

**Podstawowe informacje dotyczące przekształcenia prawa użytkowania  
wieczystego w prawo własności w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 lipca  
2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności  
nieruchomości (Dz. U. z 2012r. poz. 83 ze zm.), zwanej dalej ustawą  
o przekształceniu**

**1. Przesłanki przedmiotowe i podmiotowe przekształcenia**

Zgodnie art. 1 ust. 1 ustawy o przekształceniu: „Osoby fizyczne i prawne będące w dniu 13 października 2005r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności”.

Według art. 1 ust. 2 w/w ustawy „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.”

Art. 1 ust. 1a ustawy o przekształceniu stanowi: „Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą wystąpić również osoby fizyczne będące w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi nieruchomości, niezależnie od jej przeznaczenia, jeżeli użytkowanie wieczyste uzyskały:

- 1) w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów, przed dniem 5 grudnia 1990r.;
- 2) na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279)”.

Ponadto zgodnie z art. 1 ust. 3 w/w ustawy „z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą również wystąpić osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 1 i 1a, oraz osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 2”.

W dniu 10 marca 2015r. Trybunał Konstytucyjny wyrokiem sygn. akt K 29/13, sprostowanym postanowieniem z dnia 25.03.2015r. orzekł o niezgodności z Konstytucją RP art. 1 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w zakresie, w jakim przyznaje uprawnienie do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności osobom fizycznym i prawnym, które nie miały tego uprawnienia przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 2011r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110).

Powyższy wyrok zakwestionował rozszerzenie przedmiotowego zakresu ustawy o przekształceniu, w rezultacie którego zniesiono ograniczenia co do rodzaju nieruchomości, mogących być przedmiotem wniosku o przekształcenie oraz zakresu podmiotowego, tj. rozszerzenie działania ustawy na osoby prawne niebędące właścicielami lokali.

Art. 1 ust. 1 przed wejściem w życie nowelizacji ustawy wprowadzonej ustawą z dnia 28 lipca 2011r. tj. w pierwotnym brzmieniu ustawy o przekształceniu stanowił, że: „osoby fizyczne będące w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Przez nieruchomość rolną rozumie się nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy na cele inne niż rolne”.

Ponadto użytkownicy wieczystości tych nieruchomości musieli mieć uprawnienia do przekształcenia przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 2011r. Oznacza to, że przez cały ten okres musiały być spełnione wszystkie przesłanki do przekształcenia. Wiąże

się to bezpośrednio z zapisem art. 1 ust. 3 ustawy sprzed zmiany z 2011r. stanowiącego że „Z żądaniem przekształcenia praw użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą również wystąpić osoby fizyczne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 1 i 1a oraz osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 2.”

Zgodnie z art. 1 ust. 1b pkt 3 ustawy o przekształceniu art. 1 ust. 1 ustawy nie stosuje się do nieruchomości wobec których toczy się postępowanie administracyjne, mające na celu nabycie nieruchomości lub jej części pod inwestycje celu publicznego.

**Podsumowując powyższe należy stwierdzić, że przekształceniu podlegają nieruchomości, które w dniu 13.10.2005r. były zabudowane na cele mieszkaniowe lub zabudowane garażami albo przeznaczone pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolne i w okresie od 13.10.2005r. do dnia dzisiejszego były w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych, zaś w przypadku nieruchomości z których wyodrębniono lokale – również w użytkowaniu wieczystym osób prawnych, oraz nie toczy się w stosunku do tych nieruchomości postępowanie administracyjne, mające na celu nabycie nieruchomości lub jej części pod inwestycje celu publicznego.**

## **2. Udziały w prawie użytkowania wieczystego**

W sytuacji, gdy do nieruchomości ustanowione jest użytkowanie wieczyste gruntu w formie niepodzielnych udziałów, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności może nastąpić jedynie przy jednoczesnym przekształceniu wszystkich istniejących udziałów w prawie użytkowania wieczystego danej nieruchomości.

Dla nieruchomości będących przedmiotem współużytkowania wieczystego niezwykle ważna jest regulacja art. 1 ust. 4, dająca uprawnienia do złożenia wniosku również właścicielom lokali, którzy prawo użytkowania wieczystego z nimi związane nabyli po dniu 13 października 2005r. oraz osobom, które uzyskały prawo użytkowania wieczystego na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279).

