

Amelia Smużniak-Rupieta

e-mail: 191781@student.ue.wroc.pl

ORCID: 0009-0000-2057-0578

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Użytkowanie wieczyste w gospodarce rynkowej i problem określenia jego wartości

DOI: 10.15611/2024.11.5.09

JEL Classification: K11, O18, P14

© Amelia Smużniak-Rupieta

Praca opublikowana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Na tych samych warunkach 4.0 Międzynarodowe (CC BY-SA 4.0). Skrócona treść licencji na <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.pl>

Cytuj jako: Smużniak-Rupieta, A. (2024). Użytkowanie wieczyste w gospodarce rynkowej i problem określenia jego wartości. W: A. Łakomiac (red.), *Gospodarka nieruchomościami* (s. 108-118). Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.

Streszczenie: Celem badawczym pracy było przeanalizowanie funkcjonowania prawa użytkowania wieczystego szczególnie pod kątem jego znaczenia w gospodarce rynkowej i określenia problemu jego wartości. Metody, którymi się posłużono, to analiza i krytyka tekstów popularno-naukowych z zakresu prawa, ekonomii, rynku nieruchomości oraz dokumentów, w tym ustaw, a także przegląd mediów społecznościowych. Najważniejsze wyniki dotyczyły określenia zalet i wad badanego prawa użytkowania wieczystego oraz poziomu jego dostosowania do zmieniającego się otoczenia prawnego i gospodarczego. Dokonano również oceny wartości użytkowania wieczystego jako prawa celowego, znajdującego zastosowanie w gospodarce wolnorynkowej.

Słowa kluczowe: użytkowanie wieczyste, wartość, zakres prawa

1. Wstęp

Polski system prawny zawiera przepisy o prawie użytkowania wieczystego nieruchomości. Według Kodeksu cywilnego „użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym, które polega na oddaniu gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste osobie fizycznej lub prawnej na określony czas” (Dz.U. 2023 r., poz. 1610 z późn. zm.). Użytkowanie wieczyste to zatem prawo, które znajduje zastosowanie w życiu codziennym. Nasuwa się jednak pytanie o rolę użytkowania wieczystego w gospodarce rynkowej. Na podstawie informacji zdobytych poprzez analizę literatury przedmiotu zostanie udzielona odpowiedź na następujące pytania badawcze: Jaką

wartość przedstawia użytkowanie wieczyste w gospodarce rynkowej i czy jego obecny kształt wymaga zmiany, a także, czy użytkowanie wieczyste w gospodarce ułatwia realizację celów, które mogą wpływać na sytuację prawną właściciela i jego nieruchomości, oraz czy wspomniane prawo przyczynia się do wzrostu gospodarczego kraju.

Rozważania przedstawione zostały w czterech punktach pracy, a uwagi końcowe zawarte są w zakończeniu. Celem badawczym było zbadanie roli, jaką pełni użytkowanie wieczyste w gospodarce rynkowej. W pracy zastosowano metodę badawczą analizy i krytyki piśmiennictwa. Wykorzystano dokumenty i media społecznościowe w celu przedstawienia użytkowania wieczystego, jego roli i znaczenia w gospodarce rynkowej. Praca zawiera także walor aplikacyjny, gdyż skierowana jest nie tylko do ogółu czytelników, lecz również do użytkowników wieczystych.

Omówienie rozpatrywanego zagadnienia rozpoczęto od przedstawienia zarysu prawa użytkowania wieczystego w polskim systemie prawnym. Omówiono funkcjonowanie użytkowania wieczystego i jego zmiany, których wynikiem jest jego obecna postać prawna. Następnie odniesiono się do polemiki dotyczącej prawa użytkowania wieczystego, jak również przyjrano się próbie jego likwidacji, prowadzącej do przekształcenia tego prawa w prawo własności. W dalszej kolejności omówiono rolę użytkowania wieczystego w gospodarce rynkowej i jego wartość, przy czym skupiono się na funkcjonowaniu użytkowania wieczystego w szybko zmieniających się warunkach wolnorynkowych. Na koniec przedstawiono nowe spojrzenie w obecnej sytuacji polityczno-gospodarczej na użytkowanie wieczyste.

Analizę tematu zamyka podsumowanie wniosków wynikających z pracy badawczej, które wskazują na wartość użytkowania wieczystego oraz jego zastosowania w gospodarce rynkowej.

2. Użytkownie wieczyste w prawie polskim

Użytkowanie wieczyste to prawo użytkowania nieruchomości gruntowej, której właścicielem jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego. Oznacza to, że przez 99 lat można użytkować grunt, a w wyjątkowych okolicznościach może to być krótszy okres, ale trwający co najmniej 40 lat. W wypadkach szczególnych, gdy cel gospodarczy użytkowania wieczystego nie wymaga oddania gruntu na 99 lat, dopuszczalne jest przekazanie gruntu na krótszy czas, jednak co najmniej na 40 lat (Kodeks cywilny, art. 236). Użytkowanie wieczyste w prawie polskim zostało wprowadzone 14 lipca 1961 r. Ustawą o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. z 1961 r. nr 32, poz. 159).

Obecnie prawo użytkowania wieczystego regulują:

- Kodeks cywilny, art. 232-243;
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami, dział II: *Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samo-*

rzędu terytorialnego, tu: Rozdział 3 (dotyczący sprzedaży i oddania gruntów w użytkowanie wieczyste), Rozdział 4 (dotyczący przetargów na zbycie nieruchomości) oraz Rozdział 8 (dotyczący cen, opłat i rozliczania za nieruchomości) (Dz.U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.);

- Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (Dz.U. z 2024 r., poz. 900 z późn. zm.).

Do powstania prawa użytkowania wieczystego bezwzględnie koniecznym jest zawarcie umowy między użytkownikiem a samorządem terytorialnym lub Skarbem Państwa w formie aktu notarialnego oraz wpis tego prawa do księgi wieczystej. Użytkownik wieczysty ma prawa zbliżone do właściciela, co wynika z Ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Użytkownik wieczysty jako strona umowy: „Korzysta z gruntu, może swobodnie rozporządzać prawem, czyli sprzedać je, obciążać, zapisać w testamencie. Podlega ono egzekucji i dziedziczeniu. Przez cały okres obowiązywania umowy właścicielem gruntu pozostaje Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego (gmina, powiat, województwo) lub związek jednostek samorządu terytorialnego. Nabywca jest użytkownikiem wieczystym gruntu, natomiast ma pełne prawo własności do budynków i innych urządzeń wzniesionych na gruncie. Posiada też pierwszeństwo do wykupu ziemi, na której te budynki zostały postawione, jeśli jest użytkownikiem wieczystym tejże ziemi” (Koralewski, 2017).

29 lipca 2005 r. została wprowadzona Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2024 r., poz. 900 z późn. zm.). Zgodnie z jej postanowieniami o przekształcenie mogą ubiegać się również osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego, oraz spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży. Do przekształcenia prawa konieczne jest złożenie wniosku o wydanie decyzji administracyjnej o jego przekształceniu, którą wydaje starosta lub zarząd jednostek samorządu terytorialnego wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej. Prawo użytkowania wieczystego przekształca się w prawo własności nieruchomości z dniem, w którym decyzja jest ostateczna. Osoba, na rzecz której nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego, nabywa prawo własności i jest zobowiązana do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości opłaty z tytułu przekształcenia. Opłata ta ustalona jest przez dotychczasowego właściciela i na wniosek użytkownika wieczystego. Do nieodpłatnego przekształcenia użytkowania wieczystego dochodzi w stosunku do osób fizycznych, które na dzień 13 października 2005 r. były użytkownikami wieczystymi nieruchomości lub na rzecz spółdzielni mieszkaniowych. Opłaty z tytułu korzystania są w takim przypadku wnoszone w ustalonym terminie. Wysokość tej opłaty jest równa z opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia.

