

Warszawa, 28 października 2021 roku

Sz. P.

**Piotr Uściński**

*Sekretarz Stanu Ministerstwo Rozwoju i  
Technologii*

Dotyczy: projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw

*Szanowny Panie Ministrze,*

W nawiązaniu do ogłoszenia o konsultacjach publicznych projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw - UD257, (dalej: „**Projekt**”), w imieniu Stowarzyszenia Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (dalej: „**Stowarzyszenie PINK**”), niniejszym chciałabym przedstawić uwagi Stowarzyszenia PINK do Projektu.

Od wielu lat w przestrzeni publicznej podnosi się, że użytkowanie wieczyste jest instytucją przestarzałą, swoistym reliktem dawnych czasów, kiedy to własność prywatna stała w sprzeczności z ówczesną koncepcją organizacji społeczeństwa. Koncepcja, która sprawdzała się w realiach socjalistycznego systemu politycznego i gospodarczego z trudem znajduje zastosowanie w realiach demokratycznego ustroju politycznego. Instytucja użytkowania wieczystego, będąca tworem charakterystycznym dla gospodarki planowej nie przystaje do warunków właściwych dla gospodarki wolnorynkowej – w warunkach tych implikuje wiele problemów praktycznych zwłaszcza na etapie realizacji inwestycji na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste, co w konsekwencji przekłada się na spadek ich atrakcyjności inwestycyjnej.

Ustawodawca z pewnością dostrzega anachroniczność instytucji użytkowania wieczystego, o czym świadczą działania legislacyjne, które były podejmowane na przestrzeni ostatnich lat, a zakończone uchwaleniem ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Z mocy prawa, użytkowanie wieczyste takich gruntów zostało przekształcone w prawo własności – użytkownicy wieczysti gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe stali się z dniem 1 stycznia 2019 roku stali się właścicielami tych gruntów. Była to przełomowy krok na drodze do całkowitej reformy użytkowania wieczystego – reformy także w odniesieniu do gruntów zabudowanych na cele komercyjne.

Mając w pamięci kierunek i formułę zmian, jakie dokonały się w 2018 roku, Stowarzyszenie PINK jak i cała branża nieruchomości komercyjnych pozytywnie przyjęła zapowiedź rozpoczęcia kolejnego etapu reformy użytkowania wieczystego. Projekt opublikowany przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii został jednak odebrany przez sektor nieruchomości komercyjnych z pewnym niezrozumieniem, ponieważ kierunek przyjętych w nim rozwiązań znacznie odbiega od tego, jaki został obrany w 2018 roku w odniesieniu do gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe.

Procedowany projekt nie wprowadza zmian o charakterze systemowym związanych z użytkowaniem wieczystym – istota zmian sprowadza się jedynie do zastosowania mechanizmów rynkowych przy ustalaniu ceny nabycia prawa własności gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, w tym w szczególności gruntów wykorzystywanych do prowadzenia

---

działalności gospodarczej. W przeciwieństwie do rozwiązań, które zastosowano w 2018 roku w odniesieniu do gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, Projekt nie zakłada automatycznego przekształcenia użytkownika wieczystego gruntów komercyjnych. W praktyce więc, tak obrany model regulacji w znikomym, uzależnionym wyłącznie od woli właściciela gruntu, stopniu przyczyni się do wygaszenia prawa użytkownika wieczystego.

Podsumowując, chciałabym podkreślić, że Stowarzyszenie PINK pozytywnie ocenia fakt otwarcia prac nad kolejnym etapem reformy użytkownika wieczystego. Przedstawiony Projekt zmian, z uwagi na istotę ujętych w nim rozwiązań, z pewnością nie doprowadzi do wykupu gruntów komercyjnych oddanych w użytkownikowi wieczystego na szeroką skalę, a co za tym idzie do wygaszenia prawa użytkownika wieczystego - wyeliminowania tej instytucji z polskiego porządku prawnego. Obrany w Projekcie kierunek reformy tj. modyfikacja zasad wykupu gruntów w procedurze cywilnej zamiast przekształcenia prawa użytkownika wieczystego w prawo własności (na wzór reformy z 2018 roku) nie rozwiązuje praktycznych problemów z jakimi borykają się użytkownicy wieczyści gruntów zabudowanych na cele komercyjne.

Reforma użytkownika wieczystego poprzez wykup w procedurze cywilnej jest możliwa tylko w przypadku zgodnej woli stron. Wykup może dojść do skutku tylko wówczas, gdy taką wolę wyrazi zarówno użytkownik wieczysty i właściciel (najczęściej jednostki samorządu terytorialnego). W przypadku braku woli ze strony właściciela gruntów użytkownik wieczysty pozbawiony jest możliwości działania – cel reformy, jakim, jak się wydaje, jest wygaszenie prawa użytkownika wieczystego nie zostanie osiągnięty. W naszej ocenie, niezbędne jest wprowadzenie takich rozwiązań, które rozwiązywałyby problemy użytkowników wieczystych gruntów komercyjnych, tj. regulacji wspierających inwestycje w Polsce, a zarazem takich, które w realny sposób pozwoliłyby osiągnąć cel założony przez ustawodawcę

Wierzimy, że przedstawione przez nas uwagi spotkają się ze zrozumieniem Pana Ministra i pozwolą wypracować takie rozwiązania, które posłużą realizacji reformy użytkownika wieczystego, a jednocześnie rozwiążą problemy, z którymi na co dzień boryka się sektor nieruchomości komercyjnych.

*Z wyrazami szacunku,*

---

*Agnieszka Hryniewiecka-Jachowicz  
Dyrektor Operacyjny / Członek  
Zarządu*