

**Analiza zasad i skutków przekształcenia  
użytkowania wieczystego  
w prawo własności  
od 1 stycznia 2019 roku  
( BEZPŁATNY FRAGMENT PUBLIKACJI )**

autor  
**Dariusz Vestri**



**Wydawnictwo Vestri Publishing**

Bielsko-Biała, kwiecień 2019

Stan prawny na 11 kwietnia 2019 roku

Tytuł: Analiza zasad i skutków przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności od 1 stycznia 2019 roku

Autor:  
Dariusz Vestri

ISBN: 978-83-950457-2-1

© Copyright by Dariusz Vestri, 2019

*Vestri Publishing jest imprintem Kancelarii Prawa Gospodarczego i Nieruchomości Sp. z o.o.*

Wydane przez:  
Kancelaria Prawa Gospodarczego i Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Plac Wojska Polskiego 15/2  
43-300 Bielsko-Biała  
email: kancelaria@vestri.pl  
www.vestri.pl

# Spis treści

Przedmowa	3
Informacje metodologiczne	7

## *Część pierwsza*

1. Zasady przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności	9
2. Obrót nieruchomości gruntowym i lokalowymi po 1 stycznia 2019 roku	47
3. Procedura stwierdzenia przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności	82
4. Procedura stwierdzenia przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności – stosowanie norm ustawy o własności lokali	115

## *Część druga*

5. Opłata z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności	139
6. Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności jako pomoc publiczna	199

## *Część trzecia*

7. Wpływ przekształcenia prawa użytkowania w prawo własności na działalność gospodarczą prowadzoną na rynku nieruchomości	217
---	-----

# Przedmowa

Ustawa z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów ( Dz. U. 2018 poz. 1716 z późn. zm. ) stanowi pierwszą regulację skutkującą uwłaszczeniem szerokiego kręgu użytkowników wieczystych. W przeciwieństwie do istniejących wcześniej w systemie prawnym rozwiązań przekształcenie prawa użytkowania wieczystego na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku ma charakter powszechny – następuje zawsze, gdy ustawowe wymogi są spełnione i niezależnie od woli użytkowników wieczystych. Prawo użytkowania wieczystego nie jest jednak likwidowane w systemie prawnym w ogólności.

Ustawa z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów jest aktem prawnym skomplikowanym, wywołującym skutki prawne nie tylko w sferze praw rzeczowych, ale również w sferze zobowiązań dotychczasowych użytkowników wieczystych, a nawet sferze zobowiązań ich przyszłych kontrahentów. Ustawa, co znacznie utrudnia jej stosowanie, odwołuje się do pojęć prawa cywilnego oraz prawa budowlanego definiowanych w innych aktach prawnych. Nadto niektóre z zastosowanych w ustawie konstrukcji prawnych w polskim porządku prawnym uprzednio w ogóle nie występowały.

Niniejsze opracowanie stanowi kompletny, praktyczny podręcznik

stosowania norm ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku. Ma on podmiotom, na działalność których ustawa wpływa – prawnikom, przedsiębiorcom, deweloperom, pośrednikom w obrocie nieruchomościami, rzeczoznawcom majątkowym oraz pozostałym specjalistom rynku nieruchomości ułatwić stosowanie nowych przepisów. Ma on również na celu ułatwić podejmowanie decyzji ekonomicznych wynikających ze zmiany stanu prawnego. Zakres przedmiotowy niniejszej publikacji czyni ją również szczególnie przydatną dla pracowników organów administracji publicznej.

Podstawowym elementem, który odróżnia niniejsze opracowanie od klasycznego komentarza do ustawy jest szeroka analiza przepisów niezawartych w treści samej ustawy z 20 lipca 2018 roku. Stosowanie ustawy o przekształceniu w praktyce zarówno organów administracji publicznej, jak i przedsiębiorców wymaga szczegółowej znajomości norm ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, norm ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz orzecznictwa sądowego. Odwołanie się do treści rejestrów publicznych, takich jak ewidencja gruntów i budynków lub księgi wieczyste będzie przeważnie niewystarczające. W tym zakresie oddana w ręce Czytelnika pozycja zawiera pełną analizę prawną relewantnych ( istotnych ) norm prawnych wraz z wyjaśnieniem na przykładach prawidłowego sposobu ich stosowania. Wszystkich tych elementów wymaga cel opracowania, którym jest zapewnienie Czytelnikowi dokonania optymalnych decyzji prawnych w jego sytuacji.