Art. 2 ust. 1 ustawy o przekształceniu stanowi, iż: z żądaniem przekształcenia mogą wystąpić wszyscy współużytkownicy wieczystości, z zastrzeżeniem ust. 2, który przyznaje prawo do wystąpienia z żądaniem przekształcenia współużytkownikom, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę. Natomiast jeżeli co najmniej jeden współużytkownik wieczysty zgłosi sprzeciw wobec złożonego wniosku o przekształcenie, właściwy organ zawiesza postępowanie. W takim przypadku stosuje się odpowiednio przepis art. 199 Kodeksu cywilnego, który mówi, że: „Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W przypadku braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli”.

## **3. Opłata za przekształcenie**

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o przekształceniu ustalana jest opłata z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Zasady ustalenia opłaty za przekształcenie określone są w art. 4 ust. 2 ustawy o przekształceniu, który stanowi, że do ustalenia tej opłaty stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 3a i art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016r., poz. 2147 ze zm.). Opłatę za przekształcenie stanowi różnica pomiędzy wartością prawa własności a wartością prawa użytkowania wieczystego danej nieruchomości. Wartość prawa własności i wartość prawa użytkowania wieczystego ustala rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym. Koszt sporządzenia operatu szacunkowego obciąża stronę zgodnie z art. 262 § 1 pkt 2 k.p.a.

Na podstawie art. 5 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005r., przekształcenie użytkowania w prawo własności następuje nieodpłatnie na rzecz osób fizycznych, o których mowa w art. 1 ust. 1a, lub ich następców prawnych rozumianych jako spadkobierców.

#### 4. Bonifikata od opłaty za przekształcenie

Zgodnie z art. 4 ust. 7 ustawy o przekształceniu, organ właściwy do wydania decyzji może udzielić, na podstawie uchwały właściwej rady, bonifikaty od opłaty za przekształcenie.

W dniu 8 czerwca 2017r. Rada m.st. Warszawy podjęła uchwałę Nr L/1217/2017 w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2017r., poz. 5414).

Zgodnie z § 1 w/w uchwały:

*„1. Wyraża się zgodę na udzielenie 95% bonifikaty osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub garażami”.*

*2. Wyraża się zgodę na udzielenie 99% bonifikaty osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym, które wniosły opłatę za cały 99 letni okres użytkowania wieczystego, od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub garażami.”*

Powyższe bonifikaty mogą zostać udzielone, jeżeli użytkownik wieczysty w chwili wydania decyzji nie zalega ze zobowiązaniami finansowymi wobec m.st. Warszawy, związanymi z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej przedmiot przekształcenia.

Według § 2 w/w uchwały: *„W przypadku przeznaczenia nieruchomości na cele mieszkaniowe i inne, bonifikata o której mowa w § 1 będzie przysługiwała proporcjonalnie do stosunku powierzchni lokali mieszkalnych i garażowych do powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości”.*

Jeśli na nieruchomości jest prowadzona firma, należy złożyć oświadczenie, jaka część powierzchni budynku jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe, a jaka na prowadzenie działalności firmy.

Ponadto zgodnie z art. 4 ust. 10 ustawy o przekształceniu, w odniesieniu do nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków, opłatę, o której mowa w art. 4 ust. 1, obniża się o 50 %.

Natomiast art. 4 ust. 15 ustawy o przekształceniu, stanowi: *„Organ, o którym mowa w art. 3 ust. 1, żąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od dnia przekształcenia, zbyła lub wykorzystywała nieruchomość na inne cele niż cele, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, spółdzielni mieszkaniowej w przypadku ustanowienia odrębnej własności na rzecz członków oraz właścicieli lokali, którym przekształcono udział w prawie użytkowania wieczystego w prawo własności. W szczególnie uzasadnionych przypadkach organ może odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku”*

#### 5. Rozłożenie opłaty za przekształcenie na raty

Art. 4 ust. 3 ustawy o przekształceniu stanowi, że opłatę z tytułu przekształcenia, rozkłada się, 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.

