**Projekt z 09.09.2009 r.**

**USTAWA**

**z dnia** ………………….

**o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw[[1]](#footnote-1)**

**Art**. **1.**

W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.[[2]](#footnote-2)) wprowadza się następujące zmiany:

1. art. 240 otrzymuje brzmienie:

„**Art. 240**. § 1. Umowa o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wzniósł w ustalonym terminie określonych w niej budynków lub urządzeń.

§ 2. Przepis powyższy stosuje się odpowiednio do użytkowania wieczystego powstałego w inny sposób, niż na podstawie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.”;

1. w art. 244 § 1 otrzymuje brzmienie:

„**§ 1**. Ograniczonymi prawami rzeczowymi są: prawo zabudowy, użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipoteka.”;

1. art. 2451 otrzymuje brzmienie:

„**Art. 2451**. Do przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości albo prawa na takim prawie stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. Jeżeli prawo jest ujawnione w księdze wieczystej, do przeniesienia potrzebny jest wpis do tej księgi.”;

1. art. 246 otrzymuje brzmienie:

„**Art. 246**. § 1. Do zniesienia ograniczonego prawa rzeczowego potrzebne jest zrzeczenie ze strony uprawnionego oraz, jeżeli ustawa inaczej nie stanowi a prawo było ujawnione w księdze wieczystej, wykreślenie tego prawa z księgi wieczystej.

§ 2. Jeżeli prawo to jest obciążone prawem osoby trzeciej, do zniesienia prawa potrzebna jest zgoda tej osoby.”;

1. w księdze drugiej w tytule III po art. 251 dodaje się dział I1 w brzmieniu:

„**Dział I1.**

**Prawo zabudowy**

**Rozdział I.**

**Przepisy ogólne**

**Art. 2511**. § 1. Nieruchomość gruntową można obciążyć prawem do wzniesienia lub do korzystania z istniejących budynków lub innych urządzeń położonych na lub pod powierzchnią nieruchomości gruntowej (prawo zabudowy).

§ 2. Prawo zabudowy może obciążać więcej niż jedną nieruchomość gruntową (łączne prawo zabudowy).

§ 3. Prawo zabudowy może zostać ustanowione na okres od 30 do 100 lat.

**Art. 2512**. § 1. Uprawniony, któremu przysługuje prawo zabudowy (zabudowca), może rozporządzać swoim prawem.

§ 2. Do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na prawie zabudowy potrzebny jest wpis w księdze wieczystej.

**Art. 2513**. § 1. Budynki i inne urządzenia wzniesione na lub pod powierzchnią obciążonej nieruchomości gruntowej lub istniejące w chwili ustanowienia prawa zabudowy (zabudowa) stanowią przedmiot własności zabudowcy jako prawa związanego z prawem zabudowy.

§ 2. Wykonanie uprawnienia do wzniesienia zabudowy można uzależnić od zgody właściciela obciążonej nieruchomości gruntowej.

**Art**. **2514**. § 1. W umowie o ustanowienie prawa zabudowy strony mogą zastrzec, że określony istniejący lub mający powstać budynek lub inne urządzenie będzie należeć do właściciela nieruchomości gruntowej jako jej część składowa.

§ 2. Skuteczność zastrzeżenia, o którym mowa w § 1, zależy od jego ujawnienia w księdze wieczystej dla prawa zabudowy.

**Art. 2515**. § 1. Zabudowca może korzystać z nieruchomości gruntowej zgodnie z przeznaczeniem zabudowy. Zakres korzystania można ograniczyć do oznaczonej części nieruchomości gruntowej.

§ 2. Prawo zabudowy powinno być wykonywane w taki sposób, aby jak najmniej utrudniać korzystanie z obciążonej nieruchomości gruntowej.

**Art. 2516**. § 1. W razie podziału obciążonej nieruchomości gruntowej prawo zabudowy utrzymuje się na częściach utworzonych przez podział. Jeżeli jednak wykonywanie prawa zabudowy ogranicza się do jednej lub kilku z nich, właściciele pozostałych części mogą żądać ich zwolnienia od prawa zabudowy.

§ 2. Jeżeli wskutek podziału obciążonej nieruchomości gruntowej sposób wykonywania prawa zabudowy wymaga zmiany, sposób ten w braku porozumienia stron określa sąd.

**Art. 2517**. W zakresie nieuregulowanym w dziale niniejszym do prawa zabudowy stosuje się odpowiednio przepisy o nieruchomościach gruntowych.

**Rozdział II.**

**Powstanie i rozporządzenie prawem zabudowy**

**Art. 2518**. § 1. Umowa o ustanowienie prawa zabudowy określa rodzaj zabudowy, sposób i zakres korzystania z obciążonej nieruchomości gruntowej oraz czas, na jaki prawo zabudowy jest ustanowione.

§ 2. W przypadku ustanowienia prawa zabudowy na nieruchomościach Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków sposób zawarcia umowy regulują odrębne przepisy.

§ 3. Umowa o ustanowienie prawa zabudowy wymaga zachowania formy aktu notarialnego.

§ 4. Umowa o ustanowienie prawa zabudowy może nakładać na zabudowcę obowiązek wzniesienia zabudowy w określonym terminie.

**Art. 2519**. Prawo zabudowy powstaje z chwilą wpisu w księdze wieczystej założonej dla tego prawa. Prawo to podlega jednocześnie ujawnieniu w księdze wieczystej założonej dla nieruchomości gruntowej.

**Art. 25110**. § 1. Prawo zabudowy nie może być ustanowione pod warunkiem rozwiązującym.

§ 2. W umowie o ustanowienie prawa zabudowy można uzależnić przeniesienie albo obciążenie tego prawa użytkowaniem lub służebnością od zgody właściciela obciążonej nieruchomości gruntowej. Ograniczenie w rozporządzaniu prawem zabudowy wymaga dla swojej skuteczności ujawnienia w księdze wieczystej dla prawa zabudowy.

**Art. 25111**. Do ustanowienia prawa zabudowy na nieruchomości obciążonej użytkowaniem wieczystym wymagana jest zgoda użytkownika wieczystego.

**Art. 25112**. § 1. Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych prawu zabudowy przysługuje pierwszeństwo przed innymi obciążeniami nieruchomości gruntowej. Pierwszeństwo prawa zabudowy nie może być zmienione.

§ 2. Z chwilą powstania prawa zabudowy dotychczasowe obciążenia nieruchomości gruntowej wygasają w zakresie, w jakim obciążały części składowe nieruchomości gruntowej, które stały się zabudową.

**Art. 25113**. Nieruchomość gruntowa, na której ustanowiono prawo zabudowy może zostać obciążona prawem zabudowy z równym pierwszeństwem, jeżeli nie uszczupla to uprawnień wcześniejszego zabudowcy.

**Art. 25114**. Przepisów o pierwszeństwie prawa zabudowy nie stosuje się do istniejących na nieruchomości gruntowej służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu lub służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu zabudowy.

**Art. 25115**. Prawo zabudowy może być ustanowione odpłatnie albo nieodpłatnie.

**Art. 25116**. § 1. Wynagrodzenie za prawo zabudowy może polegać na zapłacie określonej sumy pieniężnej albo na świadczeniu opłat okresowych. Strony mogą poprzestać na wskazaniu podstaw do ustalenia ich wysokości.

§ 2. Zasady ustalania wynagrodzenia za prawo zabudowy ustanowione na nieruchomościach gruntowych Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego i ich związków określają odrębne przepisy.

**Art. 25117**. § 1. Roszczenie o świadczenie okresowe przysługuje każdoczesnemu właścicielowi obciążonej nieruchomości.

§ 2. Zabudowca ponosi odpowiedzialność za świadczenia okresowe, które stały się wymagalne w czasie, gdy przysługiwało mu prawo zabudowy.

**Art. 25118**. § 1. Jeżeli wartość prawa zabudowy uległa istotnej zmianie z przyczyn niezależnych od zabudowcy, każda ze stron może żądać stosownej zmiany wysokości świadczeń okresowych.

§ 2. Jeżeli odrębne przepisy nie stanowią inaczej, podwyższenie świadczeń okresowych w związku z istotnym wzrostem wartości prawa zabudowy nie może nastąpić częściej niż raz na trzy lata i nie przewyższać dziesięciu procent świadczenia dotychczasowego.

**Art. 25119**. Roszczenie o świadczenia okresowe wraz z określeniem jego wysokości lub wskazaniem podstaw do jego ustalenia, określenie sposobu korzystania z gruntów przez zabudowcę, obowiązek wzniesienia zabudowy w określonym terminie oraz ograniczenia w rozporządzaniu prawem zabudowy podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej dla prawa zabudowy.

**Art. 25120**. § 1. Osoba ujawniona w księdze wieczystej jako zabudowca, której nie przysługuje prawo zabudowy, nabywa je, jeżeli stan niezgodności istniał przez lat dziesięć i przez ten czas posiadała nieruchomość w zakresie prawa zabudowy, chyba że w chwili złożenia wniosku o wpis była w złej wierze. Przepisy o biegu zasiedzenia nieruchomości stosuje się odpowiednio.

§ 2. Z zastrzeżeniem art. 25114 prawo zabudowy nabyte przez zasiedzenie ma pierwszeństwo przed innymi obciążeniami nieruchomości gruntowej.

**Art. 25121**. § 1. Zabudowca może zobowiązać się do przeniesienia za wynagrodzeniem prawa zabudowy na właściciela nieruchomości gruntowej po ziszczeniu się warunku określonego w umowie o ustanowienie prawa zabudowy (umowne prawo wykupu).

§ 2. Umowne prawo wykupu jest prawem związanym z własnością nieruchomości gruntowej obciążonej prawem zabudowy.

**Art. 25122**. § 1. Właściciel nieruchomości gruntowej może żądać przeniesienia na niego prawa zabudowy, jeżeli zabudowca korzysta z nieruchomości gruntowej w sposób oczywiście sprzeczny z jej przeznaczeniem, w szczególności jeżeli wbrew umowie nie wzniósł zabudowy, albo wzniósł ją niezgodnie z umową (ustawowe prawo wykupu).

§ 2. Żądanie określone w § 1 powinno być poprzedzone wezwaniem w formie pisemnej, w którym właściciel nieruchomości gruntowej wyznaczy zabudowcy odpowiedni termin do usunięcia stanu rzeczy niezgodnego z umową z zagrożeniem, że w razie bezskutecznego jego upływu wykona prawo wykupu.

**Art. 25123**. W razie wykonania prawa wykupu właściciel nieruchomości gruntowej obowiązany jest uiścić dotychczasowemu zabudowcy wartość prawa zabudowy. Za istniejącą zabudowę dotychczasowemu zabudowcy przysługuje wynagrodzenie odpowiadające jej wartości z chwili przeniesienia prawa zabudowy, jeżeli umowa o ustanowienie prawa zabudowy nie stanowi inaczej. Za zabudowę wzniesioną niezgodnie z umową wynagrodzenie nie przysługuje.