Szczególną uwagę w niniejszym opracowaniu poświęca się czynnościom, które dotychczasowi użytkownicy wieczystości oraz ich kontrahenci winni podjąć w celu zabezpieczenia swojej sytuacji prawnej. Ustawa zaś o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego z 20 lipca 2018 roku:

- istotnie wpływa na obrót nieruchomościami, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym;
- powoduje konieczność podjęcia dodatkowych środków zapewnienia bezpieczeństwa stron umowy mającej za przedmiot

- nieruchomość;
- może powodować trwałą niezgodność treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym udaremniającą skuteczność przeniesienia własności nieruchomości;
  - może skutkować koniecznością zapłaty przez przedsiębiorców dopłat stanowiących nawet kilkadziesiąt procent wartości nabytej na własność nieruchomości;
  - wprowadza nowe rodzaje i wysokość świadczeń na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste;
  - daje podstawę do przyszłej, niezależnej od użytkownika wieczystego zmiany stanu prawnego nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste;
  - wywołuje konieczność złożenia szeregu oświadczeń kształtujących sytuację prawną podmiotu, który uzyskał prawo własności 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

Niniejsze opracowanie zawiera również wskazówki, jakie kroki podjąć należy w razie uprzedniego uchybienia czynnościom wymaganym w sytuacji ekonomicznej lub prawnej konkretnego podmiotu. Pierwsze z oświadczeń, mogących wpływać na konieczność i zakres świadczenia przez przedsiębiorców dopłat w miejsce niedopuszczalnej pomocy publicznej, winny zostać złożone do 1 kwietnia 2019 roku. Wówczas upływał dla podmiotów, które uzyskały własność 1 stycznia 2019 roku, trzymiesięczny termin na składanie oświadczeń o wyborze szczególnej formy uiszczania opłaty od przekształcenia. Termin ten biegł niezależnie od wydania zaświadczenia o przekształceniu. Uchybienie temu terminowi, o ile nie zostanie usunięte przed wystawieniem zaświadczenia o przekształceniu, może skutkować obciążeniem przedsiębiorcy obowiązkiem zwrotu części wartości nieruchomości jako dopłaty do pełnej wartości uzyskanego prawa własności.

W pewnym zakresie, decyzje podejmowane przez użytkownika wieczystego, który uzyskał prawo własności, będą musiały być

podejmowane również przez kolejnych nabywców nieruchomości. W rezultacie powyższego ustawa o przekształceniu będzie musiała być stosowana przez specjalistów rynku nieruchomości przez co najmniej 20 lat począwszy od 1 stycznia 2019 roku. Jest to okres obligatoryjnego wnoszenia opłaty przekształceniowej przez użytkowników uwłaszczonych z dniem 1 stycznia 2019 roku. W tym czasie, a niekiedy nawet w okresie dłuższym, kolejni właściciele nieruchomości, których użytkowanie wieczyste uległo przekształceniu, będą musieli dokonywać odpowiednich czynności związanych z uzyskaniem prawa własności.

Niniejsza publikacja prezentuje aktualny stan prawny wynikający z nowelizacji ustawy o przekształceniu dokonanej ustawą z dnia 6 grudnia 2018 roku ( Dz.U 2018 poz. 2540 ) oraz nowelizacji ustawy o przekształceniu dokonanej ustawą z dnia 31 stycznia 2019 roku ( Dz.U. 2019 poz. 270 ). Publikacja uwzględnia również ogół stanowisk i wytycznych wydanych przez organy władzy publicznej i organizacje samorządu zawodowego. W szczególności zawiera analizę uchwały Krajowej Rady Notarialnej z dnia 11 stycznia 2019 roku oraz analizę wytycznych Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w przedmiocie pomocy publicznej *de minimis* dla przedsiębiorców udzielanej na podstawie ustawy.