Zapis art. 4 ust. 3 ustawy obliguje organ do uwzględnienia ewentualnego wniosku o rozłożenie opłaty za przekształcenie na 10 rat, umożliwiając jednocześnie zadecydowanie, w ramach uznania administracyjnego, na ile rat rozłoży opłatę za przekształcenie w ustalonym ustawą zakresie, tj. od 10 do 20 lat oraz zdecydowanie o odstępach czasowych pomiędzy ratami – raty roczne, czy inne.

Zarząd Dzielnicy Mokotów, postanowił, iż w przypadku wnioskowania przez użytkowników wieczystych o rozłożenie na raty opłaty za przekształcenie, opłata nie powinna być rozłożona na więcej niż 10 rat rocznych. W przypadkach zaś szczególnie uzasadnionych

indywidualną sytuacją majątkową i osobistą, na wniosek osób fizycznych, Zarząd Dzielnicy Mokotów może wyrazić zgodę na rozłożenie opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na więcej niż 10, nie więcej jednak niż na 20 rat rocznych, przy założeniu, że:

- nieruchomość jest wykorzystywana przez użytkowników wieczystych wyłącznie na własne cele mieszkaniowe,
- ustalona rata opłaty za przekształcenie nie będzie niższa niż aktualnie obowiązująca opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości podlegającej przekształceniu.

Zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy o przekształceniu „Nieuiszczona część opłaty, rozłożonej na raty zgodnie z ust. 3, podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.”

## **6. Zabezpieczenie opłaty za przekształcenie hipoteką**

Zgodnie z art. 4 ust. 6 ustawy o przekształceniu „Wierzytelność z tytułu opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości objętej przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W przypadku przekształcenia udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, związanego z odrębną własnością lokalu, hipoteka przymusowa obciąża nieruchomość lokalową osoby, na rzecz której nastąpiło przekształcenie. Podstawą wpisu hipoteki jest ostateczna decyzja, o której mowa w art. 3 ust. 1”.

## **7. Pomoc publiczna**

Na podstawie art. 5a ustawy o przekształceniu przepisy tej ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.

Przez pomoc publiczną należy rozumieć jakiekolwiek przysporzenie na rzecz przedsiębiorcy korzyści finansowych, w zakresie prowadzonej przez niego działalności, które realizowane jest ze środków publicznych lub powodujące pomniejszenie w/w środków publicznych (bonifikaty, umorzenia, dotacje, rozłożenie płatności na raty).

W rozumieniu prawa unijnego za przedsiębiorcę uważa się podmiot prowadzący działalność gospodarczą niezależnie od jego formy organizacyjnej i prawnej. Bez znaczenia jest również czy podmiot ten działa w celu osiągnięcia zysku. Nie ma znaczenia, czy dany podmiot w świetle prawa krajowego jest uznawany za przedsiębiorcę oraz jak kwalifikowana jest jego działalność. Przedsiębiorcą może być zarówno osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą jak i spółka prawa handlowego, organizacja non – profit i inne jeśli prowadzą działalność gospodarczą w rozumieniu prawa unijnego.

Działalność w zakresie wynajmu nieruchomości w rozumieniu prawa unijnego jest działalnością gospodarczą, zaś wsparcie dla podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą podlega przepisom dotyczącym pomocy publicznej, zatem w przypadku wynajmowania nieruchomości, prowadzenia działalności i gospodarczej związanej z przedmiotem postępowania czy zarejestrowania na nieruchomości osoby prawnej w Krajowym Rejestrze Sądowym, będzie zachodziła konieczność zastosowania przepisów o pomocy publicznej.

Wszelkie informacje dotyczące pomocy publicznej można uzyskać na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) w zakładce: Prawo > Polskie akty prawne > Pomoc publiczna.

Co do zasady, pomoc państwa jest zabroniona, ale przepisy prawa dopuszczają jej stosowanie pod pewnymi warunkami. Zasady dopuszczalności pomocy publicznej zostały zawarte w przepisach art. 107-109 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (Dz. Urz. UE C 32 z 6.10.2012r.). Prawo unijne określa zasady i warunki dopuszczalności pomocy, a prawo krajowe reguluje jedynie kwestie proceduralne (techniczne).