**Art. 25124**. Prawo zabudowy nie wygasa w razie przejścia na właściciela obciążonej nieruchomości gruntowej albo nabycia jej własności przez zabudowcę.

**Rozdział III.**

**Przedłużenie i wygaśnięcie prawa zabudowy**

**Art. 25125**. § 1. Prawo zabudowy można przedłużyć na kolejny okres. Do przedłużenia stosuje się przepisy o jego ustanowieniu.

§ 2. Można zobowiązać się do przedłużenia prawa zabudowy, jednak nie wcześniej niż w okresie pięciu lat przed upływem terminu, na który prawo to zostało ustanowione.

**Art. 25126**. § 1. Jeżeli wartość zabudowy przekracza znacznie wartość obciążonej nieruchomości gruntowej, a strony nie umówiły się inaczej, właściciel nieruchomości może żądać, aby wraz z nadejściem terminu wygaśnięcia prawa zabudowy zabudowca nabył od niego za odpowiednim wynagrodzeniem własność zajętej pod zabudowę nieruchomości albo jej odpowiedniej części. Oświadczenie właściciela powinno zostać złożone zabudowcy najpóźniej na sześć miesięcy przed terminem wygaśnięcia prawa zabudowy.

§ 2. Uprawnienie, o którym mowa w paragrafie poprzedzającym, przysługuje właścicielowi także wówczas, gdy wartość zabudowy przekracza znacznie wartość obciążonej nieruchomości gruntowej i zostały spełnione przesłanki wykonania ustawowego prawa wykupu.

**Art. 25127**. § 1. W razie wygaśnięcia prawa zabudowy dotychczasowemu zabudowcy przysługuje wynagrodzenie za istniejącą zabudowę. Za zabudowę wzniesioną niezgodnie z umową wynagrodzenie nie przysługuje.

§ 2. Jeżeli umowa o ustanowienie prawa zabudowy nie stanowi inaczej, wynagrodzenie powinno odpowiadać wartości zabudowy z chwili wygaśnięcia tego prawa.

§ 3. Roszczenia o wynagrodzenia nie można się zrzec przed wygaśnięciem prawa zabudowy.

**Art. 25128**. Wraz z wygaśnięciem prawa zabudowy wygasają prawa na nim ustanowione.

**Art. 25129**. Wierzyciel, którego hipoteka wygasła wskutek wygaśnięcia prawa zabudowy, nabywa ustawowe prawo zastawu na roszczeniu zabudowcy o wynagrodzenie za istniejącą zabudowę. W razie obciążenia prawa zabudowy więcej niż jedną hipoteką, pierwszeństwo zastawów ustala się według pierwszeństwa hipotek w chwili ich wygaśnięcia.

**Art. 25130**. § 1. Roszczenie właściciela nieruchomości gruntowej przeciwko zabudowcy o naprawienie szkody powstałej wskutek niewłaściwego korzystania z nieruchomości gruntowej, jak również roszczenie zabudowcy o wynagrodzenie za zabudowę istniejącą w chwili wygaśnięcia prawa zabudowy przedawnia się z upływem roku od przejęcia zabudowy przez właściciela.

§ 2. Przepis powyższy stosuje się także do roszczenia dotychczasowego zabudowcy o wynagrodzenie za prawo zabudowy i zabudowę przysługującego w razie wykonania prawa wykupu przez właściciela nieruchomości gruntowej.”.

**Art**. **2**.

W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.[[3]](#footnote-3)) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 922 otrzymuje brzmienie:

„**Art**. **922**. Uczestnikami postępowania oprócz wierzyciela i dłużnika są również użytkownik wieczysty oraz osoby, którym przysługują prawa rzeczowe ograniczone lub roszczenia albo prawa osobiste zabezpieczone na nieruchomości, a gdy przedmiotem egzekucji jest użytkowanie wieczyste lub prawo zabudowy – właściciel obciążonej nieruchomości.”;

2) w art. 1000 § 2 otrzymuje brzmienie:

„**§ 2**. Pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia:

1)  prawa ciążące na nieruchomości z mocy ustawy;

2)  służebność drogi koniecznej oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia;

3) służebność przesyłu;

4) prawo zabudowy oraz ujawnione w księdze wieczystej prawa i roszczenia go dotyczące.”;

3) tytuł rozdziału 9 działu VI tytułu II części trzeciej otrzymuje brzmienie:

„**Rozdział 9**. Egzekucja z ułamkowej części nieruchomości, z użytkowania wieczystego oraz z prawa zabudowy”;

4) art. 1004–1006 otrzymują brzmienie:

„**Art**. **1004**. Do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, jak również do egzekucji z użytkowania wieczystego lub z prawa zabudowy, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości z zachowaniem przepisów poniższych.

**Art**. **1005**. O zajęciu ułamkowej części nieruchomości komornik zawiadamia także pozostałych współwłaścicieli, a o zajęciu użytkowania wieczystego lub prawa zabudowy właściciela nieruchomości.

**Art**. **1006**. § 1. Jeżeli przedmiotem egzekucji jest użytkowanie wieczyste lub prawo zabudowy, zajęcie obejmuje to prawo wraz z jego pożytkami oraz budynkami i innymi urządzeniami (zabudową) stanowiącą przedmiot własności uprawnionego wraz z jej przynależnościami, a także prawa wynikające z umów ubezpieczenia przedmiotów podlegających zajęciu, w tym należności z tych umów już wymagalne.

§ 2. Zajęcie obejmuje także budynki i inne urządzenia (zabudowę) oraz ich przynależności, które uzyskały ten charakter po dokonaniu zajęcia, jak również prawa z umów ubezpieczenia później zawarte.”;

5) uchyla się art. 1008;

6) art. 1010–1011 otrzymują brzmienie:

„**Art**. **1010**. Jeżeli przedmiotem egzekucji jest użytkowanie wieczyste lub prawo zabudowy, w protokole wymienia się termin jego wygaśnięcia oraz ujawniony w księdze wieczystej sposób korzystania z obciążonej nieruchomości.

**Art**. **1011**. § 1. Jeżeli przedmiotem egzekucji jest użytkowanie wieczyste, postanowienie o przysądzeniu tego prawa nie narusza istniejących na nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych.

§ 2. Jeżeli przedmiotem egzekucji jest prawo zabudowy, postanowienie o przysądzeniu tego prawa nie narusza istniejącego na nieruchomości prawa użytkowania wieczystego ani ograniczonych praw rzeczowych obciążających tą nieruchomość.”.

**Art**. **3**.

W ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954 z późn. zm.[[4]](#footnote-4)) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 110b otrzymuje brzmienie:

„**Art**. **110b**. Uczestnikami postępowania egzekucyjnego z nieruchomości są:

1) zobowiązany;

2) wierzyciele egzekwujący, a w przypadku wierzyciela będącego obcym państwem – organ wykonujący;

3) osoby, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe lub roszczenia albo prawa osobiste zabezpieczone na nieruchomości;

4) właściciel nieruchomości obciążonej użytkowaniem wieczystym, jeżeli przedmiotem egzekucji jest to prawo;

5) właściciel nieruchomości obciążonej prawem zabudowy, jeżeli przedmiotem egzekucji jest to prawo.”;

2) tytuł rozdziału 8 działu II otrzymuje brzmienie:

„**Rozdział 8**. Egzekucja z ułamkowej części nieruchomości z użytkowania wieczystego oraz z prawa zabudowy”;

3) art. 114–114b otrzymują brzmienie:

„**Art**. **114**. Do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości i do egzekucji z użytkowania wieczystego oraz z prawa zabudowy stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości, o ile przepisy niniejszego rozdziału nie stanowią inaczej.

**Art**. **114a**. O zajęciu ułamkowej części nieruchomości organ egzekucyjny zawiadamia także pozostałych współwłaścicieli, a o zajęciu użytkowania wieczystego lub prawa zabudowy – właściciela nieruchomości.

**Art**. **114b**. § 1. Jeżeli przedmiotem egzekucji jest użytkowanie wieczyste lub prawo zabudowy, zajęcie obejmuje to prawo wraz z jego pożytkami oraz budynkami i innymi urządzeniami (zabudową) stanowiącymi przedmiot własności uprawnionego wraz z przynależnościami, a także prawa wynikające z umów ubezpieczenia przedmiotów podlegających zajęciu, w tym należności z tych umów już wymagalne.

§ 2. Zajęcie obejmuje także budynki i inne urządzenia (zabudowę) oraz ich przynależności, które uzyskały ten charakter po dokonaniu zajęcia, jak również prawa z umów ubezpieczenia później zawartych.”;

4) art. 114f–114g otrzymują brzmienie:

„**Art**. **114f**. Jeżeli egzekucja jest prowadzona z użytkowania wieczystego lub prawa zabudowy, w protokole opisu i oszacowania wartości nieruchomości podaje się termin wygaśnięcia tego prawa oraz ujawniony w księdze wieczystej sposób korzystania przez uprawnionego z obciążonej nieruchomości.

**Art**. **114g**. § 1. Jeżeli przedmiotem egzekucji jest użytkowanie wieczyste, postanowienie o przyznaniu tego prawa nie narusza ograniczonych praw rzeczowych istniejących na nieruchomości.

§ 2. Jeżeli przedmiotem egzekucji jest prawo zabudowy, postanowienie o przyznaniu tego prawa nie narusza użytkowania wieczystego lub ograniczonych praw rzeczowych istniejących na nieruchomości.”.

**Art**. **4**.

W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.[[5]](#footnote-5)) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„**3**. Księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego prawa zabudowy oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.”;

2) w art. 25 po ust. 2 dodaje się ust. 21 w brzmieniu:

„**21**. Księga wieczysta dla prawa zabudowy zawiera cztery działy, z których:

1) pierwszy obejmuje oznaczenie nieruchomości obciążonej prawem zabudowy, oznaczenie stanowiących zabudowę budynków i innych urządzeń, czas trwania i zakres wykonywania prawa zabudowy oraz prawa związane z prawem zabudowy,

2) drugi obejmuje wpisy dotyczące prawa zabudowy,

3) trzeci jest przeznaczony na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych na prawie zabudowy, z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu prawem oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek,

4) czwarty jest przeznaczony na wpisy dotyczące hipotek.”;

3) w art. 65 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„**4**. Przedmiotem hipoteki może być także:

1) użytkowanie wieczyste wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego,

2) prawo zabudowy,

3) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

4)  wierzytelność zabezpieczona hipoteką.”;

4) po art. 93 dodaje się art. 931 w brzmieniu:

„**Art**. **931**. 1. Jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z nieruchomości obciążonej prawem użytkowania wieczystego w sposób uzasadniający rozwiązanie umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste przed upływem określonego w tej umowie terminu, wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka na prawie użytkowania wieczystego, może wyznaczyć użytkownikowi wieczystemu odpowiedni termin do doprowadzenia nieruchomości do stanu zgodnego z treścią umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wierzyciel może żądać niezwłocznego zaspokojenia z prawa użytkowania wieczystego będącego przedmiotem hipoteki.

