

SSW LEGAL ALERT



WPLYW PLANOWANYCH ZMIAN LEGISLACYJNYCH NA SEKTOR BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO (PRZEKSZTAŁCENIE WSPÓŁUŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI)

W sierpniu br. Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa opublikowało projekt ustawy o przekształceniu współużytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we współwłasność gruntów (dalej jako „**Projekt**” lub „**Ustawa**”). Obecnie Projekt jest na etapie konsultacji publicznych. Zgodnie z zamierzeniami autorów, nowe przepisy mają wejść w życie w dniu **1 stycznia 2017 roku**.

CEL PROJEKTU

Głównym celem nowych przepisów jest **uwłaszczenie właścicieli lokali mieszkalnych** w budynkach położonych na gruntach objętych użytkowaniem wieczystym. Z początkiem nowego roku udział w użytkowaniu wieczystym tych gruntów związany z odrębną własnością lokalu przekształci się **z mocy samego prawa** w udział we współwłasności gruntów.

Po lekturze całej Ustawy nie sposób oprzeć się wrażeniu, iż zasadniczym celem ustawodawcy jest stopniowe **wygaszanie** wykorzystywania instytucji użytkowania wieczystego w odniesieniu do **budownictwa mieszkaniowego**. Zaproponowany sposób wcielenia powyższego w życie budzi poważne wątpliwości, a z pewnością jeśli uchwalona treść Ustawy w zasadniczej części pozostanie niezmieniona rodzić będzie poważne problemy i ryzyka uczestników tego rynku (głównie po stronie deweloperów ale i samych nabywców mieszkań).

ZMIANY BĘDĄ MIAŁY **KAPITAŁNY** (NIESTETY NEGATYWNY) WPLYW ZARÓWNO NA:

INWESTYCJE PRZYSZŁE
(AKWIZYCJĘ GRUNTÓW DO BANKU ZIEMI
POD NOWE PROJEKTY MIESZKANIOWE)

INWESTYCJE W TOKU

Projekt przewiduje niekorzystne dla deweloperów zmiany **wyłącznie w odniesieniu do gruntów objętych prawem użytkowania wieczystego**. W przypadku nabycia pod inwestycję prawa własności nieruchomości, ograniczenia przewidzianymi nowymi przepisami nie będą miały zastosowania.

OGRANICZENIE PODAŻY GRUNTÓW POD INWESTYCJE MIESZKANIOWE

Od dnia wejścia w życie Ustawy nie będzie możliwe oddawanie przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.

W przypadku zainteresowania gruntami tzw. „skarbowymi” (państwowymi) w celu zrealizowania inwestycji mieszkaniowej po dniu wejścia w życie Ustawy jedyną możliwością pozostanie **nabycie prawa własności do takiego gruntu**.

Deweloperzy, którzy są zainteresowani użytkowaniem wieczystym gruntów pod inwestycję mieszkaniową, powinni zapewnić sobie ten tytuł prawny jeszcze przed końcem 2016 roku, jako że wszczęte postępowania przetargowe, rokowania lub inne czynności mające na celu oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste na cele budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego i niezakończone do dnia wejścia w życie Ustawy będą podlegać **unieważnieniu**.

Kancelaria Prawna / Law Firm
SSW Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy sp.k.

Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa

phone +48 22 455 87 00
fax +48 22 455 87 01
warszawa@ssw.pl

Biurowo w Poznaniu
Poznań Office
ul. Mielżyńskiego 14
Okraglak, VII piętro
61-725 Poznań

phone +48 625 16 00
fax +48 61 625 16 01
poznan@ssw.pl
www.ssw.pl

SSW LEGAL ALERT



WPLYW PLANOWANYCH ZMIAN LEGISLACYJNYCH NA SEKTOR BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO (PRZEKSZTAŁCENIE WSPÓŁUŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI)

DEWELOPERZE, ZBADAJ SVOJE UŻYTKOWANIE WIECZyste!

Aktualna treść Projektu zakłada, że z od dnia 1 stycznia 2017 r. **nie będzie możliwe ustanowienie odrębnej własności lokalu z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu** w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe, co oznacza ni mniej ni więcej, iż deweloper nie wybuduje już osiedla mieszkaniowego na gruncie, z którego korzysta na podstawie użytkowania wieczystego.

Od tej zasady przewidziany został wyjątek w odniesieniu do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste na **cele budownictwa mieszkaniowego** - w takim przypadku współużytkowanie wieczyste gruntu, powstałe (po 1 stycznia 2017 r.) w wyniku wyodrębnienia pierwszego lokalu mieszkalnego, przekształca się we współwłasność gruntu z dniem wpisu do księgi wieczystej odrębnej własności pierwszego lokalu mieszkalnego.

