

Projekt z dnia 11 sierpnia 2016 r.

USTAWA

z dnia

o przekształceniu współużytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we współwłasność gruntów

Komentarz

Art. 1. 1. Z dniem 1 stycznia 2017 r. współużytkowania wieczyste gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe związane z prawem odrębnej własności lokalu albo z udziałem we własności budynku przekształcają się we współwłasność tych gruntów.

W projekcie zupełnie zlekceważono problem (a właściwie) proceder przejmowania dużych, a nawet ogromnych, przestrzeni w miastach i osiedlach - zwłaszcza przejmowanie ich przez spółdzielnie mieszkaniowe - oraz fatalne podziały gruntów (w tym: dokonywane bez opinii architektonicznych podziały gruntów zabudowanych lub w pobliżu budynków oraz niezgodne z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). To skandaliczne zjawisko może być ogólnopolską aferą gruntową, na której „przyklepaniu” przy pomocy tego projektu może zależeć jej beneficjentom lub uczestnikom.

Doszło do odejścia używanego w Kodeksie cywilnym sformułowania *użytkowanie* wieczyste i błędne zdecydowano się na określenie *współużytkowanie wieczyste*; nawet w przypadku takiego błędu, nowe określenie powinno być ono używane w liczbie pojedynczej. Są bowiem udziały w użytkowaniu wieczystym w odniesieniu do nieruchomości określonej nieruchomości - ale nie ma udziałów we „współużytkowaniach wieczystych” co do nieruchomości w liczbie większej niż 1, nie tylko we „współużytkowaniach wieczystych” w ogólności (np. w skali całej Polski albo jednego województw)

Ustawą podstawową dla użytkowania wieczystego jest Kodeks cywilny, więc należy się trzymać terminologii w nim używanej - w kodeksie tym nie ma zwrotu „współużytkowanie” (także w odniesieniu do ograniczonego prawa rzeczowego o nazwie „użytkowanie”). Skoro w projekcie przewidziano wprowadzanie nowych treści do ksiąg wieczystych oraz do ewidencji gruntów i budynków, to należy bazować na terminologii dotychczas używanej przy dokonywaniu wpisów do ksiąg wieczystych oraz w prowadzeniu ewidencji gruntów i budynków. Dotychczas używa się - zwłaszcza w dokumentach urzędowych (szczególnie w decyzjach administracyjnych, aktach notarialnych oraz w księgach wieczystych) określenia „udziały w prawie” lub „udziały w użytkowaniu wieczystym”. Przekształcanie udziałów w jakichś „współużytkowaniach wieczystych” (zwłaszcza przy użyciu liczby mnogiej) może doprowadzić nawet do niemożliwości dokonywania wpisów w księgach wieczystych - bo w nich jest ujawnione *użytkowanie* wieczyste. Jak udziały w jakichś „współużytkowaniach wieczystych” albo w jakimś „współużytkowaniu

wieczystym” będą się miały do udziałów we wcześniej ustanowionym *użytkowaniu wieczystym*?

2. Za grunty zabudowane na cele mieszkaniowe uznaje się grunty, na których położone są budynki z ustanowioną odrębną własnością co najmniej jednego lokalu mieszkalnego i w odniesieniu do których w dniu 31 grudnia 2016 r. obowiązywała stawka opłaty rocznej określona w art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.¹).

To powinno zostać dokładnie sprawdzone; wielość innych błędów oraz powoływanie się w uzasadnieniu na szacunkowe dane przemawia za dokładnym sprawdzeniem tego aspektu.

3. Wysokość udziałów we współużytkowaniu wieczystym gruntów odpowiada wysokości udziałów we współwłasności tych gruntów.

Autor projektu demonstruje kolosalną niewiedzę o przedmiocie regulacji.

Po pierwsze: Wcześniej przedmiotem regulacji miały być „współużytkowania wieczyste”, a teraz jest używana liczba pojedyncza „współużytkowanie wieczyste”. O liczbie pojedynczej oraz o liczbie mnogiej uczy się dzieci w szkole podstawowej, i to na samym początku edukacji szkolnej.

Po drugie: Dotychczas w Polsce nie istnieją żadne „współużytkowania wieczyste”.

Po trzecie: Gdyby nawet nieco poprawić stan ustępu 3, to i tak otrzymalibyśmy dziwolągę - o przykładowym brzmieniu: «Wysokość udziałów w użytkowaniu wieczystym gruntów odpowiada wysokości udziałów we współwłasności tych gruntów.» Które prawo rzeczowe jest wcześniejsze (w zakresie, który miałby zostać objęty regulacją ustawową: użytkowanie wieczyste, czy własność? Skoro własność (a właściwie współwłasność) ma powstać wskutek projektowanego przekształcenia, to jakże wysokość udziałów w prawie wcześniej istniejącym (czyli w użytkowaniu wieczystym) może być odpowiednikiem prawa, które (a właściwie którego nabycie) miałyby być skutkiem wejścia w życie projektowanej regulacji? Orientacja w czasie to jedna z podstawowych cech człowieka zdrowego - nawet nieco podrośniętego dziecka; ta orientacja wyraźnie widać deficyty tej orientacji u autora (autorów) projektu.

Zamilczano jedno ważne zagadnienie dotyczące budynków na gruntach, na których ustanowiono użytkowanie wieczyste. Bez wchodzenia w szczegóły, są dwa rodzaje sytuacji: W pierwszym przypadku budynki (z reguły wzniesione ze środków użytkownika wieczystego) stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności - art. 235 KC. W drugim przypadku budynki stanowią część składową nieruchomości (art. 47 i art. 48 KC) - wtedy użytkowaniem wieczystym objęty jest nie tylko grunt, ale także taki budynek. Z pozoru mogłoby się wydawać, że projekt nie dotyczy „drugiego przypadku”. Prawnie dopuszczalne jest, by na jednej

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1777, Dz. U. z 2016 r. poz. 65.

nieruchomości (w rozumieniu art. 46 KC) znajdował się więcej niż 1 budynek. Jeżeli przynajmniej jeden z budynków nie jest odrębnym od gruntu przedmiotem własności (art. 235 KC), to skutkiem przekształcenia mogłoby być nabycie udziałów we współwłasności budynków (np. bloku komunalnego) wskutek przekształcenia w udziały we współwłasności udziałów w użytkowaniu wieczystym związanych z również znajdującym się na tej samej nieruchomości budynkiem, w którym ustanowiono odrębną własność lokalu. W taki sposób budynki, budowle oraz inne składniki mienia publicznego (np. drogi publiczne lub fragmentu linii kolejowych) mogłyby stać się przedmiotem współwłasności między podmiotem publicznym (Skarbem Państwa lub jednostką samorządu terytorialnego) a beneficjentem „ustawy przekształceniowej”.

4. Istniejące w dniu przekształcenia obciążenia współużytkowania wieczystego gruntów stają się odpowiednio obciążeniami nieruchomości we współwłasności.

Skoro w księgach wieczystych ujawniono dotychczas *użytkowanie wieczyste* (w liczbie pojedynczej) - a nie „współużytkowanie wieczyste” (w liczbie mnogiej) - to bezprzedmiotowe jest twierdzenie, jakoby obciążone mogło być (np. hipoteką lub służebnością) prawo rzeczowe dotychczas nieznanne (o nazwie „współużytkowanie wieczyste”). Byłoby dobrze, gdyby autor projektu miał jakiegokolwiek pojęcie o *użytkowaniu wieczystym* oraz o możliwych obciążeniach tego praw rzeczowego. Widoczny w tym projekcie brak takowej wiedzy - a właściwie dyletanctwo - może stanowić zagrożenie dla uprawnień bardzo wielu podmiotów prawa (np. dla osób uprawnionych z tytułu służebności lub dla wierzycieli hipotecznych).