2. Przepis ustępu powyższego stosuje się odpowiednio w przypadku hipoteki obciążającej prawo zabudowy, jeżeli zabudowca wzniósł zabudowę niezgodnie z umową o ustanowienie prawa zabudowy.”.

**Art**. **5**.

W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.[[6]](#footnote-6)) po art. 4 dodaje się art. 4a w brzmieniu:

„**Art**. **4a**. 1. Jeżeli budynek stanowi zabudowę, której własność jest prawem związanym z prawem zabudowy, przedmiotem wspólności jest to prawo, a dalsze przepisy o własności lub współwłasności gruntu stosuje się odpowiednio do prawa zabudowy.

2. Wraz z wygaśnięciem prawa zabudowy wygasa własność lokalu oraz współwłasność nieruchomości wspólnej.”.

**Art**. **6**.

W ustawie z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2007 r. Nr 68 poz. 450, z późn. zm.[[7]](#footnote-7)) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2:

a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„**2)** umowy sprzedaży nieruchomości, użytkowania wieczystego lub prawa zabudowy zawieranej w związku z realizacją roszczeń wynikających z ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie przepisów o ochronie środowiska;”,

b) w pkt 4 lit. b otrzymuje brzmienie:

„**b)** zwolniona z podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

– umów sprzedaży i zamiany, których przedmiotem jest nieruchomość lub jej część, albo użytkowanie wieczyste, prawo zabudowy, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub udział w tych prawach,

– umowy spółki i jej zmiany,

– umowy sprzedaży udziałów i akcji w spółkach handlowych;”;

2) w art. 4 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„**4)** przy umowie dożywocia – wartość rynkowa nieruchomości, użytkowania wieczystego lub prawa zabudowy;”;

3) w art. 7 w ust. 1 pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„**1)**od umowy sprzedaży:

a)nieruchomości, rzeczy ruchomych, użytkowania wieczystego, prawa zabudowy, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, wynikających z prawa do domu jednorodzinnego oraz prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym 2 %,

b)innych praw majątkowych 1 %;

**2)**od umów zamiany, dożywocia, o dział spadku, o zniesienie współwłasności oraz darowizny:

a)przy przeniesieniu własności nieruchomości, rzeczy ruchomych, użytkowania wieczystego, prawa zabudowy, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, wynikających z prawa do domu jednorodzinnego oraz prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym 2 %,

b)przy przeniesieniu innych praw majątkowych 1 %;”;

4) w art. 9 pkt 3–5 otrzymują brzmienie:

„**3)**sprzedaż nieruchomości, użytkowania wieczystego, prawa zabudowy, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego oraz wynikających z prawa do domu jednorodzinnego oraz prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym, jeżeli nabywcą jest były właściciel (wieczysty użytkownik lub zabudowca):

a)nieruchomości wywłaszczonej, któremu przyznano odszkodowanie, a nie przyznano nieruchomości zamiennej,

b)nieruchomości sprzedanej na cele publiczne określone w przepisach o gospodarce nieruchomościami, który w razie wywłaszczenia spełniałby warunki do przyznania nieruchomości zamiennej,

c)nieruchomości, użytkowania wieczystego, wykupionych na podstawie przepisów o ochronie i kształtowaniu środowiska – w wysokości kwoty otrzymanego odszkodowania (uzyskanej ceny), pod warunkiem że nabycie nastąpiło w ciągu 5 lat od daty otrzymania odszkodowania (zapłaty);

**4)**sprzedaż budynku mieszkalnego lub jego części, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego oraz wynikających z prawa do domu jednorodzinnego oraz prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym, jeżeli następuje ona:

a)w wykonaniu lub w związku z wielostronną umową o zamianie budynku lub praw do lokalu,

b)w celu uzyskania w zamian spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo budynku mieszkalnego lub jego części, zajmowanego przez nabywcę na podstawie umowy najmu, określonej w przepisach o ochronie praw lokatorów;

**5)** zamianę budynku mieszkalnego lub jego części, lokali mieszkalnych stanowiących odrębną nieruchomość, spółdzielczych własnościowych praw do lokalu mieszkalnego, własnościowych spółdzielczych praw do lokalu mieszkalnego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: praw do domu jednorodzinnego lub praw do lokalu w małym domu mieszkalnym, jeżeli stronami umowy są osoby zaliczone do I grupy podatkowej zgodnie z przepisami o podatku od spadków i darowizn;”;

5) w art. 12 w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„**1)**od przeniesienia własności nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego i prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym, użytkowania wieczystego lub prawa zabudowy – naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości;”.

**Art**. **7**.

Ustawa wchodzi w życie po upływie roku od dnia ogłoszenia.

**UZASADNIENIE**

**I. Cel ustawy**

1. Od początku lat dziewięćdziesiątych trwa ożywiona dyskusja nad celowością utrzymania w polskim systemie prawnym instytucji użytkowania wieczystego. Prawo to zostało wprowadzone przez ustawodawcę na początku lat sześćdziesiątych ubiegłego stulecia (ustawą z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, tekst jednolity z 1969 r. Dz. U. Nr 22, poz. 159). Zastąpiło wcześniejsze prawnorzeczowe formy korzystania z gruntów publicznych, którymi były prawo zabudowy oraz własność czasowa. Obecnie użytkowanie wieczyste regulują równolegle dwa akty normatywne – Kodeks cywilny i ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

Użytkowanie wieczyste niemal powszechnie uznawane jest za prawo rzeczowe szczególne, „pośrednie”, nie będące z jednej strony własnością, z drugiej zaś nie należące do kategorii ograniczonych praw rzeczowych. Zapatrywanie to dominuje od czasu wejścia w życie Kodeksu cywilnego (por. uchwałę SN z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68, OSNCP 1969, nr 11, poz. 188; wyrok z dnia 17 stycznia 1969 r., III CRN 360/68, OSNCP 1969, nr 12, poz. 222, postanowienie z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11, poz. 197). Traktowane jest jako prawo zbliżone treścią i funkcją do prawa własności. Pogląd ten jest szeroko prezentowany zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie (zob. np. postanowienie SN z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, OSNC 1974, nr 11, poz. 197), choć w przeciwieństwie do własności użytkowanie wieczyste stanowi prawo na rzeczy cudzej. Wbrew swojej nazwie, użytkowanie wieczyste ma charakter czasowy, bowiem może być ustanawiane jedynie na czas oznaczony (co do zasady 99 lat). Obowiązujące przepisy przewidują jedynie możliwość wystąpienia przez uprawnionego z roszczeniem o przedłużenie czasu trwania użytkowania wieczystego na kolejne okresy (art. 236 § 2 k.c.).

Prawo to może być ustanawiane wyłącznie na gruntach publicznych – Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków (inne przewidziane w k.c. ograniczenia z różnych przyczyn nie mają istotnego znaczenia). Szczególny charakter użytkowania wieczystego, połączony z regulacją  szczątkową lub wręcz jej brakiem w zakresie wybranych problemów oraz z aktualnym wobec tego pytaniem o zakres analogicznego stosowania przepisów o własności, sprawiły, że dyskusja nad przyszłością użytkowania wieczystego koncentruje się przede wszystkim wokół zagadnienia celowości jego utrzymania, względnie eliminacji z polskiego porządku prawnego.

Na tym tle doszło do polaryzacji stanowisk doktryny (zob. na ten temat szerzej np. K. Zaradkiewicz, *Podstawowe założenia dotyczące propozycji regulacji prawa zabudowy (Materiał dyskusyjny przygotowany dla Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego)*, „Przegląd Legislacyjny” 2006, nr 2, s. 55 i nast. i przytoczoną tam literaturę). Część autorów uznaje użytkowanie wieczyste za istotny instrument polityki zagospodarowania przestrzennego oraz za źródło dochodów podmiotów publicznych (przede wszystkim gmin). Inni zaś podkreślają wadliwości konstrukcyjne instytucji czy brak regulacji dla wielu istotnych kwestii. Pytanie o przyszłość użytkowania wieczystego wiąże się z zagadnieniem celowości i zakresu tzw. uwłaszczenia użytkowników wieczystych, realizowane od drugiej połowy lat dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia na podstawie kolejnych ustaw (z 1997, 2001 oraz 2005 r.). Umożliwienie przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności zdaje się świadczyć o intencji ustawodawcy zniesienia tego szczególnego prawa rzeczowego, a przynajmniej ograniczenia jego zastosowania w praktyce obrotu.

Zwolennicy utrzymania użytkowania wieczystego w polskim systemie prawa wskazują przede wszystkim na fakt, iż należne od użytkowników wieczystych opłaty uzyskiwane wskutek jego ustanowienia przez właściciela gruntu (Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego) stanowią istotny jego dochód (wpływ budżetowy), co powoduje, że instytucja użytkowania wieczystego będąca alternatywą dla przeniesienia własności gruntu stanowi poważne źródło środków finansowych, przede wszystkim dla jednostek samorządu terytorialnego. Podkreślają ponadto, że jest to instytucja wywodząca się z prawa rzymskiego, podobna do tych, które znane są wielu innym współczesnym systemom prawnym. Takie stanowisko prezentuje również Trybunał Konstytucyjny (zob. wyrok z 12 kwietnia 2000 r.,   
K 8/98, OTK ZU nr 3/2000, poz. 87). Wskazuje się ponadto, że użytkowanie wieczyste pozwala właścicielowi na kontrolowanie sposobu korzystania z gruntu przez użytkownika, w tym wznoszonej na nim zabudowy. Jednocześnie umożliwia nabycie „silnego” prawa rzeczowego umożliwiającego korzystanie z nieruchomości bez konieczności jednorazowej zapłaty wysokiej ceny gruntu.

Z kolei przeciwnicy dalszego istnienia tej instytucji podkreślają przede wszystkim fakt, iż użytkowanie wieczyste stanowi swoistą „namiastkę”, surogat własności wprowadzony do systemu prawa w okresie PRL i służący realizacji określonych założeń ideologicznych państwa totalitarnego. Użytkowanie wieczyste miało bowiem służyć realizacji założenia polegającego na eliminacji prywatnej własności ziemi i zastąpienia jej rozwiązaniem dającym uprawnionemu szeroki zakres władztwa nad gruntem, a tym samym złudne poczucie bycia wyłącznym uprawnionym.

