

## Zmierzch użytkownika wieczystego?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: poniedziałek, 15, maj 2017 18:24

Grzegorz P. Kubalski

Odśloni: 5334

---

W Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa finalizowane są obecnie prace nad projektem ustawy przekształcającej – w określonych przypadkach – prawo użytkowania wieczystego w prawo własności. Jest to kolejny już projekt na przestrzeni lat, który podejmuje próbę uregulowania tego zagadnienia – z lepszym lub gorszym skutkiem.

Skąd taki pęd do ograniczania skali występowania prawa użytkowania wieczystego? Nie wynika to z samej natury tego prawa. Wbrew twierdzeniom niektórych nie jest to wymysł okresu realnego socjalizmu. Prawa analogiczne do naszego prawa użytkowania wieczystego występowały już w prawie rzymskim; do dziś dnia zresztą istnieją w porządkach prawnych wielu państw współczesnych i odgrywają ważną rolę gospodarczą. Jeśli już coś jest problemem to brak uwspółcześnienia katalogu praw rzeczowych. Przykładowo – w obowiązującym stanie prawnym z własnością lokalu – jako odrębnej nieruchomości – jest obowiązkowo związany udział w prawie do nieruchomości gruntowej, na której stoi budynek z tym lokalem. I drugorzędne znaczenie ma charakter tego prawa – w każdym przypadku pojawia się kilkudziesięciu, czy nawet i kilkuset współwłaścicieli albo użytkowników wieczystych. I sprawne zarządzanie taką nieruchomością staje się niemożliwe. Warto byłoby zatem chociażby wprowadzić prawo własności tzw. warstwowej – co oznacza, że możemy stać się właścicielem określonego obszaru nad nieruchomością gruntową. Rozwiązywałoby to problem przypisywania rzesz uprawnionych do jednej nieruchomości gruntowej.

Dlaczego jednak prace legislacyjne ukierunkowane są na coś zupełnie innego? Ze względów czysto finansowych. Zwykle w chwili ustanawiania prawa użytkowania wieczystego było ono z punktu widzenia nabywców korzystną alternatywą do nabywania prawa własności. Po co bowiem płacić pełną wartość nieruchomości skoro prawie taki sam zakres uprawnień można uzyskać uiszczając jedynie ułamek tej wartości (jako pierwszą opłatę), a resztę w swoistych ratach – opłatach rocznych. A konieczność zwrotu nieruchomości po kilkudziesięciu latach ma horyzont czasowy znacznie przekraczający czas życia pojedynczego pokolenia – więc przy analizie korzyści uzyskiwanych przez nabywców nie miała większego znaczenia.

Gdzie zatem tkwił problem? Znane powiedzenie mówi, że nie ma darmowych lunchów. Z widocznymi korzyściami wiązać się zwykle jakieś ryzyka – gdyby było inaczej to przecież wszyscy by dane rozwiązanie stosowali jako najlepsze z możliwych. O tej oczywistej prawdzie zapomniało wiele osób biorących kredyty denominowane we frankach szwajcarskich – dziwiąc się później ryzyku kursowemu; zapomniało o niej również wielu użytkowników wieczystych – dziwiąc się w konsekwencji, że opłata roczna potrafi wzrosnąć, i to wzrosnąć znacząco, wraz ze zmianą wartości gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. To z kolei pociąga za sobą oczekiwanie, że interwencja państwa uchroni przed konsekwencjami niezbyt fortunnej decyzji z przeszłości.

Państwo może oczywiście wyciągnąć pomocną dłoń. Musi jednak pamiętać, że o ile w zakresie swojego własnego dominium może podejmować dowolne działania, to w zakresie mienia komunalnego musi zachować powściągliwość. Przekazanie nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego na rzecz innych podmiotów – w trybie mniej lub bardziej obowiązkowym – stanowi swoiste wywłaszczenie. Jednostki samorządu terytorialnego są przecież odrębnymi od Skarbu Państwa osobami prawnymi, a zatem powinny otrzymać odpowiednią rekompensatę. Zresztą brak owej rekompensaty w przypadku poprzednich projektów doprowadził do skutecznej interwencji Trybunału Konstytucyjnego; pochwalić zatem należy, że w przypadku obecnie procedowanej ustawy określone mechanizmy rekompensujące zostały wprowadzone. Należy tylko rozważyć na ile są one sprawiedliwe – i to nie tylko wobec dotychczasowych właścicieli, lecz również innych obywateli. Czy będzie bowiem

## Zmierzch użytkowania wieczystego?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: poniedziałek, 15, maj 2017 18:24

Grzegorz P. Kubalski

Odsłony: 5334

---

sprawiedliwa sytuacja, w której za podobną powierzchnię gruntu ktoś – decydując się od razu na nabycie prawa własności – zapłaci 100% wartości, a ktoś – nabywając użytkowanie wieczyste i korzystając z dobrodziejstw proponowanej ustawy – jakieś 35%? Odpowiedzi na to pytanie będą musieli udzielić posłowie, ale już teraz spodziewam się jaka będzie. Wyborcy bowiem szybciej dostrzegają coś co jest im dawane, niż coś co jedynie pośrednio wpływa na sytuację prawną.