

## Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności



Maciej J. Nowak

*dr hab., Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie, Wydział Ekonomiczny, Zakład Prawa i Gospodarki Nieruchomościami, radca prawny, maciej.nowak@zut.edu.pl*

Dawno chyba nowe przepisy związane z prawem nieruchomości tak bardzo nie namieszały. Dodajmy, że zapewne największe problemy dopiero przed nami! Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów wprowadziła jedną generalną zmianę, do której jednak trzeba było dopasować szereg innych regulacji.

Ta generalna zmiana sprowadza się do tego, że 1 stycznia 2019 r. z mocy prawa uległo przekształceniu w prawo własności prawo użytkowania wieczystego gruntów na cele mieszkaniowe. Nie jest potrzebna żadna zgoda, żaden wniosek - przekształcenie zostało dokonane. Problemem może być jednak określenie, których konkretnie gruntów to dotyczy. Ustawodawca wymienił trzy kategorie:

- grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (tu stosujemy definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego z ustawy prawo budowlane)
- grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowa lokali jest mieszkalna (nie jest ważna ich powierzchnia, mogą łącznie mieć zdecydowanie mniejszą powierzchnię, niż pozostałe lokale)
- grunty wymienione powyżej, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Zastanawiać się można nad tym, jak daleko w tym kontekście będzie sięgać niniejsza formuła "prawidłowego i racjonalnego" korzystania z budynków. W praktyce występują różne próby, choćby sprowadzające się do uznania za takie grunty (ulegające przekształceniu) małych działek położonych

przy tych mieszkalnych (np. wspólnot mieszkaniowych) przeznaczonych np. na drogi wewnętrzne lub składy śmieci. O ile z perspektywy czysto zdroworozsądkowej takie rozwiązanie byłoby oczywiste, o tyle jednak w kontekście obecnych przepisów już nie. Najbardziej racjonalna w tym kontekście wydaje się wykładnia, że chodzi tu tylko o budynki i urządzenia położone na tej samej działce, co budynek mieszkalny.

Kolejne problemy mogą dotyczyć wydawanego zaświadczenia, jego dosyć kontrowersyjnej (zwłaszcza w odniesieniu do zaświadczeń z kodeksu postępowania administracyjnego formuły) i skutków prawnych (a także ich skali). I w końcu największy dylemat - opłaty i związane z nimi bonifikaty. Po pierwsze formuła opłaty przekształceniowej (zgodnie z którą właściciel zamiast jak wcześniej opłaty rocznej będzie musiał uiszczać opłatę przekształceniową przez 20 lat, stanowiącą równowartość tej pierwszej) może sprawiać problemy przedsiębiorcom. Fakt, że zyskają oni na przekształceniu jest pochytywany za formę pomocy publicznej (z tego powodu ustawodawca w tym zakresie zaczął dalej modyfikować skutki ustawowe). Po drugie natomiast wymierzanie bonifikaty stało się polem działań populistycznych (na zasadzie ten lepszy, kto ustanowi wyższą bonifikatę), co znalazło również wyraz w ostatniej nowelizacji omawianej ustawy. Zgodnie z nią wojewoda musi dostosowywać wysokość bonifikaty na gruntach dotychczas państwowych do wysokości bonifikaty ustanawianej przez radę gminy. Ta pierwsza nie może być niższa.

Wiadomość o tych i innych problemach, jak to często bywa, nie będzie złą wiadomością dla wszystkich. Nie tylko bowiem prawnicy dostają kolejny materiał do pracy, ale również ekonomiści. Obserwacja skutków przekształceń, działań różnych organów władzy publicznej stanowić będzie niewątpliwie inspirację do licznych kolejnych badań.