



Znak pisma: DN-I.053.3.2024
Warszawa, 03 kwietnia 2024 r.

Dotyczy: rozszerzenia roszczenia użytkowników wieczystych o wykup na grunty niezabudowane

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA PETYCJI

Na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 roku o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870) zawiadamiam o odmownym rozpatrzeniu petycji z dnia 21 listopada 2023 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości niezabudowanej w trybie określonym w art. 198 g ustawy o gospodarce nieruchomościami, skierowanej do Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej oraz przekazanej według właściwości przy piśmie Kancelarii Prezydenta z dnia 8 stycznia 2024 r. nr BIPL.0606.58.2023.ML do Ministra Rozwoju i Technologii.

Uzasadnienie:

W petycji wniesiono o podjęcie działań zmierzających do rozszerzenia roszczenia o sprzedaż, o którym mowa w art. 198 g ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) na grunty niezabudowane.

Zgodnie z art. 198 g ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie nowelizacji 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) może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz.

Stosownie do art. 198g ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami roszczenie nie przysługuje:

- 1) jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997r.;
- 2) jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 3) w odniesieniu do gruntów położonych na terenie portów i przystani morskich w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz.U. z 2022 r. poz. 1624 oraz z 2023 r. poz. 261);

4) jeżeli grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;

5) w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Wobec powyższego, użytkownikowi wieczystemu nie przysługuje roszczenie o wykup w odniesieniu do nieruchomości gruntowej, na której nie został wzniesiony budynek. Intencją ustawodawcy w ograniczeniu możliwości powiązanie tej preferencji z trwałym zagospodarowaniem gruntów, w szczególności poprzez realizację na nich zabudowy o określonej funkcji, co koresponduje z wymogiem wykonania zobowiązań zawartych w umowie użytkowania wieczystego.

Należy również podkreślić, że dla oceny spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 198g ustawy o gospodarce nieruchomościami, relewantny jest stan na dzień złożenia wniosku o sprzedaż nieruchomości w ramach roszczenia. W tym stanie rzeczy brak naniesień kwalifikujących grunt do sprzedaży w dacie wejścia ustawy z dnia 26 maja 2023 r. w życie nie stanowi przeszkody do wystąpienia przez użytkownika wieczystego z roszczeniem o wykup, jeżeli w tym dniu inwestycja była w trakcie realizacji. Wzniesienie i oddanie budynku do użytkowania w trakcie biegu terminu, o którym mowa w art. 198g ustawy o gospodarce nieruchomościami otwiera bowiem drogę do zgłoszenia żądania sprzedaży gruntu.

Należy przy tym mieć na względzie, że sprzedaż nieruchomości użytkownikowi wieczystemu w ramach roszczenia jest wyjątkiem od reguły zbywania gruntów na rzecz użytkownika wieczystego za zgodą właściwego organu. Właściciel (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego) ma wówczas możliwość oceny zasadności wyzbycia się własności gruntu, uwzględniając m. in. jego przeznaczenie pod realizację zadań publicznych lub stan realizacji zobowiązań wynikających z umowy użytkowania wieczystego.

Mając powyższe na uwadze, resort rozwoju i technologii nie planuje podejmowania inicjatywy legislacyjnej ukierunkowanej na zniesienie wymogu zabudowy gruntu dla potrzeb skorzystania przez użytkownika wieczystego z roszczenia o jego wykup na zasadach określonych w art. 198g i nast. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Filip Syrkiewicz

zastępca dyrektora departamentu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Do wiadomości

1. Biuro Interwencyjnej Pomocy Prawnej i Listów Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej