

Czy słusznie winą za trudności w uwłaszczaniu gruntów obciąża się jedynie ustawę uwłaszczeniową?

# Kowal zawinił, Cygana powiesili

Obecne kłopoty związane z realizacją ustawy uwłaszczeniowej mają swoje źródło w niewłaściwej realizacji wcześniejszej ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Obciążanie winą za wszelkie grzechy ustawy uwłaszczeniowej i czekanie tylko na jej nowelizację nie zawsze jest słuszne.

Zygmunt Bojar

**W**niosek o konieczności kolejnej nowelizacji można wysnuć z doniesień, jakie pojawiają się w mediach w związku z realizacją ustawy z 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów [DzU poz. 1716 ze zm.; dalej ustawa uwłaszczeniowa]. Przykładem może być publikacja pod barwnym tytułem „Świeży chleb to nie cel mieszkaniowy” z podtytułem „Mała budka z hot dogami na osiedlu mieszkaniowym może zablokować przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu” („Rzeczpospolita” z 1 marca 2019 r. – datac „Nieruchomości”).

## • Pisali w gazecie

Na wstępie obszernie fragmenty tego artykułu, które dobrze ilustrują problem: „Wolnostojący kiosk, sklep z pieczywem czy pralnia chemiczna blokują przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu pod blokami mieszkalnymi. Wystarczy, że leżą na tej samej działce co budynek”. Dalej mówi się w tym artykule, że „Pojawiają się pomysły, jak obejść absurdalny przepis”. Piotr Pałka, radca prawny i współnik w Kancelarii Prawnej Derc, Pałka, wypowiada się tak: „Właściciele wolnostojących punktów handlowych mają wielkiego pecha. Gdyby ich

pralnia chemiczna czy kiosk znajdowały się w parterze budynku, skorzystałoby z przekształcenia z mocy prawa użytkowania wieczystego gruntu na własność. Przepisy dopuszczają bowiem taką możliwość”. W jego ocenie w przypadku wolnostojących punktów handlowych aktualnie nie jest to możliwe, gdyż przepisy przewidują przekształcenie gruntów pod budynkami wielorodzinnymi oraz pod towarzyszącą im infrastrukturą mieszkaniową. „A zdaniem urzędników taka budka z pieczywem czy kiosk się do niej nie zaliczają, choć codziennie mieszkańcy osiedla z nich korzystają, kupując gazety czy świeże pieczywo. – Niestety, winne są przepisy, bo są nieostre. Wystarczyłaby odrobina dobrej woli, by je interpretować rozszerzająco – uważa mec. Piotr Pałka. – Mówią one o przekształceniu gruntu pod infrastrukturą służącą do prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków mieszkalnych, a taka na przykład budka do tego przecież służy – dodaje. (...) Wielkiego pecha mają również osoby, które mieszkają w sąsiedztwie wolnostojących pawilonów handlowych, kiosków i budek. Te ostatnie blokują bowiem przekształcenie gruntów pod blokiem, jeżeli stoją na tej samej działce. Taka sytuacja ma miejsce m.in. w spółdzielniach mieszkaniowych Energetyka i Ruda w Warszawie”.

Prezes Energetyki Piotr Kłodziński rozważa możliwość przeniesienia kilku kiosków w inne miejsce albo ich roze-

branie. „Wielu jednak zarządców nieruchomości nieoficjalnie przyznaje, że tylko tymczasowo planują rozebrać wolnostojące pawilony handlowe. A następnie, jak zostaną załatwione formalności związane z przekształceniem, tj. wydane zaświadczenia i dokonane wpisy do ksiąg wieczystych, z powrotem je postawić”.

W artykule mówi się też o kłopotach występujących „w wypadku działek, na których znajdują się m.in. drogi, chodniki, place zabaw, tereny zielone, parkingi, budynki gospodarcze, czyli infrastruktura towarzysząca budynkom”. Stwierdza się ponadto, że sytuacja mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych jest gorsza niż osób żyjących we wspólnotach mieszkaniowych, ponieważ „Większość wspólnot ma wyodrębnione nieruchomości po obrysie budynku. Tereny wokół są własnością gmin i mieszkańcy korzystają z nich, nie ponosząc żadnych kosztów”.