2. Odnosząc się do wskazanych stanowisk należy w pierwszej kolejności podkreślić, że argumenty odwołujące się do genezy instytucji użytkowania wieczystego nie mają kluczowego znaczenia w debacie o celowości jego utrzymania bądź eliminacji z polskiego systemu prawa. Nie ulega natomiast wątpliwości, że nie mogą być bagatelizowane, podnoszone przez zwolenników utrzymania użytkowania wieczystego *de lege ferenda* w ramach przepisów prawa rzeczowego, argumenty odwołujące się do gospodarczej funkcji i przydatności tego rozwiązania. Dotyczy to przede wszystkim możliwości uzyskiwania przez gminy, poprzez oddawanie gruntów w użytkowanie wieczyste, wysokich dochodów służących następnie realizacji ich zadań (co także dostrzeżono we wskazanym wyżej wyroku Trybunału Konstytucyjnego). Z drugiej jednak strony trudno odmówić racji tym spośród przedstawicieli doktryny, którzy wskazują na szereg wad obecnej regulacji użytkowania wieczystego. Wśród mankamentów obecnego kształtu normatywnego tego prawa rzeczowego przykładowo można wymienić: po pierwsze brak regulacji szeregu istotnych kwestii, co powoduje konieczność stosowania przez analogię przepisów dotyczących własności albo ograniczonych praw rzeczowych (z koniecznością każdoczesnego ustalenia, czy właściwe jest stosowanie jednych, czy drugich), po drugie zatarcie różnicy między użytkowaniem wieczystym a innymi prawami majątkowymi umożliwiającymi korzystanie z gruntów, po trzecie umożliwienie uzyskania szerokiego zakresu władania gruntem przez użytkownika wieczystego, co w praktyce blokuje możliwość korzystania z gruntu przez właściciela w zakresie niekoniecznym dla realizacji celu, dla którego użytkowanie wieczyste zostało ustanowione, po czwarte rzeczywiste zamrożenie obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, po piąte poważne problemy praktyczne i wątpliwości teoretyczne związane z ustanawianiem odrębnej własności lokali wraz z oddawaniem gruntu w użytkowanie wieczyste w ułamkowej części. Warto podkreślić, że stanowiska prezentowane zarówno przez przeciwników, jak i zwolenników tej instytucji zwykle pomijają rozważania dotyczące celowości wprowadzenia rozwiązania alternatywnego wobec użytkowania wieczystego w postaci instytucji o celach i funkcji tożsamej albo podobnej, lecz pozbawionej błędów, wad i braków, którymi obarczone są obecnie obowiązujące unormowania dotyczące użytkowania wieczystego.

3. Wobec konieczności uwzględnienia gospodarczej funkcji użytkowania wieczystego uznano za celowe utrzymanie w polskim systemie prawa cywilnego konstrukcji prawa rzeczowego na cudzej nieruchomości, umożliwiającego władanie gruntem z jednoczesnym istnieniem odrębnej własności budynków lub innych urządzeń trwale z tym gruntem związanych. Istnienie takiego rozwiązania, które odpowiadałoby potrzebom obrotu gospodarczego oraz było pozbawione obecnych mankamentów użytkowania wieczystego wymagałoby dokonania zmian w koncepcji (treści i funkcji) tego prawa podmiotowego na tyle istotnych, że ich wprowadzenie w praktyce oznaczałoby zmianę tak gruntowną, iż w rzeczywistości przy zachowaniu jedynie nazwy instytucji doszłoby do wykreowania zupełnie nowego prawa rzeczowego. Rozwiązanie polegające na wprowadzeniu do porządku prawnego w istocie nowej instytucji prawnej kryjącej się pod nazwą użytkowania wieczystego należy uznać za niepożądane. Uzasadnione gospodarczo i systemowo zmiany powinny być na tyle istotne i głębokie, że nazywanie nowo ukształtowanej instytucji „użytkowaniem wieczystym” byłoby w gruncie rzeczy wprowadzaniem uczestników obrotu prawnego w błąd. Groziłoby to w konsekwencji licznymi perturbacjami w praktyce stosowania prawa. Pożądana, szeroka nowelizacja przepisów o użytkowaniu wieczystym mogłaby prowadzić do istotnego zróżnicowania pozycji uprawnionych (dotychczasowych i nowych, na rzecz których ustanawiałoby to prawo po wejściu w życie znowelizowanych przepisów). W zależności od czasu powstania stosunku, uprawnionym mogłyby przysługiwać prawa o tej samej nazwie, lecz o odmiennym zakresie, być może także odnośnie szeregu innych rozwiązań związanych z ich ustanowieniem, realizacją czy wygaśnięciem.

Uznanie zatem celowości istnienia w polskim systemie prawnym prawa rzeczowego spełniającego wspomniane funkcje, stanowiącego efektywny i pozbawiony dotychczasowych wad użytkowania wieczystego instrument władania cudzym gruntem z możliwością jego zabudowy i eksploatacji dla realizacji określonych celów ekonomicznych, wiąże się z koniecznością wprowadzenia nowej instytucji, która pod pewnymi względami byłaby zbliżona do prawa użytkowania wieczystego (tak jak zbliżone są rozwiązania istniejące w wielu obcych systemach prawnych) i która także mogłaby służyć dla realizacji tych samych oraz innych celów ekonomicznych.

**II. Ogólna charakterystyka proponowanych zmian**

4. Projekt ustawy przewiduje wprowadzenie nowej instytucji prawa zabudowy. Prawo to w dalszej perspektywie czasowej mogłoby zastąpić użytkowanie wieczyste, co byłoby teoretycznie możliwe z uwagi na zbliżone funkcje tych praw. Nie można jednak zapominać, że użytkowanie wieczyste stanowi rozwiązanie powszechnie funkcjonujące w praktyce obrotu, wykorzystywane przede wszystkim dla eksploatacji gruntów komunalnych w większych miastach. Ponadto, dalsze losy użytkowania wieczystego budzą wiele kontrowersji. Jego zniesienie byłoby możliwe jedynie przy wprowadzeniu szczegółowych rozwiązań normatywnych pozwalających na wyważenie interesów zainteresowanych podmiotów, tj. przede wszystkim jednostek samorządu terytorialnego z jednej strony oraz użytkowników wieczystych z drugiej. Zniesienie możliwości ustanawiania w przyszłości użytkowania wieczystego powinno być połączone z decyzją prawodawcy co do losów praw już istniejących. Nie może też oznaczać zniesienia czy automatycznego przekształcenia praw istniejących w dniu wejścia w życie ustawy w prawo zabudowy. Kwestia powinna być rozstrzygnięta przez prawodawcę niezależnie od ukształtowanego w prawie prywatnym katalogu ograniczonych praw rzeczowych oraz przy uwzględnieniu zasad konstytucyjnych, w tym przede wszystkim ochrony praw nabytych. Jednolite, proste zastąpienie użytkowania wieczystego prawem własności albo prawem powierzchniowym, jakim jest prawo zabudowy, z pewnością nie spełniałoby standardów konstytucyjnych.

5. Rozwiązanie przewidziane w projekcie, polegające na możliwości ustanawiania prawa zabudowy jako ograniczonego prawa rzeczowego, stanowi w pewnym przynajmniej zakresie powrót do tradycyjnych koncepcji i konstrukcji, które były znane zarówno dawnemu prawu polskiemu, jak i wielu współczesnym europejskim systemom prawnym (m.in. francuskiemu, szwajcarskiemu, niemieckiemu, austriackiemu czy holenderskiemu). Warto w tym kontekście przypomnieć, że wzmożenie zainteresowania prawem zabudowy jako prawnorzeczową formą władania cudzym gruntem przypadło na początek XX w. i łączyło się z poszukiwaniem odpowiedniego instrumentu dla realizacji taniego budownictwa mieszkaniowego (głównie w miastach; na temat celów i funkcji zob. np. R. Paczkowski, *Prawo zabudowy w mieście Poznaniu*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny, 1930, z. 1, s. 114 i n.; J. Winiarz, *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 1967, s. 37-38; K. Zaradkiewicz, *Podstawowe założenia…*, s. 54 i nast., 60 i nast.). Jego wprowadzenie w tym okresie w systemach prawnych państw zaborczych spowodowało, iż po odzyskaniu przez Polskę niepodległości, odpowiednie akty przewidujące dopuszczalność ustanawiania prawa zabudowy obowiązywały na ziemiach polskich w ramach narzuconych w okresie zaborów systemów prawa niemieckiego (niem. *Erbbaurecht*, na podstawie k.c.n., a następnie recypowanego na obszarze byłej dzielnicy pruskiej rozporządzenia rządu Rzeszy z dnia 15 stycznia 1919 r. o prawie zabudowy, Dz. u. Rzeszy str. 72), austriackiego (niem. *Baurecht*, na podstawie ustawy z dnia 26 kwietnia 1912 r. o prawie zabudowy, Dz. u. p. austr. Nr 86) i rosyjskiego (ros. *zastrojka*, na ziemiach wschodnich, zob. art. 5421–54227 tom X cz. 1 Zwodu Praw). Jako ujednolicona instytucja prawa polskiego, prawo zabudowy wprowadzono także na krótki czas w okresie powojennym dekretem z dnia 26 października 1945 r. o prawie zabudowy (zastąpione następnie w dekrecie – prawo rzeczowe z 1946 r. przez tzw. własność czasową). Istnienie przez cały okres XX w. podobnych rozwiązań w prawie polskim (prawo zabudowy, własność czasowa, użytkowanie wieczyste) i ich atrakcyjność oraz przeznaczenie dodatkowo uzasadniają celowość wprowadzenia projektowanej instytucji jako alternatywy dla użytkowania wieczystego.

Warto także podkreślić, że projektowane unormowania nie stanowią kopii żadnego z dawnych czy współczesnych regulacji prawa zabudowy. Czerpiąc z różnych znanych w tym zakresie konstrukcji, ale także zawierając nowe rozwiązania, w konsekwencji kształtuje się treściowo oryginalne ujęcie instytucjonalne. Proponowane regulacje wychodzą także naprzeciw wielu prezentowanym od dawna postulatom doktryny i praktyki obrotu.

6. Powrót do tradycji kontynentalnych systemów prawnych przejawia się już w nazwie instytucji – określenie uregulowanego w projekcie prawa rzeczowego jako „prawo zabudowy” funkcjonowało w prawie polskim, jest ponadto używane w obcych kodyfikacjach (niem. *Baurecht, Erbbaurecht*, franc. *droit de superficie*) i nawiązuje do nazwy postrzeganej jako jego pierwowzór instytucji prawa rzymskiego – *superficies*. Nazwa „prawo zabudowy” funkcjonowała w odniesieniu do podobnych treścią i funkcją praw rzeczowych istniejących zarówno w prawodawstwach państw zaborczych, jak i w dekrecie z dnia 26 października 1945 r. o prawie zabudowy (Dz. U. Nr 50, poz. 280). Pierwotny projekt nazywał podmiot, któremu prawo to przysługuje „zabudowcą”, co w dyskusji było krytykowane, w związku z czym w kolejnej wersji projektu posłużono się opisowym określeniem: „uprawniony do zabudowy”. Jest to jednak określenie, które nie ma ani waloru syntetycznego, ani jednoznacznego sensu; może bowiem sugerować, że chodzi tu o uprawnienie administracyjno – prawne w rozumieniu Prawa budowlanego. Dlatego w projekcie proponuje się powrócić do pierwotnego określenia „zabudowca”. Krytyka tej nazwy nie byłaby tak znacząca, gdyby przypominano, że nie jest to twór zespołu przygotowującego projekt, lecz nazwa przejęta z języka prawniczego ukształtowanego w II Rzeczypospolitej Polskiej. Pojęcie to funkcjonowało w przedwojennym piśmiennictwie prawniczym. W szczególności nazwy tej używał prof. Roman Paczkowski w swych pracach poświęconych prawu zabudowy (*Prawo zabudowy w mieście Poznaniu*, s. 114 i n.; *Prawo zabudowy jako „grunt”*, Poznań 1932), a także prof. Zygmunt Lisowski – uczony niezmiernie dbały o poprawność językową, autor najlepszego tłumaczenia Kodeksu cywilnego niemieckiego (por. wydanie 1933, s. 461 – przy omawianiu rozporządzenia niemieckiego z 1919 r. o prawie zabudowy).