## Informacje metodologiczne

Niniejsza publikacja, dostępna w formie e-booka na platformie e-learningowej [www.vestri.pl](http://www.vestri.pl), jest jednym z trzech elementów interaktywnego szkolenia e-learningowego. Czytelników, którzy nie dysponują szerszą wiedzą na temat prawa użytkownika wieczystego, jego charakteru, obowiązków i uprawnień podmiotu tego prawa, zachęca się do zapoznania się z materiałami video poświęconymi tym zagadnieniom – pierwszym elementem szkolenia.

Treść niniejszej publikacji – drugiego elementu, poświęcona jest zasadom przekształcenia użytkownika wieczystego następującego na podstawie ustawy. Równoległe z zapoznaniem się z jej treścią zachęca się do rozwiązania zadań dostępnych na platformie [www.vestri.pl](http://www.vestri.pl). Stanowią one formę utrwalenia przedstawionych procedur stosowania ustawy i pozwalają na weryfikację zrozumienia kluczowych dla stosowania ustawy informacji. Fragmenty niniejszej publikacji stanowią również komentarze oraz wskazówki dostępne w module szkoleniowym w trakcie rozwiązywania poszczególnych zadań.

W celu zapewnienia czytelności niniejszego opracowania dla osób niebędących prawnikami w treści publikacji odstąpiono od stosowania skrótów nazw ustaw. Ilekroć w treści opracowania używane będzie pojęcie **ustawy o przekształceniu** lub **ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku** rozumieć należy przez to, w braku odrębnego zastrzeżenia, **ustawę z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych**



**gruntów ( Dz.U. 2018 r. poz. 1716 z późn. zm. )** z późniejszymi zmianami.

Dla wygody Czytelnika w treści publikacji przytacza się fragmenty analizowanych przepisów oraz fragmenty kluczowych orzeczeń sądowych. Przytaczane w treści publikacji fragmenty analiz pochodzą z dokumentów publicznych powstałych w toku procesu legislacyjnego na etapie sejmowym i przedsejmowym. Są one szczególnie przydatne w celu dokonania tak zwanej wykładni autentycznej analizowanych przepisów, czyli wykładni odzwierciedlającej wolę ustawodawcy.

# Rozdział 1

## Zasady przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności

### 1.1. Wprowadzenie

W niniejszym rozdziale przedstawione zostaną zasady przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów ( Dz.U. 2018 r. poz. 1716 z późn. zm. ). Od zasad tych istnieją nieliczne wyjątki, scharakteryzowane w ostatniej części niniejszego rozdziału oraz w dalszej części publikacji. W niniejszym rozdziale pominięta będzie zasada odpłatności przekształcenia, która szczegółowo analizowana jest w osobnym rozdziale poświęconym odpłatności za przekształcenie. Niniejszy rozdział ma na celu merytoryczne przygotowanie Czytelnika do wykonania analizy stanu prawnego nieruchomości na potrzeby stosowania ustawy według modelu scharakteryzowanego w rozdziale trzecim.

### 1.2. Rola użytkowania wieczyste w polskim systemie prawnym od 1 stycznia 2019 roku

Ustawa o przekształceniu nie likwiduje prawa użytkowania wieczystego jako instytucji prawa cywilnego. Z dniem 1 stycznia 2019 roku niektóre, indywidualne prawa użytkowania wieczystego ulegają z mocy prawa przekształceniu w prawo własności. Przekształcenie o którym mówi