3. Polemika w postrzeganiu prawa użytkowania wieczystego

W Polsce trwa dyskusja nad zasadnością utrzymywania konstrukcji prawnej w postaci użytkowania wieczystego. Zdaniem wielu ekspertów cieszy się ono względnym zainteresowaniem. Jest krytykowane za nieścisłości prawne, jego erozję i terminowość. Oznacza tanie i długotrwałe korzystanie z gruntu. Stanowi alternatywną w stosunku do sprzedaży formę rozporządzenia gruntami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. W związku z powyższym zostały podejmowane działania w celu likwidacji użytkowania wieczystego z powodu jego nierentowności. Warto przedstawić zatem kilka opinii dotyczących postrzegania użytkowania wieczystego i jego roli w gospodarce rynkowej.

Właściwy wydaje się być pogląd, „że zupełna likwidacja użytkowania wieczystego oczywiście jest otwartą kwestią” (Prajnsnar, 2019).

Takie poważne przedsięwzięcie powinno zostać przeprowadzone po przeanalizowaniu wszystkich możliwych skutków. Jeżeli zapadnie decyzja o uwłaszczeniu użytkowników wieczystych, to bardzo ważne będzie również przygotowanie dopracowanych przepisów. Natomiast w kontekście całkowitej likwidacji użytkowania wieczystego obawy wzbudza poziom dyskusji politycznej dotyczącej tak ważnej kwestii. Przede wszystkim przedstawiane są argumenty typowo ideologiczne, np. „użytkowanie wieczyste jako relikw PRL-u.” Rzeczywiście w polskich warunkach użytkowanie wieczyste jest historycznie związane z poprzednim ustrojem społeczno-politycznym. Na świecie natomiast przedstawiane są inne argumenty dotyczące użytkowania wieczystego.

Warto podkreślić, że przedsiębiorcy użytkujący grunty o przeznaczeniu innym niż mieszkaniowe, nie uwłaszczają się z mocy prawa. Stwierdza to Anna Krzyżanowska (2021) w publikacji pt. *Wieczyste użytkowanie jednak zostaje*. Autorka zauważa, że wprowadzone stopniowe wygaszanie użytkowania wieczystego nie zmienia prawie nic. Przytacza w swojej publikacji komentarze ekspertów odnoszące się do ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.). Deklarowano, pisze Krzyżanowska (2021), „że przedstawiony projekt ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi kolejny etap reformy użytkowania wieczystego, który ma na celu umożliwienie nabycia prawa własności użytkownikom wieczystym gruntów wykorzystywanych na cele inne niż mieszkaniowe, w tym przedsiębiorcom, z uwzględnieniem reguł odpłatności zastosowanych w ramach instytucji uwłaszczenia *ex lege*”. Nie dziwi więc fakt, że rynek na wieść o żegnaniu się z użytkowaniem wieczystym zareagował pozytywnie. Jak zauważył Filip Syrkiewicz, wicedyrektor z Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Rozwoju i Technologii: „Najistotniejszymi przyczynami, dlaczego ta regulacja powstaje i nowelizujemy ustawę o gospodarce nieruchomościami, są zastrzeżenia Komisji Europejskiej do aktualnego mechanizmu odpłatności zakładającego możliwość potrącenia wartości użytkowania wieczystego, wartości gruntu dla celów ustalenia sprzedaży nieruchomości, na rzecz użytkownika wieczystego wykorzystującego swoją

nieruchomość do prowadzenia działalności gospodarczej” (Krzyżanowska, 2021). Swoją opinię w poruszonej kwestii dla „Rzeczypospolitej” wyraziła również Agnieszka Hryniewiecka-Jachowicz, dyrektor operacyjna w Polskiej Izbie Nieruchomości Komercyjnych. Stwierdziła: „Wielu inwestorów zagranicznych obawia się użytkowania wieczystego, uważając ten tytuł prawny za «gorszy/słabszy» niż własność. Nie jest on akceptowany zwłaszcza przez zagraniczne fundusze emerytalne. To w połączeniu z brakiem możliwości przekształcenia gruntów komercyjnych oddanych w użytkowanie we własność na wniosek użytkownika niekorzystnie wpływa na obrót” (Krzyżanowska, 2021).