7. Częściowa zbieżność funkcji użytkowania wieczystego i prawa zabudowy prowadzi do wniosku o zasadności utrzymania w ramach regulacji prawa zabudowy pewnych rozwiązań charakterystycznych także dla użytkowania wieczystego. Nie oznacza to jednak, że prawo zabudowy należy traktować jako rozwiązanie wzorowane na użytkowaniu wieczystym, stanowiące szczególną postać tego prawa czy powielające jego funkcje. Należy w szczególności podkreślić, że to właśnie użytkowanie wieczyste w zakresie, w jakim jego regulacja zbliżona jest to prawa zabudowy, wzorowane było na takich unormowanych w obcych systemach prawnych instytucjach, jak emfiteuza, dzierżawa wieczysta, czy prawo zabudowy.

Podobieństwa obu instytucji wiążą się zarówno z ich prawnorzeczowym charakterem, przedmiotem, a także – przynajmniej teoretycznie – podstawowym przeznaczeniem. To ostatnie jednak w przypadku użytkowania wieczystego wskutek wielu czynników, w tym licznych zmian ustawodawczych, uległo istotnym modyfikacjom, a w praktyce wręcz wypaczeniu w porównaniu z podstawowymi założeniami twórców Kodeksu cywilnego z 1964 r.

Przede wszystkim oba prawa rzeczowe jako prowadzące do ograniczenia prawa własności w zakresie wykonywania uprawnienia do korzystania z rzeczy ukształtowane zostały jako prawa czasowe (ustanawiane na czas oznaczony). Co szczególnie istotne z punktu widzenia celów gospodarczych i funkcji, jakie pełnią, w obu przypadkach przynajmniej częściowo zerwano z zasadą akcesji (*superficies solo cedit*, zob. art. 191 k.c.). Osoba, której przysługuje użytkowanie wieczyste lub prawo zabudowy, staje się jednocześnie właścicielem budynków względnie innych urządzeń trwale z gruntem związanych (zarówno istniejących w chwili powstania prawa, jak i wzniesionych później).

8. Mimo wspomnianych istotnych podobieństw oba prawa rzeczowe w wielu podstawowych aspektach zasadniczo się od siebie różnią. Różnice te przesądzają o celowości wprowadzenia w polskim prawie rzeczowym nowego prawa powierzchniowego. Mogą także stanowić argument za utrzymaniem użytkowania wieczystego.

Podstawowa różnica polega na odmiennym ukształtowaniu natury analizowanych instytucji. Prawo zabudowy w przeciwieństwie do użytkowania wieczystego jest  ograniczonym prawem rzeczowym. Nie może być w związku z tym traktowane jako kategoria „pośrednia” między własnością a innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi. Umiejscowienie prawa zabudowy w katalogu ograniczonych praw rzeczowych oznacza, że znajdują wprost (a nie *per analogiam*) zastosowanie przepisy ogólne dotyczące tych praw w ogólności, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej (tak np. w przypadku prawa zabudowy projekt wprowadza odstępstwo od zasady konsolidacji). Eliminuje to konieczność analogicznego stosowania przepisów o własności.

9. Podstawową treść prawa zabudowy, podobnie jak ma to miejsce w przypadku użytkowania wieczystego, stanowi uprawnienie do korzystania z cudzej nieruchomości. Jednak w przeciwieństwie do użytkowania wieczystego dopuszczalny zakres korzystania przez zabudowcę z obciążonego gruntu jest ściśle ustawowo reglamentowany. Uznano przede wszystkim, że nie ma potrzeby utrzymywać uprawnienia do korzystania z rzeczy w każdym przypadku szerokiego, pokrywającego się z zakresem treści własności. Ta pozornie niewielka różnica ma bardzo istotne znaczenie i konsekwencje praktyczne. Przyjęcie wskazanego rozwiązania wynika z założenia, iż tym, co powinno decydować o zakresie i dopuszczalnej treści władztwa uprawnionego nad cudzym gruntem, jest prawidłowa eksploatacja zabudowy, a zakres władztwa powinien determinować przede wszystkim usytuowany na lub pod nieruchomością przedmiot stanowiący własność tego, komu przysługuje ograniczone prawo rzeczowe. Z ekonomicznego punktu widzenia sens istnienia prawa zabudowy polega na możliwości swobodnego decydowania przez zabudowcę o eksploatacji tych przedmiotów, których jest właścicielem, a nie samym korzystaniu z gruntu. To ostatnie powinno pozostawać podporządkowane realizacji celów gospodarczych, jakie wiążą się z wykonywaniem własności zabudowy.

10. Zgodnie z projektem, w przeciwieństwie do użytkowania wieczystego, które, jak już wspomniano, może być ustanawiane jedynie na gruntach stanowiących własność publiczną (zasada ta dotyczyła także „dawnego” prawa zabudowy na gruncie przepisów z 1945 r. oraz własności czasowej pod rządami dekretu z 1946 r.), prawo zabudowy może powstać także na nieruchomościach prywatnych. Przewidziane w przypadku użytkowania wieczystego ograniczenie przedmiotowe nie jest współcześnie znane większości europejskich systemów prawnych dopuszczających ustanawianie prawa zabudowy. Podobnego ograniczenia nie wprowadzono np. w prawie niemieckim. Do wyjątków należało do niedawna rozwiązanie prawa austriackiego (na gruncie wciąż obowiązującej ustawy z 1912 r., jednak w latach 90. ograniczenie to zostało zniesione), a współcześnie jest ono przewidziane w ustawodawstwie szwedzkim.

Nie ulega wątpliwości, że „upowszechnienie” prawa zabudowy polegające na możliwości jego ustanawiania na gruntach stanowiących przedmiot własności podmiotów prywatnych, a nie wyłącznie Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków, pozwoli na realizację także na takich nieruchomościach różnych istotnych inwestycji gospodarczych (zabudowa mieszkaniowa, instalacja urządzeń transportu drogowego, przesyłowych itd.). Ułatwi to z pewnością realizację szeregu celów ekonomicznych, które obecnie mogłyby być co najmniej utrudnione. Niejednokrotnie – w przypadku inwestycji o charakterze użyteczności publicznej – ustanowienie prawa zabudowy może stanowić alternatywę dla konieczności sięgania po najdotkliwszy dla właściciela nieruchomości instrument, jakim jest wywłaszczenie.

**III. Uzasadnienie szczegółowe**

11. Prawo zabudowy jako nowe ograniczone prawo rzeczowe – włączone do katalogu tych praw (art. 244 k.c.) – powinno być unormowane całościowo w ramach przepisów Kodeksu cywilnego. Zasadnicze regulacje dotyczące prawa zabudowy włączono do unormowań księgi drugiej k.c. (art. 2511 i nast. k.c.).

Projekt przewiduje możliwość określenia w przepisach szczególnych sposobu zawierania umów o ustanowienie prawa zabudowy na gruntach Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz ustalania wysokości wynagrodzenia należnego tym podmiotom w zamian za ustanowienie prawa zabudowy (art. 2518 § 2 oraz art. 25116 § 2 k.c.). Decyzja co do celowości odrębnej regulacji tych zagadnień, a tym samym dopuszczenie ustanawiania prawa zabudowy na gruntach publicznych, została pozostawiona ustawodawcy.

12. Zgodnie z definicją zawartą w art. 2511 § 1 k.c., na treść prawa zabudowy składają się przede wszystkim dwa uprawnienia – do korzystania z budynków lub innych urządzeń trwale związanych z gruntem, a także do usytuowania (wzniesienia) takich przedmiotów na lub pod nieruchomością gruntową. Co do zasady urządzenia istniejące w chwili ustanowienia prawa zabudowy oraz usytuowane (wzniesione) na lub pod gruntem w czasie istnienia prawa stanowią przedmiot własności uprawnionego (projekt przewiduje w ograniczonym zakresie modyfikację tej reguły, zob. dalej). Projekt wprowadza bowiem w odniesieniu do prawa zabudowy wyjątek od zasady akcesji (*superficies solo cedit*, art. 191 k.c.). Odstępstwo to dotyczy budynków i innych urządzeń, które są trwale związane z gruntem obciążonym prawem zabudowy. Ustawa określa je ogólnie jako „zabudowę”. Zabudową mogą stanowić poszczególne, pojedyncze budynki lub inne urządzenia (np. domy, wiatraki, mosty itp.), ale także zespoły urządzeń, hale fabryczne itp. usytuowane na większej ilości nieruchomości. Zabudowę mogą stanowić zarówno urządzenia usytuowane na, jak i pod powierzchnią gruntu. Możliwość eksploatacji przez zabudowcę urządzeń usytuowanych pod gruntem stanowi istotne *novum* w porównaniu z istniejącą regulacją użytkowania wieczystego.

Własność zabudowy jest prawem związanym z prawem zabudowy (art. 2513 § 1 k.c.), jednak prawo to nie jest co do zasady objęte ograniczeniami dotyczącymi zakresu i wykonywania uprawnień zabudowcy względem obciążonej nieruchomości gruntowej. Zasadę swobodnego wykonywania własności zabudowy (zależnie od celu gospodarczego i przeznaczenia) strony umowy o ustanowienie prawa zabudowy mogłyby ograniczyć uzgadniając przede wszystkim wyłączenie możliwości wykonywania przez zabudowcę uprawnienia do zniszczenia czy rozbiórki budynku lub urządzenia, które nabył bądź wzniósł na cudzym gruncie. Na zabudowcę może zostać w szczególności nałożony obowiązek utrzymywania stanowiących zabudowę urządzeń w należytym stanie, jak również ich odbudowy w razie zniszczenia lub rozbiórki.

Uprawniony może w ramach przysługującego mu prawa zabudowy budować (wznosić, usytuować) różnego rodzaju urządzenia. Dla realizacji tego uprawnienia nie jest wymagana każdorazowo zgoda właściciela obciążonej nieruchomości. Zabudowca powinien przy tym oczywiście respektować obowiązujące normy dotyczące nieruchomości, w szczególności regulacje o zagospodarowaniu przestrzennym oraz prawa budowlanego.

