

Użytkowanie (jednak) wieczyste

W ostatnim czasie nabrały tempa prace nad nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w mediach ogłoszono nadchodzącą „likwidację użytkowania wieczystego”. Lektura projektu prowadzi jednak do całkowicie odmiennych wniosków.

Proponowane zmiany mają wprowadzić możliwość nabycia przez użytkowników wieczystych – w tym także przez przedsiębiorców – prawa własności gruntów wykorzystywanych na cele inne niż mieszkaniowe.

Zgodnie z projektem postępowanie o sprzedaż gruntu będzie wszczynane (inaczej niż w przypadku gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe) na wniosek użytkownika wieczystego. Wniosek należy złożyć w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, a żądanie sprzedaży przysługuje tylko jeśli cel użytkowania wskazany w umowie lub w decyzji został zrealizowany. Warunkiem jest również to, aby nieruchomość pozostawała w użytkowaniu wieczystym od co najmniej 10 lat.

istotne, na wcześniejszym etapie prac zakładano, że okres ten ma wynosić aż 25 lat. Pomimo częściowej korzystnej zmiany niezmiennie pozostało inne postanowienie projektu, zgodnie z którym żądanie sprzedaży nie przysługuje jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r. (czyli właśnie ok. 25 lat temu).

Dobra wiadomość jest taka, że właściciel gruntu (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego) nie będzie mógł odmówić jego sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego. Niestety zastosowanie przepisów będzie wyłączone wobec niektórych, wymienionych w ustawie gruntów - do nabycia prawa własności nie będą uprawnieni m.in. użytkownicy wieczysti nieruchomości niezabudowanych.

Proponowane zmiany nie odpowiadają na realne problemy, z którymi boryka się rynek nieruchomości. Zdarza się, że grunt potencjalnie inwestycyjny składa się z kilku odrębnych nieruchomości „wieczystoksięgowych”, z czego niektóre z nich pozostają we własności, a niektóre w użytkowaniu wieczystym. Jeżeli grunt jest niezabudowany, obrót nim nie będzie stanowić problemu. Problemem nie będzie też uzyskanie decyzji w procesie inwestycyjnym, ponieważ organ administracyjny nie będzie badać rodzaju tytułów prawnych do nieruchomości i nie odmówi wydania m.in. pozwolenia na budowę ze względu na planowane posadowienie budynku na gruntach o „mieszanym” tytule prawnym.

Komplikacje pojawiają się dopiero na dalszym etapie inwestycji – m.in. w sytuacji, gdy taki budynek ma zostać ujawniony w księdze wieczystej, gdy nieruchomości (wraz z budynkiem) mają zostać sprzedane lub też gdy inwestor wybudował budynek wielolokalowy i chce w nim wyodrębnić lokale.

Doktryna i orzecznictwo wskazują, że takie działania nie będą możliwe z uwagi na trudności w określeniu statusu prawnego takiego budynku, który w części znajduje się na nieruchomości we własności. Zgodnie z zasadą *superficies solo cedit* powinien on stanowić część składową gruntu. W części w jakiej posadowiony jest na użytkowaniu wieczystym powinien jednak stanowić odrębną od gruntu nieruchomość. W praktyce powyższe problemy hamują rozwój wielu potencjalnych inwestycji.

Rynek próbuje sobie radzić z tymi trudnościami na kilka sposobów – jednym z rozwiązań w takiej sytuacji jest zaprojektowanie budynku tak aby możliwy był jego ewentualny pionowy podział, aby każda z części mogła stanowić technicznie odrębny budynek – jeden posadowiony na nieruchomości pozostającej we własności, drugi na tej w użytkowaniu wieczystym.

Coraz bardziej popularne są także inwestycje typu PRS, czy inwestycje realizowane w formule BTS (build to suit). Z założenia opierając się na najmie, nie wymagają one sprzedaży nieruchomości. Mogą więc stanowić próbę uniknięcia komplikacji jakie dla czynności rozporządzających powodować może mieszany charakter tytułu prawnego do gruntu..

Wygląda na to, że rozwiązywanie realnych problemów rynku, wciąż będzie pozostawione kreatywności inwestorów i ich prawników, a zapowiadana likwidacja użytkowania wieczystego to nadal pieśń przyszłości.

Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Urszula Krupa, Senior Associate
urszula.krupa@ngllegal.com