

Edward Gniewek

O dopuszczalności zbycia w obrocie wtórnym wyodrębnionego lokalu mieszkaniowego przed uzyskaniem zaświadczenia właściwego organu o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności

I

Kolejny raz ustawodawca sięga do specjalnego mechanizmu **przekształcenia** prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności. Według zasadniczej normy art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego **gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe** w prawo własności tych gruntów¹, z dniem 1.01.2019 r. nastąpiło *ex lege*² **nabycie własności** tych gruntów przez dotychczasowych użytkowników wieczystych. Bardziej niż ustawodawca akcentujemy tutaj „**przewłaszczeniowy**” **skutek** mechanizmu „**przekształcenia**” prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności.

Niezależnie jednak od tego ustawodawca zdecydował dalej w powołanej ustawie (w art. 4 ust. 1), że „podstawę **ujawnienia prawa własności**

¹ Dz.U. z 2019 r., poz. 916.

² Dla porównania, poprzednio, pod rządami ustawy z dnia 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2012 r., poz. 83 ze zm.), stosownego przekształcenia dokonywano na podstawie decyzji administracyjnej właściwego organu.

gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi **zaświadczenie**³ potwierdzające przekształcenie”. Dodajmy, że „**sąd z urzędu dokonuje wpisu własności gruntu** oraz wpisu **roszczenia o opłatę**⁴ w księgach wieczystych (art. 5 ust. 1 zd. 1).

Można pozostawić specjalistom ocenę, czy ustawodawca zastosował tutaj właściwy, poprawny jurydycznie instrument „**zaświadczenia**” o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu, nie ucieknijmy jednak od stosowania tego „hybrydowego” instrumentu, **jeżeli jest to konieczne** według wymagań obrotu prawnego. W każdym razie zaskakuje pośpieszny, **automatyczny**⁵ **tryb** przekształcenia dokonywanego *ex lege*, w zderzeniu z opieszałym trybem wydawania zaświadczeń. W żadnym bowiem razie nie godzi się z wyimaginowanych przyczyn czysto „formalistycznych” hamować obrotu nieruchomościami na niekorzyść uprzywilejowanych przeciw użytkownikom wieczystych korzystających z dobrodziejstwa ustawy.

II

Ściśle biorąc, problem dotyczy jedynie **wtórne go obrotu** przez dotychczasowych użytkowników wieczystych **wyodrębnionymi** już **lokalami** mieszkalnymi. Pod pojęciem „**obrotu wtórne go**” na uwadze mamy zbycie lokalu po „**pierwotnym**” **ustanowieniu** jego **własności**⁶. Właśnie tutaj można i należy oceniać, że **zbycie lokalu** może nastąpić **przed uzyskaniem zaświadczenia** właściwego organu o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności.

Oczywiście, problem w ogóle nie istnieje, ilekroć według ustawy nie mamy do czynienia z „gruntem zabudowanym na cele mieszkaniowe”. W tym zaś kontekście trzeba zauważyć, że jako zabudowane na cele mieszkaniowe traktowane są między innymi grunty, na których wznie-

³ Wystawiane przez organy właściwe według wskazań art. 4 ust. 1 pkt 1-4 ustawy przekształceniowej.

⁴ Do kwestii wpisu roszczenia o „opłatę przekształceniową” powrócimy w drugiej kolejności.

⁵ Wydawałoby się.

⁶ Według trybu określonego w ustawie z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2018 r., poz. 737 ze zm.).