ustawa z 20 lipca 2018 roku stanowi w istocie nabycie przez użytkownika wieczystego prawa własności w miejsce przysługującego mu użytkowania wieczystego. Własność nieruchomości gruntowej traci zaś dotychczasowy właściciel. Warunkiem przekształcenia jest spełnienie przez stan faktyczny przesłanek ( w języku potocznym warunków ) przewidzianych ustawą o przekształceniu. Co do zasady dla oceny, czy przekształcenie ma miejsce, istotny jest stan faktyczny i prawny na dzień 1 stycznia 2019 roku. Od zasady tej istnieją jednak wyjątki, których analiza przeprowadzona zostanie w dalszej części niniejszego rozdziału. Przekształcenie następuje zatem z mocy samego prawa, gdy zajdą przewidziane prawem okoliczności. Nie występuje decyzja przekształceniowa lub inne orzeczenie, która miałaby wywoływać skutki prawne od chwili jej wydania. Czynności administracji publicznej podejmowane na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku mają wobec faktu nabycia własności nieruchomości charakter deklaratoryjny. Wskazane w ustawie organy ustalić jedynie powinny, czy stan faktyczny i prawny na określony dzień skutkował przekształceniem użytkowania z mocy prawa w tym dniu.

Przekształcenie ma charakter przedmiotowy i następuje w odniesieniu do konkretnej nieruchomości. Nie można wykluczyć, że uprawniony z kilku różnych praw użytkowania wieczystego ( dotyczących różnych nieruchomości gruntowych ) stanie się właścicielem niektórych nieruchomości, a pozostanie użytkownikiem wieczystym innych.

Samo prawo użytkowania wieczystego jako instytucja prawa cywilnego nie ulega z dniem 1 stycznia 2019 roku likwidacji, a przepisy je regulujące pozostają w dalszej mierze w mocy.

Wbrew stanowisku niektórych autorów wydanie zaświadczenia o przekształceniu nie warunkuje skuteczności przekształcenia. Własność nabywana jest z mocy prawa z chwilą wskazaną w ustawie, a zatem z dniem 1 stycznia 2019 roku lub dniem późniejszym, gdy ustawa tak stanowi. Zaświadczenie o przekształceniu jedynie stwierdza ten fakt i jest

niezbędne celem ujawnienia faktu nabycia własności nieruchomości w rejestrach urzędowych. Jego brak może utrudniać wykonywanie prawa własności, ale sytuacja prawna właściciela przed i po uzyskaniu zaświadczenia nie różni się.

### **Akty prawne:**

**Art. 1 ust. 1.** *Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów.*

Źródło: Ustawa z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów ( Dz.U. 2018 r. poz. 1716 z późn. zm. )

### **Stanowisko organów władzy publicznej pochodzące z dokumentacji procesu legislacyjnego:**

*"Zupełna likwidacja użytkowania wieczystego nie jest jednak aktualnie możliwa z uwagi na brak w systemie praw rzeczowych alternatywnych praw pozwalających na długofalowe, stabilne inwestowanie w cudzą nieruchomość."*

Źródło: fragment działu I uzasadnienia projektu ustawy – druk sejmowy nr 2673

### **Zadanie nr 1:**

Zaznacz zdanie lub zdania prawdziwe.

1. Z dniem 1 stycznia 2019 roku użytkowanie wieczyste przestaje istnieć w polskim porządku prawnym.
2. Z dniem 1 stycznia 2019 roku niektórzy użytkownicy rzeczy staną się właścicielami nieruchomości do której przysługiwało im użytkowanie wieczyste lub udział w użytkowaniu wieczystym.
3. Z dniem 1 stycznia 2019 roku każdy użytkownik wieczysty stanie się z mocy prawa właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości.
4. Aby dnia 1 stycznia 2019 roku zostać właścicielem gruntu

oddanego w użytkowanie wieczyste konieczne jest podjęcie dodatkowych działań prawnych.

**Jedyną poprawną odpowiedzią jest odpowiedź druga.** Tylko niektórzy użytkownicy wieczysti staną się właścicielami nieruchomości z dniem 1 stycznia 2019 roku. Przekształcenie nastąpi z tą datą z mocy prawa ( łac. *ex lege* ) i nie wymaga dodatkowych czynności prawnych zainteresowanego. Użytkowania wieczyste, które nie ulegną przekształceniu będą istnieć w dotychczasowym kształcie prawnym.