Na baczności powinni się mieć wierzyciele hipoteczni (nie tylko banki) oraz podmioty uprawnione na podstawie użytkowania i służebności (właściciele nieruchomości władnących, osoby uprawnione na podstawie służebności osobistych, przedsiębiorcy w związku ze służebnością przesyłu).

Art. 2. 1. Podstawę ujawnienia współwłasności gruntu w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie o przekształceniu współużytkowania wieczystego gruntu we współwłasność tego gruntu wydawane przez:

Konstrukcja „własność na zaświadczenie” to absolutne *novum*. Tego nie było nawet w dekreście PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej (w którym występuje słowo „rozstrzygnięcie”) oraz w Ustawie o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (akty własności ziemi to decyzje administracyjne). Przedmiotem zaświadczenia może być np.: wysokość wynagrodzenia autora (autorów) projektu lub wartość służbowego samochodu aktualnego Ministra Infrastruktury i Budownictwa - a nie własność.

Jak jakiegokolwiek urzędnik miałby wydać zaświadczenie o przekształceniu prawa, którego nie ma, ani nie było - czyli o przekształceniu jakiegoś „współużytkowania wieczystego” (teraz pisanego w liczbie pojedynczej). Przecież wystawienie fałszywego zaświadczenia narażałoby osoby urzędowe na poważne konsekwencje prawne - z odpowiedzialnością karną włącznie.

Czy w związku z planowanym zobowiązaniem osób urzędowych do wystawiania fałszywych zaświadczeń (o przekształceniu w udziały we własności czegoś, co nie jest prawem rzeczowym w Polsce) ustawodawca wprowadzi bezkarność wystawiania fałszywych zaświadczeń - przynajmniej w tym zakresie?

- 1) starostę wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej - w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa,
- 2) dyrektora oddziału terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych lub dyrektora oddziału regionalnego Agencji Mienia Wojskowego - w przypadku nieruchomości, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują te Agencje;
- 3) odpowiednio wójta, burmistrza, prezydenta miasta, zarządu powiatu albo zarządu województwa - w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

2. Organ, o którym mowa w ust. 1, zwany dalej „właściwym organem” wydaje zaświadczenie z urzędu nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy lub na wniosek uprawnionego w terminie 14 dni od dnia jego wpływu.

Czy władza ustawodawcza - gdyby doszło do wyłudzenia czynności urzędowych w odniesieniu do tego projektu nadzwyczaj marnej jakości - miałyby uprawnienie zobowiązywać jakąkolwiek osobę urzędową do wydawania fałszywych zaświadczeń (skoro żadne „współużytkowanie wieczyste”) dotychczas w Polsce nie jest prawem rzeczowym (a katalog praw rzeczowych jest katalogiem zamkniętym)?

3. Zaświadczenie zawiera w szczególności określenie nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków oraz księgi wieczystej.

W księgach wieczystych oraz w ewidencji gruntów i budynków znajdują się wpisy oraz inne informacje co do znanego prawu polskiemu prawa rzeczowego o nazwie *użytkowanie wieczyste*. Czy w odnośnych zaświadczeniach będą podawane fałszywe informacje o treści ksiąg wieczystych oraz ewidencji gruntów i budynków? Czy w Polsce znajdzie się choć jeden orzekający (sędzia lub referendarz), który na podstawie takowego zaświadczenia zdecyduje się dokonywać wykreśleń i wp isów w księgach wieczystych (wykreślenia są traktowane jako wpisy)?

4. W zaświadczeniu wykazuje się obowiązek ponoszenia opłat rocznych przekształceniowych, o których mowa w art. 3, oraz okres ponoszenia tych opłat. Obowiązek ponoszenia opłat powstaje z dniem wydania zaświadczenia.