Winą za trudności w uwłaszczeniu gruntów w wymienionych wyżej przypadkach obciąża się ustawę uwłaszczeniową, twierdząc, że: „To niestety kolejny absurd, jaki zawiera ustawa przekształceniowa, (...) wspólnoty mieszkaniowe i spółdzielnie apelują o szybką jej zmianę”. Prawda jest jednak taka, że nie za wszystkie opisane problemy odpowiada ustawa uwłaszczeniowa i to nie jej zmiana te problemy rozwiąże. Powód leży gdzie indziej i sposób rozwiązania może być inny. Wyjaśnienie tej kwestii wymaga sięgnięcia do źródeł, przede

wszystkim do ustawy z 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych* (DzU z 2018 r. poz. 845 ze zm.).

Ustawa ta wielokrotnie była zmieniana, ale ujmuje kanony, które żadnym zmianom nie podlegały. Po pierwsze, zaliczyć do nich można ciążący na zarządzie spółdzielni obowiązek określenia gruntów, które w całości pozostaną własnością lub przedmiotem prawa użytkowania wieczystego spółdzielni mieszkaniowej jako osoby prawnej; pozostałe po tym wydzieleniu grunty stanowią działki budowlane zabudowane budynkami mieszkalnymi, w których wyodrębniane są samodzielne lokale mieszkalne. Po drugie, obowiązek (również leżący po stronie zarządu spółdzielni mieszkaniowej) podjęcia uchwały o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali dla wszystkich nieruchomości w celu umożliwienia realizacji wniosków członków spółdzielni o nabycie własności tych lokali.

Z punktu widzenia realizacji ustawy uwłaszczeniowej istotne znaczenie ma pierwsza sprawa. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych* miała rewolucyjny charakter, ponieważ naruszała monopol spółdzielni mieszkaniowych jako jedynego właściciela całego mienia spółdzielczego (właściciela lub użytkownika wieczystego wszystkich gruntów, właściciela wszystkich budynków użytkowych i mieszkalnych oraz wszystkich lokali znajdujących się w tych budynkach). Przybliżenie regulacji zawartych w tej ustawie może być pożyteczne dla zrozumienia obecnie obowiązujących przepisów o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

## • Rewolucja w spółdzielniach

Problematykę przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych, w tym dotyczącą podziału nieruchomości do tego celu, szeroko omówiłem w swojej książce [Z. Bojar „Podziały nieruchomości”, wyd. III lipiec 2012, Wydawnictwo Gall, rozdz. VI, s. 187-221]. Przed wejściem w życie ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych* członkowie spółdzielni nie mogli być właścicielami nieruchomości lokalowych. Jaki był zatem ich status prawny? Początkowo status ten regulowała ustawa z 16 września 1982 r. *Prawo spółdzielcze* [DzU z 1995 r., nr 54 poz. 288 ze zm.]. W grę wchodziły dwa rozwiązania. W pierwszym przypadku spółdzielca, który wniósł **wkład mieszkaniowy** stanowiący część kosztów budowy mieszkania i uiszczał opłaty określone w ustawie i statucie spółdzielni, był użytkownikiem **spółdzielczego**

**lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego** ustanowionego w budynku stanowiącym własność spółdzielni. Prawo to było niezbywalne, nie przechodziło na spadkobierców i nie podlegało egzekucji. Wygasało z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.

Natomiast w drugim przypadku spółdzielca, który wniósł **wkład budowlany** w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz uiszczał opłaty związane z użytkowaniem lokalu, był posiadaczem lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot ograniczonego prawa rzeczowego, jakim było **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego** lub **spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego**. Mimo poniesienia całości kosztów budowy mieszkania jego właścicielem była nadal spółdzielnia mieszkaniowa. Mieszkania o takim statusie prawnym mogą istnieć do dzisiaj. Członkowi spółdzielni mieszkaniowej przysługuje prawo używania przydzielonego mu mieszkania o powierzchni odpowiadającej wysokości wkładu budowlanego. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

Ponieważ w ówczesnym stanie prawnym brak było w spółdzielniach mieszkaniowych pojęcia nieruchomości loka-

z 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* [DzU z 2018 r. poz. 716 ze zm.].

