



Kancelaria Prawnicza  
„Waraksa i Partnerzy – Radcowie Prawni” Spółka Partnerska  
ROK ZAŁOŻENIA 1996

Warszawa, dnia 22 lutego 2019 r.

**Opinia prawna**  
**w sprawie zasad przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności**

Sporządzona na zlecenie:

Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej RUDA z siedzibą w Warszawie

W zakresie stanu faktycznego:

Zgodnie z przekazanymi Kancelarii informacjami dotyczącymi stanu faktycznego i prawnego gruntów, będących w zasobach SBM Ruda, stanowią one nieruchomości objętą jedną księgą wieczystą.

Na nieruchomości zlokalizowane są budynki mieszkalne i związana z obsługą tych budynków infrastruktura, ale również wolnostojące budynki o charakterze użytkowym.

Na nieruchomości nie doszło do wyodrębnienia własności lokali, a zatem Spółdzielnia jest wyłącznym użytkownikiem wieczystym.

Spółdzielnia złożyła wnioski o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego do tej nieruchomości we własność w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2005 r. Nr 175, poz. 1459 ze zm., dalej: *Ustawa z 2005 r.*).

W dniu 5.10.2018 r. weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 r. poz. 1716 ze zm., dalej: *Ustawa przekształceniowa z 2018 r.*)

W zakresie stanu prawnego:

## **I. Zakres przedmiotowy Ustawy przekształceniowej z 2018 r.**

1.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 *Ustawy przekształceniowej z 2018 r.* z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów.

Jak wynika z brzmienia cytowanego wyżej przepisu, przekształcenie w trybie *Ustawy przekształceniowej z 2018 r.* dotyczy „gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe”, które zdefiniowane zostały w art. 1 ust. 2 ww. ustawy.

Zgodnie z definicją zawartą w tym przepisie: „przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:

1) mieszkalnymi jednorodziennymi lub

2) mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub

3) o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych”.

Redakcja tego przepisu wskazuje, że jakakolwiek inna zabudowa (inna niż ta określona w definicji legalnej „gruntu zabudowanego na cele mieszkalne”) wyłącza skutek przekształcenia z dniem 1 stycznia 2019 r. wynikający z przedmiotowej ustawy (przekształceniu z tym dniem ulegają wyłącznie grunty zdefiniowane w art. 1 ust. 2).

W analizowanym stanie faktycznym na nieruchomości zlokalizowane są również budynki inne niż wymienione w definicji, co oznacza, że na dzień sporządzenia opinii w stosunku do nieruchomości SBM RUDA nie nastąpił skutek przekształcenia z mocy *Ustawy przekształceniowej z 2018 r.*

2.

Ustawodawca przewidział jednak, że skutek przekształcenia dla takich nieruchomości może nastąpić, jeśli dokonany zostanie podział nieruchomości.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 *Ustawy przekształceniowej z 2018 r.* w przypadku gdy na gruncie są położone także obiekty budowlane inne niż określone podaną wyżej definicją „gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe”, przekształcenie prawa do takiej nieruchomości nastąpi dopiero pod warunkiem, że dojdzie do wydzielenia z tej nieruchomości gruntów spełniających warunki przekształcenia. Może to nastąpić albo poprzez wydzielenie z księgi wieczystej gruntów „mieszkaniowych”, albo odwrotnie – poprzez wydzielenie z księgi wieczystej gruntów niespełniających kryteriów uznania ich za grunty „mieszkaniowe”.

Przekształcenie nastąpi wówczas z dniem założenia/odłączenia ww. części z księgi wieczystej.

3.

W ramach kwestii związanych z podziałem nieruchomości należy mieć jednak na uwadze, że:

- podział musi być zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

\*art. 93 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: „Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego”

- warunkiem podziału nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste jest uzyskanie zgody na podział właściciela gruntu (m. st. Warszawa)

\*Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 13 marca 2015 r., III CZP 116/14

- stawka procentowa opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów, których przeznaczenie jest inne niż mieszkaniowe, może zostać przez urząd zmieniona

\*art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana”. Za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, stawka procentowa wynosi 1%. Za grunty komercyjne – 3%. ceny; Jak stanowi z kolei art. 73 jeżeli nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste został określony jako podstawowy. Jeżeli jednak po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu.

