

Marek Leśniak

Pojęcie „gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe” w rozumieniu ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Niniejsze opracowanie ma na celu określenie zakresu przedmiotowego ustawy z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów¹. Regulacja ta obejmuje swoim zakresem jedynie wybrane przypadki użytkowania wieczystego gruntów, a jej zakres przedmiotowy został wyodrębniony przez oznaczenie rodzaju gruntów będących w użytkowaniu wieczystym, których dotyczy przekształcenie. Ustawa o przekształceniu znajduje zastosowanie do nieruchomości gruntowych wskazanych w art. 1 ust. 2 u.p.p.u.w.g.w. Uzupełnienie norm wynikających z tego ostatniego przepisu zawiera art. 1a u.p.p.u.w.g.w. dodany ustawą z dnia 13.06.2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw², którego regulacje weszły w życie 16.07.2019 r., z mocą wsteczną od 1.01.2019 r., czyli od dnia

¹ Ustawa z dnia 20.07.2018 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.) – dalej: ustawa o przekształceniu lub u.p.p.u.w.g.w. Przekształcenie gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów zgodnie z art. 1 ust. 1 u.p.p.u.w.g.w. co do zasady miało miejsce z dniem 1.01.2019 r.

² Dz.U. z 2019 r., poz. 1309.

wystąpienia skutku przekształcenia przewidzianego w art. 1 ust. 1 u.p.p.u.w.g.w. Ustawodawca poprzez treść przepisów intertemporalnych nadał dodanemu art. 1a u.p.p.u.w.g.w. wsteczną moc obowiązującą.

W literaturze zauważa się, że kryterium wyodrębnienia nieruchomości, których dotyczy przekształcenie, ma charakter funkcjonalny i dotyczy wyłącznie „gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe”³. Jest to twierdzenie w pełni zasadne.

Analiza norm zawartych w art. 1 ust. 2 u.p.p.u.w.g.w. prowadzi do wniosku, że „gruntami zabudowanymi na cele mieszkaniowe” są trzy grupy nieruchomości:

1) **nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi** lub

2) **nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne** lub

3) **grunty zabudowane, o których była mowa wyżej w pkt. 1 i 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.**

Z kolei regulacje zawarte w art. 1a u.p.p.u.w.g.w. wskazują, że czwartą grupę „gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe” stanowią **nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, zabudowane także innymi budynkami, obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, o ile łączna powierzchnia użytkowa innych budynków nie przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na tym gruncie.**

Ustawodawca, uzupełniając regulacje ustawy o przekształceniu, postanowił zatem, że grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których połowę lub więcej liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, które zabudowane są jednocześnie budynkami przeznaczonymi na cele inne niż mieszkaniowe⁴, spełniają kryteria „gruntów zabu-

³ Tak M. Bałwicka-Szczyrba, *O przekształceniu ex lege użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności*, „Rejent” 2019, nr 2, s. 16.

⁴ oraz obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi.