

Legal Alert

31 sierpnia 2023 r. | www.skslegal.pl

Roszczenie o sprzedaż gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i inne zmiany w zakresie użytkowania wieczystego

Aktualny stan prawny

Od 31 sierpnia 2023 r. użytkownicy wieczystości mogą wystąpić z – wiążącym – żądaniem sprzedaży nieruchomości gruntowej oddanej im w użytkowanie wieczyste w związku z wejściem w życie ustawy nowelizującej ustawę o gospodarce nieruchomościami (dalej jako „**Nowelizacja**”). Nowelizacja wprowadza – między innymi – regulację warunków zawierania umowy sprzedaży gruntu jego użytkownikom wieczystym oraz szczególne zasady obliczania ceny nieruchomości gruntowej.

Nowelizacja stanowi kolejny etap reformy użytkowania wieczystego polegającej na jego stopniowej likwidacji w polskim systemie prawnym. Ustawodawca zamierza w ten sposób odpowiedzieć na zainteresowanie użytkowników wieczystych nabywaniem gruntów na własność. Chodzi tu przede wszystkim przedsiębiorców, bowiem użytkowanie wieczyste gruntów wykorzystywanych na cele mieszkaniowe zostało przekształcone w prawo własności już wcześniej. Drugim celem jest natomiast reakcja na zgłaszane od kilku lat przez Komisję Europejską zastrzeżenia dotyczące obecnego sposobu obliczania ceny nieruchomości przy sprzedaży gruntu użytkownikowi wieczystemu, który to sposób został uznany przez Komisję za formę niedozwolonej pomocy publicznej.

Przedsiębiorcy będący użytkownikami wieczystymi nieruchomości powinni przeanalizować, czy z ich perspektywy nabycie własności nieruchomości, z których aktualnie korzystają jest opłacalne i ew. przygotować się do złożenia żądania.

Zmiany w UGN

Roczny termin na żądanie zawarcia umowy sprzedaży gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste

Nowelizacja przewiduje przyznanie użytkownikowi wieczystemu roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. **Roszczenie musi zostać zgłoszone w terminie roku od dnia wejścia w życie Nowelizacji (tj. od dnia 31 sierpnia 2023 r. do dnia 31 sierpnia 2024 r.).**

Oznacza to, że jeśli roszczenie zostanie zgłoszone w tym terminie, obecny właściciel (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego) będzie zobowiązany sprzedać użytkownikowi wieczystemu nieruchomość.

Jeżeli roszczenie nie zostanie zgłoszone w ww. terminie, podmioty publiczne będą mogły odmówić sprzedaży użytkownikom wieczystym (tak, jak miało to miejsce dotychczas).

Ww. roszczenie nie będzie przysługiwać:

1. jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r.;
2. jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie użytkowania wieczystego;
3. jeżeli toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego;
4. jeżeli grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego;
5. w odniesieniu do gruntów położonych na terenie portów i przystani morskich;
6. w odniesieniu do **nieruchomości gruntowej niezabudowanej**.

Cena gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste

Zgodnie z nowym brzmieniem art. 69 UGN, zasada obliczania ceny gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste będzie zależeć od tego, **czy nieruchomość jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej**. Natomiast w świetle brzmienia nowego art. 198h UGN, w przypadku realizacji roszczenia istotne

będzie to, **кто jest właścicielem nieruchomości** – jednostka samorządu terytorialnego („JST”) albo Skarb Państwa. Nowa zasada obliczania ceny gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste będzie zdeterminowana przez **trzy czynniki: mnożnik** (co najmniej 20-krotność – w zależności od tego, kto jest właścicielem nieruchomości i jego decyzji), dotychczasową **stawkę procentową opłaty (SO)** z tytułu użytkowania wieczystego oraz **wartość nieruchomości gruntowej (WNG)** określoną zasadniczo na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Obecnie sprecyzowane zasady (wysokość mnożnika) występują tylko w odniesieniu nieruchomości Skarbu Państwa.

Przy realizacji roszczenia o nabycie nieruchomości od Skarbu Państwa przez jej użytkownika wieczystego cena nieruchomości będzie obliczana według następującego wzoru:

$$20 \times SO \times WNG$$

Przykładowo, jeśli WNG zostanie ustalona na 1.000.000 zł, to przy stawce procentowej opłaty na poziomie 3% cena nieruchomości obliczona wg. powyższego wzoru wyniesie 600.000 zł.

Gdyby cena była płacona w ratach, mnożnik wzrośnie do 25. Gdyby natomiast właścicielem nieruchomości sprzedawanej na podstawie roszczenia była JST, to mnożnik może zostać ustalony na wyższym poziomie niż 20, ale cena nieruchomości nie może być wyższa niż WNG.

Trzeba zauważyć, że wartość nieruchomości gruntowej będzie zasadniczo ustalana przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym. Operat ten – jak wskazuje dotychczasowe doświadczenie – będzie zamawiany przez właściciela i ustawa nie przewiduje możliwości jego kwestionowania. Może to być istotnym mankamentem tej procedury.

Wprowadzenie reguł udzielania pomocy de minimis

W Nowelizacji przewidziano stosowanie reguł udzielania pomocy de minimis do umów sprzedaży gruntu zawieranych z użytkownikami wieczystymi, którzy wykorzystują grunt do prowadzenia działalności gospodarczej. W takiej sytuacji **różnica między wartością nieruchomości gruntowej a ceną obliczoną zgodnie z nową zasadą będzie uznawana za wartość udzielonej pomocy publicznej.** Jeżeli wartość pomocy publicznej przekroczy limit pomocy *de minimis*, pomocy udziela się

do limitu i nakłada się na dotychczasowego użytkownika wieczystego dopłatę do wartości nieruchomości gruntowej, określonej na dzień sprzedaży. Dopłatę będzie można uiścić albo jednorazowo, albo w ratach rocznych płatnych przez okres nie dłuższy niż 20 lat. **W przypadku zapłaty w ratach będą one oprocentowane według stopy referencyjnej** ustalonej zgodnie z Komunikatem Komisji Europejskiej w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (Dz. U. C 14 z 19.1.2008, str. 6).

W celu kompleksowej realizacji reformy prawa użytkowania wieczystego, Nowelizacja wprowadza **końcowy termin zgłaszania żądania** przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności, określonego w art. 1 oraz 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, który ustalono **na dzień 31 grudnia 2025 r.** Biorąc pod uwagę konieczność ochrony praw nabytych, **Nowelizacja pozostawia dotychczasową zasadę obliczania opłaty za przekształcenie**, która stanowi różnicę wartości nieruchomości gruntowej i wartości prawa użytkowania wieczystego.

Do ww. ustawy również wprowadzono reguły udzielania pomocy *de minimis* dot. płatności opłaty w ratach.

Nowa zasada obliczania ceny gruntu opisana powyżej będzie miała zastosowanie również w przypadku sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na rzecz użytkownika wieczystego.

Jak możemy pomóc:

- kompleksowo doradzamy w zakresie postępowań związanych z użytkowaniem wieczystym;
- prowadzimy analizy w zakresie możliwości skorzystania z roszczenia sprzedaży nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na podstawie Nowelizacji.



Bartłomiej Dębski

Senior Counsel, attorney-at-law

☎ +48 883 391 786

✉ bartlomiej.debski@skslegal.pl

Jakub Potocki

Starszy praktykant

☎ +48 502 245 772

✉ jakub.potocki@skslegal.pl