Zgodnie z art. 3 tej ustawy: „1. *Wrazie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. (...) 2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. 3. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi”.*

Z powyższego wynika, że w każdym przypadku przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności musi być uregulowany stan prawny gruntu, na którym usytuowany jest budynek, oraz określona oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu jego powierzchnia użytkowa wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

## • Problematyczne powierzchnie lokali

Wydawać by się mogło, że w odróżnieniu od prawa do gruntu w tej ostatniej sprawie nie powinno być problemów. Rzeczywiście mniej trudności z powierzchnią lokali było przy przekształceniach własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych, w których

**W każdym przypadku przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności musi być uregulowany stan prawny gruntu, na którym usytuowany jest budynek, oraz określona oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu jego powierzchnia użytkowa wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.**

lowej, tym samym brak było związku spółdzielczych praw do lokali z gruntem, na którym usytuowany był budynek. Zmiany własnościowe w spółdzielniach mieszkaniowych spowodowane omawianą ustawą z 15 grudnia 2000 r. dotyczyły możliwości przekształcenia zarówno spółdzielczych lokatorskich, jak i własnościowych praw do lokali mieszkalnych i użytkowych w prawo odrębnej własności lokali (nieruchomości lokalowe), do których zastosowanie mają przepisy drugiej ważnej ustawy

we wspomnianych wcześniej uchwałach zarządów spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności w poszczególnych nieruchomościach (art. 42 ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych*) przestrzegano ustawowego wymogu określenia rodzaju, położenia i powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych we wszystkich budynkach mieszkalnych jednocześnie.

Inna sytuacja była przy sprzedaży lokali mieszkalnych w gminach. Mimo bowiem wyraźnego przepisu art. 3 ust. 4

ustawy o własności lokali w większości przypadków przy sprzedaży pierwszego lokalu określenia tego nie dokonano jednocześnie dla wszystkich lokali w budynku. Często praktyką było wykonywanie pomiaru lokalu każdorazowo przy okazji z reguły odległych w czasie sprzedaży kolejnych lokali. Wyniki pomiaru różniły się od przyjętych wcześniej do określenia udziału w nieruchomości wspólnej. Rezultat był taki, że suma udziałów wszystkich lokali w budynku nie dawała jedności. W skrajnych przypadkach, o czym pisano w prasie, niemożliwa była sprzedaż ostatnich lokali w budynku, ponieważ brakowało dla nich udziału w nieruchomości wspólnej! A jak wiadomo, jest to warunek ustanowienia nieruchomości lokalowej. Podobno, jak wieść niesie, w żadnej gminie w Polsce nie udało się uzyskać jedynki w sumie udziałów, jeżeli sprzedane zostały wszystkie lokale w budynku.

Na szczęście zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z 14 marca 2002 r. [sygn. akt IV CKN 896/00] w przypadku wadliwego określenia wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali we wspólnej nieruchomości sama umowa o sprzedaż lokalu jest ważna, nieważne są jedynie udziały w nieruchomości wspólnej. Jest to więc sam w sobie problem, który będzie musiał zostać rozwiązany w przyszłości.

## • Co z tymi gruntami?

Znacznie większym problemem, jaki występuje w realizacji przywołanych na wstępie podstawowych zasad ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (mianowicie wyodrębnienia nieruchomości, które w całości pozostają własnością

nie da się w jednym artykule wyjaśnić do końca. Tu też leży przyczyna niektórych wyszczególnionych na wstępie trudności przy realizacji ustawy uwłaszczeniowej, spowodowanych błędami popełnionymi w tamtym czasie.

Ograniczę się więc jedynie do wyjaśnienia podstawowych kwestii związanych z koniecznością podjęcia czynności dotyczących regulacji stanów prawnych gruntów w spółdzielniach mieszkaniowych. Tutaj istotna uwaga: problemy z gruntami w omawianym zakresie nie występują w innych – niespółdzielczych osiedlach mieszkaniowych, ponieważ, jak wspomniano wyżej, przy sprzedaży mieszkań w większości grunt jako element nieruchomości wspólnej wyodrębniony był po obrysie budynków. Tereny wokół są wówczas własnością gmin lub Skarbu Państwa i mieszkańcy korzystają z nich, nie ponosząc żadnych kosztów. W spółdzielniach mieszkaniowych grunty poza działkami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi również do nich należą, a członkowie spółdzielni korzystają z tych gruntów i z tego tytułu są dodatkowo obciążeni kosztami ich utrzymania.