Analizując rozważania na temat użytkowania wieczystego, dostrzega się rozbieżność poglądów co do konsekwencji możliwego wygaśnięcia prawa wieczystego użytkowania.

4. Rola użytkowania wieczystego w gospodarce rynkowej

Obecnie nie istnieje całkowita likwidacja użytkowania wieczystego, nie wycofano go z katalogu praw rzeczowych. Dlatego istotne jest rozważanie jego wartości. Stwarza to użytkownikom wieczystym sposobność do wykupu nieruchomości, ponieważ od 31 sierpnia 2023 r. użytkownicy wieczystości niektórych zabudowanych nieruchomości mogą żądać sprzedaży tych gruntów na ich rzecz. Takie uprawnienia przyznaje Ustawa z 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 r., poz. 1463 z późn. zm.). Na mocy nowych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami: „użytkownik wieczysty otrzymuje prawo żądania sprzedaży na jego rzecz nieruchomości, którą otrzymał w użytkowanie wieczyste” (Palczewska i Białek, 2023). Z żądaniem można występować przez 12 miesięcy od wejścia w życie nowelizacji, czyli do 31 sierpnia 2024 r. Później właściciel gruntu będzie mógł, według własnego uznania, odmówić sprzedaży. Konkludując, wprowadzone przez ustawodawcę rozwiązania umożliwiają użytkownikom wieczystym zastąpienie posiadanego prawa użytkowania wieczystego prawem własności. Należy jednak dodać, że może do tego dojść wyłącznie z inicjatywy użytkownika wieczystego i na jego koszt. Obecnie przepisy określają tylko dwunastomiesięczny termin na zgłoszenia roszczenia. Nie wskazują jednak, w jakim terminie powinna zostać zawarta umowa sprzedaży, w jaki sposób żądanie sprzedaży powinno być zgłoszone ani jakie dokumenty należy do niego załączyć. Dlatego dla przejrzystości tematu warto zasięgnąć informacji w lokalnych organach administracji. Powszechnie uważa się, że z czasem okaże się, czy możliwość uzyskania własności nieruchomości będzie cieszyć się popularnością wśród użytkowników wieczystych oraz jak organy będą radzić sobie z zawieraniem umów.

Rozwijający się prężnie rynek nieruchomości (obejmujący grunty niezabudowane i zabudowane, a także budynki i lokale) wymaga wielu form działania i większej

swobody. Nie powinno istnieć ograniczenie prawa użytkowania wieczystego tylko do gruntów Skarbu Państwa i gmin. Postulaty w tej kwestii proponuje Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Swobodny wybór powinien także pozostawać w rękach właścicieli.

Wynika to z faktu, że użytkowanie wieczyste ma wiele korzyści dla gospodarki rynkowej, np.:

- umożliwia większą swobodę posiadania właścicielom publicznym na rynku nieruchomości;
- ułatwia prowadzenie polityki rozwoju przestrzennego miast i wsi;
- wspomaga zagospodarowanie cennych gruntów;
- przeciwdziała niewłaściwym zawłaszczeniom gruntów;
- pobudza rozwój małych i dużych przedsiębiorstw;
- wspiera rozwój budownictwa mieszkaniowego;
- umożliwia samorządom uczestniczenie we wzroście wartości gruntów, co wpływa na działalność planistyczną i inwestycyjną;
- jest przydatne w rozwoju gospodarki rynkowej;
- wspomaga miasta w przebudowie przestarzałej infrastruktury.

