

**Obowiązki nałożone na:  
Zarząd Powiatu Nowotomyskiego oraz Starostę Nowotomyskiego  
od dnia 31.08.2023 r., dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego  
w prawo własności – w świetle wprowadzonych zmian do ustaw:  
z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo  
własności oraz z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.**

Wymienione wyżej zagadnienia wiążą się ściśle ze zmianami wprowadzonymi z dniem 31 sierpnia 2023 r. ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw.

Na podstawie zmienionej ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości osoby fizyczne (bądź ich następcy prawni określani ustawą), będące w dniu 13 października 2005 r. 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.

Zmieniona ustawa określa sposób ustalania opłaty za przekształcenie jako różnicę wartości nieruchomości gruntowej i wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określonych według stanu na dzień wydania decyzji. Doprecyzowała również zagadnienia związane z udzielaniem pomocy publicznej, które mają w tych przypadkach zastosowanie.

Użytkownik wieczysty może wystąpić do właściwego organu – tzn. do Zarządu Powiatu Nowotomyskiego (w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Powiatu Nowotomyskiego) bądź do Starosty Nowotomyskiego (w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa) o wydanie stosownej decyzji w terminie do dnia 31 grudnia 2025 r.

Na podstawie zmienionej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami użytkownik wieczysty może :

1. Wystąpić z wnioskiem o sprzedaż nieruchomości na jego rzecz w trybie art. 32 ustawy.
2. Wystąpić z żądaniem sprzedaży nieruchomości na jego rzecz w trybie przepisów epizodycznych dotyczących roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego ujętych w dziale VIa ustawy.

***Sprzedaż w trybie art. 32 ustawy.***

Zmieniona ustawa określa odmienny sposób ustalania ceny w związku z okolicznością wykorzystywania bądź niewykorzystywania nieruchomości gruntowej do prowadzenia działalności gospodarczej. W okolicznościach nieprowadzenia działalności cena ustalana jest

jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży. W przypadku prowadzenia działalności gospodarczej cena ustalana jest w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Doprecyzowano również zagadnienia związane z udzielaniem pomocy publicznej, które mają w tych przypadkach zastosowanie.

Zmieniającą ustawą zobowiązano również **województwo** - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i **odpowiednią radę** - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego **do ustalenia**, odpowiednio w drodze zarządzenia albo uchwały, **zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych**.

#### ***Sprzedaż w trybie przepisów epizodycznych w dziale VIa ustawy.***

Zmieniona ustawa określa warunki, które wykluczają możliwość wystąpienia przez użytkownika wieczystego ze stosownym wnioskiem oraz określa termin składania wniosków, który upłynął w dniu 31 sierpnia 2024r.

Dla nieruchomości Skarbu Państwa zmieniona ustawa określa odmienny sposób ustalania ceny w związku jej zapłatą jednorazową (dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży) oraz w przypadku rozłożenia ceny na raty (dwudziestopięciokrotność wymienionej kwoty).

Dla nieruchomości powiatowych cena ustalana jest w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Doprecyzowano również zagadnienia związane z udzielaniem bonifikat, rozkładania ceny na raty oraz pomocy publicznej, które mają w tych przypadkach zastosowanie.

Zmieniającą ustawą zobowiązano **odpowiednią radę** - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego **do określenia** w drodze uchwały **szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych na rzecz ich użytkowników wieczystych** albo **zobowiązania, w drodze uchwały, organu wykonawczego do indywidualnego określania tych warunków w drodze zarządzenia**. Termin na podjęcie tych uchwał upływał w dniu 31 grudnia 2023 r., a w przypadku ich niepodjęcia zastosowanie mają przepisy dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa.

**W odniesieniu do nieruchomości Powiatu Nowotomyskiego** nałożone ustawami obowiązki wykonuje Zarząd Powiatu Nowotomyskiego.

Rada Powiatu Nowotomyskiego w dniu 18 października 2023 r. podjęła uchwałę nr LII/450/2023 w sprawie zobowiązania Zarządu Powiatu Nowotomyskiego do indywidualnego określania warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz użytkowników wieczystych.

Rada Powiatu Nowotomyskiego w dniu 18 października 2023 r. podjęła uchwałę nr LII/451/2023 w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Powiat Nowotomyski jest właścicielem dwóch nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Jedna z nieruchomości zabudowana jest budynkiem gospodarczo-garażowym i stanowi przedmiot współużytkowania wieczystego w udziałach. Z uwagi na fakt, że nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r. nie mają zastosowania przepisy epizodyczne działu VIa ustawy o gospodarce nieruchomościami. W odniesieniu do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu nie można tutaj skorzystać również z przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, gdyż nieruchomość nie była przedmiotem użytkowania wieczystego w dniu 13 października 2005 r. W przypadku tej nieruchomości możliwe jest jedynie zbycie prawa własności gruntu użytkownikowi wieczystemu gruntu w trybie art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednak wniosek winni złożyć wszyscy współużytkownicy wieczystości – takiego wniosku nie złożono.