Strony umowy o ustanowienie prawa zabudowy mogą jednak uzależnić możliwość realizacji uprawnienia zabudowcy do wznoszenia nowej zabudowy na lub pod gruntem od uzyskania każdorazowo zgody właściciela nieruchomości obciążonej (art. 2513 § 2 k.c.). Rozwiązanie to umożliwia właścicielowi gruntu zachowanie w wystarczającym zakresie kontroli nad sposobem i zakresem eksploatacji jego nieruchomości przez zabudowcę.

13. Prawo zabudowy może być ustanawiane jako prawo rzeczowe łączne, tj. ciążące na więcej niż jednej nieruchomości gruntowej. Dopuszczalność łącznego obciążenia kilku rzeczy jednym prawem rzeczowym stanowiąc odstępstwo od zasady szczegółowości wymaga wyraźnego unormowania w ustawie (art. 2511 § 2 k.c.). Rozwiązanie takie umożliwi lokalizację na lub pod kilkoma gruntami jednej budowli względnie innego urządzenia. Przydatność łącznego prawa zabudowy wiąże się przede wszystkim z możliwością jego powiązania ze stanowiącą zabudowę siecią (trakcyjną, przesyłową, komunikacyjną itp.). Nie oznacza to jednak, że wraz z wprowadzeniem do polskiego prawa instytucji prawa zabudowy ustanawianie służebności przesyłu stanie się bezprzedmiotowe.

14. Jak już wspomniano, projekt istotnie ogranicza możliwość korzystania przez zabudowcę z obciążonego gruntu. Osoba, której przysługuje prawo zabudowy, nie może eksploatować nieruchomości gruntowej w sposób nieograniczony. Realizacja tego uprawnienia jest bowiem ściśle związana z przeznaczeniem istniejącej lub mającej powstać zabudowy (art. 2515 § 1 k.c.). W praktyce nie można wykluczyć możliwości przeznaczenia pod zabudowę jedynie niewielkiej części gruntu, w związku z czym należy umożliwić stronom ustalenie, iż zakres korzystania przez zabudowcę z nieruchomości obciążonej będzie ograniczał się do oznaczonej jej części. Prawo zabudowy powinno być ponadto wykonywane tak, aby właścicielowi gruntu, a także ewentualnie innym uprawnionym jak najmniej utrudniać korzystanie z nieruchomości (art. 2515 § 2 k.c.). Odmiennie zatem niż w przypadku użytkowania wieczystego ustanowienie prawa zabudowy nie wyklucza możliwości eksploatacji gruntu przez jego właściciela, względnie inne osoby uprawnione, w takim zakresie, w jakim nie jest to konieczne dla eksploatacji zabudowy i uzasadnione jej gospodarczym przeznaczeniem. Rozwiązanie to może mieć istotne znaczenie przede wszystkim w przypadkach ustanowienia prawa zabudowy powiązanego z własnością budowli lub innych urządzeń pod powierzchnią ziemi. Ponadto ograniczony zakres korzystania z nieruchomości obciążonej prawem zabudowy umożliwia ustanawianie na gruncie kolejnych praw rzeczowych, w tym kolejnego prawa zabudowy z pierwszeństwem równym pierwszemu. Pozwala także na wyraźne wyodrębnienie celów i funkcji prawa zabudowy w porównaniu z innymi prawnorzeczowymi formami korzystania z cudzych nieruchomości.

15. Projekt dopuszcza umowne zastrzeżenie, że określony istniejący lub mający powstać budynek lub inne urządzenie będzie należeć do właściciela nieruchomości gruntowej jako jej część składowa. Skuteczność takiego zastrzeżenia zależy od jego ujawnienia w księdze wieczystej dla prawa zabudowy (art. 2514 k.c.). Odstępstwo od zasady akcesji nie ma zatem charakteru bezwzględnego. Możliwe zróżnicowanie statusu urządzeń znajdujących się na gruncie może być także rozwiązaniem korzystnym dla właściciela gruntu, który mógłby korzystać z gruntu lub niektórych jego części składowych w określonym zakresie, a w pozostałym przeznaczając go do eksploatacji przez zabudowcę.

Wprowadzenie w art. 2514 k.c. rozwiązania, które umożliwia utrzymanie w pewnym zakresie zasady akcesji w odniesieniu do niektórych przedmiotów na lub pod gruntem, uzasadnia przede wszystkim przewidziana w ustawie możliwość współistnienia na jednym gruncie kilku praw, z którymi związana jest własność budynków lub innych urządzeń. W konsekwencji właściciel gruntu nie tylko będzie mógł korzystać w pełnym zakresie z przysługującego mu do takiego budynku lub urządzenia prawa własności, ale także będzie mógł ustanowić kolejne prawo zabudowy, z którym związana byłaby własność takiego budynku lub urządzenia (powstałaby wówczas na tym samym gruncie zabudowa należąca do innego zabudowcy). W razie ustanowienia kolejnego prawa zabudowy budynek lub inne urządzenie stanowiące na podstawie zastrzeżenia część składową gruntu mogłoby stać się zatem zabudową stanowiącą przedmiot własności jako prawa związanego z tym kolejnym prawem zabudowy (a nie z tym, które zostało ustanowione wcześniej). Rozwiązanie to umożliwiać będzie w szczególności współistnienie obok siebie na tym samym gruncie praw zabudowy połączonych z jednej strony z zabudową na gruncie, z drugiej – pod nim.

16. Projekt dopuszcza możliwość ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku stanowiącym zabudowę (zob. nowy art. 4a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.),

17. W przypadku podziału obciążonej prawem zabudowy nieruchomości prawo to utrzymywałoby się jako łączne na częściach utworzonych przez podział. Jednak w sytuacji, gdy jego wykonywanie byłoby ograniczone do jednej lub kilku z tych gruntów, właściciele pozostałych mogliby żądać ich zwolnienia od prawa zabudowy (art. 2516 § 1 k.c.). Jeżeli podział powodowałby konieczność zmiany sposobu wykonywania prawa zabudowy, wówczas w braku uzyskania w tym zakresie zgody zainteresowanych, ustalenie w tym zakresie należałoby do sądu (art. 2516 § 2 k.c.).

18. Wobec utrzymania instytucji użytkowania wieczystego nie można także wykluczyć możliwości ustanowienia prawa zabudowy na gruncie oddanym wcześniej w użytkowanie wieczyste. Obciążenie takie z uwagi na wyłączność władztwa użytkownika wieczystego wymaga jednak każdorazowo jego zgody. Wbrew postulatom zgłaszanym w trakcie prac nad projektem, ustawa wyklucza natomiast ustanawianie prawa zabudowy na użytkowaniu wieczystym. Rozwiązanie takie w praktyce prowadziłoby do skomplikowanej wielopłaszczyznowej relacji różnych podmiotów, z których każdy pozostawałby właścicielem pewnej części struktury materialnie nierozerwalnej. Prowadziłoby to do „rozczłonkowania” poszczególnych części określonej całości, jaką tworzy grunt wraz z przedmiotami trwale z nim związanymi, a tym samym w praktyce przekreślenia ogólnej zasady prawa rzeczowego, zgodnie z którą grunt wraz z urządzeniami na nim usytuowanymi stanowi jedną nieruchomość będąc niepodzielnym pod tym względem przedmiotem własności. Wielopoziomowe odstępstwo od tej zasady, jakie byłoby skutkiem uznania dopuszczalności ustanawiania prawa powierzchniowego na innym prawie powierzchniowym, mogłoby bowiem w praktyce grozić powstaniem niejasnego, zagmatwanego stanu prawnego nieruchomości. Ponadto cele, którym służą prawa powierzchniowe, mogą być w pełnym zakresie realizowane bez konieczności „piętrowego” rozszczepiania stosunków własnościowych.

19. Powstanie prawa zabudowy jest możliwe wraz z ustanowieniem osobnej księgi wieczystej dla tego prawa. Pod tym względem jest ono zrównane z nieruchomościami. Wypada jednak przypomnieć, że podobne rozwiązanie jest znane obecnie w przypadku spółdzielczych praw do lokali (zob. art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.). Odrębna księga wieczysta (wykaz księgi gruntowej) dla prawa zabudowy jest znany także niektórym obcym systemom prawnym.

Wprowadzenie księgi wieczystej dla prawa zabudowy wymaga odpowiednich zmian w ustawie o księgach wieczystych i hipotece polegających na określeniu budowy i treści księgi (zob. art. 25 ust. 21 u.k.w.h.). Do powstania prawa zabudowy konieczny jest wpis w księdze wieczystej założonej dla tego prawa Równocześnie prawo to powinno zostać ujawnione w księdze prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, która zostaje obciążona   
(art. 2519 k.c.). Odstępstwo od zasady konsensualności wiąże się przede wszystkim z wprowadzeniem w odniesieniu do prawa zabudowy wyjątku od zasady akcesji. Istnienie takiego odstępstwa wymaga bowiem wprowadzenia instrumentu jawności pozwalającego na każdorazowe ustalenie szczególnego stanu prawnego gruntu i przedmiotów trwale z nim związanych.

W księdze tej podlegają ujawnieniu obciążenia prawa zabudowy. Ustanowienie na prawie zabudowy ograniczonego prawa rzeczowego wymaga konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej dla prawa zabudowy. W księdze wieczystej dla prawa zabudowy można ujawnić ze skutkami wobec każdoczesnego nabywcy prawa zabudowy szczególny, ustalony w umowie sposób korzystania z obciążonego gruntu, a także obowiązek wzniesienia zabudowy w określonym terminie i ograniczenia w rozporządzaniu prawem zabudowy   
(art. 25119 k.c.).

20. Jak już wskazano, prawo zabudowy jest prawem czasowym (art. 2511 § 3 k.c.). Może być ustanawiane na czas ustalony w umowie, nie krótszy jednak niż lat 30 i nie dłuższy niż lat 100. Projekt nie przewiduje w tym zakresie dalszych ograniczeń czy jednej zasady ogólnej, zgodnie z którą wskazany zostaje termin podstawowy z możliwością jego modyfikacji w zależności np. od celu ustanowienia prawa, przeznaczenia zabudowy itp. Strony umowy o ustanowienie prawa zabudowy mogą zatem w ramach wskazanego zakresu czasowego swobodnie kształtować czas, na jaki prawo to zostaje ustanowione.

21. Odmiennie niż w przypadku użytkowania wieczystego projekt nie przyznaje zabudowcy roszczenia o przedłużenie prawa zabudowy. Konstrukcja ta czyniłaby bowiem w praktyce prawo zabudowy instytucją wieczystą *par excellence*. Uznano, że przyznanie takiego roszczenia stanowiłoby zbyt daleko idącą ingerencję w zakres dopuszczalnego wykonywania własności nieruchomości, w praktyce czyniąc bezterminowym prawo rzeczowe na cudzym gruncie z jednoczesnym brakiem po stronie właściciela instrumentów pozwalających na zakończenie trwania takiego prawa.