## II. Zakres przedmiotowy Ustawy z 2005 r.

Zgodnie z art. 1 Ustawy z 2005 r.:

*„1. Osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod zabudowę na cele mieszkaniowe lub pod zabudowę garażami oraz nieruchomości rolnych mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności”.*

*„2. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, w prawo własności nieruchomości, mogą również wystąpić:*

*1) osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego;*

*2) spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.”.*

Z literalnego brzmienia powyższego przepisu wydaje się wynikać, że Spółdzielnia może skorzystać z przekształcenia w starym trybie, gdyż jej nieruchomości stanowi nieruchomością zabudowaną na cele mieszkaniowe (taki jest przeważający cel jej zagospodarowania zarówno faktyczny, jak i wynikający z umowy użytkowania wieczystego).

Dodatkowo *Ustawa z 2005 r.* nie zawiera literalnego zapisu, który wskazywałby, że zabudowa nieruchomości „mieszkaniowej” dodatkowymi obiektami wyłącza możliwość przekształcenia (takiego jak *Ustawa przekształceniowa z 2018 r.*, która stanowi o gruntach zabudowanych WYŁĄCZNIE obiektami w niej wymienionymi). Z redakcji *Ustawy z 2005 r.* nie wynika zatem wprost, aby skorzystanie z przekształcenia w jej trybie nie było możliwe w sytuacji zabudowy gruntu również innymi zabudowaniami niż mieszkalne i garażowe.

Interpretacje analizowanego tu przepisu przeprowadził jednak Naczelny Sąd Administracyjny, który w wyroku z 18 lipca 2018 r. (sygn. akt I OSK 2025/16) stwierdził:

*„Brzmienie art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 . o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 83 ze zm.) pozwala na sformułowanie wniosku, że tylko istnienie budynków (niezależnie od ich ilości) o wymienionych w tym przepisie funkcjach (mieszkalne lub garażowe), przy jednoczesnym braku budynków pełniących inne funkcje, może uzasadniać skuteczne ubieganie się przez spółdzielnię mieszkaniową o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, na której są one usytuowane”.*

Trzeba jednak wziąć pod uwagę, że cytowane wyżej orzeczenie zapadło na kanwie stanu faktycznego, w którym spółdzielnia mieszkaniowa ubiegała się o przekształcenie prawa do gruntu, który zabudowany był garażami oraz zbiornikami, silosami i budynkami magazynowymi, przy czym – jak wynika z jego uzasadnienia – zabudowa właśnie zbiornikami, silosami i magazynami była zabudową „wiodącą”.

Uwzględniając powyższe,

jak również zestawiając brzmienie obu ustaw przekształceniowych, z których tylko *Ustawa przekształceniowa z 2018 r.* w sposób literalny i kategoriowy wskazuje, że odnosi się do ona do gruntu zabudowanych WYŁĄCZNIE obiektami „mieszkaniowymi” (przez co rozumie również garaże i obiekty umożliwiające prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych),

kierując się dyrektywą interpretacyjną racjonalności ustawodawcy -

- wydaje się, że istnieją argumenty, aby bronić poglądu, że w analizowanym stanie faktycznym nieruchomości SBM RUDA mogłaby skorzystać z przekształcenia w trybie *Ustawy z 2005 r.* bez konieczności podziału swojej nieruchomości (a zatem polemiki z poglądem wyrażonym w powołanym wyżej wyroku NSA).

Organy administracji są w wydawaniu swoich decyzji związane przepisami prawa, trudno jednak przewidzieć zastosowaną przez nie wykładnię. Należy jednakże wziąć pod uwagę, że przekształcenie w trybie *Ustawy z 2005 r.* następuje w drodze decyzji administracyjnej, która podlega ogólnej ścieżce odwoławczej uregulowanej w *Ustawie z 2005 r.*, kodeksie postępowania administracyjnego oraz ustawie z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

### **III. Różnice między trybami przekształcenia**

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność w trybie *Ustawy przekształceniowej z 2018 r.* następuje z mocy samego prawa, a więc automatycznie z dniem zaistnienia przesłanek przekształcenia. Nie jest konieczne składanie żadnego wniosku, ani kompletowanie dokumentów. Organ z urzędu wystawi nowemu właścicielowi gruntu zaświadczenie, z którego wynikać będzie fakt przekształcenia. Ustawa zakłada, że zaświadczenia winny zostać wydane w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia (możliwe jest ubieganie się o wcześniejsze wydanie zaświadczenia) i przesłane przez urząd na adres ujawniony w ewidencji gruntów i budynków. Zaświadczenia zostaną przesłane dodatkowo do sądu wieczystoksięgowego, który na tej podstawie ujawni w księdze wieczystej prawo własności gruntu a także do Wydziału Geodezji Urzędu Miasta celem ujawnienia zmiany w ewidencji gruntów i budynków.

