



IV.7000.30.2019.DZ

**Pan
not. Mariusz Białecki
Prezes Krajowej Rady Notarialnej
ul. Dzika 19/23
00-172 Warszawa**

W sferze zainteresowania Rzecznika Praw Obywatelskich pozostaje problem związany ze skutkami przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów dla rynku obrotu mieszkaniami. Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 r. poz. 1716 ze zm.), z dniem 1 stycznia 2019 r. nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z mocy prawa.

Problem ten jest poruszany w skargach od obywateli kierowanych do Rzecznika oraz był sygnalizowany w środkach masowego przekazu (np. artykuł Joanny Pieńczykowskiej pt. „Żegnaj użytkowanie wieczyste, witajcie kłopoty ze sprzedażą mieszkań” oraz Joanny Pieńczykowskiej i Jakuba Styczyńskiego pt. „Opóźnienia w urzędach, a u notariuszy i w sądach niepewność”, Dziennik Gazeta Prawna 13/2019 z dnia 18 stycznia 2019r. Tygodnik Gazeta Prawna; artykuł red. Renaty Krupy – Dąbrowskiej pt.: „Rynek nieruchomości zablokowany”, „Rzeczpospolita”, dodatek „Prawo co dnia” z 22 stycznia 2019r.). Pomimo tego, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów wymienionych w ustawie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów nastąpiło z mocy prawa, to jednak w świetle postanowień art. 4 ust. 1 tej ustawy, ujawnienie prawa własności gruntu w księdze wieczystej (oraz w ewidencji gruntów i budynków) następuje na podstawie zaświadczenia wydawanego przez właściwy organ. Z doniesień medialnych wynika, że konieczność uzyskania zaświadczenia o przekształceniu wywołuje widoczne już spowolnienie na rynku, a transakcje nabycia mieszkań na gruntach przewłaszczonej z mocy prawa na pewno ulegną wydłużeniu, a nawet pojawia się obawa, że opóźnienia w uzyskiwaniu zaświadczeń

o przekształceniu użytkowania wieczystego we własność sparaliżować mogą rynek obrotu mieszkaniami.

Zaświadczenie jest dokumentem potwierdzającym przekształcenie prawa do gruntu, a zatem dopiero wydanie takiego zaświadczenia przez właściwy organ pozwala jednoznacznie stwierdzić, że dana nieruchomość podlega przekształceniu. Zaświadczenie zawiera oznaczenie nieruchomości gruntowej lub lokalowej, według ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości. W zaświadczeniu potwierdza się przekształcenie oraz informuje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, wysokości i okresie wnoszenia tej opłaty, a także możliwości wniesienia opłaty jednorazowo i zasadach jej wnoszenia. Zaświadczenie stanowi podstawę wpisu w dziale III księgi wieczystej roszczenia o opłatę przekształceniową, w odniesieniu do kaźdoczesnego właściciela nieruchomości (art. 4 ust. 3, 4 i 5 ustawy).

Właściwy organ wydaje zaświadczenie z urzędu - nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia. W ustawie przewidziana została także możliwość złożenia przez właściciela wniosku o wydanie zaświadczenia i w takim przypadku właściwy organ winien wydać zaświadczenie w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku. Niezależnie od powyższego w sytuacji, gdy z wnioskiem wystąpi właściciel lokalu i uzasadni go potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal albo właściciel gruntu i uzasadni go potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu, wówczas właściwy organ powinien wydać zaświadczenie w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku.

Właściwy organ (niezależnie od wydania zaświadczenia wnioskodawcy) przekazuje zaświadczenie do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej w terminie 14 dni od jego wydania (art. 4 ust. 7 ustawy). Sąd dokonuje z urzędu wpisu własności gruntu oraz wpisu roszczenia o opłatę w księgach wieczystych (art. 5 ust. 1 ustawy). Wpis dotyczący własności do księgi wieczystej jest wolny od opłat.

Zgodnie z informacjami publikowanymi na stronie internetowej Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju (<https://www.mii.gov.pl/strony/aktualnosci/grunt-to-wlasnosc-noweprawo-juz-dziala/>) skutkiem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów z mocy ustawy jest fakt, że 2,5 mln użytkowników wieczystych stało się właścicielami. Istnieje zatem uzasadniona obawa, że choćby ze względu na samą liczbę nowych właścicieli, w praktyce dotrzymanie przez organy ustawowych terminów wydawania zaświadczeń o przekształceniu może okazać się trudne do realizacji. Dotyczy to zwłaszcza tych gmin (miast), w których nieruchomości objętych przekształceniami jest stosunkowo dużo.