Pierwszym problemem, z jakim musiały się uporać zarządy spółdzielni mieszkaniowych, było nabycie gruntów zabudowanych w latach ubiegłych, co do których spółdzielnie nie legitymowały się żadnymi prawami: ani prawem własności, ani prawem użytkowania wieczystego. Okazało się, że gruntów takich było bardzo dużo, bo według nieoficjalnych danych w dużych miastach około 50% budynków wzniesionych zostało przez spółdzielnie mieszkaniowe na cudzych gruntach. Działo się tak, mimo że od wejścia w życie ustawy z 14 lipca 1961 r. o gospodarce te-

- prawo własności czasowej,
- prawo użytkowania ustanawiane jako prawo wieczyste na gruncie,
- prawo zabudowy,
- prawo wieczystej dzierżawy (dekret o gruntach warszawskich z 1945 r.),
- prawo zarządu i użytkowania.

Po wejściu w życie tej ustawy powyższe prawa do gruntu zostały zmienione na prawo użytkowania wieczystego.

Ustawodawca przewidział tę nienormalną sytuację (brak prawa do gruntów) i w art. 35 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych postanowił, że: „Spółdzielnia mieszkaniowa, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, gminy, osoby prawnej (...) lub osoby fizycznej oraz przed tym dniem wybudowała sama lub wybudowali jej poprzednicy prawni, na podstawie pozwolenia na budowę lub pozwolenia na użytkowanie, budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem, może żądać, aby właściciel zajętej na ten cel działki budowlanej przeniósł na nią jej własność za wynagrodzeniem” [podkreślenie ZB].

Jednocześnie w przepisie tym nastąpiło odesłanie do odpowiedniego stosowania definicji działki budowlanej zawartej w art. 4 pkt 3a ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej uogn). Od 22 września 2004 r. definicja ta brzmi następująco: „Ilekroć w ustawie jest mowa o działce budowlanej – należy przez to rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce” [podkreślenie ZB].

Ponieważ w praktyce okazało się, że nie wszystkie spółdzielnie mieszkaniowe są w stanie wykazać się posiadaniem pozwolenia na budowę lub pozwolenia na użytkowanie budynków, w kolejnej zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wycofany został wymóg w tym zakresie. Wprowadzono jeszcze inne ułatwienia wynikające z różnych stanów prawnych gruntów zajętych przez spółdzielcze budynki.

Nie rozwijając tego tematu ze względu na szczerze ramy artykułu (szerzej piszę o tym we wspomnianej książce), wystarczy stwierdzić, że ustawodawca stworzył maksymalnie dogodne warunki uzyskania przez spółdzielnie mieszkaniowe praw do gruntów w przypadkach całkowitego braku takich praw. Mimo tego w niektórych spółdzielniach mieszkaniowych do dzisiaj problem prawa do gruntów nie został rozwiązany.

**Na terenie spółdzielczego osiedla mieszkaniowego występowała z reguły bardzo duża liczba działek ujawnionych w dużej liczbie KW, sąsiadowały ze sobą działki o różnym statusie prawnym, nabywane w różnym czasie, z różnymi okresami użytkowania wieczystego. Połączenie nieruchomości było w takim przypadku nie lada problemem.**

spółdzielni mieszkaniowych), jest konieczność regulacji stanów prawnych posiadanych przez spółdzielnie gruntów oraz dokonanie niezbędnych podziałów nieruchomości. Ze względu na zaszłości występuje tu splot problemów, których

renami w miastach i osiedlach [DzU nr 32, poz. 159] grunty na rzecz tych spółdzielni przekazywane były w użytkowanie wieczyste na preferencyjnych warunkach. Przed tą datą różne były podstawy prawne nabywania gruntów, a mianowicie:

## • Zanim nastąpi podział

Odrębna i zasadnicza kwestia związana jest z podziałem nieruchomości w celu – wymienionego na wstępie artykułu – wyodrębnienia gruntów pozostających w całości własnością bądź w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych oraz w celu ukształtowania działek budowlanych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których następnie mogłaby być ustanowiona odrębna własność lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.