## 1.2. Prawne możliwości zapobieżenia przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności

Niniejszy fragment zawiera jedynie niewielką część całości publikacji. Pełną publikację w zestawie z ośmiogodzinnym szkoleniem zakupić można na portalu [www.vestri.pl](http://www.vestri.pl)

## 1.6. Szczególne zasady przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Od przedstawionych w dotychczasowej analizie zasad ustawa o przekształceniu przewiduje szereg wyjątków. Ogół z nich podzielić można na takie, które stosowanie ustawy w ogóle wyłączają oraz te, które odsuwają skutek przekształcenia w czasie, uzależniając go przeważnie od zajścia innego zdarzenia. Celem wyjątków jest zapewnienie szeroko rozumianej zgodności analizowanej regulacji z systemem prawnym lub polityką państwową względem nabywania własności nieruchomości.

Ustawa przewiduje nadto, że przekształcenie użytkowania wieczystego nastąpić może po 1 stycznia 2019 roku, gdy zajdą po temu nieistniejące wcześniej przesłanki. Jest to tzw. opóźnione przekształcenie. Rozszerza ono skuteczność ustawy na przypadki, w których przekształcenie nie

nastąpiło dnia 1 stycznia 2019 roku. Zgodnie z treścią artykułu 13 ustawy z 20 lipca 2018 roku określone zdarzenia skutkują przekształceniem użytkowania wieczystego nieruchomości, której stan z dniem 1 stycznia 2019 roku skutku takiego nie powodował. Drugim przypadkiem przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności w dacie późniejszej niż 1 stycznia 2019 roku jest przewidziane w artykule 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku przekształcenie następujące po podziale nieruchomości. Opóźnione przekształcenie rozszerza więc działanie norm ustawy na przyszłe stany faktyczne, następujące po 1 stycznia 2019 roku.

Niniejszy fragment zawiera jedynie niewielką część całości publikacji.

# Rozdział 2

## Obrót nieruchomości gruntowym i lokalowymi po 1 stycznia 2019 roku

Niniejszy fragment zawiera jedynie niewielką część całości publikacji.

### 2.2. Metodyka wykonania ustawy o przekształceniu z 20 lipca 2018 roku przez organy administracji publicznej

Przed oceną wpływu na obrót i wycenę nieruchomości ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu ( Dz. U. 2018 poz. 1716 z późn. zm. ) poddać analizie należy system jej wykonania. Rozumieć należy przez to sposób stwierdzenia i ujawnienia we właściwych rejestrach faktu prawnego nabycia własności przez dotychczasowego użytkownika wieczystego. W praktyce są to postanowienia ustawy o przekształceniu, które w największym zakresie wpływają na funkcjonowanie rynku nieruchomości.

Przekształcenie, co wyjaśniono we wcześniejszych rozważaniach, następuje z mocy prawa. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku stwierdzać ma zaświadczenie wydawane przez właściwy organ na zasadzie artykułu 4 tej ustawy. Organem tym będzie przede wszystkim

starosta, wójt, burmistrz lub prezydent miasta. Zaświadczenie ma jednak wyłącznie charakter deklaratoryjny. Nie jest ono orzeczeniem, które tworzyłoby lub przenosiło prawo własności, czyli nie wywołuje ono skutku konstytutywnego. Zaświadczenie o którym mowa w art. 4 ustawy o przekształceniu ma ten jedynie skutek, że w przewidziany ustawą sposób stwierdza fakt na potrzeby jego ujawnienia w rejestrach publicznych, a w szczególności w księgach wieczystych. W praktyce zaświadczenie jest również wykorzystywane w celu wykazania stanu prawnego nieruchomości na potrzeby zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Na podstawie zaświadczenia o przekształceniu wystawionego na zasadzie artykułu 4 ustawy o przekształceniu dokonany winien być wpis w księgach wieczystych oraz ewidencji gruntów i budynków ( art. 4 ust. 1 ustawy o przekształceniu ). Jeżeli przekształceniu ulega prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny wpis winien zostać dokonany w księdze prowadzonej dla nieruchomości gruntowej. Jeżeli zaś przekształceniu ulega prawo użytkowania wieczystego związane z nieruchomością lokalową, wpis winien nastąpić w dziale I-Sp księgi wieczystej nieruchomości lokalowej oraz w dziale II nieruchomości gruntowej – nieruchomości wspólnej. W dziale III księgi wieczystej nastąpić winien wpis roszczenia o opłatę przekształceniową w stosunku do każdego z właścicieli nieruchomości.

