



Warszawa, 27 października 2021 r.

OPINIA BCC W SPRAWIE PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

Do konsultacji trafił projekt zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zdaniem Business Centre Club zasadniczy cel projektu, rozumiany jako systemowe odchodzenie od konstrukcji użytkowania wieczystego i umożliwienie jego zmiany na własność należy ocenić pozytywnie. Niemniej jednak realizacja deklarowanego celu w sposób zaproponowany w projekcie może okazać się niezbyt skuteczna z uwagi na wymóg współdziałania organów administracji oraz z uwagi na pozostawienie szerokiego uznania administracji poprzez zastosowanie konstrukcji całkowicie dobrowolnej umowy.

BCC uważa, że skuteczniejszym od zaproponowanego rozwiązania byłoby wprowadzenie roszczenia o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego, nawet w drodze umowy, na jasnych i określonych ustawą zasadach, bez pozostawiania niedookreśleń i dowolności w tej materii. W ten sposób to użytkownicy wieczystości decydowaliby, czy korzystają z przysługujących im uprawnień bez zdawania się na dowolność administracji. Celem ochrony interesów Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego jako właścicieli nieruchomości należałoby wprowadzić normy pozwalające ograniczyć przekształcenie na konkretnych terenach – na przykład poprzez ustanowienie odpowiedniego obszaru w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zdaniem BCC negatywnie w przedłożonym projekcie należy ocenić:

- Blankietowe upoważnienie dla wojewodów oraz organów stanowiących jednostek samorządu terytorialnego do ustalania szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.
- Całkowite zerwanie z dotychczasowym sposobem obliczania wartości nieruchomości w użytkowaniu wieczystym. W szczególności bez jakiegokolwiek przekonującego uzasadnienia różnicuje się sytuację, gdy nieruchomość jest lub nie jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej. W sposób całkowicie arbitralny przyjmuje się minimalną cenę na poziomie 20-krotności wartości nieruchomości, niezależnie od tego jak długo trwało użytkowanie wieczyste, na jaki okres było ustanowione i jaka była stawka procentowa opłaty rocznej. Prawo użytkowania wieczystego jest na tyle specyficznym prawem rzeczowym w polskim porządku prawnym, że trudno racjonalnie pomijać dotychczas uiszczane opłaty przy wycenie nieruchomości. Niezasadnym jest zatem rezygnowanie i uniemożliwianie zaliczenia dotychczas uiszczonych opłat na poczet ceny.

- Ograniczenie terminem końcowym prawa do złożenia żądania przekształcenia stosownie do dotychczasowej ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego we własność nieruchomości.
- Niedostosowanie przepisów przejściowych i wprowadzających. Postępowania przekształceniowe są postępowaniami skomplikowanymi i długotrwałymi. Proponowane *vacatio legis* jest zdecydowanie za krótkie i nie pozwoli na przygotowanie się organów oraz uczestników obrotu do tak istotnej zmiany.

Projekt miałby nadto zapewniać poszanowanie norm dotyczących udzielania pomocy publicznej stosownie do wytycznych Komisji Europejskiej – przy czym wytyczne te nie zostały przedstawione w uzasadnieniu ani nie wskazano miejsca ich publikacji.

W intencji zgłaszających zmiana ustawy o gospodarce nieruchomościami ma stanowić „*kolejny etap reformy użytkowania wieczystego*” i umożliwić nabycie w drodze umowy prawa własności użytkownikom wieczystym gruntów, w odniesieniu do których prawo użytkowania wieczystego nie zostało przekształcone we własność na mocy dotychczasowych przepisów. **Takie systemowe przekształcanie prawa użytkowania wieczystego we własność zasługuje na aprobatę. Szczegółowe rozwiązania zawarte w Projekcie zawierają jednak, w opinii BCC, szereg usterek wymagających poprawy lub doprecyzowania, a postanowienia – chociażby dotyczące uprawnień wojewodów i organów stanowiących, pomocy publicznej, czy mechanizmu ustalania ceny, wymagają gruntownego przemodelowania i ponownego rozważenia w dalszym etapie prac legislacyjnych.**

Dodatkowy komentarz:

dr Łukasz Bernatowicz

ekspert BCC ds. infrastruktury, prawa budowlanego i zamówień publicznych
tel. 502 066 619
e-mail: lukasz.bernatowicz@bcc.org.pl

Mirosław Kasprzak

Rzecznik BCC/IIG
Instytut Interwencji Gospodarczych BCC
tel. 602 571 395
e-mail: miroslaw.kasprzak@bcc.pl