Z kolei *Ustawa z 2005 r.* zakłada, że przekształcenie dokonuje się po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w drodze stosownej decyzji. Inicjowane jest ono na wniosek. Koszty postępowania i związanych z tym wpisów do KW ponosi wnioskodawca.

Oba tryby różnią również związane z przekształceniem opłaty (pkt IV niniejszej opinii).

### **IV. Warunki finansowe przekształcenia**

#### *Ustawa przekształceniowa z 2018 r.*

##### 1. Wysokość opłaty

Z tytułu przekształcenia w trybie *Ustawy przekształceniowej z 2018 r.* właściciele (byli użytkownicy wieczystości) zobowiązani będą do wniesienia „opłaty za przekształcenie”.

Opłata wynosi tyle ile dotychczasowa (aktualnie wnoszona) opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego (art. 7 ust. 1 i 2 ustawy).

Postępowania w sprawach aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz aktualizacji lub ustalenia stawek procentowych tych opłat, wszczęte i niezakończone przed dniem przekształcenia, toczą się nadal po tym dniu na podstawie przepisów dotychczasowych (art. 21). Oznacza to, że jeśli urząd w ostatnim czasie dokonał aktualizacji (podwyżki) opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i użytkownik wniósł od takiej aktualizacji „odwołanie” należy wносить opłaty według dotychczasowej wysokości, a po zakończeniu takich postępowań ewentualnie będzie zachodziła konieczność dopłaty /urząd zwróci nadwyżkę/.

Wysokość opłaty za przekształcenie podana zostanie w zaświadczeniu o przekształceniu. Jeżeli właściciel nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty może złożyć w terminie 2 miesięcy od doręczenia zaświadczenia wniosek o ustalenie wysokości opłaty lub okresu jej uiszczania w drodze decyzji. Od decyzji przysługuje administracyjna droga zaskarżenia.

## 2. Okres wnoszenia opłaty

Zgodnie z art. 7 ust. 6 ustawy, opłata wnoszona będzie przez okres 20 lat od dnia przekształcenia.

Właściciel gruntu będący przedsiębiorcą, w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej (w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców) może w terminie 3 miesięcy od dnia przekształcenia złożyć właściwemu organowi oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty przez okres:

- 1) 99 lat, licząc od dnia przekształcenia - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 1% albo
- 2) 50 lat, licząc od dnia przekształcenia - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 2%, albo
- 3) 33 lat, licząc od dnia przekształcenia - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 3%, albo
- 4) w którym suma opłat nie przekroczy wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej podstawę ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest wyższa niż 3%.

Przy czym właściciel w okresie pozostałym do wnoszenia opłaty w każdym czasie może złożyć nowe oświadczenie o okresie wnoszenia opłaty (stosownie do powołanych wyżej możliwości ustalenia ich terminu, z uwzględnieniem dotychczas wniesionych opłat – art. 7 ust. 6b).

## 3. Pomoc de minimis

Powyższe ściśle koreluje z kwestią pomocy publicznej (pomocy *de minimis*), do której odnosi się w szczególności Rozporządzenie Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy *de minimis*).

Należy wyjaśnić, że na skutek przekształcenia, użytkownik wieczysty nabywa prawo własności gruntu (a więc następuje po jego stronie przysporzenie majątkowe), a ekwiwalentem tego przysporzenia po stronie dotychczasowego właściciela (po stronie publicznej) jest opłata, która – gdyby przyjąć jedynie 20 letni okres jej wnoszenia – nie pokrywa wartości wychodzącej z jego majątku nieruchomości. Innymi słowy w wyniku przekształcenia dochodzi do uzyskanie prawa własności gruntu za 20% jego wartości.

W stosunku do przedsiębiorców obowiązujące przepisy wyłączają możliwość takich przysporzeń ponad ustalony limit. Chodzi bowiem o nieruchomości publiczne, które mogą być zbywane jedynie po cenach odpowiadających ich rynkowej wartości. Jeżeli uzyskana przez Państwo opłata jest niższa niż wartość zbywanej nieruchomości, mówi się o pomocy publicznej, co z kolei uruchamia opisane niżej mechanizmy jej wyrównania.