Aby można było do tego przystąpić, należało najpierw zlikwidować – jak nazywałem to w materiałach szkoleniowych i w cytowanej książce – „bałagan geodezyjny”. Użyty cudzysłów wynika z tego, że nie ma w tym przypadku bezpośredniej winy geodetów. Powód nienormalnej sytuacji jest taki, że przejmowanie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe na rzecz państwa, a następnie oddawanie w użytkowanie wieczyste spółdzielniom mieszkaniowym odbywało się przy zachowaniu dawnej struktury przestrzennej co do granic działek gruntu ich poprzednich właścicieli. W obrębie osiedla mieszkaniowego w dokumentach geodezyjnych i księgach wieczystych figurowały – w oderwaniu od nowego zagospodarowania terenu – nieprzystające do tego zagospodarowania działki, których granice przecinały w sposób przypadkowy elementy zagospodarowania osiedla mieszkaniowego, bowiem plany realizacyjne osiedli mieszkaniowych „nałożone zostały” na tak zróżnicowaną strukturę przestrzenną działek ewidencyjnych. W rezultacie na terenie spółdzielczego osiedla mieszkaniowego występowała z reguły bardzo duża liczba działek ujawnionych w dużej liczbie ksiąg wieczystych.

Jeżeli do tego dodać, że sąsiadowały ze sobą działki o różnym statusie prawnym, nabywane w różnym czasie, dla których ustanowione były różne okresy użytkowania wieczystego, to konieczne dla uporządkowania istniejącego stanu połączenie nieruchomości było nie lada problemem. Pewnym „usprawiedliwieniem” istnienia takiego nieuporządkowanego stanu po zakończeniu budowy osiedli mieszkaniowych był brak motywacji do jego zmiany spowodowany z kolei brakiem obrotu nieruchomościami budynkowymi i lokalowymi w spółdzielniach mieszkaniowych. Istniejący rynkowy obrót mieszkaniem o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mógł się odbywać bez potrzeby porządkowania spraw dotyczących gruntu, bowiem przeniesienie tego prawa w drodze aktu notarialnego nie miało

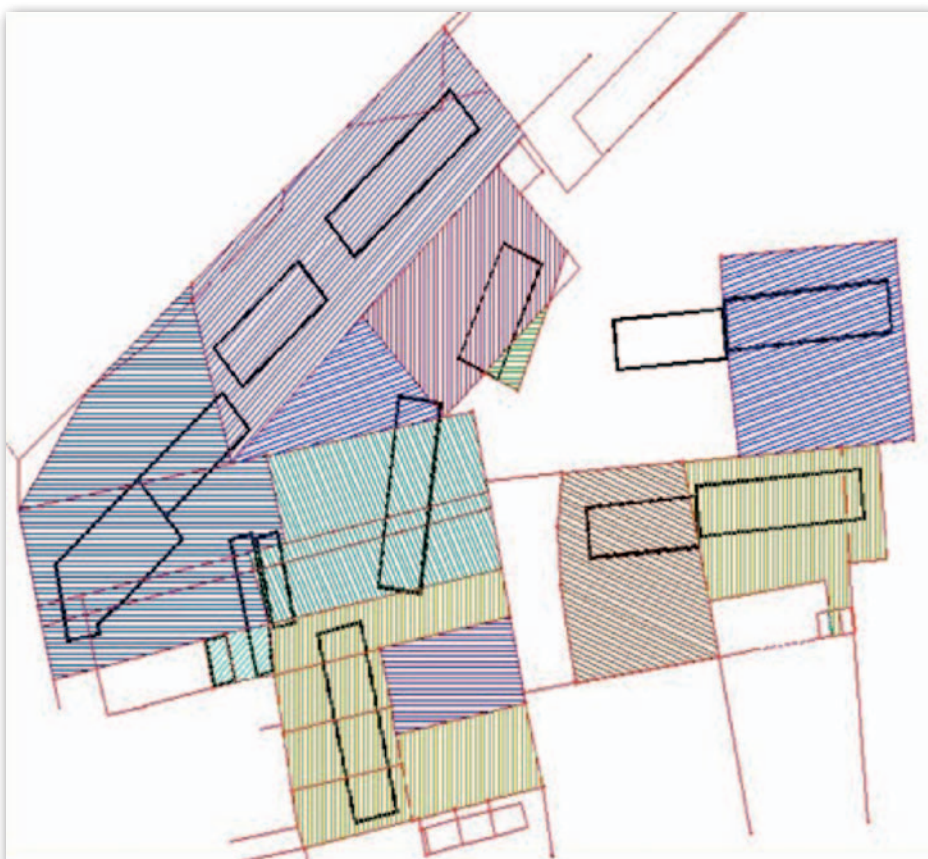


Rys. 1. Fragment osiedla spółdzielni mieszkaniowej; w tle granice działek ewidencyjnych – kolor czerwony

związku z udziałem w gruncie i w częściach wspólnych budynku.

Ten „bałagan geodezyjny” ilustrują związane fragmenty osiedla mieszkaniowego w konkretnej spółdzielni mieszkaniowej. W pierwszym przypadku (rys. 1) przedstawiony jest fragment osiedla na tle występujących działek ewidencyjnych (granice działek w kolorze czerwonym).

W przypadku drugim (rys. 2) ten sam fragment osiedla, gdzie pokazane są działki ewidencyjne ujawnione w odrębnych księgach wieczystych, oddane na różne okresy użytkowania wieczystego. W celu utworzenia nieruchomości jednobudynkowych konieczne było uśrednienie okresów użytkowania wieczystego, a następnie połączenie działek.



Rys. 2. Ten sam fragment osiedla spółdzielni mieszkaniowej – działki ewidencyjne ujawnione w odrębnych księgach wieczystych oddane na różne okresy w użytkowanie wieczyste

## • Uproszczone podziały w spółdzielniach

Uporządkowanie stanów prawnych nieruchomości w osiedlach spółdzielczych jako zaszłości historycznych umożliwia przystąpienie do zasadniczego etapu prac stwarzających podstawę do realizacji zawartych w ustawie przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych. Etapem tym jest podział nieruchomości, którego głównym celem, jak wielokrotnie wcześniej wskazano, jest wydzielenie nieruchomości pozostających w całości własnością spółdzielni [szeroko zagadnienie to omówiłem w przywołanej już książce w rozdziale VI punkty 7-9].

Po wejściu w życie ustawy o *spółdzielniach mieszkaniowych* zgodnie z jej art. 41 ust. 1 spółdzielnia była zobowiązana, po pierwsze – do wystąpienia z wnioskiem do właściwego organu w sprawie podziału nieruchomości, jeżeli było to niezbędne do wydzielenia nieruchomości w wymienionym wyżej celu. Po drugie zaś – do podjęcia czynności związanych z rozgraniczeniem oraz po-

cenie czasu trwania procedury podziałowej, ale także ze względu na ewentualne spory, jakie mogły się pojawić w tym etapie prac.

Dodatkowe ułatwienie przy podziale nieruchomości dla omawianego celu wynikało również z zapisu w art. 41 ust. 2 zdanie drugie. Chodzi mianowicie o zawarty tam obowiązek odpowiedniego stosowania art. 95 pkt. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten dotyczy zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków. Zastosowanie tego przepisu przy podziale nieruchomości oznacza uproszczenie definicji działki budowlanej jedynie do pojęcia **gruntu niezbędnego do prawidłowego korzystania z budynku**. To ostatnie sformułowanie zastępuje w normatywnej definicji działki budowlanej istotną jej treść: „*której wielkość, cechy geometryczne (...) oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej*

cając jej absurdalność przepisów w sytuacji, gdy np. budynek o charakterze usługowym usytuowany jest na tej samej działce co budynek mieszkalny z wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi. A istnienie takiego przypadku ewidentnie świadczy o kardynalnym błędzie popełnionym na etapie podziału nieruchomości lub jest wynikiem braku podziału, który winien być dokonany przed ustanowieniem odrębnej własności lokali.

Ustawa o *spółdzielniach mieszkaniowych* zawiera wyraźne – niezmienniane do dziś – kryteria, jakimi należało się kierować przy wyodrębnianiu mienia spółdzielni. Zgodnie z przepisem art. 40 spółdzielnia pozostaje właścicielem i użytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W całości pozostają one mieniem spółdzielni mieszkaniowej, do którego ustawa o *spółdzielniach mieszkaniowych* w art. 40 zalicza w szczególności:

1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, oświatowej, kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,

2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastosowaniem art. 49 kodeksu cywilnego,

3) nieruchomości niezabudowane.

Z punktu widzenia ustawy uwłaszczeniowej najistotniejsze znaczenie ma pierwsza i druga grupa wymienionych nieruchomości. W świetle przytoczonych przepisów każdy budynek, który nie jest budynkiem mieszkalnym, powinien być wydzielony wraz z gruntem jako pozostający w całości mieniem spółdzielni mieszkaniowej. Wyjątek stanowią budynki usytuowane na tej samej działce co budynek mieszkalny, ale stanowiące część składową lokalu lub pomieszczenie przynależne do lokalu (komórka, garaż).