W przypadku (prawdopodobnej) masowej produkcji zaświadczeń prawdopodobnie będą występować problemy w doręczeniu zaświadczeń osobom uprawnionym lub wskazanym na zaświadczeniach. Skoro księgi wieczyste niekiedy zawierają nieaktualne dane użytkowników wieczystych (i właścicieli budynków na objętych użytkowaniem wieczystym gruntach) - zwłaszcza w związku z dziedziczeniem - to część doręczeń

może być niewykonalna od samego początku; aczkolwiek autor projektu być może zaproponuje sposób doręczania korespondencji osobom zmarłym.

5. Zaświadczenie stanowi podstawę wpisu w dziale III księgi wieczystej wzmianki o obciążeniu opłatami rocznymi przekształceniowymi oraz okresie wnoszenia tej opłaty, o których mowa w art. 3, każdorazowego właściciela nieruchomości.

Praktyka pokaże, czy znajdą się orzecznicy, którzy będą dokonywać wpisów w księgach wieczystych na podstawie zaświadczeń oczywiście fałszywej treści.

6. Zaświadczenie wysyłane jest wszystkim dotychczasowym współużytkownikom wieczystym na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków. Doręczenie zaświadczenia na ten adres jest skuteczne.

O jaką korespondencję chodzi (zwykłą, czy poleconą) i kto będzie pokrywał związane z nią koszty?

7. Właściwy organ przekazuje zaświadczenie do właściwego miejscowo sądu prowadzącego księgę wieczystą, w terminie 14 dni od dnia jego wydania. Za dokonanie wpisu w księdze wieczystej na podstawie niniejszego zaświadczenia w sprawach, o których mowa w ust. 1 i 3, nie uiszcza się opłaty sądowej.

To oczywiście! Jakim prawem państwo - zwłaszcza państwo prawa - miałyby żądać opłat za czynności związane z bezprawiem (np. z wydawaniem fałszywej treści zaświadczeń)?

Art. 3. 1. Z tytułu przekształcenia prawa współużytkowania wieczystego gruntu w prawo współwłasności tego gruntu, o którym mowa w art. 1, współwłaściciel przez okres 20 lat, liczony od dnia 1 stycznia 2017 r., ponosi roczną opłatę przekształceniową zwaną dalej „opłatą”.

2. Opłatę wnosi się do dnia 31 marca każdego roku. Na wniosek złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, właściwy organ może ustalić inny termin wniesienia opłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

3. W przypadku udziałów w użytkowaniu wieczystym, w odniesieniu do których w dniu 31 grudnia 2016 r. obowiązywała stawka opłaty rocznej inna niż 1%, roczną opłatę przekształceniową wnosi się do końca okresu, na który ustanowione było użytkowanie wieczyste.

4. Wysokość opłaty jest równa opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w dniu 31 grudnia 2016 r. z zastrzeżeniem ust. 5.

5. W przypadku gdy w dniu 31 grudnia 2016 r. obowiązywałaby opłata ustalona za pierwszy lub drugi rok od aktualizacji, zgodnie z przepisem art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, opłata jest równa opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w

trzecim roku od aktualizacji.

6. Osoba zobowiązana do ponoszenia opłaty, w każdym czasie trwania obowiązku ponoszenia tej opłaty może złożyć wniosek o jednorazowe uiszczenie wszystkich opłat. Właściwy organ ustala należność odpowiadającą wielokrotności opłaty w wysokości obowiązującej w roku, w którym złożono wniosek.

Niesamowita konstrukcja: Z jednej strony, własność (udziały we współwłasności) ma opierać się na zaświadczeniu - zaś z drugiej strony, w sprawie opłat mają być wydawane akty władcze (zapewne decyzje administracyjne).

Art. 4. 1. Opłata może podlegać waloryzacji przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Waloryzacji opłaty właściwy organ może dokonać z urzędu albo na wniosek osoby zobowiązanej do jej ponoszenia, nie częściej niż raz na 5 lat. O wysokości zwaloryzowanej opłaty osoby zobowiązane do jej ponoszenia właściwy organ zawiadamia wysyłając informację na piśmie na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków.

3. Właściwy organ może odmówić dokonania waloryzacji na wniosek jedynie w przypadku, jeśli stwierdzi, że wskaźniki zmian cen nieruchomości nie uległy zmianie do dnia złożenia wniosku.

Art. 5. 1. Właściwy organ może udzielić bonifikaty od opłaty za dany rok w odniesieniu do gruntów stanowiących przed dniem 1 stycznia 2017 r. własność:

- 1) Skarbu Państwa - na podstawie zarządzenia wojewody;
- 2) jednostki samorządu terytorialnego - na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku.

2. Osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wniesiona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 748, 1240, 1302 i 1311), właściwy organ udziela na ich wniosek 50% bonifikaty od opłaty za dany rok.

3. Dochód miesięczny obliczany jest jako średnia z dochodu, w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, uzyskanego w roku poprzedzającym rok, w którym złożono wniosek o udzielenie bonifikaty. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do udzielenia bonifikaty od opłaty rocznej, spoczywa na wnioskodawcy.

4. Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez użytkownika wieczystego samodzielnie bądź wspólnie z małżonkiem lub innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

Mnożenie określeń ustawowych - przecież „gospodarstwo domowe” określono w przepisach dotychczasowych i wystarczyłby przepis odsyłający.

5. W przypadku jednorazowego wniesienia wszystkich opłat, od sumy opłat w odniesieniu do nieruchomości stanowiących przed dniem 1 stycznia 2017 r. własność Skarbu Państwa, przysługuje bonifikata w wysokości 50%.

6. Na podstawie zarządzenia wojewody właściwy organ może udzielić bonifikaty wyższej niż określona w ust. 5.

7. W przypadku jednorazowego wniesienia wszystkich opłat, od sumy opłat w odniesieniu do nieruchomości stanowiących przed dniem 1 stycznia 2017 r. własność jednostek samorządu terytorialnego właściwy organ może udzielić bonifikaty na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku.

8. W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 1, ust. 6 i 7, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych bonifikat.

9. Osoby, o których mowa w ust. 2, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, korzystają z bonifikaty w formie ulgi w opłatach z tytułu udziału w kosztach eksploatacji budynków. Wysokość ulgi powinna odpowiadać wysokości bonifikaty od opłaty, udzielonej spółdzielni mieszkaniowej, proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych.

10. W przypadku zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w ust. 1 i 2, stosuje się bonifikatę korzystniejszą dla współwłaściciela gruntu.

Art. 6. W przypadku zbycia własności lokalu, z którym związany jest udział we własności gruntu, przed końcem okresu, o którym mowa w art. 3 ust. 1 obowiązek wnoszenia opłaty przechodzi na każdorazowego nabywcę, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano zbycia.

Jeden z bardzo niewielu sensownych przepisów w tym projekcie.

Art. 7. Przekształcenie współużytkowania wieczystego gruntów we współwłasność tych gruntów następuje nieodpłatnie na rzecz osób fizycznych:

- 1) które na podstawie przepisów dotychczasowych wniosły jednorazowe opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego, lub ich spadkobierców;

- 2) jeżeli użytkowanie wieczyste uzyskały na podstawie [art. 7](#) dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279), lub ich spadkobierców.

Art. 8. Do wpływów osiągniętych z opłat stosuje się odpowiednio przepis art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z tym że potrąceniu ulega 20 % środków.

Art. 9. W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) uchyla się art. 3a;
- 2) w art. 4 uchyla się ust. 3.

Art. 10. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 13 po ust. 1 a dodaje się ust. 1b w brzmieniu:

„1b. Nie oddaje się w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.”;

- 2) w art. 68 ust. 1a otrzymuje brzmienie:

1a. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, bonifikata obejmuje cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu. Bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości.”.