Warto także zauważyć, że stosowanie użytkowania wieczystego w okresie przemian i rozwoju rynku nieruchomości nie wyklucza możliwości sprzedaży za lepszą cenę w przyszłości, co jest zauważalne zwłaszcza w dużych aglomeracjach miejskich. Natomiast polskie negocjacje z Unią Europejską, które dotyczą nabywania gruntów przez cudzoziemców, byłyby łatwiejsze przy założeniu, że polscy właściciele mogą zbywać grunty w formie użytkowania wieczystego lub oddawać w dzierżawę wieczystą zamiast sprzedawać je na własność (Dz.U. z 2017 r., poz. 2278 z późn. zm.). W ten sposób własność gruntów pozostaje w rękach polskich i umożliwia udział polskiemu właścicielowi w spodziewanym wzroście wartości tych gruntów na poziomie europejskim. Takie rozwiązania opierają się na innych regulacjach kształtujących warunki użytkowania wieczystego. Wcześniej wymienione zasady nie dla wszystkich są do zaakceptowania. Jednak stworzenie takiej możliwości jest wyrazem dojrzałości gospodarki rynkowej.

Należy uznać, „że użytkowanie wieczyste nieruchomości powinno pozostać silnym prawem rzeczowym usytuowanym w systematyce Kodeksu cywilnego, jako prawo pośrednie pomiędzy własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi” (Pietrzyk, 2018, s. 301).

5. Nowe spojrzenie na użytkowanie wieczyste

Zmiany w prawie dotyczące likwidacji użytkowania wieczystego stały się rzeczywistością. Sejm, w dniu 7 lipca 2023 r., odrzucił poprawki Senatu do ustawy w sprawie likwidacji użytkowania wieczystego, otwierając drogę do znaczących przekształceń w sposobie korzystania z gruntów przez przedsiębiorców, osoby fizyczne, spółdziel-

nie oraz wspólnoty mieszkaniowe. Zapis brzmi następująco: „Ustawa w dniu 25 lipca 2023 roku została podpisana przez Prezydenta i weszła w życie z dniem 30 sierpnia 2023 roku. Wnioskodawcy mają 12 miesięcy od dnia jej wejścia w życie, czyli do dnia 30 sierpnia 2024” (Owczarek, b.d.). Z nowego modelu wykupu nieruchomości gruntowej, wprowadzonego przepisami o likwidacji użytkowania wieczystego, będą mogli skorzystać przedsiębiorcy, osoby fizyczne, spółdzielnie, wspólnoty mieszkaniowe oraz mieszkańcy osiedli. Celem nowelizacji było wyeliminowanie obowiązku ponoszenia co roku opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz niepewności wynikającej z jego terminowego charakteru. Jak stwierdza Bartłomiej Dębski (2023): „W nowelizacji przewidziano również stosowanie reguł udzielania pomocy *de minimis*, czyli dozwolonego wsparcia publicznego do umów sprzedaży gruntu zawieranych z użytkownikami wieczystymi, którzy wykorzystują grunt do prowadzenia działalności gospodarczej”.

Bardzo ważne jest to, że ustawa nie zmusza nikogo do wykupienia gruntu, a jedynie daje taką możliwość, czyli przekształcenie gruntu we własność wymaga złożenia stosownego wniosku. Nowelizacja daje gwarancję, że organ publiczny nie będzie już mógł odmówić sprzedaży gruntu. Wyjątkiem są grunty niezabudowane lub zajmowane przez rodzinne ogrody działkowe. Wówczas zajdzie potrzeba uzyskania zgody wojewody lub starosty. Należy zaznaczyć, że istnieją również grunty wyłączone spod roszczeń. Obejmują one ziemie Skarbu Państwa, które są niezbędne z punktu widzenia gospodarki narodowej, czyli grunty rolne, militarne, wodne czy lasy państwowe.