Należy uzupełniająco wyjaśnić, że zgodnie z komentarzami do *Ustawy przekształceniowej z 2018 r.* – przepisy o pomocy *de minimis* należy stosować zarówno do samej opłaty przekształceniowej jak i do ewentualnych uzyskanych od podmiotów publicznych bonifikat.

Ustalony w ww. Rozporządzeniu Komisji EU limit pomocy publicznej dla jednego beneficjenta wynosi 200 tys euro w okresie 3 lat podatkowych (czyli ok. 800 tys złotych).

Przekroczenie tego limitu rodzi konieczność dokonania dopłaty.

Zgodnie z przepisami, w przypadku gdy nastąpi przekroczenie limitu pomocy *de minimis*, stosuje się dopłatę do wysokości wartości rynkowej nieruchomości określonej na dzień przekształcenia. Wysokość dopłaty ustalana jest z urzędu w drodze decyzji. Koszty koniecznego do ustalenia dopłaty operatu szacunkowego ponosi zobowiązany do dopłaty. Dopłata ma wyrównać różnicę między wartością uzyskanego prawa a wysokością należnej z tego tytułu opłaty przekształceniowej.

Podawany na szkoleniach sposób ustalania wysokości ewentualnej dopłaty w związku z pomocą *de minimis* jest następujący:

Wartość rynkowa gruntu – (wartość sumy opłat z tytułu przekształcenia + wartość dostępnego limitu pomocy *de minimis* tj. maksymalnie 800.000 zł) = wysokość dopłaty

Omawiana tu pomoc publiczna dotyczy przedsiębiorców, którzy wykorzystują nieruchomość na cele działalności gospodarczej.

Przyjmuje się (choć są to jedynie interpretacje, jednak uwzględniają również stanowiska Komisji Europejskiej, przykładowo COMP.F3/AW-MS/jb\*2011/035977), że w stosunku do lokali mieszkalnych spółdzielnia nie prowadzi działalności gospodarczej i przepisy o pomocy *de minimis* nie mają zastosowania do przekształcenia użytkowania wieczystego we własność nieruchomości w części dotyczących takich lokali.

W stosunku jednak do lokali użytkowych lub pawilonów handlowych, w których prowadzona jest działalność (np. są one komercyjnie wynajmowane), przepisy dotyczące pomocy *de minimis* będą miały zastosowanie.

Wynika to m. in. z materiałów przekazywanych przez Urząd Miasta Stołecznego w których napisano, że:

*Ustawa przekształceniowa z 2018 r.* ma zastosowanie do gruntów zabudowanych budynkami wyłącznie mieszkalnymi ale również takimi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne. Do przekształcenia będzie zatem dochodziło również w przypadku, gdy grunt będzie wykorzystywany w części na cele inne niż mieszkalne (kiedy w budynku większość lokali będzie miała przeznaczenie mieszkaniowe, ale będą znajdowały się w nim również lokale handlowe i usługowe, wykorzystywane na cele prowadzenia działalności gospodarczej).

Przepisy o pomocy publicznej mają zastosowanie wyłącznie w odniesieniu do przedsiębiorców, jednak pojęcie przedsiębiorcy rozumiane jest bardzo szeroko, obejmuje ono bowiem swym zakresem wszystkie kategorie podmiotów prowadzących działalność gospodarczą (niezależnie od formy prawnej i sposobu finansowania). Zgodnie z orzecznictwem Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej (TSUE) przez działalność gospodarczą należy rozumieć oferowanie towarów i usług na rynku, przy czym nie jest istotne występowanie zarobkowego charakteru działalności, w związku z czym działalność

gospodarczą w rozumieniu unijnego prawa konkurencji prowadzić mogą różnorodne podmioty również podmioty typu non-profit.

Uwzględniając powyższe przepisy o pomocy publicznej (pomocy *de minimis*) należy stosować przy ustalaniu odpłatności za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność w stosunku do przedsiębiorców, którymi mogą być:

- właściciele lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych,
- spółdzielnie mieszkaniowe w zakresie wynajmowanych lokali użytkowych
- deweloperzy (w zakresie lokali niesprzedanych w dacie przekształcenia)
- osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą w domach mieszkalnych i lokalach mieszkalnych, w tym w lokalach spółdzielni mieszkaniowej o statusie odrębnej własności.

Z uwagi na powyższe regulacje, w celu uniknięcia konieczności wnoszenia dopłaty, do Ustawy przekształceniowej z 2018 r. wprowadzona została możliwość wnoszenia opłaty za przekształcenie do czasu pokrycia pełnej wartości nieruchomości. Zgodnie z tymi przepisami właściciel gruntu będący przedsiębiorcą, w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej może w terminie 3 miesięcy od dnia przekształcenia złożyć oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłat przez inny okres (99, 50, 33 lub inny – w zależności od wysokości stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste; W przypadku nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe stawka wynosi 1%, a zatem aby pokryć wartość nabywanego prawa własności opłata przekształceniowa winna być wnoszona przez 99 lat).

#### 4. Termin na wniesienie opłaty

Opłaty z tytułu przekształcenia wnosić należy w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Termin na wniesienie opłaty za przekształcenie za rok 2019 został jednak przesunięty i upływa dnia 29 lutego 2020 r.

#### 5. Wniesienie jednorazowej opłaty – bonifikata

Opłaty przekształceniowe (bez względu przez ile lat będą wnoszone, zgodnie z pkt 3 powyżej) mogą zostać wpłacone jednorazowo („opłata jednorazowa”). Właściciel może podjąć decyzję o jednorazowym wniesieniu opłat pozostałych do spłaty w każdym czasie.

Ustawa stanowi, że właściwy organ może udzielić bonifikaty zarówno od opłaty za przekształcenie za dany rok, jak i od opłaty jednorazowej.

W stosunku do gruntów m. st. Warszawy obowiązuje uchwała Nr LXXV/2128/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 października 2018 r., zgodnie z którą wprowadzona została bonifikata od opłaty jednorazowej. Zgodnie z brzmieniem Uchwały:

- 1) Bonifikata przysługuje osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym,
- 2) Wynosi ona 98 % (lub 99%, jeżeli wniesiono już opłatę za co najmniej 50-letni okres użytkowania wieczystego),



- 3) Aby z niej skorzystać należy wnieść wszystkie opłaty za przekształcenie jednorazowo,
- 4) Zgodnie z wykładnią, jaka prezentowana jest przez Urząd, bonifikata dla osób fizycznych nie przysługuje w stosunku do lokali innych niż mieszkalne (np. garażu, lokali użytkowych).

*Ustawa przekształceniowa z 2018 r.* została jednak już po przyjęciu ww. Uchwały zmieniona (ustawa zmieniająca z dnia 31 stycznia 2019 r., druga nowelizacja) w ten sposób, że dodano do niej przepis, zgodnie z którym bonifikaty mogą obejmować również opłaty wnoszone za stanowiska postojowe i garaże.

Aby skorzystać z bonifikaty konieczne jest złożenie wniosku. Nie ma wzoru (formularza) takiego wniosku. Wystarczy napisać zatem do urzędu pismo z prośbą o jej udzielenie i wskazaniem nieruchomości/lokalu (adres i numer KW).

Na stronach Urzędu Miasta podano jednak komunikat, że z wnioskami o udzielenie bonifikaty należy się wstrzymać do czasu otrzymania zaświadczenia o przekształceniu. W zaświadczeniu tym organ poda bowiem wysokość opłaty za przekształcenie, od której udzielana będzie bonifikata.

#### Ustawa z 2005 r.

W *Ustawie z 2005 r.* warunki finansowe przekształcenia ustalone zostały inaczej.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy, osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, jest obowiązana do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty z tytułu tego przekształcenia.

W decyzji o przekształceniu właściwy organ ustala opłatę z tytułu przekształcenia, przy której ustalaniu stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 3a i art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Oznacza to, że stanowi ona różnicę między:

- ceną nieruchomości ustaloną w wysokości równej jej wartości (art. 67 ust. 3a ugn),
- na poczet której zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego, określoną według stanu na dzień sprzedaży (art. 69 ugn).

Opłatę można rozłożyć - na wniosek użytkownika wieczystego - na raty, na czas nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 20 lat (chyba że wnioskodawca wystąpi o okres krótszy niż 10 lat). – tak art. 4 ust. 3 ustawy.

Od tak ustalonej opłaty istnieje możliwość uzyskania bonifikaty, jaka uchwalona została Uchwałą nr L/1217/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 czerwca 2017 r..