Od dnia 1 maja 2004r. organem nadzorującym pomoc publiczną jest Komisja Europejska. Prezes UOKiK utracił dotychczasowe uprawnienia w tym zakresie. Każdy zamiar udzielenia indywidualnej pomocy publicznej podlega procedurze zgłoszenia (notyfikacji). Zgodnie z art. 108 ust.3 TFUE, państwo członkowskie jest zobowiązane do informowania Komisji Europejskiej o wszystkich planach przyznania pomocy publicznej i nie może wprowadzać w życie projektowanych środków do momentu wydania przez Komisję decyzji końcowej o ich zgodności z rynkiem wewnętrznym. Z obowiązku notyfikacji zwolnione są, na podstawie odpowiednich rozporządzeń Komisji, projekty pomocy publicznej objęte tzw. wyłączeniami grupowymi oraz pomoc de minimis. Zasady notyfikacji pomocy publicznej zostały określone we właściwych przepisach proceduralnych, w tym w szczególności w Rozporządzeniu Rady (WE) Nr 659/1999 z dnia 22 marca 1999r. ustanawiającym szczegółowe zasady stosowania art. 93 Traktatu WE (Dz. Urz. L 83, 27.03.1999).

W przypadku pomocy publicznej przyznanej niezgodnie z warunkami dopuszczalności jak również pomocy wykorzystanej niezgodnie z przeznaczeniem, beneficjent pomocy jest zobowiązany do zwrotu kwoty stanowiącej równowartość udzielonej pomocy wraz z odsetkami naliczonymi od dnia otrzymania pomocy. Komisja Europejska ma prawo do windykacji pomocy przez okres 10 lat.

Zgodnie z opiniami Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, opartymi na zastrzeżeniach Komisji Europejskiej zgłoszonych w trakcie postępowania notyfikacyjnego w sprawie SA 36571 (2013N) między innymi sposób ustalania opłaty z tytułu przekształcenia, tj. zgodnie z art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016r., poz. 2147 ze zm.) – obliczenie opłaty poprzez odjęcie wartości prawa użytkowania wieczystego od wartości prawa własności - jest w istocie udzieleniem pomocy publicznej. Wartość tej pomocy równa jest wartości prawa użytkowania wieczystego. Pomocą publiczną, oprócz w/w wartości prawa użytkowania wieczystego, jest również przysporzenie przedsiębiorcy, wynikające z zastosowania preferencyjnego oprocentowania rat w stosunku do oprocentowania analogicznego kredytu, uzyskanego na rynku.

W związku z tym, pełną pomoc publiczną należy obliczyć poprzez zsumowanie wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i pomocy wynikającej z rozłożenia opłaty za przekształcenie na raty.

Ponadto w przypadku wykorzystywania części nieruchomości na cele mieszkalne, pomoc publiczną oblicza się proporcjonalnie do pozostałej części nieruchomości tj. przeznaczonej i wykorzystywanej na prowadzenie działalności gospodarczej.

Pomoc de minimis stanowi szczególną kategorię wsparcia udzielanego przez państwo, gdyż uznaje się, że ze względu na swą małą wartość nie powoduje ona zakłócenia konkurencji w wymiarze unijnym. Od dnia 1 maja 2007r. maksymalny, dopuszczalny pułap pomocy de minimis wynosi 200 tys. euro. Podmiot prowadzący działalność gospodarczą może uzyskać powyższą pomoc, jeżeli wartość tej pomocy łącznie z wartością innej pomocy de minimis otrzymanej w okresie bieżącego roku kalendarzowego i dwóch poprzednich lat kalendarzowych nie przekracza kwoty stanowiącej równowartość wspomnianych 200 tys. euro.

W przypadku, gdy wartość pomocy publicznej przekracza ww. pułap, pomoc może być udzielona w innej formie przewidzianej w ustawie z dnia 30 kwietnia 2004r. (Dz. U. z 2016r., poz. 1808 ze zm.), np.: pomocy indywidualnej, bądź pomocy indywidualnej na restrukturyzację. Wymaga to jednak notyfikacji przez Komisję Europejską.