkowego przeanalizowania zgłaszanych problemów.

Sprawozdanie napisała Małgorzata Skąpska

Warszawa 22.05.2017