Zgodnie z ww. Uchwałą osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym przyznana została bonifikata w wysokości 95% od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub garażami. W przypadku przeznaczenia nieruchomości na cele mieszkaniowe i inne, bonifikata

będzie przysługiwała proporcjonalnie do stosunku powierzchni lokali mieszkalnych i garażowych do powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości.

Również na gruncie *Ustawy z 2005 r.* powstało zagadnienie opisywanej wyżej pomocy *de minimis*. Zawiera ona bowiem regulację analogiczną jak *Ustawa przekształceniowa z 2018 r.*, zgodnie z którą:

- „Przepisy niniejszej ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej” (art. 5a *Ustawy z 2005 r.*)

- „Przepisy ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej” (art. 14 zdanie pierwsze *Ustawy przekształceniowej z 2018 r.*, które jednak dodatkowo precyzuje, że: „udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenie pomocy *de minimis*, określonych w szczególności w rozporządzeniu Komisji (EU)....”).

Wydaje się, że zasady wykładni winny być tu stosowne w sposób analogiczny.

## **V. Zbieg postępowań przekształceniowych**

Postępowania w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego wszczęte na podstawie *Ustawy z 2005 r.* (niezakończone decyzją ostateczną do dnia 31 grudnia 2018 r.), umarza się, jeżeli użytkownik wieczysty nie złoży do dnia 31 marca 2019 r. oświadczenia o prowadzeniu dalszego postępowania na podstawie starej ustawy.

Powyższe oznacza, że spółdzielnia ma czas do końca marca na określenie w jakim trybie chce dokonać przekształcenia.

Do tego czasu (do dnia podjęcia decyzji i cofnięcia wniosku lub złożenia oświadczenia o kontynuacji postępowania na podstawie starej ustawy, względnie upływu terminu 31.03.2019 r. bez żadnego stanowiska – o czym niżej) – organ nie wyda zaświadczenia o przekształceniu (nieznane są bowiem *de facto* losy prawne nieruchomości; dopóki stare postępowanie przekształceniowe pozostaje w toku, do przekształcenia w trybie nowej ustawy dojść nie może).

Ustawodawca wprowadza jednocześnie termin maksymalny dla zakończenia starych postępowań.

Jeżeli zatem postępowanie prowadzone w starym trybie (jeśli spółdzielnia podtrzyma w terminie chęć jego kontynuacji) nie zakończy się do dnia 31 grudnia 2021 r. wydaniem decyzji o przekształceniu, przekształcenie nastąpi z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2022 r. zgodnie z zasadami określonymi w nowej ustawie przekształceniowej.

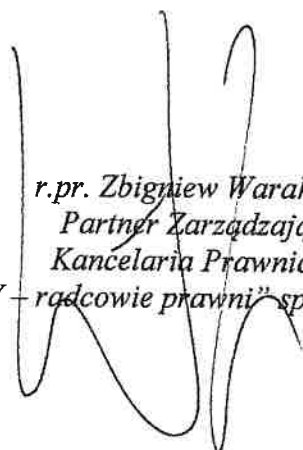
W przypadku niezłożenia w terminie do dnia 31.03.2019 r. oświadczenia o kontynuacji starego postępowania, przekształcenie następuje ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2019 r., zgodnie z zasadami określonymi w nowej ustawie.

## VI. Podsumowanie.

Uwzględniając opisane wyżej uwarunkowania prawne i okoliczności analizowanego stanu faktycznego stwierdzić należy, że obie ścieżki postępowania (Ustawa z 2005 r. i Ustawa przekształceniowa z 2018 r.) prowadzą do tego samego skutku, a więc przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo jej własności.

Podejmując decyzje o wyborze trybu należy zatem wziąć pod uwagę:

- 1) Kwestie finansowe (koszty przekształcenia), których kalkulacja wymaga analiz właściwych służb księgowych spółdzielni
- 2) Kwestie podziału nieruchomości, przy czym nowa Ustawa przekształceniowa z 2018 r. literalnie kwestie tę rozstrzyga (zabudowa gruntu jakimkolwiek dodatkowym zabudowaniem innym niż w niej wymienione uniemożliwia przekształcenie), a *Ustawa z 2005 r.* daje pole do interpretacji w tym zakresie.

  
r.pr. Zbigniew Waraksa  
Partner Zarządzający  
Kancelaria Prawnicza  
„WARAKSA I PARTNERZY – radcowie prawni” sp.p.