Rok 2023 przyniósł zatem znaczące zmiany w zakresie reformy użytkowania wieczystego. Umożliwił przedsiębiorcom nabycie na własność gruntów znajdujących się obecnie w użytkowaniu wieczystym. W myśl rządowego projektu Ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw wszyscy użytkownicy wieczysti otrzymali roszczenie o przekształcenie użytkowania wieczystego we własność. Uwłaszczenie nie następuje z mocy prawa, jak przy reformie o gruntach mieszkaniowych, ale na wniosek. Co ważne dokument ten będzie wiążący dla właściciela gruntu, czyli jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa. Dla lepszego zrozumienia tematu można dodać, że użytkowanie wieczyste wprowadzone po 1989 r. z czasem zaczęło sprawiać problemy m.in. utrudniając zabudowę wielu terenów, hamując rozwój czy blokując inwestycje. Stąd też ustawodawca zdecydował się na stopniową likwidację użytkowania wieczystego i w pierwszym kroku reformą z dnia 1 stycznia 2019 r. użytkowanie wieczyste gruntów zostało z mocy prawa przekształcone w prawo własności. Dotyczyło to jednak wyłącznie gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, a inne grunty przeznaczone, np. na biznes czy też użytkowane przez organizacje społeczne, związki sportowe i inne nie mogły z tej możliwości skorzystać: „Przeszkodą dla wprowadzenia uwłaszczenia w stosunku do wyżej wymienionych gruntów stanowił przede wszystkim brak wyznaczonych reguł odpłatności, a wynikało to z potrzeby dokonania uzgodnień zasad pomocy publicznej z Komisją Europejską” (Pośpiech-Przeor, 2022). Nowe przepisy

wynikają z uzgodnień i wprowadzają nowy model odpłatności za grunty sprzedawane inwestorom, którzy dotychczas byli użytkownikami wieczystymi. Będzie on oparty na mechanizmie ustalania ceny na podstawie wartości nieruchomości, a płaćność będzie można pomniejszyć w zgodzie z unijnymi regułami pomocy publicznej. W związku z powyższym zmianie ma ulec sposób ustalania ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego na rzecz użytkownika wieczystego. Zdecydowano, że cenę nieruchomości gruntowej nieprzeznaczonej do prowadzenia działalności gospodarczej ustala się jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia sprzedaży. Natomiast w przypadku nieruchomości, która jest przeznaczona do prowadzenia działalności gospodarczej, cenę ustala się w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność wspomnianej kwoty. Cena ta jednak nie może być wyższa niż wartość nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Ważne jest to, że samorządy będą mogły ustalać własne zasady dotyczące przekształcenia, niesprzeczne jednak z przepisami narzuconymi odgórnie. W przypadku gdy grunt samorządowy jest uwłaszczany na cele mieszkaniowe, a użytkownik wieczysty uiszcza całą opłatę jednorazowo, będzie mógł liczyć na dodatkowe preferencje, czyli bonifikatę.

Analizując zmiany w ustawodawstwie, można spodziewać się, że wpłyną one na odblokowanie i uproszczenie procesów budowlanych realizowanych na takich gruntach. Czy zmiana mechanizmu ustalania jedynie ceny nieruchomości gruntowej przyspieszy proces wygaszania użytkowania wieczystego – pozostaje nadal pytaniem. Wydaje się, że podmioty publiczne niekoniecznie będą chciały wyzbyć się gruntów, z których czerpią regularne korzyści w postaci opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Zdaniem radcy prawnego Darii Pośpiech-Przeor (2022): „Dla przedsiębiorców również nie przewidziano znaczących i odczuwalnych bonifikat, poza możliwością skorzystania ze wsparcia w ramach dostępnego limitu pomocy *de minimis*, które mogłyby w sposób istotny wpłynąć na zwiększenie liczby składanych przez nich wniosków o zawarcie umowy sprzedaży gruntu”.