Projektowane rozwiązania mogą być bardzo problematyczne dla wielu deweloperów, którzy już nabyli prawo użytkowania wieczystego, ale nie dokonali wyodrębnienia choćby jednego lokalu mieszkalnego w budynku i nie uda im się tego zrobić przed 1 stycznia 2017 r. Realizacja inwestycji mieszkaniowej na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste będzie możliwa tylko wtedy, **jeżeli umowa lub decyzja o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste przewiduje, że użytkownik wieczysty może korzystać z gruntu na cele budownictwa mieszkaniowego.**

OD NOWEGO ROKU W WYŻEJ OPISANEJ SYTUACJI **NIE BĘDZIE MOŻLIWE ZREALIZOWANIE PROJEKTU MIESZKANIOWEGO NA GRUNCIE ODDANYM W UŻYTKOWANIE WIECZyste, DLA KTÓRYCH:**

UMOWA O ODDANIE GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZyste W OGÓLE **NIE OKREŚLA CELU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO**

UMOWA POSŁUGUJE SIĘ **OGÓLNYM SFORMUŁOWANIEM**, ŻE UŻYTKOWNIK WIECZYSTY BĘDZIE WYKONYWAŁ SWE PRAWO ZGODNIE Z PRZEZNACZENIEM GRUNTU

UŻYTKOWANIE WIECZyste POWSTAŁO **Z MOCY PRAWA LUB NA PODSTAWIE WYROKU SĄDU** - WÓWCZAS NIE MOŻNA WSKAZAĆ JAKIEGOKOLWIEK CELU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

W związku z powyższym, podmioty posiadające w swoim banku ziemi grunty, co do których jest planowane zrealizowanie lub ukończenie inwestycji mieszkaniowej po upływie bieżącego roku, **powinny dokładnie przeanalizować dokumenty będące podstawą nabycia użytkowania wieczystego.** Ustalenie w wyniku badania tych dokumentów przeszkody dla inwestycji mieszkaniowych, pozwoli bowiem na rozpoczęcie, jeszcze przed wejściem w życie Ustawy, odpowiednich działań zaradczych polegających na:

A

zmianie celu użytkowania wieczystego, albo

B

ustanowieniu odrębnej własności co najmniej jednego lokalu mieszkalnego, albo

C

zmianie przedmiotu umowy (obróć udziałem w budynku)

Kancelaria Prawna / Law Firm
SSW Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy sp.k.

Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa

phone +48 22 455 87 00
fax +48 22 455 87 01
warszawa@ssw.pl

Biurowo w Poznaniu
Poznan Office
ul. Mielżyńskiego 14
Okraglak, VII piętro
61-725 Poznań

phone +48 625 16 00
fax +48 61 625 16 01
poznan@ssw.pl
www.ssw.pl



SSW LEGAL ALERT



WPLYW PLANOWANYCH ZMIAN LEGISLACYJNYCH NA SEKTOR
BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO (PRZEKSZTAŁCENIE
WSPÓŁUŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI)

ZMIANA CELU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

W przypadku, gdy budynek nie został jeszcze posadowiony na gruncie, jedną możliwością obronienia się przed negatywnymi skutkami Ustawy jest doprowadzenie do zmiany celu użytkowania wieczystego. Tego rodzaju zmiana wymaga, w zależności od źródła powstania prawa użytkowania wieczystego, zawarcia umowy w formie aktu notarialnego zmieniającej umowę o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, bądź wydania decyzji administracyjnej, zmieniającej decyzję ustanawiającą to prawo.

Zmiana celu wymaga dokonania przez właściwe organy zgromadzenia dokumentacji pozwalającej ocenić czy cel użytkowania wieczystego może ulec zmianie. W związku z tym ta sprawa nie jest niestety załatwiana „od ręki”, wymaga spełnienia przesłanek opisanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i z reguły czas całej procedury wynosi ok. 3 miesiące. Istnieje zatem realne ryzyko, że do zmiany nie dojdzie przed 31 grudnia 2016 r. – **zmiana celu użytkowania wieczystego nie będzie bowiem możliwa (zgodnie z aktualnym brzmieniem Projektu) po tej dacie, również w przypadku, gdy stosowne czynności mające na celu dokonanie takiej zmiany (również przed organem administracji) rozpoczęły się jeszcze w 2016 r.**

Należy pamiętać o tym, że zmiana celu użytkowania wieczystego bywa **kosztowna**. W dużych ośrodkach miejskich organy administracji uzależniają dokonanie zmiany od wniesienia opłaty (abstrahując od orzecznictwa sądowoadministracyjnego kontestującego ważność aktów prawa miejscowego w tym zakresie) stanowiącej część wartości nieruchomości ustalonej dla nowego przeznaczenia (tytułem przykładu: w Warszawie jest to **12,5%** wartości, a w Krakowie **25%**).

WYODRĘBNIE NIE LOKALU MIESZKALNEGO PRZED KOŃCEM ROKU

Zgodnie z nowymi przepisami nie będzie możliwe od 2017 r. ustanowienie odrębnej własności lokalu z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe.

Wobec tego, w przypadku, gdy możliwe jest oddanie budynku do użytkowania przed końcem roku, w celu zabezpieczenia interesów dewelopera konieczne jest **ustanowienie choćby jednego lokalu mieszkalnego przed wejściem w życie Ustawy**.

Skutkiem tego od nowego roku dojdzie do automatycznego przekształcenia udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu właściciela lokalu w prawo współwłasności gruntów. W tej sytuacji zwraca uwagę, że w przypadku ogółu lokali niewyodrębnionych, pozostających przy użytkowniku wieczystym, czytając literalnie zapisy Ustawy nie dochodzi do przekształcenia – nastąpi ono dopiero po wyodrębnieniu lokalu – jest to rozwiązanie **absurdalne** prowadzące bowiem w istocie do współlistnienia na jednym gruncie prawa (współ)własności oraz (współ)użytkowania wieczystego, co w polskim prawie jest **niedopuszczalne** - zaś przykład ten pokazuje duże braki Projektu prowadzące w istocie do powstania konstrukcji sprzecznych z polskim systemem prawa cywilnego.

Kancelaria Prawna / Law Firm
SSW Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy sp.k.

Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa

phone +48 22 455 87 00
fax +48 22 455 87 01
warszawa@ssw.pl

Biuro w Poznaniu
Poznan Office
ul. Mielżyńskiego 14
Okraglak, VII piętro
61-725 Poznań

phone +48 625 16 00
fax +48 61 625 16 01
poznan@ssw.pl
www.ssw.pl



SSW LEGAL ALERT



WPLYW PLANOWANYCH ZMIAN LEGISLACYJNYCH NA SEKTOR BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO (PRZEKSZTAŁCENIE WSPÓŁUŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI)

Co bardzo ważne przekształcenie również nie nastąpi w przypadkach, gdy lokal nie ma charakteru mieszkalnego, co dotyczyć będzie większości osiedli mieszkaniowych, w których dla wygody ich mieszkańców na parterowych kondygnacjach usytuowano szereg **lokali użytkowych** (np. sklepów, pralni, banków) ale i garaży – wobec tychże, zgodnie z aktualną treścią Projektu, nowe przepisy nie znajdą zastosowania, co znów doprowadzi, do wspomnianego już **dualizmu** w zakresie tytułu do nieruchomości gruntowej (użytkowanie vs własność) – co jeszcze raz warto podkreślić, **sprzecznego z polskim systemem prawa cywilnego**.

ZMIANA PRZEDMIOTU UMOWY (OBRÓT UDZIAŁEM W BUDYNKU)

Ustawa nie pozwala na wyodrębnianie lokali mieszkalnych na gruntów w użytkowaniu wieczystym bez celu budownictwa mieszkaniowego – **tym samym teoretycznie możliwy będzie obrót udziałem w użytkowaniu wieczystym wraz z udziałem prawie własności budynku z podziałem do wyłącznego korzystania z danych pomieszczeń przez nabywcę**, co stanowiłoby swoisty substytut nieruchomości lokalowej. Nie mniej jednak w naszej ocenie, takie rozwiązanie nie będzie adekwatne przy dużych inwestycjach mieszkaniowych i raczej mogłoby stanowić rozwiązanie przy mniejszych realizacjach.

PROBLEM Z UMOWAMI PRZEDWSTĘPNYMI I DEWELOPERSKIMI

Opisane powyżej rozwiązania Projektu **uniemożliwiają** w przypadku gruntów w użytkowaniu wieczystym bez wyraźnie wskazanego jego celu jako budownictwa mieszkaniowego realizację zawartych już **umów deweloperskich oraz umów przedwstępnych dotyczących inwestycji dopiero co rozpoczętych** (etap tzw. „dziury w ziemi”), w których nie wyodrębniono przynajmniej 1 lokalu mieszkaniowego. Brak możliwości wyodrębnienia lokalu na takim gruncie pozbawi możliwości wykonania powyższych umów.

W związku z tym, w przypadku wejścia w życie Ustawy w niezmienionym kształcie, **dla spółek realizujących tego typu projekty istnieje poważne ryzyko finansowe, a dla potencjalnych nabywców – kłopotów z zainwestowanym / pozyskanym kapitałem**.