Wyłączenie z działek budowlanych do mienia spółdzielni dotyczy więc tych budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w cytowanych na wstępie przypadkach: „*wolnostojący kiosk, sklep z pieczywem czy pralnia chemiczna (...) drogi, chodniki, place zabaw, tereny zielone, parkingi, budynki gospodarcze, czyli infrastruktura towarzysząca blokom*”.

Ważne zastrzeżenie: jeżeli jest mowa o kioskach, sklepach i innych budynkach – nieważne, dużych czy małych – muszą

**Każdy budynek, który nie jest budynkiem mieszkalnym, powinien być wydzielony wraz z gruntem jako pozostający w całości mieniem spółdzielni mieszkaniowej. Wyjątek stanowią budynki usytuowane na tej samej działce co budynek mieszkalny, ale stanowiące część składową lokalu lub pomieszczenie przynależne do lokalu (komórka, garaż).**

łączeniem nieruchomości, a także z ewidencją gruntów i budynków, jeżeli bez tych czynności oznaczenie przedmiotu odrębnej własności lokali byłoby niemożliwe albo działka wydzielona pod budynkiem lub budynkami nie spełniałaby wymogów przewidzianych dla działek budowlanych.

Podział nieruchomości miał uproszczony charakter, ponieważ mógł nastąpić niezależnie od istnienia i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stanowiło to ułatwienie, gdyż nie była w tym przypadku wymagana opinia o zgodności proponowanego podziału z ustaleniami planu miejscowego zarówno co do przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Miało to znaczenie nie tylko ze względu na skró-

*umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce*” (art. 4 pkt 3a uogn). Pomijam użyte w tej definicji kryterium dostępu do drogi publicznej, które obowiązuje zawsze przy wydzielaniu działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi w rozumieniu jednak przepisu art. 93 ust. 3 uogn.

## • Błędy brzemiennie w skutki

Etap prac związany z omawianym podziałem nieruchomości jest o tyle ważny, że błędy popełnione przy podziale nieruchomości są brzemiennie w skutki. Trudno je naprawić, a w konsekwencji są powodem tych kłopotów, o których mowa była na wstępie artykułu. Co gorsza, błędami tymi obciąża się niesłusznie obecną ustawę uwłaszczeniową, zarzu-

to być obiekty trwale z gruntem związane, a nie przenośne budynki pozbawione fundamentów.

Grunty zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli dotyczą sieci i urządzeń, które nie wchodzi w skład przedsięwzięcia lub zakładu. Szczególnego rodzaju urządzeniem infrastruktury technicznej jest urządzona droga wewnętrzna, która nie powinna być włączona w obręb działki budowlanej. To samo dotyczy chodników, placów zabaw, terenów zieleni, parkingów, które są wykorzystywane przez mieszkańców wielu budynków mieszkalnych. Jeżeli zaś chodzi o budynki gospodarcze, to do mienia spółdzielni mogły być zaliczone te, które, jak wyżej wspomniano, nie stanowiły części składowych lub nie były pomieszczeniami przynależnymi do lokali mieszkalnych.

Dodatkowo konieczność wyłączenia z działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi wymienionej wyżej „infrastruktury towarzyszącej blokom” wynikała również z tego, że obowiązywała zasada (od 31 maja 2007 r. jako wymóg ustawowy) tworzenia nieruchomości jednobudynkowych (jedna działka gruntu zabudowana jednym budynkiem mieszkalnym zapisana w jednej księdze wieczystej). Wymienione wyżej urządzenia w rodzaju: place zabaw, parkingi, a nawet śmietniki są wykorzystywane w osiedlu mieszkaniowym przez mieszkańców wielu budynków.

Powstaje pytanie, dlaczego wymienione wyżej budynki i obiekty infrastruktury technicznej znalazły się na tej samej działce (poprawnie: w granicach tej samej nieruchomości) co budynek mieszkalny? Przecież to jest sprzeczne z cytowanymi wyżej przepisami. Kto zawinił? W pierwszej kolejności zarząd spółdzielni mieszkaniowej, który albo nie zgłosił wniosku o podział nieruchomości, albo w trakcie prowadzonego podziału dopuścił do zaniechania wydzielenia tych obiektów jako mienia spółdzielni. W drugiej kolejności nie można jednak pominąć roli geodety wykonującego projekt podziału, który był wprawdzie, zgodnie z umową, wykonawcą poleceń prezesa spółdzielni, ale powinien reagować na polecenia błędne.

