**Stanowisko Wojewódzkiej Rady Dialogu Społecznego w Województwie Małopolskim z dnia 21 kwietnia 2022 roku w sprawie użytkowania wieczystego**

Wojewódzka Rada Dialogu Społecznego (WRDS) w Województwie Małopolskim podejmuje stanowisko w sprawie działań legislacyjnych zmierzających do ograniczania prawa użytkowania wieczystego w obrocie prawnym, w szczególności
z uwzględnieniem projektu z dnia 22 lipca 2021 r. ustawy o zmianie ustawy
o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw. Podjęcie tego zagadnienia w procesie legislacji to niewątpliwie postąpienie we właściwym kierunku, a każda aktywność ustawodawcza ukierunkowana na ograniczenie instytucji użytkowania wieczystego w szeroko rozumianym obrocie prawnym, w tym
w szczególności obrocie gospodarczym, jest celowa i uzasadniona.

Prawo użytkowania wieczystego stanowi relikt stosunków własnościowych minionej już epoki. Pomimo zmian strukturalnych Państwa zawartych w przepisach rangi konstytucyjnej i ustawowej, których istotą było przywrócenie obywatelom pełni praw opartych na prawie własności, w obrocie prawnym utrzymała się – nieprzystająca do wymagań współczesności – forma ułomnego prawa. Forma ta była nie tylko niezrozumiała w naszym wewnętrznym obrocie prawnym, ale przede wszystkim obca inwestorom zagranicznym. Ten niebagatelny aspekt winien był doprowadzić do ujednolicenia formy wykonywania władztwa nad nieruchomościami, bowiem utrzymywanie dwoistości stosunków właścicielskich negatywnie wpływało na procesy motywacyjne inwestycji zagranicznych. Użytkowanie wieczyste wszak nie dawało uprawnionemu prawa do wykonywania pełni władztwa, skoro prawo to – z samej natury – ma czasowy charakter. Trudno o bardziej zniechęcający inwestorów czynnik do lokowania w miejscu jej położenia znaczących środków finansowych. Także związane z użytkowaniem wieczystym świadczenie polegające na wnoszeniu periodycznych opłat stwarza niepewność co do ich zakresu i wysokości, zwłaszcza
w okresach wieloletnich.

 Z punktu widzenia interesów gospodarczych państwa, jak i organizacji samorządu terytorialnego, inwestowanie prowadzić winno do związania dysponenta kapitałem i możliwościami rozwojowymi z danym terenem. W oczywisty więc sposób inwestor związany będzie mocniej i wielopłaszczyznowo z terenem, do którego dysponuje nieograniczonymi i nienaruszalnymi prawami.

 W ocenie WRDS w Województwie Małopolskim, przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności sprzyjać będzie rozwojowi gospodarczemu Kraju jako całości, ale także poszczególnych domen samorządowych, zdynamizuje procesy inwestycyjne, co służyć będzie nie tylko zwiększeniem korzyści budżetowych, ale także rozwojowi społeczności lokalnych. Sądzić należy, że wpłynie też na rozwój rynków pracy i zaowocuje aktywizacją zawodową w wielu branżach.

Z drugiej zaś strony, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie powinno być postrzegane jako pomoc publiczna. Związane
z użytkowaniem wieczystym uprawnienie do przeniesienia tego prawa na inny podmiot sprawiło, że znacząca część użytkowników wieczystych nabyła to prawo we wtórnym obrocie prawnym, płacąc z tego tytułu ceny odpowiadające rynkowym wartościom prawa. Co więcej, na znacznej części nieruchomości wybudowane lub zmodernizowane zostały obiekty zwiększające wartość i użyteczność gruntu. Niewątpliwie więc za postulowaną w projekcie ustawy zmianą przemawiają względy słusznościowe i celowościowe.

WRDS w Województwie Małopolskim z satysfakcją przyjmuje informację
o kierunku zmian legislacyjnych służących eliminacji z obrotu prawnego użytkowania wieczystego i wspiera inicjatywę ustawodawczą służącą ujednoliceniu władztwa nad nieruchomościami.