W stosunku do drugiej nieruchomości (zabudowanej budynkiem po Powiatowym Urzędzie Pracy) wpłynął wniosek o sprzedaż w trybie przepisów epizodycznych działu VIa ustawy o gospodarce nieruchomościami. Obecnie toczy się przed Sądem Najwyższym w Warszawie postępowanie ze skargi kasacyjnej Powiatu Nowotomyskiego od wyroku z dnia 21.03.2022 r. Sądu Okręgowego w Poznaniu. Zarząd Powiatu Nowotomyskiego uznał, że przesłanki obiektywne w postaci toczącego się postępowania przed Sądem Najwyższym uniemożliwiają w obecnej chwili realizację roszczenia wynikającego z przepisów powołanych wyżej. W przypadku zasadności skargi kasacyjnej istnieje prawdopodobieństwo, że roszczenie wygaśnie.

**W odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa** nałożone ustawami obowiązki związane z użytkowaniem wieczystym gruntów wykonuje Starosta Nowotomyski, przy czym sprzedaż nieruchomości następuje za zgodą Wojewody Wielkopolskiego..

Wojewoda Wielkopolski w dniu 1 lipca 2024 r. wydał zarządzenie nr 431/24 w sprawie ustalenia zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Obecnie wpłynęły 4 wnioski dotyczące sprzedaży 6 działek w trybie art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W odniesieniu do wszystkich wniosków Wojewoda nie wyraził zgody na sprzedaż nieruchomości z uwagi na fakt, że kierując się treścią swojego zarządzenia nr 431/24 ustalił, że dochody uzyskane z opłat rocznych (oszacowane na podstawie aktualnej wartości rynkowej) wnoszone do końca użytkowania wieczystego będą mniejsze lub równe cenie ustalonej zgodnie z ustawą. Prawdopodobnie więc mając na względzie dochody Skarbu Państwa nie wyraził więc zgody na zbycie nieruchomości w tym trybie. Użytkownicy wieczystości zostali poinformowani przez Starostę Nowotomyskiego o tym fakcie oraz o możliwości skorzystania z nabycia gruntów na podstawie przepisów epizodycznych ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednak żaden z podmiotów nie wystąpił z takim wnioskiem.

Dodatkowo w wymienionym trybie art. 32 ustawy prowadzone jest postępowanie z wniosku użytkownika wieczystego – Polskie Koleje Państwowe S.A. - dotyczące 3 działek. Postępowanie nadal trwa, wymaga przeprowadzenia aktualizacji opłaty rocznej i uzyskania zgody Wojewody – co w świetle wydanego zarządzenia może nie skutkować sprzedażą.

Do Starosty Nowotomyskiego w terminie do dnia 31 sierpnia 2024 r. wpłynęło 7 wniosków z żądaniem zbycia prawa własności nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste w trybie przepisów epizodycznych, wnioski dotyczą 21 działek. Obecnie prowadzone jest postępowanie wyjaśniające i kompletowana dokumentacja. Z uwagi na zastosowanie ustawy o pomocy publicznej zakończenie czynności wiąże się zawarciem aktu notarialnego i równoczesnym wydaniem stosownych zaświadczeń związanych z udzieleniem pomocy publicznej. Kwestia zastosowania odpowiednich przepisów wymaga przeprowadzenia dogłębnej analizy zgromadzonej dokumentacji i ustalenia procedury obliczenia wysokości pomocy publicznej i ewentualnych dopłat. Sprawy są w toku i obecnie nie jest znany termin zawarcia aktów notarialnych, przypuszcza się, że nastąpi to do końca 2024 r.

Prawo użytkowania wieczystego zostało wprowadzone do systemu prawa polskiego ustawą z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach i pełniło wówczas funkcję zastępczą prawa własności dla osób fizycznych, w sytuacji gdy własność państwowa nie mogła stanowić przedmiotu swobodnego obrotu prawnego i być nabywana przez te osoby. Po 1989 r. użytkowanie wieczyste przestało być co do zasady jedyną formą trwałego korzystania z gruntu pochodzącego z publicznego zasobu, jednak nie zakończyło to dyskusji nad zasadnością utrzymywania tego prawa w polskim systemie prawnym.

Odnosząc się do ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw to w uzasadnieniu do niej wskazano, że rząd obserwował od wielu lat pojawianie się postulatów systemowej eliminacji użytkowania wieczystego z polskiego porządku prawnego na skutek wzrostu zainteresowania użytkowników wieczystych nabywaniem gruntów na własność. Dotyczyło to zarówno gruntów wykorzystywanych na cele niekomercyjne (np. zabudowanych garażami), jak i gruntów oddanych na cele gospodarcze (przedsiębiorstwa). Niepewność co do zmieniających się w czasie opłat za użytkowanie wieczyste uwarunkowanych wartością nieruchomości lub co do możliwości korzystania z ustanowionego prawa po upływie okresu obowiązywania umowy (max. 99 lat) powodowała w środowiskach przedsiębiorców obawy co do celowości długofalowego oraz wysokonakładowego inwestowania na gruntach będących przedmiotem użytkowania wieczystego. Zdaniem rządu bez zachęcającej perspektywy wzmocnienia prawa do gruntu działania przedsiębiorców na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste mogłyby stracić na dynamice. Mając zatem na względzie politykę rządu w zakresie wspierania przedsiębiorczości i innowacyjności, istotne było zapewnienie stabilności prawnej użytkownikom wieczystym inwestującym na gruntach publicznych, co w perspektywie przełożyłoby się na rozwój przedsiębiorstw i regionów, a w ujęciu globalnym wpłynęłoby na wzrost potencjału gospodarczego kraju.

Prawdopodobnie z uwagi na wysokie koszty związane ze sprzedażą nieruchomości oraz obecną sytuacją gospodarczą zdecydowana większość użytkowników wieczystych z terenu Powiatu Nowotomyskiego (ok. 98%) nie podjęła kroków zmierzających do nabycia prawa własności gruntów. W tych okolicznościach zamierzony przez ustawodawcę efekt

wyeliminowania z obiegu prawnego użytkowania wieczystego jako trwałego sposobu korzystania z gruntu nie został osiągnięty. Przyjęte założenia ustawowe nie sprzyjają prawdopodobnie w obecnej sytuacji gospodarczej kraju zamierzeniom użytkowników wieczystych, którymi nie są najczęściej osoby fizyczne lecz podmioty prowadzące działalność gospodarczą.

W tym miejscu zaznaczyć należy, że nadal obowiązuje ustawa z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, która stanowi, że z dniem 1 stycznia 2019r. prawo użytkowania wieczystego przekształciło się w prawo własności.

Ustawa ta doprowadziła do powszechnego uwłaszczenia użytkowników wieczystych gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe doprowadzając do stopniowej eliminacji użytkowania wieczystego z obrotu gospodarczego i w tym obszarze efekt zamierzony przez ustawodawcę został osiągnięty.

Na terenie Powiatu Nowotomyskiego działanie ustawy dotyczyło 110 działek stanowiących uprzednio własność Skarbu Państwa. Powiat Nowotomyski nie posiadał w swoim zasobie nieruchomości, które objęte byłyby działaniem ustawy, o której mowa wyżej.

Ustawa nałożyła na Starostę Nowotomyskiego, realizującego w tym przypadku zadania rządowe, obowiązek wydania do dnia 31.12.2019r. zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Starosta Nowotomyski wydał w ustawowym terminie stosowne zaświadczenia w odniesieniu do wszystkich nieruchomości, dla których wydanie zaświadczeń było możliwe; wydano 708 zaświadczeń.

Na tych czynnościach nie skończyły się jednak obowiązki Starosty, który nadal zobowiązany jest do podejmowania czynności w odniesieniu do 278 nieruchomości Skarbu Państwa, co do których pobierana będzie przez 20 lat opłata przekształceniowa.

Dla przykładu w roku 2023 wydano:

- 6 informacji o wysokości opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu w prawo własności i określenie kwoty należnej do zapłaty po zastosowaniu bonifikaty
- 1 zaświadczenie o udzieleniu bonifikaty od opłaty jednorazowej
- 5 zaświadczeń o wniesieniu opłaty jednorazowej
- 25 zaświadczeń potwierdzających wysokość rocznej opłaty przekształceniowej oraz okres pozostały do wnoszenia opłaty
- Informacje o waloryzacji opłaty przekształceniowej dla 274 nieruchomości, wysyłając stosowne zawiadomienia do 394 podmiotów.

Ponadto na bieżąco prowadzona jest weryfikacja właścicieli nieruchomości zobowiązanych do ponoszenia opłaty przekształceniowej i ich adresów w celu prawidłowej weryfikacji dokonywanych wpłat, ich księgowania oraz ściągania należności.

Powyższe okoliczności wskazują, że kwestia istnienia w obrocie prawnym prawa użytkowania wieczystego nadal pozostaje aktualna a co za tym idzie nadal Starosta Nowotomyski zobowiązany nadal będzie do realizowania czynności i obowiązków z nim związanych. Z uwagi na to, że Powiat Nowotomyski tylko w pojedynczych przypadkach jest właścicielem nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste Zarząd Powiatu Nowotomyskiego w znikomym stopniu zobowiązany będzie do wykonywania czynności z tym prawem związanych.