## • Porządek sam się nie przywróci

Piszę o tych sprawach na podstawie własnego doświadczenia, gdyż byłem wykonawcą ogólnych założeń do projektów podziałów nieruchomości dla kilkudziesięciu spółdzielni mieszkaniowych, w których część opisowa za-

wierała wnioski i sposób uporządkowania stanów prawnych, a część graficzna – sporządzona na użytek wewnętrzny – była rodzajem projektu wstępnego, który formalnie w przypadku podziałów dokonywanych w świetle przepisów ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych* nie był wymagany. W projekcie tym zwracałem szczególną uwagę na prawidłowe wy-

kaniowe (art. 2 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej).

Nie można jednak pominąć istotnej sprawy związanej z wtórnym podziałem nieruchomości. Jeżeli budynek lub budynki niezwiązane z zabudową mieszkaniową znalazły się na gruncie, który zaliczony został przy wyodrębnieniu lokali mieszkalnych jako grunt wcho-

**Dlaczego wymienione budynki i obiekty infrastruktury znalazły się na tej samej działce co budynek mieszkalny? Na pewno zawinił zarząd spółdzielni mieszkaniowej, który albo nie zgłosił wniosku o podział nieruchomości, albo dopuścił do zaniechania wydzielenia tych obiektów jako mienia spółdzielni. Nie można jednak pominąć roli geodety wykonującego projekt podziału, który był wprawdzie wykonawcą poleceń prezesa spółdzielni, ale powinien reagować na polecenia błędne.**

odrębnienie wszystkich gruntów, które nie były związane z gruntami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi. Ponadto kierowałem podziałami w kilku spółdzielniach mieszkaniowych, a także w szerokim zakresie prowadziłem szkolenia związane z omawianą tematyką.

Reasumując, trzeba stwierdzić, że obecne kłopoty związane z realizacją ustawy uwłaszczeniowej mają swoje źródło w niewłaściwej realizacji wcześniejszej ustawy z 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych*. Obciążanie winą za wszelkie grzechy ustawy uwłaszczeniowej nie zawsze jest słuszne i można to sprowadzić czasem do starego porzekadła: „Kowal zawinił, Cygana powiesili”. Faktem jest jednak, że sprawa jest dosyć skomplikowana co do szczegółów.

W ustawie uwłaszczeniowej prawodawca, przewidując nieprawidłowości w zabudowie mieszkaniowej, uzależnia możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności od wydzielenia gruntów zabudowanych obiektami budowlanymi innymi z gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. Rozumieć należy, że chodzi o wtórny podział nieruchomości i wyłączenie „z istniejącej księgi wieczystej gruntu niespełniającego warunków” gruntów zabudowanych na cele miesz-

dzący w skład nieruchomości wspólnej, to wszyscy właściciele lokali mają w niej swój udział liczony zgodnie z cytowanym wcześniej art. 3 ust. 3 ustawy *o własności lokali*. Na wydzielenie takich budynków w trybie podziału nieruchomości muszą wyrazić zgodę wszyscy właściciele wyodrębnionych lokali w budynku mieszkalnym, co może się okazać sprawą niełatwą. To też jest, niestety, konsekwencja wcześniej popełnionych błędów. Ale nie wydaje się, aby istniała inna droga rozwiązania tego problemu. Nie wydaje się też rozwiązaniem propozycja w omawianej publikacji prasowej, że: „Zdaniem prawników wystarczyłoby jednak tylko trochę inaczej zacząć interpretować przepisy ustawy, a z tym praktycznie są duże problemy”.

Sądzę natomiast, że lepiej byłoby uchylać dobre przepisy i dobrze je realizować.

**Zygmunt Bojar**

Geodeta i rzeczoznawca majątkowy z ponad 50-letnim doświadczeniem zarówno w wykonawstwie, jak i administracji geodezyjnej. Od wielu lat zajmuje się tematyką podziałów oraz regulacją stanów prawnych nieruchomości związanych z wyodrębnianiem własności lokali, zwłaszcza w spółdzielniach mieszkaniowych. Posiada licencję zawodową zarządcy nieruchomości