

Dziś pierwsza część komentarza do ustawy z 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.), zgodnie z którą z dniem 1 stycznia 2019 r. nastąpiło powszechne uwłaszczenie tych gruntów. Przy czym należy pamiętać, że nowa regulacja nie oznacza całkowitego wyeliminowania z systemu specyficznego prawa rzeczowego, jakim jest użytkowanie wieczyste. Ta instytucja nadal jest przewidziana w kodeksie cywilnym. Także zgodnie z ustawą o Krajowym Zasobie Nieruchomości, której głównym celem jest gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa, można oddawać grunty w użytkowanie wieczyste.

Regulacja z 20 lipca 2018 r. nie jest pierwszą ustawą, która po upadku komunizmu umożliwia Polakom zamianę użytkowania wieczystego we własność (por. ustawy z: 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności; 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez [użytkowników](#) wieczystych prawa własności nieruchomości; 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości). Ostatnia z nich nadal będzie obowiązywała wraz z ustawą z 20 lipca 2018 r. Jej głównym mankamentem było jednak to, że brak zgody wszystkich użytkowników wieczystych w danym budynku blokował proces uwłaszczenia. W komentowanej niżej regulacji przyjęto więc rozwiązanie polegające na uwłaszczeniu z mocy prawa. Tak jak brzmi tytuł ustawy, dotyczy ona tylko tych gruntów pod budynkami, które zostały przeznaczone na cele mieszkaniowe. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:

1) mieszkalnymi jednorodzinnymi lub

2) mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub

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

Przepis ten określa zakres przedmiotowy uwłaszczenia. Operuje on jednak pojęciami niedookreślonymi, których ocena w konkretnym przypadku może w praktyce przysporzyć wiele

problemów. Ta wątpliwość dotyczy m.in. samorządu, a zwłaszcza gmin. To one były dotychczas najczęściej właścicielami gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. I to je najbardziej dotknie uwłaszczenie. Co więcej, gminy są zobowiązane do doręczenia byłym użytkownikom zaświadczeń potwierdzających przekształcenia [praw](#). Jednostki samorządowe mają na to 12 miesięcy. Te dwa wspomniane zagadnienia, czyli określenie zakresu uwłaszczenia i obowiązek wysyłania zawiadomień, będą kwestiami, które są omówione w niniejszym komentarzu.

