



# Minister Rozwoju i Technologii

---

Znak pisma: DN-I.054.4.2024  
Warszawa, 13 maja 2024 r.

Pan  
Szymon Hołownia  
Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

**Dotyczy:** interpelacji nr 2586 Posła Franciszka Sterczewskiego w sprawie zasad sprzedaży nieruchomości gminnych na rzecz użytkowników wieczystych

**Szanowny Panie Marszałku,**

w odpowiedzi na interpelację z dnia 24 kwietnia 2024 r. nr 2586 Pana Posła Franciszka Sterczewskiego w sprawie zasad sprzedaży nieruchomości gminnych na rzecz użytkowników wieczystych uprzejmie przedstawiam następujące informacje.

W interpelacji Pana Posła wskazano, że przepis art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.), zwanej dalej „ugn”, w aktualnym brzmieniu prowadzi do blokowania regulacji stanów własnościowych, a w konsekwencji do naruszenia zasad sprawiedliwości społecznej oraz zasady zaufania obywateli do organów władzy publicznej.

Wymaga podkreślenia, że celem nowelizacji art. 32 ust. 1 ugn, dokonanej ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1463) było ograniczenie możliwości zbywania nieruchomości w relatywnie krótkim okresie następującym po oddaniu ich w użytkowanie wieczyste.

Rozwiązanie to wpisuje się w fundamentalną zasadę prawidłowej gospodarki, gwarantującej m. in. stabilność stosunków praworzeczowych oraz ochronę majątku jednostek samorządu terytorialnego. Ustawodawca przyjął w niniejszym przepisie okres 10 lat, zakładając że w tym czasie możliwe będzie zrealizowanie przez użytkownika wieczystego określonego w umowie celu, a także uzyskanie przez publicznego właściciela gruntu odpowiednich dochodów z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Ponadto rozwiązanie to pozwoli na dokonanie przez publicznego właściciela gruntu oceny potencjalnej zasadności przywrócenia nieruchomości do zasobu po wygaśnięciu tego prawa, w szczególności w związku z ewentualną potrzebą realizacji dla społeczności lokalnej zadań publicznych.

Odnosząc się do propozycji zmian w ustawie, upoważniających rady gmin do wyrażania w „uzasadnionych przypadkach” zgody na odstąpienie od 10-letniego okresu karencji należy

zauważyć, że rozwiązanie to mogłoby stanowić przejaw nierównego traktowania użytkowników wieczystych a także niweczyłoby zasadniczy cel nowelizacji art. 32 ust. 1 ugn. Wprowadzenie proponowanego kryterium wyłączającego możliwość zbycia gruntu przed upływem 10 lat od dnia oddania go w użytkowanie wieczyste – z uwagi na jego ocenny charakter – prowadziłoby niewątpliwie do zróżnicowania sytuacji prawnej użytkowników wieczystych na obszarze danej gminy, a w skrajnych przypadkach mogłoby być źródłem nadużyć.

W kontekście przedstawionych w interpelacji postulatów legislacyjnych pragnę podkreślić, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii dostrzega, iż niektóre spółdzielnie mieszkaniowe nie zostały objęte uwłaszczeniem z mocy prawa na podstawie ustawy z 2018 roku, ponieważ uwłaszczenie to było adresowane do podmiotów, które dysponowały prawem użytkowania wieczystego w dniu 1 stycznia 2019 roku.

W związku z tym resort prowadzi obecnie prace koncepcyjne nad rozwiązaniami prawnymi zmierzającymi do uwłaszczenia gruntów będących w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych, które nie uległy uwłaszczeniu z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2019 r. Założeniem tych rozwiązań jest przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów spółdzielni mieszkaniowych, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste **po dniu 31 grudnia 2018 r.** oraz pozostałych gruntów tych spółdzielni, które nie są wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej. Pozwoli to na zrównanie sytuacji prawnej wszystkich spółdzielni, bez względu na moment, w którym uzyskały prawo użytkowania wieczystego gruntu. Konsekwencją uwłaszczenia byłoby również zmniejszenie obciążeń posiadaczy spółdzielczych praw do lokali, którzy partycypują w ponoszeniu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących mienie spółdzielni.

Proponowane rozwiązania pozwolą na uzyskanie prawa własności przez spółdzielnie, które nabyły prawo użytkowania wieczystego m. in. w wyniku niejednokrotnie długotrwałych postępowań regulacyjnych, przez co nie zostały objęte uwłaszczeniem z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2019 r.

Przedstawiając powyższe informacje ufam, że przyczynią się one do wyjaśnienia kwestii opisanych w interpelacji Pana Posła.

**Z upoważnienia, z wyrazami szacunku**

Jacek Tomczak

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /