



# Minister Rozwoju i Technologii

Krzysztof Paszyk

Znak pisma: DN-I.054.7.2024  
Warszawa, 22 listopada 2024 r.

Pan  
Szymon Hołownia  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Dotyczy:** interpelacji nr 5845 w sprawie zmian w przepisach przywracających "prawo zabudowy"

**Szanowny Panie Marszałku,**

w odpowiedzi na interpelację numer 5845 Posłów Andrzeja Adamczyka, Rafała Webera i Mariusz Krystiana w sprawie zmian w przepisach przywracających „prawo zabudowy”, uprzejmie proszę o przyjęcie poniższych wyjaśnień.

W pierwszej kolejności informuję, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii aktualnie nie prowadzi prac nad wprowadzeniem do porządku prawnego tzw. prawa zabudowy.

Podkreślić należy, że uzupełnienie katalogu praw rzeczowych, względnie zastąpienie prawa użytkowania wieczystego nowym i adekwatnym do aktualnej sytuacji społeczno-gospodarczej prawem, wymagać będzie zmian o charakterze systemowym, w tym w szczególności nowelizacji ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061) pozostającej w gestii Ministra Sprawiedliwości.

Przygotowanie odpowiednich regulacji jest domeną działającej przy Ministrze Sprawiedliwości Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego, powołanej na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 kwietnia 2002 r. w sprawie utworzenia, organizacji i trybu działania Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1447).

Do zadań Komisji należy:

- przygotowywanie założeń i ogólnych kierunków zmian w prawie cywilnym i prawie gospodarczym prywatnym;
- **opracowywanie projektów aktów normatywnych o podstawowym znaczeniu dla systemu prawa cywilnego i gospodarczego prywatnego**, z uwzględnieniem zadań wynikających z potrzeb harmonizacji prawa polskiego z prawem europejskim.

Jednocześnie należy zauważyć, że prace analityczno-koncepcyjne dotyczące własności warstwowej czy prawa zabudowy były w przeszłości podejmowane przez Ministerstwo Sprawiedliwości. Komisja Kodyfikacyjna Prawa Cywilnego opracowała *projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw*, który przewidywał wprowadzenie nowej instytucji tzw. prawa zabudowy, będącego kolejnym ograniczonym prawem rzeczowym na cudzej nieruchomości, dającym uprawnienie do korzystania

z gruntu z jednoczesnym ustanowieniem odrębnej własności budynków lub innych urządzeń trwale związanych z gruntem.

Odnosząc się do kwestii zastąpienia prawa użytkowania wieczystego innym prawem rzeczowym umożliwiającym zawieranie długoterminowych umów o zabudowę i użytkowanie terenu, podkreślić należy, że na przestrzeni ostatnich lat w doktrynie trwa dyskusja nad słusznością i celowością utrzymania tej instytucji w polskim porządku prawnym. Nie należy jednak tracić z pola widzenia, że użytkowanie wieczyste jest prawem gwarantującym najszerszą wiązkę uprawnień w odniesieniu do gruntu niebędącego własnością inwestora. Z tych względów prawo to jest powszechnie uznanym, trwałym tytułem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, gwarantującym stabilność inwestowania.

Należy zatem rozważyć, czy zmiana silnego prawa rzeczowego zbliżonego w swej istocie do prawa własności, będzie korzystna z punktu widzenia inwestorów (użytkowników wieczystych). Ewentualna konwersja prawa użytkowania wieczystego w prawo zabudowy mogłaby natomiast pociągać za sobą ujemne skutki dla dysponentów tego prawa.

Podkreślić należy, że w ramach systemowej reformy prawa użytkowania wieczystego, stworzone zostały mechanizmy umożliwiające uwłaszczenie określonych grup użytkowników wieczystych. Ostatnim etapem tego procesu było uchwalenie ustawy 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. z 2023 r. poz. 1463), która przyznała w odniesieniu do niektórych gruntów m. in. ograniczone w czasie rozszczenie o sprzedaż na rzecz użytkowników wieczystych. Rozwiązanie to ma jednak dla beneficjenta charakter dobrowolny, pozostawiając uprawnionym podmiotom swobodę przy podejmowaniu decyzji o nabyciu własności lub zachowaniu *status quo*.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że prawo to gwarantuje podmiotowi publicznemu sprawowanie efektywnego nadzoru nad realizacją przez inwestora celu określonego w umowie użytkowania wieczystego. Może być zatem identyfikowane jako jeden z instrumentów realizacji polityki mieszkaniowej oraz kształtowania ładu przestrzennego.

Ponadto opracowany w Ministerstwie Rozwoju i Technologii projekt ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, zakłada zniesienie istniejącego od 1 stycznia 2019 r. generalnego zakazu oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe. Rozwiązanie to stanowić będzie atrakcyjną alternatywę dla inwestorów, umożliwiając pozyskanie gruntów pod budownictwo mieszkaniowe poniżej ich wartości rynkowej. Jednocześnie podmiotom publicznym zapewni kontrolę realizacji umówionego przez strony celu, na jaki użytkowanie wieczyste zostało ustanowione.

Przedstawiając powyższe informacje ufam, że przyczynią się one do wyjaśnienia kwestii przedstawionych w interpelacji Panów Posłów.

**Z wyrazami szacunku**

Krzysztof Paszyk

Minister Rozwoju i  
Technologii

/ kwalifikowany podpis  
elektroniczny /

**Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku ze  
złożoną interpelacją/zapytaniem/interwencją**

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 r., z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP. Wykonującym obowiązki administratora jest dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (Dz. U. z 2024 r. poz. 907), oraz w związku z § 162 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. z 2022 r., poz. 348) oraz art. 193 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M. P. z 2022 r. poz. 990).
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być: o organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji); o inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.

8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.

9. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interpelację/zapytanie/interwencję.

10. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa: o prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO; o prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO; o prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.

11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.