

Filip Syrkiewicz

Praktyczne aspekty przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości po dniu 15.07.2019 r.

W niniejszym artykule omówione zostaną najistotniejsze zmiany w instytucji przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności *ex lege*, wprowadzone ustawą z dnia 13.06.2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw¹.

W dniu 5.10.2018 r. weszła w życie ustawa z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów². Zasadniczym celem ustawy było uwłaszczenie z mocy prawa gruntów, których wiodącym przeznaczeniem był cel mieszkaniowy. Ustawa stanowi pierwszą tak kompleksową próbę uporządkowania stosunków własnościowych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste, realizując aktualny od czasu transformacji ustrojowej postulat całkowitej eliminacji tego prawa z polskiego porządku prawnego.

Określając zakres przedmiotowy uwłaszczenia *ex lege* ustawodawca przyjął koncepcję kwalifikacji gruntu według stanu znajdujących się na nim naniesień. W konsekwencji, dla przekształcenia irrelevantne stało się przeznaczenie nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospoda-

¹ Dz.U. poz. 1309.

² Dz.U. z 2019 r., poz. 916 ze zm.

rowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozwiązanie to odbiega zatem zasadniczo od aktualnie przyjętej w ustawie z dnia 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości³ koncepcji.

Stosownie do art. 1 ust. 1 i 2 przekształceniem z mocy prawa objęte zostały grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi jedno- lub wielorodzinnymi wraz z budynkami, obiektami budowlanymi i urządzeniami budowlanymi umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Ponieważ ustawa nie definiuje odrębnie pojęcia domu mieszkalnego jednorodzinnego, jego wykładnia wymaga sięgnięcia po przepisy odrębne. Pojęcie domu jednorodzinnego zdefiniowano w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7.07.1994 r. – Prawo budowlane. Zgodnie z tym przepisem przez dom jednorodzinny należy rozumieć budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Z kolei dom mieszkalny wielorodzinny został autonomicznie zdefiniowany w ustawie przekształceniowej. W zakresie normatywnym tego pojęcia mieszczą się budynki mieszkalne, w których liczba lokali mieszkalnych jest równa lub większa od liczby lokali o innym przeznaczeniu.

Bez znaczenia pozostaje powierzchnia części budynku, na której realizowany jest inny cel. W praktyce kryterium to spełniać będzie zatem budynek, w którym powierzchnia jedyne lokalu użytkowego będzie wielokrotnie przewyższała powierzchnię jedyne lokalu mieszkalnego.

Wymaga przy tym podkreślenia, że w zakresie pojęcia lokalu mieszkalnego ustawa przekształceniowa nie odwołuje się do przepisów ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali. W konsekwencji, w hipotezie ustawy mieścić się będą także budynki, w których znajdują się lokale posiadające cechę samodzielności, lecz nie stanowią odrębnego bytu

³ Dz.U. z 2019 r., poz. 1314.