Niniejszy fragment zawiera jedynie niewielką część całości publikacji.

### Wybór przepisów:

**Art. 4 ust. 1.** *Podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie*



potwierdzające przekształcenie, zwane dalej „zaświadczeniem”, wydawane przez:

- 1) starostę wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej – w przypadku gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa;
- 2) dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa lub dyrektora oddziału regionalnego Agencji Mienia Wojskowego – w przypadku gruntów, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują te podmioty;
- 3) odpowiednio wójta (burmistrza, prezydenta miasta), zarząd powiatu albo zarząd województwa – w przypadku gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego;
- 4) dyrektora Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji – w przypadku gruntów, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonuje ten podmiot.

**Art. 4 ust. 5.** Zaświadczenie stanowi podstawę wpisu w dziale III księgi wieczystej roszczenia o opłatę, w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości.

**Art. 4 ust. 7.** Właściwy organ przekazuje zaświadczenie do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej, w terminie 14 dni od dnia jego wydania. W przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w prawo własności tego gruntu na rzecz cudzoziemca zaświadczenie przekazywane jest również ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych, w terminie 7 dni od dnia jego wydania.

Źródło: Ustawa z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów ( Dz.U. 2018 r. poz. 1716 z późn. zm. ).

**Art. 5 ust. 1.** Sąd dokonuje z urzędu wpisu własności gruntu oraz wpisu roszczenia o opłatę w księgach wieczystych. Zawiadomienie o wpisie sąd doręcza na adres wskazany w zaświadczeniu. Doręczenie zawiadomienia na taki adres uważa się za dokonane. Za dokonanie wpisów w księdze wieczystej nie uiszcza się opłat sądowych.

2. W przypadku przekształcenia udziału we współużytkowaniu

wieczystym gruntu związanego z odrębną własnością lokalu wpisu roszczenia o opłatę, o którym mowa w ust. 1, dokonuje się w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej.

3. Wyodrębniając własność lokalu po dniu 1 stycznia 2019 r. w budynku położonym na gruncie objętym przekształceniem, w odniesieniu do którego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej ujawniono przekształcenie i roszczenie o opłatę, sąd z urzędu ujawni w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu roszczenie o opłatę.

4. Sąd z urzędu wykreśli roszczenie o opłatę z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, w przypadku gdy w dziale II tej księgi ujawnione zostaną wyłącznie udziały w nieruchomości wspólnej, jako prawa związane z własnością lokali.

Źródło: Ustawa z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów ( Dz.U. 2018 r. poz. 1716 z późn. zm. ).

### 2.3. Wpływ ustawy o przekształceniu na obrót nieruchomościami – zagadnienia ogólne

Niniejszy fragment zawiera jedynie niewielką część całości publikacji.

W rezultacie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie ustawy o przekształceniu ( Dz.U. 2018 r. poz. 1716 z późn. zm. ) z dniem 1 stycznia 2019 roku powstał przypuszczalnie największy w historii stosowania norm ustawy o księgach wieczystych i hipotece stan niezgodność pomiędzy rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, a stanem ujawnionym w księgach wieczystych. Nastąpiło to zgodnie z zamierzeniem ustawodawcy, który na dzień 1 stycznia 2019 roku przewidział uwłaszczenie większości uprawnionych z prawa użytkowania wieczystego.

Uwłaszczenie z dniem 1 stycznia 2019 roku wywołuje jednak dwojaki skutek:

1. W części ksiąg wieczystych błędnie ujawnione jest użytkowanie wieczyste w miejsce nabytej z dniem 1 stycznia 2019 roku przez użytkownika wieczystego własności nieruchomości. Jako właściciel błędnie ujawniony jest Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

2. W części ksiąg wieczystych prawidłowo ujawnione jest użytkowanie wieczyste i własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Przekształcenie nie miało bowiem miejsca w braku spełniania ustawowych wymogów. Odczytując taką księgę nie ma jednak pewności, czy przedstawia stan prawy zgodny ze stanem rzeczywistym.

Na podstawie wcześniejszych rozważań dotyczących przesłanek przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności można stwierdzić, że poza grupą przypadków oczywistych występować będą również takie, w których ustalenie przekształcenia będzie problematyczne zarówno dla użytkowników wieczystych, jak i organów administracji publicznej. Z pewnością nie można więc przyjąć *ex ante* założenia, że konkretne prawo użytkowania wieczystego uległo przekształceniu. Do czasu wydania przez właściwy organ zaświadczenia brak będzie możliwości jednoznacznego orzeczenia w tym przedmiocie. Powstała tą drogą niepewność prawna wpływa na dopuszczalność obrotu lub ustanowienia określonych rodzajów nieruchomości.

Ciąg dalszy rozważań dostępny jest w pełnej wersji publikacji.

# Rozdział 5

## Opłata z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności

### 5.1. Finansowe następstwa uwłaszczenia użytkowników wieczystych

Zasadą jest, że przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności następujące na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu ( Dz. U. 2018 poz. 1716 z późn. zm. ) jest odpłatne. Wynika to wprost z artykułu 7 ust. 1 tej ustawy. Opłata za przekształcenie istotnie różni się jednak w swojej naturze od opłaty rocznej wnoszonej przez użytkownika wieczystego. Opłata uiszczana przez użytkownika wieczystego stanowi wynagrodzenie właściciela, na przykład Skarbu Państwa, za korzystanie z gruntu przez użytkownika wieczystego. Opłata z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności stanowić zaś ma ekwiwalent ekonomiczny własności nieruchomości, którą z dniem 1 stycznia 2019 roku traci na rzecz użytkownika wieczystego dotychczasowy właściciel. Choć w prawnym rozumieniu opłata przekształceniowa nie stanowi ceny sprzedaży, jej ekonomiczne znaczenie jest podobne. Uwłaszczenie przy tym ma charakter obligatoryjny, niezależny od woli użytkownika wieczystego, a wysokość i sposób uiszczania opłaty został ustalony przez państwo. Ustalona przez państwo jest również, w pewnych granicach wysokość opłaty przekształceniowej.

Niniejszy fragment zawiera jedynie niewielką część całości publikacji.

## 5.2. Podstawowe zasady wymiaru opłaty z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności

Podstawowy sposób uiszczania opłaty od przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności określa art. 7 ust. 1 ustawy o przekształceniu oraz art. 7 ust. 6 ustawy o przekształceniu ( Dz. U. 2018 poz. 1716 z późn. zm. ). O ile przepisy szczegółowe, poddane analizie w dalszej części publikacji nie zawierają odmiennych postanowień, opłata wnoszona winna być na tych zasadach.

W podstawowym systemie opłata z tytułu przekształcenia wnoszona ma być co roku przez 20 lat, licząc od dnia przekształcenia ( art. 7 ust. 6 ustawy o przekształceniu ) w wysokości równej rocznej opłacie z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia. Opłata przekształceniowa podlega waloryzacji, ale na odmiennych zasadach niż opłata uiszczana przez użytkownika wieczystego. Pomijając wyjątkową sytuację przedsiębiorców wybierających uiszczanie podwyższonej opłaty od przekształcenia dwudziestoletni okres uiszczania opłaty jest stały i równy dla wszystkich podmiotów, które na podstawie przepisów ustawy z 20 lipca 2018 roku ( Dz. U. 2018 poz. 1716 z późn. zm. ) nabywają prawo własności nieruchomości. Niezależnie od chwili przekształcenia, skorzystania z ewentualnej bonifikaty oraz wysokości opłaty mnożnik pozwalający na ustalenie łącznej wysokości opłaty za przekształcenie wynosić będzie 20. Konkretnie stany faktyczne, czyli sytuacje poszczególnych właścicieli różnić będą się od siebie wysokością rocznej opłaty. Iloczyn liczby lat, czyli liczby 20 oraz rocznej wysokości opłaty stanowić będzie łączną wysokość opłaty uwłaszczeniowej.