Umożliwiono natomiast stronom zawarcie odpowiedniej umowy o przedłużenie prawa zabudowy. Do przedłużenia należy stosować przepisy o ustanowieniu prawa zabudowy. Dla uniknięcia obejścia przepisów wyznaczających dopuszczalny czas trwania prawa zabudowy ograniczono możliwość zobowiązania się przez jedną lub obie strony do przedłużenia prawa zabudowy do czasu pięciu lat poprzedzających przewidywany upływ terminu, na który prawo zabudowy zostało ustanowione (art. 25125 k.c.).

22. Prawo zabudowy jest przenoszalne, w tym podlega dziedziczeniu (art. 2512 § 2 k.c.). Jest to oczywista konsekwencja ekonomicznego sensu jego istnienia. Uprawniony może je w szczególności zbyć odpłatnie lub nieodpłatnie, a także ustanowić na prawie zabudowy ograniczone prawa rzeczowe – służebności, użytkowanie oraz hipotekę (zob. znowelizowany art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Co do zasady do rozporządzenia prawem zabudowy nie jest wymagana zgoda właściciela nieruchomości obciążonej. Przejście własności zabudowy jako prawa związanego z prawem zabudowy następuje *ipso iure* wraz z przeniesieniem prawa zabudowy. Nie jest zatem wymagana odrębna umowa przenosząca własność obok umowy przenoszącej ograniczone prawo rzeczowe. Obciążenia prawa zabudowy mogłyby istnieć tak długo, jak długo istniałby ich przedmiot i wygasałyby wraz z jego wygaśnięciem.

W związku z możliwością przeniesienia prawa zabudowy należało doprecyzować treść art. 2451 k.c., który w dotychczasowym brzmieniu nie przesądzał charakteru umowy przenoszącej ograniczone prawo rzeczowe.

23. Projekt ustawy respektując fundamentalną dla prawa rzeczowego zasadę zamkniętego katalogu podmiotowych praw rzeczowych (*numerus clausus*) ściśle reglamentuje dopuszczalny zakres treści ustanawianego ograniczonego prawa rzeczowego i swobody jej modyfikowania przez strony. Z jednej strony wskazuje postanowienia, które powinny zostać każdorazowo uwzględnione w treści umowy o ustanowienie prawa zabudowy, z drugiej reglamentuje te uprawnienia i obowiązki, które strony mogłyby wprowadzić fakultatywnie ze względu na przemawiające za ich określeniem szczególne cele ekonomiczne.

Umowa o ustanowienie prawa zabudowy powinna wskazywać rodzaj zabudowy, która istnieje lub ma powstać na obciążonym gruncie, sposób i zakres korzystania z nieruchomości gruntowej przez zabudowcę, a także czas, na jaki prawo zabudowy zostaje ustanowione (od 30 do 100 lat, zob. (art. 2518 § 1 k.c.).

Fakultatywnymi elementami umowy o ustanowienie prawa zabudowy, poza już wspomnianymi, są: ustalenie wysokości płatnego jednorazowo albo okresowo wynagrodzenia z tytułu ustanowienia prawa zabudowy za cały okres trwania tego prawa albo podstawę dla określenia jego wysokości (czynsz zabudowy) oraz terminy płatności. Poza zakresem wskazanym w projekcie strony nie mogłyby odmiennie kształtować uprawnień i obowiązków związanych z ustanowieniem prawa zabudowy. Projekt dopuszcza w ramach treści umowy o ustanowienie prawa zabudowy możliwość nałożenia na zabudowcę obowiązku wzniesienia określonej zabudowy w oznaczonym w umowie terminie (art. 2518 § 4 k.c.). W braku jego wskazania zabudowca może, ale nie musi wznieść nową zabudowę. Brak takiej konieczności istnieć będzie zazwyczaj w szczególności wówczas, gdy jego prawo dotyczy korzystania z budynków lub innych urządzeń już istniejących. Obowiązek wzniesienia zabudowy może prowadzić do ograniczenia zabudowcy w wykonywaniu przysługującego mu prawa własności zabudowy.

24. Umowa o ustanowienie prawa zabudowy, z uwagi na związane z nią skutki w postaci długotrwałego obciążenia gruntu oraz odstępstwo od zasady *superficies solo cedit,* wymaga dla swej ważności zachowania formy aktu notarialnego (art. 2518 § 1 i 3 k.c.). Projekt wyłącza spod ogólnych zasad ustanawiania prawa zabudowy te, które miałyby obciążać grunty publiczne, należące do Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego (art. 2518 § 2 k.c.). W tych przypadkach, o ile uznane zostanie za uzasadnione dostosowanie przepisów dotyczących obrotu nieruchomościami publicznymi, wyłączenie otwiera drogę dla ich odpowiedniego dostosowania dla celów ustanawiania prawa zabudowy. Odpowiednie unormowania powinny wówczas być wprowadzone w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

25. Do prawa zabudowy w zakresie nieuregulowanym w ustawie stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące nieruchomości gruntowych (art. 2512 k.c.). Tego rodzaju odesłanie istnieje w szeregu obcych systemów prawnych, a jest ono uzasadnione z jednej strony funkcją prawa zabudowy, które dla zabudowy stanowi swoisty jej „nośnik”, tak jak w odniesieniu do budynków i urządzeń stanowiących część składową stanowi grunt, po drugie umożliwia ono uniknięcie konieczności regulacji szeregu kwestii, które mogą być rozstrzygnięte przez zastosowanie takiego odesłania. W konsekwencji np. zabudowca na swoim prawie mógłby ustanowić służebność gruntową bez konieczności odrębnego regulowania takiej możliwości w ramach przepisów o służebnościach. Służebność gruntowa może także zostać ustanowiona na korzyść każdoczesnego zabudowcy. Wskazane odesłanie umożliwia też odpowiednie stosowanie do prawa zabudowy przepisów prawa sąsiedzkiego. Celowość wprowadza takiego zrównania sytuacji prawnej zabudowcy i właściciela gruntu potwierdza dotychczasowa praktyka w przypadku użytkowania wieczystego, choć warto nadmienić, iż kwestie dopuszczalności stosowania tych rozwiązań w braku odpowiednich przepisów w ramach regulacji użytkowania wieczystego od dawna budzą istotne wątpliwości.

26. Prawo zabudowy nie może być ustanowione pod warunkiem rozwiązującym. Przemawiają za tym podobne względy co w przypadku przeniesienia własności nieruchomości (zob. art. 157 k.c.). Wobec konieczności respektowania w obrocie nieruchomościami zasady bezpieczeństwa obrotu trudno byłoby zaaprobować sytuację istnienia własności *pendente conditione* (art. 25110 § 1 k.c.).

Strony umowy o ustanowienie prawa zabudowy mogą natomiast ustanowić to prawo pod warunkiem zawieszającym oraz uzależnić przeniesienie prawa zabudowy bądź jego obciążenie użytkowaniem, a także służebnością gruntową lub osobistą od zgody właściciela obciążonej nieruchomości gruntowej. Obciążenia te mogą bowiem wpływać na zakres wykonywania własności gruntu. Ograniczenie w rozporządzaniu prawem zabudowy dla swojej skuteczności wymaga ujawnienia w księdze wieczystej dla prawa zabudowy (art. 25110 § 2 k.c.). Natomiast w przypadku, gdy nieruchomość jest obciążona na rzecz osoby trzeciej użytkowaniem wieczystym do ustanowienia prawa zabudowy konieczna jest zgoda użytkownika wieczystego (co wynika przede wszystkim ze wskazanej w art. 232 k.c. wyłączności jego władztwa obciążonym gruntem, zob. art. 25111 k.c.).

27. Co do zasady ze względu na konieczność zapewnienia zabudowcy gwarancji prawidłowej eksploatacji zabudowy prawu zabudowy przysługuje pierwszeństwo przed innymi obciążeniami nieruchomości gruntowej. Takie swoiste uprzywilejowanie prawa zabudowy jest konieczne z uwagi na jego charakter. Zasada ta nie może być umownie modyfikowana, stąd projekt wyklucza możliwość zmiany pierwszeństwa w drodze czynności prawnej dokonanej między zabudowcą a innym podmiotem uprawnionym rzeczowo. W konsekwencji jednak do ustanowienia prawa zabudowy na gruncie obciążonym innymi prawami rzeczowymi konieczne jest uzyskanie zgody odpowiednio uprawnionych. Wraz z powstaniem prawa zabudowy dotychczas istniejące obciążenia gruntu wygasają w takim zakresie, w jakim obejmowały części składowe nieruchomości gruntowej, która stały się zabudową (art. 25112 k.c.).

Powyższe reguły dotyczące pierwszeństwa prawa zabudowy doznają pewnych modyfikacji.

Po pierwsze, projekt nie wyklucza możliwości obciążenia tego samego gruntu więcej niż jednym prawem zabudowy. W takiej sytuacji wszystkie prawa zabudowy uzyskują równe pierwszeństwo niezależnie od chwili ich powstania. Ustanowienie kolejnego prawa zabudowy jest jednak możliwe wyłącznie wówczas, gdy nie prowadzi to do uszczuplenia prawa wcześniejszego zabudowcy (art. 25113 k.c.).

Ponadto zasada bezwzględnego pierwszeństwa prawa zabudowy nie dotyczy istniejących na nieruchomości gruntowej służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu lub ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu zabudowy   
(art. 25114 k.c.). Ograniczenie to wynika z istoty i celów ekonomicznych, którym służy ustanawianie tych służebności.

28. Prawo zabudowy może być ustanowione odpłatnie albo nieodpłatnie, przy czym odpłatność może mieć charakter jednorazowy, albo polegać na świadczeniach okresowych. Projekt nie przewiduje ani obowiązku uiszczania przez zabudowcę wynagrodzenia w zamian za ustanowienie prawa zabudowy ani nie kształtuje szczegółowych zasad ustalania jego wysokości, pozostawiając te kwestie swobodnemu ustaleniu przez strony. W przypadku uzgodnienia przez strony umowy odpłatności w postaci świadczeń okresowych możliwe jest ustalenie wysokości poszczególnych świadczeń bądź poprzestanie na określeniu podstaw do ustalenia ich wysokości (zob. art. 25115–25116 k.c.). W przypadku gruntów Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i ich związków zasady ustalania wynagrodzenia za prawo zabudowy ustanowione powinny być określone w odrębnych przepisach (art. 25116 § 2 k.c.). Warto podkreślić, że atrakcyjność prawa zabudowy, w szczególności jako instytucji służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych rodzin niezamożnych i w ten sposób przyczyniającej się do zapobiegania bezdomności i braku dostępności tanich mieszkań, zależy przede wszystkim od ustalenia przez prawodawcę odpowiednio niewysokiej stawki opłat. Ustalone w umowie o ustanowienie prawa zabudowy roszczenie o świadczenia okresowe ma charakter zobowiązania realnego, tj. przysługuje każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości obciążonej wobec każdoczesnego zabudowcy, zaś konkretny zabudowca ponosi ponadto osobistą odpowiedzialność za świadczenia okresowe, które stały się wymagalne w czasie, gdy przysługiwało mu prawo zabudowy (art. 25117 k.c.). Roszczenie o świadczenia okresowe podlega ujawnieniu w księdze wieczystej dla prawa zabudowy (art. 25119 k.c.).