Art. 11. W ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 poz. 83, z późn. zm.²) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. 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. Uprawnienie wygasa jeżeli żądanie nie zostanie zgłoszone do dnia 31 grudnia 2018 r. 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.”;

b) w ust. 1b uchyla się pkt 1 i 2;

c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, o których mowa w ust. 1, w prawo własności nieruchomości, mogą również wystąpić spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.”;

d) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przepisy ust. 1a pkt 2 stosuje się również do osób, które prawo użytkowania wieczystego uzyskały po dniu 13 października 2005 r.”;

2) uchyla się art. 2.

Art. 12. Opłatę, o której mowa w art. 3, należną za rok 2017 wnosi się w terminie do dnia 31 października 2017 r.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 373.

Bardzo ryzykowne dla wielu jednostek samorządu terytorialnego, ponieważ związany z nowymi obowiązkami, dodatkowymi i późniejszymi wpływami chaos może skutkować wprowadzaniem komisarzy rządowych - nawet w masowej skali.

Art. 13. 1. Postępowania w sprawach aktualizacji dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dotyczące udziałów w użytkowaniu wieczystym związanych z odrębną własnością lokali, w których nie złożono wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, podlegają umorzeniu.

2. Do postępowań w sprawach aktualizacji dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dotyczące udziałów w użytkowaniu wieczystym związanych z odrębną własnością lokali toczących się przed samorządowym kolegium odwoławczym lub przed sądem po dniu 1 stycznia 2017 r., stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 14. 1. W przypadku toczących się po dniu 1 stycznia 2017 r. postępowań w sprawach aktualizacji, o których mowa w art. 13 ust. 2, jednorazową opłatę przekształceniową ustala się jako wielokrotność opłaty w wysokości dotychczasowej, sprzed wszczęcia postępowania w sprawie aktualizacji.

2. Jeżeli w wyniku postępowań, o których mowa w art. 13 ust. 2, zostanie ustalona nowa wysokość opłaty, właściwy organ ustala dopłatę do poniesionej jednorazowej opłaty przekształceniowej odpowiadającą różnicy pomiędzy wniesioną opłatą a wielokrotnością nowej wysokości opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.

Art. 15. 1. Postępowania w sprawie przekształcenia udziału w użytkowaniu wieczystym w udział we własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe, w rozumieniu art. 1 ust. 2, wszczęte na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, podlegają umorzeniu.

2. W stosunku do osób, których użytkowania wieczyste objęte są działaniem niniejszej ustawy nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Art. 16. Wszczęte na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami czynności przetargowe, rokowania lub inne czynności mające na celu oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste na cele budownictwa

mieszkaniowego wielorodzinnego i nie zakończone do dnia wejścia w życie ustawy, podlegają unieważnieniu.

Bardzo dyskusyjny przepis w odniesieniu do postępowań zawansowanych i zmierzających do przekształcenia; ewentualna odnowa przekształcenia w decyzji administracyjnej i tak mogłaby skutkować przekształceniem z mocy prawa.

Art. 17. Od dnia 1 stycznia 2017 r. nie ustanawia się odrębnej własności lokalu z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe.

Art. 18. W razie uwzględnienia wniosku określonego w art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 oraz z 1985 r. Nr 22, poz. 99), dotyczącego gruntu zabudowanego budynkiem, w którym ustanowiono odrębną własność co najmniej jednego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego, po dniu 1 stycznia 2017 r. przekazuje się udział w prawie własności gruntu.

Art. 19. Przepisy niniejszej ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.

O co konkretnie chodzi i kto miałby na tym zyskać - także w tym zakresie ewentualny nieuczciwy lobbying powinien stać się przedmiotem zainteresowania władz, zwłaszcza właściwych służb.

Art. 20. 1. Jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste na cele budownictwa mieszkaniowego nie ustanowiono odrębnej własności co najmniej jednego lokalu mieszkalnego, współużytkowanie wieczyste gruntu, powstałe w wyniku wyodrębnienia pierwszego lokalu mieszkalnego, przekształca się we współwłasność gruntu z dniem wpisu do księgi wieczystej odrębnej własności pierwszego lokalu mieszkalnego, stosownie do art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Przepis nie tylko bezprzedmiotowy, ale nawet absurdalnie sformułowany. Jeżeli nie ustanowiono odrębnej własności ani jednego lokalu (nie tylko mieszkalnego), to nie może wystąpić żadna współwłasność (w odniesieniu do budynku wzniesionym na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste), jak również bezprzedmiotowe jest rozważanie wspólnego przysługiwania użytkowania wieczystego w powiązaniu z jakimkolwiek przyszłym stanem prawnym lokali; oczywiście samo użytkowanie wieczyste może przysługiwać więcej niż jednej osobie. Kolosalnym horrendum jest więc twierdzenie, jako jakieś „współużytkowanie wieczyste” mogło się przekształcić w cokolwiek - bo nie tylko nie ma żadnego prawa

rzeczowego o nazwie „współużytkowanie wieczyste”, jak również nie ma żadnej odrębnej od gruntu współwłasności (w odniesieniu do budynku, którego jeszcze nie wzniesiono na oddanym w użytkowanie wieczyste gruncie).

2. Przed zawarciem umowy o ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu mieszkalnego, na wniosek użytkownika wieczystego, właściwy organ wydaje zaświadczenie o warunkach przekształcenia współużytkowania wieczystego gruntu we współwłasność tego gruntu. Przepisy art. 2 ust. 3 - 7 stosuje się odpowiednio.

Autor projektu zdradza, że pobłądził nawet w lekturze Ustawy o własności lokali (z której skopiował określenie „współużytkowanie wieczyste”). Chodzi o to, odrębna własność lokali może zostać ustanowiona nie tylko umownie, ale także przez jednostronne oświadczenie woli - właściciel nieruchomości jest uprawniony doprowadzić do takiego wydzielenia także bez związku z zawieraniem z kimkolwiek umowy. Skutkiem tego pobłądzenia będzie zawieszenie w „próżni prawnej” osób, które chciałyby doprowadzić do ustanowienia odrębnej własności lokali bez zawierania umowy (umów).

3. Notariusz przesyła zaświadczenie, o którym mowa w ust. 2, do sądu ksiąg wieczystych wraz z wnioskiem o wpis do księgi wieczystej odrębnej własności pierwszego lokalu mieszkalnego.

4. Z tytułu przekształcenia prawa współużytkowania wieczystego gruntu w prawo współwłasności tego gruntu, o którym mowa w ust. 1, współwłaściciel gruntu ponosi opłatę przez okres 20 lat, liczony od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zawarto umowę. Opłata jest równa opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w dniu zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu.

Zaskakujące (a nawet oburzające) może być wprowadzenie obowiązku wnoszenia przez tak samo długi okres „opłaty przekształceniowej” zarówno przez osoby uiszczające opłatę za użytkowanie wieczyste od kilkudziesięciu lat, jak i od bardzo niedawna.

5. W przypadku udziałów w użytkowaniu wieczystym, w odniesieniu do których w dniu zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu obowiązywała stawka opłaty rocznej inna niż 1%, roczną opłatę przekształceniową wnosi się do końca okresu, na który ustanowione było użytkowanie wieczyste.

Różnicowanie właścicieli lokali w związku z wysokością dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste budzi poważne wątpliwości - zwłaszcza z uwagi na konstytucyjną zasadę równości wobec prawa.

Art. 21. W sprawach zaświadczeń wydawanych na podstawie niniejszej ustawy nie stosuje się przepisów o opłacie skarbowej.

To oczywiście! Jakim prawem państwo - zwłaszcza państwo prawa - miałyby żądać opłat za czynności związane z bezprawiem (np. z wydawaniem fałszywej treści zaświadczeń)?

Art. 22. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2017 r., z wyjątkiem art. 11 pkt 1 lit. a i b, który wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia ustawy.