Przykładowo użytkownik wieczysty, którego opłata roczna w roku 2018 wynosiła 400 złotych i wynosiłaby 400 złotych na dzień 1 stycznia 2019

roku, łącznie uiścić winien 8.000 złotych w ciągu 20 lat. Założeniem legislacyjnym twórców ustawy było, aby wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego odpowiadała odsetkowi rzeczywistej wartości nieruchomości i pozwalała na określenie łącznej wysokości opłaty z tytułu przekształcenia w nawiązaniu do tej wartości.

W praktyce system uiszczania opłaty przekształceniowej jest znacznie bardziej skomplikowany i podstawowa wysokość opłaty z uwzględnieniem waloryzacji pomnożona razy dwadzieścia będzie równa sumie ostatecznie wniesionych opłat jedynie w niektórych przypadkach. W większości stanów faktycznych podstawowa wysokość rocznej opłaty przekształceniowej będzie stanowić podstawę do ustalenia ostatecznej wysokości rocznej opłaty przekształceniowej. Ustalenie ostatecznej wysokości rocznej opłaty przekształceniowej następuje przez pomniejszenie opłaty w wysokości podstawowej o jedną z przewidzianych prawem bonifikat.

Ciąg dalszy rozważań dostępny jest w pełnej wersji publikacji.

# Rozdział 6

## Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności jako pomoc publiczna

### 6.1. Uwłaszczenie użytkowników wieczystych jako forma pomocy publicznej – wprowadzenie

Tematem budzącym najwięcej kontrowersji w związku z wejściem w życie ustawy z 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów ( Dz.U. 2018 poz. 1716 z późn. zm. ) są jej finansowe skutki w związku z ogólnym zakazem udzielania pomocy publicznej w Unii Europejskiej. Na skutek działania ustawy możliwe jest powstanie obowiązku świadczenia przez uwłaszczonego użytkownika wieczystego. Świadczenie to nie będzie mieć jednak charakteru zwrotu pomocy publicznej, ale urynkowienia zasad nabycia własności nieruchomości przez wniesienie dodatkowej dopłaty. Pomoc publiczna podmiotowi, który nie może jej otrzymać zwyczajnie nie zostanie udzielona ( art. 14 ust. 2 ustawy o przekształceniu w związku z art. 6 ust. 3 Rozporządzenia Komisji UE nr 1407/2013 ). Podmiot, który nie będzie mógł skorzystać z pomocy publicznej, pomimo obligatoryjnego charakteru uwłaszczenia, zobowiązany będzie do uiszczenia dodatkowego świadczenia za uzyskaną własność nieruchomości na rynkowych zasadach.

Ciąg dalszy rozważań dostępny jest w pełnej wersji publikacji.

# Rozdział 7

## Wpływ przekształcenia prawa użytkowania w prawo własności na działalność gospodarczą prowadzoną na rynku nieruchomości

### 7.1. Wprowadzenie

Przedmiotem dotychczasowej analizy był wpływ norm ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu ( Dz.U. 2018 poz. 1716 z późn. zm. ) na stan prawny nieruchomości, bezpieczeństwo uczestników rynku oraz zobowiązania właścicieli nieruchomości. Ustawa z 20 lipca 2018 roku o przekształceniu wpływa jednak również w istotny sposób na sytuację prawną poszczególnych grup zawodowych działających na rynku nieruchomości. W niniejszym rozdziale przedstawione zostaną skutki ustawy dla działalności pośredników w obrocie nieruchomościami, rzeczoznawców majątkowych, przedsiębiorców prowadzących działalność deweloperską, zarządców nieruchomości oraz spółdzielni mieszkaniowych.

### 7.2. Wpływ przekształcenia na działalność pośredników w obrocie nieruchomościami

Niniejszy fragment zawiera jedynie niewielką część całości publikacji. Pełną publikację w zestawie z ośmiogodzinnym szkoleniem zakupić można na portalu [www.vestri.pl](http://www.vestri.pl)