Podsumowując, użytkowanie wieczyste w gospodarce rynkowej stanowi wartość samą w sobie. Od kilku lat jest jednak sukcesywnie przekształćcane w prawo własności. Docelowo użytkowanie wieczyste ma zostać zlikwidowane, a grunty będą wykupione przez przedsiębiorców i inwestorów na konkretnych zasadach odpłatności. Słusznym wydaje się zatem stwierdzenie Waldemara Budy, ministra resortu rozwoju w latach 2022-2023, że „zagwarantowanie stabilnego prawa do gruntu przełoży się na wzrost potencjału gospodarczego kraju” (Stawicka, 2022).

6. Zakończenie

Celem badawczym było przeanalizowanie funkcjonowania prawa użytkowania wieczystego, a postawione pytanie badawcze brzmiało: Jaką rolę pełni użytkowanie

wieczyste w gospodarce rynkowej i jaką wartość stanowi? Zastanawiano się również nad obecnym stanem użytkowania wieczystego, czy nie wymaga ono normatywnych zmian i czy przyczynia się do wzrostu gospodarczego kraju. W celu zbadania funkcjonowania prawa użytkowania wieczystego pod kątem jego wartości w gospodarce rynkowej dokonano analizy i krytyki tekstów popularno-naukowych, dokumentów i przejrano media społecznościowe. Cel pracy został zrealizowany – udzielono odpowiedzi na pytania badawcze. Wyniki i wnioski zawarto w końcowej części opracowania. Użytkowanie wieczyste spełnia ważną rolę w gospodarce rynkowej.

Faktem jest, że jako prawo celowe znajduje zastosowanie w gospodarce wolnorynkowej. Pierwotne uregulowanie kształtu użytkowania wieczystego w chwili pojawienia się w systemie prawnym nie było wyczerpujące. Obecnie praktyka wykonywania tego prawa w warunkach wolnorynkowych dostarcza wielu wartych rozważań zagadnień, co świadczy o tym, że nie jest ono prawem martwym, jednak jak każde prawo rzeczowe wymaga stałego dostosowania do zmieniającego się otoczenia prawnego i gospodarczego. Warto zatem pamiętać o jego zaletach i wadach.

Zaletą użytkowania wieczystego jest specyficzna forma prawa rzeczowego. Od własności odróżniają go przede wszystkim terminowy charakter oraz ograniczenia wynikające z ustaw, zasad współżycia społecznego oraz zapisów zawartych w umowie. Umowa może okazać się korzystna dla tych osób, które nie są w stanie jednorazowo ponieść kosztu zakupu danej nieruchomości.

Wadę natomiast stanowi to, że prawo użytkowania wieczystego jest ograniczone w czasie, czyli oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może nastąpić maksymalnie na 99 lat. W wyjątkowych okolicznościach istnieje możliwość oddania gruntu na okres krótszy, lecz nie mniejszy niż 40 lat. Ustawodawca przewidział także możliwość wydłużenia okresu użytkowania po upływie podstawowego czasu zawartego w pierwotnej umowie, co jest niewątpliwie zaletą. W tym celu w ciągu ostatnich 5 lat przed jego upływem użytkownik może żądać przedłużenia umowy na dalszy okres od 40 do 99 lat. Co istotne, użytkownik wieczysty może korzystać z gruntu oraz rozporządzać swoim prawem. W praktyce możliwości korzystania z nieruchomości na prawach użytkowania wieczystego są zbliżone do tych, które przysługują właścicielowi w ramach prawa własności. Może on zatem korzystać z gruntu i zbyć posiadane prawo do użytkowania wieczystego poprzez jego sprzedaż lub obciążenie innym prawem czy przedmiotem dziedziczenia. Dodatkowo użytkownik ma pełne upoważnienie do nieruchomości postawionej na gruncie, którego dotyczy użytkowanie wieczyste. Jak wynika z analizy, użytkowanie wieczyste jest skomplikowanym instrumentem rynku nieruchomości.

Na koniec warto podkreślić słowami Jana Brzeskiego (1999), „że stosowanie użytkowania wieczystego powinno być przejawem dojrzałości tych, którzy go stosują, będąc świadomymi zarówno jego silnych, jak i słabych stron”.