W związku z zaistniałym – z punktu widzenia praktyki obrotu nieruchomościami – problemem dotyczącym obowiązku żądania przez notariuszy wspomnianych zaświadczeń –

na etapie sporządzania aktu notarialnego dokumentującego umowy, których przedmiotem są nieruchomości lokalowe objęte ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, Krajowa Rada Notarialna wydała w dniu 11 stycznia 2019 roku „Stanowisko w sprawie sporządzania po dniu 1 stycznia 2019 r. przez notariuszy aktów notarialnych obejmujących umowy zbycia nieruchomości objętych ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów” (dostępne jest na stronie internetowej KRN <http://www.krn.org.pl/1193/Aktualnosci>), określające, w jakich przypadkach dopuszczalne jest sporządzanie aktów notarialnych dokumentujących transakcje nieruchomościami przed uzyskaniem zaświadczenia, a kiedy zaświadczenie to jest niezbędne.

Ze Stanowiska tego wynika, że w przypadku transakcji dokonywanych na rynku pierwotnym obrotu nieruchomościami (np. przy ustanawianiu odrębnej własności lokali w budynkach wzniesionych na gruntach będących przed dniem 1 stycznia 2019 r. w użytkowaniu wieczystym deweloperów czy spółdzielni mieszkaniowych), jak również przy zbywaniu zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi gruntów, będących przed dniem 1 stycznia 2019 r. w użytkowaniu wieczystym, konieczne jest przedłożenie notariuszowi zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności.

Natomiast do dokumentowania w formie aktów notarialnych umów zbycia lokali stanowiących odrębną nieruchomość, zdaniem Krajowej Rady Notarialnej, nie jest konieczne uprzednie wydanie zaświadczeń, o których mowa w art. 4 powołanej wyżej ustawy. Wynika to z faktu, że konsekwencją sporządzenia umowy zbycia lokalu jest obowiązek złożenia wniosku wieczystoksięgowego o wpis nabywcy w dziele II tzw. księgi lokalowej, bez obowiązku wnioskowania wpisu w innych działach. Krajowa Rada Notarialna zwraca jednocześnie uwagę, że nie ma przeszkód aby w wymienionych wyżej umowach, przy opisie zbywanej nieruchomości lokalowej wskazać, że według treści księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu - z własnością takiego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi między innymi prawo użytkowania wieczystego gruntu. W dalszej części umowy pożądane jest pouczenie notariusza skierowane do stron transakcji, że grunt będący w użytkowaniu wieczystym, stanowiący nieruchomość wspólną, mógł ulec przekształceniu w prawo własności na podstawie powołanej wyżej ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. W opinii Krajowej Rady Notarialnej, regulacje zawarte w art. 4 ust. 7 i 5 ust. 1 ustawy nie stanowią przeszkody do złożenia przez notariusza wniosku przy pomocy systemu teleinformatycznego o dokonanie przez sąd – z urzędu wpisu roszczenia o opłatę w księgach wieczystych, jak również, także z urzędu, wykreślenia w księdze wieczystej wszelkich wpisów dotyczących użytkowania wieczystego, przy czym ten ostatni wniosek

może znaleźć się w rubryce „uwagi dodatkowe”. Zdaniem Krajowej Rady Notarialnej dyspozycja art. 5 ust. 1 (zdanie ostatnie) ustawy obejmuje także wymienione wyżej wnioski składane przez notariusza o dokonanie przez sądy wpisów z urzędu.