Powyższe może również spowodować lawinę powództw skierowanych wobec Skarbu Państwa za szkody wyrządzone Ustawą.

W JAKIM KSZTAŁCIE USTAWA WEJDZIE W ŻYCIE? KONIECZNOŚĆ ZMIAN W PROJEKCIE

W toku konsultacji publicznych podniesiono wiele zupełnie zasadniczych uwag względem aktualnego brzmienia Projektu (zgłaszanych m.in. przez środowisko notariuszy, deweloperów, spółdzielców, jednostki samorządu terytorialnego, organy administracji publicznej).

Można w związku z tym żywić nadzieję, że racjonalnie działający ustawodawca uwzględni chociaż część (najważniejszą) z nich.

Kancelaria Prawna / Law Firm
SSW Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy sp.k.

Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa

phone +48 22 455 87 00
fax +48 22 455 87 01
warszawa@ssw.pl

Biurowo w Poznaniu
Poznań Office
ul. Mielżyńskiego 14
Okraglak, VII piętro
61-725 Poznań

phone +48 625 16 00
fax +48 61 625 16 01
poznan@ssw.pl
www.ssw.pl

SSW LEGAL ALERT



WPLYW PLANOWANYCH ZMIAN LEGISLACYJNYCH NA SEKTOR BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO (PRZEKSZTAŁCENIE WSPÓŁUŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI)

Jednym z głównych argumentów podnoszonych w konsultacjach publicznych (w tym przez Polski Związek Firm Deweloperskich) jest brak uwzględnienia możliwości realizacji inwestycji przez podmioty, które posiadają prawo użytkowania wieczystego do gruntu przeznaczanego w **planie zagospodarowania przestrzennego** na cele budownictwa mieszkaniowego lub uzyskały prawomocną **decyzję o warunkach zabudowy** zezwalającej na tego typu przedsięwzięcie. Zmodyfikowanie Projektu w tym zakresie pozwoliłoby na bezpieczne dokończenie realizowanych obecnie inwestycji mieszkaniowych. Brak takiego uszczegółowienia może powodować kolejne roszczenia, tym razem inwestorów wobec Skarbu Państwa. Należy dodać, że roszczenia inwestorów o zapłatę odszkodowania za szkodę wyrządzoną przez planowaną Ustawę będą mogły być dochodzone przed sądami w Polsce. Nadto, gdy inwestorem jest podmiot mający siedzibę w państwie, które zawarło z Polską umowę o popieraniu i wzajemnej ochronie inwestycji (tzw. BIT), to co do zasady tego rodzaju roszczenia będą mogły być także poddane rozstrzygnięciu międzynarodowego trybunału arbitrażowego.

Na chwilę obecną nie ma gwarancji, że odpowiednie zmiany do Projektu zostaną wprowadzone i w związku z tym warto już teraz podjąć odpowiednie działania w celu neutralizacji negatywnych skutków wejścia nowych przepisów w życie.

Podsumowując, ocena Projektu jest niestety **negatywna** (choć same założenia, które legły w u podstaw prac trudno kontestować), a jego treść **nieprzemysłana i nieuwzględniająca** złożoności stanów prawnych i faktycznych (czego najlepszym przykładem są opisane powyżej sytuacje prowadzące do powstania hybrydy prawnej nieznanej dotychczas i sprzecznej z obecnymi przepisami), związanych z budownictwem mieszkaniowym w Polsce. Co najbardziej istotne, w przypadku uchwalenia ustawy w treści zasadniczo zbliżonej do Projektu, skutki dla wszystkich uczestników rynku mieszkaniowego **będą bardzo poważne** (wstrzymanie inwestycji, brak możliwości wykonania zawartych już umów, znaczące straty finansowe, roszczenia wobec Skarbu Państwa).

Jeżeli chcieliby Państwo uzyskać bardziej szczegółowe informacje dotyczące planowanych przepisów, uprzejmie prosimy o kontakt.



Artur Michalski

Partner, Adwokat
Artur.Michalski@ssw.pl
+48 664 150 782



Maciej Duch

Partner, Adwokat
Maciej.Duch@ssw.pl
+48 664 150 786

Kancelaria Prawna / Law Firm
SSW Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy sp.k.

Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa

phone +48 22 455 87 00
fax +48 22 455 87 01
warszawa@ssw.pl

Biurowo w Poznaniu
Poznań Office
ul. Mielżyńskiego 14
Okraglak, VII piętro
61-725 Poznań

phone +48 625 16 00
fax +48 61 625 16 01
poznan@ssw.pl
www.ssw.pl