Literatura

- Brzeski, W. J. (1999). *Użytkowanie wieczyste w gospodarce rynkowej*. EinEpi. Pobrano z <http://ein-epi.eu/wp-content/uploads/2014/01/1999-uzyt-k-wiecz-art.pdf>
- Dębski, B. (2023, 31 sierpnia). *Legal Alert. Roszczenie o sprzedaż gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i inne zmiany w zakresie użytkowania wieczystego. Aktualny stan prawny*. Skslegal.pl. Pobrano z <https://skslegal.pl/legal-alert-roszczenie-o-sprzedaz-gruntu-oddanego-w-uzytkowanie-wieczyste-i-inne-zmiany-w-zakresie-uzytkowania-wieczystego/>
- Koralewski, M. (2017, 22 października). *Własność lokalu a użytkowanie wieczyste gruntu*. Rynekpierwotny.pl. Pobrano z <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/wlasnosc-lokalu-uzytkowanie-wieczyste-gruntu/9339/>
- Krzyżanowska, A. (2021, 1 października). *Wieczyste użytkowanie jednak zostaje*. Legalis.pl. Pobrano z <https://legalis.pl/wieczyste-uzytkowanie-jednak-zostaje/>
- Owczarek, P. (b.d.). *Koniec użytkowania wieczystego. Jak przekształcić użytkowanie wieczyste we własność?* CGO legal.pl. Pobrano z <https://cgolegal.pl/baza-wiedzy/biezace-doradztwo-prawne/likwidacja-uzytkowania-wieczystego-2023/>
- Palczewska, A. i Białek, K. (2023, 28 sierpnia). *Szansa użytkowników wieczystych na wykup nieruchomości*. Ey.com. Pobrano z https://www.ey.com/pl_pl/law/szansa-uzytkownikow-wieczystych-na-wykup-nieruchomosci
- Pietrzyk, F. (2018). *Użytkowanie wieczyste jako prawo celowe w gospodarce wolnorynkowej*. [Praca doktorska]. Uniwersytet Śląski.
- Pośpiech-Przeor, D. (2022, 28 grudnia). *Użytkowanie wieczyste po nowemu. Jakie zmiany w 2023*. Dziennik Gazeta Prawna. Pobrano z <https://serwisy.gazetaprawna.pl/orzeczenia/artykuly/8619004,uzytkowanie-wieczyste-zmiany-2023-przedsiębiorcy-gospodarka-nieruchomosciami.html>
- Prajsnar, A. (2019, 3 marca). *Trzeba wydać wyrok na użytkowanie wieczyste?* Bankier.pl. Pobrano z <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Trzeba-wydac-wyrok-na-uzytkowanie-wieczyste-7644975.html>
- Stawicka, I. (2022, 6 grudnia). *Jak ogłosić sukces dwa razy, czyli historia jednej nowelizacji*. Dziennik Gazeta Prawna. Pobrano z <https://serwisy.gazetaprawna.pl/orzeczenia/artykuly/8603967,nowelizacja-sukces-ministerstwo-rozwoju-i-technologii-waldemar-buda.html>
- Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017 r., poz. 2278 z późn. zm.)
- Ustawa 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. 2023 r., poz. 1463 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. z 1961 r. nr 32, poz. 159)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. 2023 r., poz. 1610 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2024 r., poz. 900 z późn. zm.)

Perpetual Usufruct in a Market Economy and the Problem of Determining Its Value

Abstract: The research aim of the work was to examine the functioning of perpetual usufruct law. Perpetual usufruct was identified in terms of its importance in the market economy and the problem of its value. For this purpose, the research method of analysis and criticism of literary texts, documents, and social media was used. The most important results include determining the advantages and disadvantages of the examined perpetual usufruct right and its adaptation to the changing legal and economic environment. The value of perpetual usufruct as a special-purpose right applicable in a free-market economy was also assessed.

Keywords: perpetual usufruct, value, scope of law