

# Uwłaszczenie równie dla firm – ale czy na pewno?



**Piotr Dobrowolski**  
radca prawny, GKR Legal

Od kilku dni, bo od 31 sierpnia br., przedsiębiorcy mogą ubiegać się o przekształcenie prawa użytkownika wieczystego użytkowanych komercyjnych gruntów zabudowanych we własność. Nie następuje to jednak z mocy prawa, jak w przypadku właścicieli nieruchomości mieszkalnych, ale w wniosek. Na złożenie go firmy mają rok. Co więcej, Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego, będąca właścicielem gruntu, nie może odmówić sprzedaży tego gruntu. Takie możliwości dla firm stwarza ustawa z 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 (Dz.U. poz. 1463). Nowelizacja jest kolejnym etapem reformy użytkownika wieczystego, której celem jest stopniowa likwidacja tej instytucji w polskim prawie. Wprowadzenie regulacji prawnych umożliwiających przekształcenia prawa użytkownika wieczystego w prawo własności także dla przedsiębiorców z pewnością należy ocenić jako krok w dobrą stronę, szczególnie w sytuacji, gdy o niedawna użytkownicy wieczysti w zasadzie nie mieli prawnych możliwości zmuszenia drugiej strony do sprzedaży prawa własności.

## Ograniczenia

Czy jednak na pewno wszystkie zainteresowane firmy się uwłaszczą? Odpowiedź na to pytanie nie jest prosta. W porównaniu do przekształcenia gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, które nastąpiło z mocy prawa, uwłaszczenie gruntów komercyjnych będzie fakultatywne – użytkownik wieczysty w terminie 12 miesięcy (od 31 sierpnia 2023 r., tj. do 31 sierpnia 2024 r.) będzie mógł wystąpić z żądaniem sprzedaży nieruchomości na jego rzecz. Termin ten jest niezrozumiale krótki, szczególnie biorąc pod uwagę to, że zgodnie z ustawą jednostki samorządu terytorialnego powinny w terminie czterech miesięcy od dnia jej wejścia w życie przyjąć uchwały określające szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych. W praktyce więc termin ten może skrócić się do ośmiu miesięcy.

Na dodatek uprawnienie do wykupu nie przysługuje w odniesieniu do wszystkich nieruchomości. Żądanie sprzedaży nie przysługuje:

- 1) jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po 31 grudnia 1997 r.;
- 2) jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości grunтовой w użytkowanie wieczyste;
- 3) w odniesieniu do gruntów położonych na terenie portów i przystani morskich;
- 4) jeżeli grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rolnego ogrodu działkowego;
- 5) w odniesieniu do nieruchomości grunтовой niezabudowanej.

Powysze ograniczenia, ujęte szczególnie w pkt 1 oraz pkt 5, mocno zawężają katalog przedsiębiorców mogących skorzystać z prawa wykupu. Czy zatem możemy z góry założyć, że wszyscy użytkownicy wieczysti, którzy nie przegapią terminu na złożenie wniosku, a których nieruchomości kwalifikują się do wykupu, skorzystają z tego uprawnienia? Raczej nie.

## Chodzi o pieniądze...

Cena sprzedaży dla nieruchomości grunтовой należącej do samorządu, a wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, wyniesie nie mniej niż 20-krotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej oraz wartości gruntu określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie wyższej niż wartość gruntu określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Z kolei w przypadku gruntów Skarbu Państwa będzie to 20-krotność opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w przypadku płatności jednorazowej (25-krotność przy płatności w ratach), nie więcej jednak niż 60 proc. wartości gruntu.

W efekcie, w zależności od obowiązującej stawki procentowej opłaty rocznej (0,3 proc., 1 proc., 2 proc., 3 proc. lub wyższa), użytkownik zapłaci za własność gruntu odpowiednio równowartość 6 proc., 20 proc., 40 proc., 60 proc. lub więcej wartości rynkowej gruntu, ale nie więcej niż ta wartość.

Trzeba tutaj zaznaczyć, że dla większości gruntów, które będą podlegały uwłaszczeniu, obowiązuje trzyprocentowa stawka opłaty rocznej. Najczęściej więc kwota, którą trzeba będzie zapłacić za wykup użytkownika wieczystego, wyniesie dwudziestokrotność tej stawki. A zatem większość podmiotów będzie musiała zapłacić 60 proc. wartości gruntu.

Ponadto, jeśli pozostałe 40 proc. nie zmieści się w limicie dozwolonej pomocy publicznej (tzw. pomoc de minimis, której limity uchwała się na poziomie unijnym), zaistnieje konieczność dopłaty pozostałej

części. Tutaj z kolei trzeba zaznaczyć, że limit pomocy publicznej wynosi zasadniczo ok. 1 mln zł w ciągu trzech lat, czyli mniej więcej tyle, ile koszt 50-metrowego mieszkania w centrum Warszawy.

To oznacza, że w większości przypadków przedsiębiorcy będą zobligowani do uiszczenia znacznie wyższej ceny niż 60 proc. wartości rynkowej gruntu – wielu przedsiębiorców korzysta bowiem z pomocy de minimis w maksymalnych limitach, w związku z czym przy wykupie już z niej nie skorzysta. Oczywiście, kwestia limitów pomocy de minimis nie jest bezpośrednio zależna od polskiego ustawodawcy, jednak wydaje się, że powinien on rozważnie podejść do tej kwestii.

## Ustawodawca nie sprostał oczekiwaniom

Próba uwłaszczenia nieruchomości wykorzystywanych na cele profesjonalne to z pewnością krok w dobrą stronę. Niestety przyjęte regulacje nie gwarantują, że uwłaszczenie stanie się powszechne. Dlaczego? Ustawa nie tylko znacząco zawęziła katalog nieruchomości, które kwalifikują się do wykupu, lecz także dla przedsiębiorców niezrozumiale krótki termin na złożenie żądania wykupu. Wielu przedsiębiorców nie będzie po prostu stać na wykup.

Jako pointę powyższych rozważań warto przytoczyć fragment uzasadnienia powyższej ustawy i przypomnieć faktyczną intencję ustawodawcy przy jej uchwaleniu: „Rozwiązania zapropowane w projekcie nie wpłyną na dodatkowe obciążenia sąmów wieczystoksięgowych ani urzędów jednostek samorządu terytorialnego i starostw powiatowych, oddziałów Agencji Mienia Wojskowego, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, PGL – Lasów Państwowych (w odniesieniu do gruntów Skarbu Państwa). Stając się bowiem, że z rozszczenia o nabycie gruntu skorzysta około 15 proc. użytkowników wieczystych, a więc obejmie ono około 65 tys. nieruchomości. Nie należy spodziewać się zatem skumulowania liczby wniosków w terminie roku od dnia wejścia ustawy w życie, więc nie będzie nadmiernego obciążenia sąmów wnioskami o wpis w księgach wieczystych, jak również obciążenia organów wnioskami o sprzedaż, a w konsekwencji wnioskami o wpis do ewidencji gruntów i budynków.

Natomiast wejście w życie rozwiązań spowoduje potrzebę podjęcia przez urzędy organów reprezentujących Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego w sprawach gospodarowania nieruchomościami uchwał i zarządzeń o zasadach przeznaczania do sprzedaży gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste oraz uchwał o warunkach odpłatności za nabycie nieruchomości gruntowych przez ich użytkowników wieczystych”.