Z uwagi na fakt, że problemem dla rynku obrotu nieruchomościami może być także brak jednolitego stanowiska sądów wieczystoksięgowych odnośnie wymogu posiadania zaświadczenia o przekształceniu przy dokonywaniu wpisu zmiany właściciela lokalu do księgi wieczystej, w dniu 29 stycznia 2019r. Rzecznik Praw Obywatelskich skierował do Ministra Sprawiedliwości wystąpienie w tej sprawie, z prośbą o nadesłanie informacji, czy opisany wyżej problem został dostrzeżony w ministerstwie, a jeżeli tak, to czy resort rozważa podjęcie działań w celu ujednoczenia praktyki postępowania w tego rodzaju sprawach w sądach wieczystoksięgowych. Nawet bowiem w tych przypadkach, w których notariusz bez zaświadczenia sporządzi akt notarialny dokumentujący umowę obrotu lokalem, to nie jest pewne, czy nowy właściciel uzyska wpis swojego prawa do księgi wieczystej. Niektóre sądy wieczystoksięgowe dokonują wpisów w omawianych sytuacjach bez zaświadczenia, inne wzywają do usunięcia braków pod rygorem oddalenia wniosku. Wprawdzie sędziowie przy orzekaniu są niezawisli, niemniej jednak do chwili obecnej nie wykształciła się jednolita linia orzecznicza w tej kwestii i część sądów oczekuje na oficjalne wytyczne Ministerstwa Sprawiedliwości.

W dniu 5 marca 2019r. do Biura RPO wpłynęło pismo Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości z dnia 26 lutego 2019r. znak: DLPC-V.053.1.2019 zawierające stanowisko w tej sprawie. W załączeniu przekazuję kopię tego pisma.

Z wyjaśnień zawartych we wspomnianym wyżej piśmie wynika, że Ministerstwo nie znajduje podstaw prawnych do podejmowania działań, które mogłyby - choćby w sposób pośredni - oddziaływać na praktykę orzeczniczą sądów wieczystoksięgowych, oraz na treść aktów notarialnych i treść wniosków kierowanych przez notariuszy do sądów wieczystoksięgowych. Wątpliwości związane z tokiem postępowań prowadzonych w sądach wieczystoksięgowych oraz co do roli zaświadczenia o przekształceniu - jako podstawy wpisu - mogą zostać rozwiane wyłącznie w drodze wykładni dokonywanej przez sądy w indywidualnych sprawach. Przeciwno wydawaniu przez Ministra Sprawiedliwości jakichkolwiek wytycznych w omawianym zakresie przemawia nie tylko zasada niezawisłości sędziowskiej, lecz także obawa o możliwość wywołania negatywnych następstw w obszarze praw i obowiązków stron czynności notarialnych oraz podmiotów uprawnionych z tytułu opłaty przekształceniowej.

Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości zauważył także, że w resorcie znane jest stanowisko Krajowej Rady Notarialnej z 11 stycznia 2019 r. Podkreślił, że pogląd wyrażony w stanowisku KRN, choć nie jest dla notariuszy wiążący, to jednak może mieć wpływ na praktykę notarialną. Zwrócił jednak uwagę, że w odniesieniu do transakcji

sprzedaży lokalu na rynku wtórnym zachodzi konieczność dokonania materialnych ustaleń co do tego, czy dana nieruchomość podlega przepisom omawianej ustawy (temu właśnie służyć ma zaświadczenie o przekształceniu, będące w tym zakresie podstawą wpisu). W tle powyższych zagadnień pojawia się również problem opłat za przekształcenie, który - jak się wydaje - został zbagatelizowany przez organy samorządu notarialnego. Tymczasem zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, w zaświadczeniu zawiera się również informacje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, jej wysokości i okresie wnoszenia tej opłaty. Z kolei stosownie do art. 4 ust. 5 „zaświadczenie stanowi podstawę wpisu w dziale III księgi wieczystej roszczenia o opłatę, w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości”. Dlatego, w ocenie Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości, przyjęcie przedstawionej przez KRN wykładni może być źródłem problemów z ustaleniem odpowiedzialności za ponoszenie opłaty przekształceniowej w razie następczego zbycia lokalu, z którym wiąże się udział w nieruchomości gruntowej objętej przepisami ustawy.

Mając na uwadze wyżej wskazane okoliczności, działając na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 2179.) Rzecznik Praw Obywatelskich postanowił zwrócić do Pana Prezesa w opisanej sprawie z prośbą o zajęcie stanowiska odnośnie przedstawionej wyżej argumentacji resortu sprawiedliwości.

Rzecznik będzie wdzięczny za informację o stanowisku Pana Prezesa zajęтым w tej sprawie i ewentualnie podjętych działaniach.

Rzecznik zwraca się także do Pana Prezesa z prośbą o udostępnienie informacji dotyczących dotychczasowej praktyki orzeczniczej sądów wieczystoksięgowych w tego rodzaju sprawach – o ile Krajowa Rada Notarialna takie informacje posiada.

Załącznik: Pismo Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości z dnia 26 lutego 2019r.