Ustalona wysokość świadczenia pieniężnego o charakterze okresowym albo określenie podstawy do jego ustalenia nie podlega aktualizacji wraz ze zmianą wartości gruntu. Zasadniczo też właściciel nieruchomości ani zabudowca nie mogą żądać zmiany raz ustalonej umownie zasady w tym zakresie. Wyjątkowo jednak projekt przewiduje, iż w sytuacji, gdy wartość prawa zabudowy ulegnie istotnej zmianie z przyczyn niezależnych od zabudowcy, każda ze stron może żądać stosownej zmiany wysokości świadczeń okresowych. Zmiana ta, zależnie od okoliczności, może polegać bądź na zmniejszeniu, bądź zwiększeniu wysokości świadczeń (art. 25118 § 1 k.c.). Podwyższenie takie nie może jednak nastąpić częściej niż raz na trzy lata, a także przewyższać dziesięciu procent świadczenia dotychczasowego. Rozwiązanie takie, uwzględniając możliwość powstania sytuacji nadzwyczajnych, pozwala jednocześnie na wyważenie interesów ekonomicznych zarówno właściciela gruntu, jak i zabudowcy.

29. Szczególnym rozwiązaniem jest możliwość nabycia prawa zabudowy w drodze tzw. zasiedzenia tabularnego, tj. w sytuacji, gdy określona osoba została ujawniona w księdze wieczystej jako zabudowca, jednak prawo to jej nie przysługuje. Wówczas podmiot ujawniony w księdze nabędzie prawa zabudowy, jeżeli stan niezgodności istnieje przez dziesięć lat i przez ten czas posiadał nieruchomość w zakresie prawa zabudowy, chyba że w chwili złożenia wniosku o wpis osoba ta była w złej wierze. Do zasiedzenia tabularnego stosuje się odpowiednio przepisy ogólne o biegu zasiedzenia nieruchomości. Tak powstałe prawo zabudowy uzyskuje pierwszeństwo przed innymi obciążeniami nieruchomości gruntowej (art. 25120 k.c.). Należy uznać, że dziesięcioletni okres wykonywania ujawnionego w księdze wieczystej prawa (nieistniejącego zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym) powinien prowadzić do nabycia prawa zabudowy, a tym samym dostosowania stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W pewnym zakresie dopuszczalność zasiedzenia tabularnego przewidywały także przepisy obowiązujące przed uchwaleniem Kodeksu cywilnego z 1964 r. Do tej postaci zasiedzenia należy stosować odpowiednio przepisy k.c. o zasiedzeniu w dobrej wierze. Wykluczone jest natomiast zasiedzenie tabularne w złej wierze.

30. Zgodnie z projektem właścicielowi obciążonej nieruchomości może przysługiwać prawo wykupu prawa zabudowy (możliwości żądania przeniesienia tego prawa na właściciela gruntu). Projekt przewiduje dwie postaci tego prawa – umowną i ustawową. Umowne prawo wykupu jest prawem związanym z własnością nieruchomości gruntowej (także prawo ustawowe *ex definitione* przysługuje właścicielowi nieruchomości obciążonej). Oba prawa służą realizacji różnych celów, choć zbliżony jest przewidziany w obu przypadkach mechanizm i skutki realizacji prawa.

Umowne prawo wykupu może przysługiwać w przypadku jego zastrzeżenia w umowie o ustanowienie prawa zabudowy, a jego treść polega na zobowiązaniu zabudowcy do przeniesienia prawa zabudowy na właściciela nieruchomości gruntowej za wynagrodzeniem po ziszczeniu się określonego w umowie (art. 25121 k.c.). Natomiast ustawowe prawo wykupu przysługuje właścicielowi nieruchomości wówczas, gdy zabudowca korzysta z nieruchomości gruntowej w sposób oczywiście sprzeczny z jej przeznaczeniem, w szczególności jeżeli wbrew umowie nie wznosi zabudowy, albo wznosi ją niezgodnie z umową (ustawowe prawo wykupu). Prawo to daje zatem właścicielowi gruntu możliwość kontroli prawidłowego wykonywania prawa przez zabudowcę (art. 25122 § 1 k.c.). Wykonanie ustawowego prawa wykupu powinno jednak zostać poprzedzone wezwaniem w formie pisemnej, w którym właściciel nieruchomości gruntowej wyznaczy zabudowcy odpowiedni termin do usunięcia stanu rzeczy niezgodnego z umową z zagrożeniem, że w razie bezskutecznego jego upływu wykona prawo wykupu. Umożliwia ta przywrócenie zabudowcy stanu zgodnego z treścią umowy o ustanowienie prawa zabudowy (art. 25122 § 2 k.c.).

Wykonanie prawa wykupu skutkuje nabyciem prawa zabudowy przez właściciela (projekt przewiduje odstępstwo od zasady konsolidacji, art. 25124 k.c.), a także powstaniem po jego stronie obowiązku uiszczenia dotychczasowemu zabudowcy wartość prawa zabudowy. Za zabudowę istniejącą w chwili przeniesienia prawa na właściciela gruntu dotychczasowemu zabudowcy przysługuje wynagrodzenie odpowiadające jej wartości z tej chwili, o ile strony nie postanowiły inaczej w tym zakresie w umowie o ustanowienie prawa zabudowy (co może mieć istotne znaczenie przede wszystkim w przypadku wykonania umownego prawa wykupu). Natomiast wynagrodzenie nie przysługuje dotychczasowemu zabudowcy za zabudowę wzniesioną niezgodnie z umową, jeżeli ta określa obowiązek jej wzniesienia bądź taką możliwość wyklucza lub ogranicza (art. 25123 k.c.).

31. Jak już wspomniano, w konsekwencji odstępstwa od zasady konsolidacji prawo zabudowy mógłby nabyć właściciel obciążonego gruntu i w dalszym ciągu bądź realizować cele gospodarcze, którym prawo to ma służyć, bądź przenieść na inny podmiot (także ten sam, któremu przysługiwało ono wcześniej). Wyjątek od zasady konsolidacji nie dotyczy jedynie przypadku wykonania prawa wykupu. Rozwiązanie takie może być gospodarczo korzystne zarówno dla właściciela gruntu, jak i innych uprawnionych, w tym uprawnionych do korzystania z prawa zabudowy (np. użytkowników czy wierzycieli, którym przysługują na prawie zabudowy hipoteki).

32. Prawo zabudowy wygasa w sytuacjach, w jakich w ogólności Kodeks cywilny lub ustawy szczególne przewidują skutek w postaci wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych (ze wspomnianym wyjątkiem w przypadku konsolidacji). W szczególności do wygaśnięcia prawa zabudowy dochodzi wraz z upływem terminu, na jaki prawo to zostało ustanowione. W razie wygaśnięcia prawa zabudowy dotychczasowemu zabudowcy przysługuje wynagrodzenie za zabudowę istniejącą w chwili zniesienia prawa (z wyjątkiem zabudowy wzniesionej niezgodnie z umową, zob. art. 25127 § 1 i 2 k.c.). Roszczenia o wynagrodzenie nie można się zrzec przed wygaśnięciem prawa zabudowy.

33. W pewnych wypadkach wygaśnięcie prawa zabudowy może stwarzać dla właściciela gruntu istotną niedogodność związaną z istnieniem na gruncie zabudowy, która nie może być przez niego wykorzystana dla innych celów, a niejednokrotnie powodowałaby powstanie dodatkowych problemów związanych z jej utrzymaniem, ponoszeniem kosztów eksploatacji itp. W praktyce właściciel gruntu niejednokrotnie nie byłby po prostu zainteresowany dalszym istnieniem i eksploatacją zabudowy, a w konsekwencji nie byłoby zasadne obciążanie go obowiązkiem uiszczania wynagrodzenia za istniejącą zabudowę w chwili wygaśnięcia prawa zabudowy. W związku z tym w sytuacji, gdy wartość istniejącej na gruncie zabudowy przekracza znacznie wartość obciążonej nieruchomości gruntowej, a strony nie umówiły się inaczej, projekt przyznaje właścicielowi gruntu roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości albo jej części zajętej pod zabudowę wraz z nadejściem terminu wygaśnięcia prawa zabudowy na zabudowcę. Oświadczenie właściciela o wykonaniu roszczenia powinno zostać złożone zabudowcy najpóźniej na sześć miesięcy przed przewidywanym terminem wygaśnięcia prawa zabudowy (art. 25126 § 1 k.c.). Roszczenie to przysługuje również wówczas, gdy we sytuacji znacznej różnicy między wartością zabudowy a wartością obciążonego gruntu zostały spełnione przesłanki wykonania ustawowego prawa wykupu (art. 25121 § 1 k.c.).

34. Wygaśnięcie prawa zabudowy skutkuje wygaśnięciem istniejących na tym prawie obciążeń (art. 25128 k.c.). Podobnie jak ma to miejsce obecnie w przypadku regulacji użytkowania wieczystego, ustawa, mając na względzie konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony wierzycielom hipotecznym w art. 25129 k.c. przewiduje, iż wierzyciel, którego hipoteka wygasła wskutek wygaśnięcia prawa zabudowy, nabywa ustawowe prawo zastawu na roszczeniu zabudowcy o wynagrodzenie za istniejącą zabudowę. Jeżeli wygasłe prawo zabudowy było obciążone więcej niż jedną hipoteką, pierwszeństwo powstałych na roszczeniu o wynagrodzenie zastawów ustala się według pierwszeństwa hipotek w chwili ich wygaśnięcia.

W ramach przepisów ogólnych o ograniczonych prawach rzeczowych doprecyzowano także treść art. 246 k.c. stanowiącego o zniesieniu ograniczonych praw rzeczowych. Przepis ten przewiduje, iż dla skuteczności zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości obok oświadczenia woli uprawnionego konieczny jest wpis w księdze wieczystej, zaś w sytuacji, gdy prawo takie jest obciążone prawem osoby trzeciej, do zniesienia potrzebna jest zgoda tej osoby. Rozwiązanie takie wychodzi naprzeciw zasadzie pewności obrotu, a także stanowi zabezpieczenie należytej ochrony interesów osób trzecich, którym w stosunku do prawa podlegającego zniesieniu w drodze zrzeczenia przysługują inne prawa rzeczowe.

Projektowany przepis art. 931 ust. 1 u.k.w.h. pozostaje w związku z uregulowaniem art. 101 u.k.w.h. i art. 240 k.c. W razie wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego obciążonego hipoteką na skutek rozwiązania przez sąd umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste wieczystemu użytkownikowi nie przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za budynki wzniesione niezgodnie z umową (art. 33 ust. 2 *in fine* u.g.n.). Stwarza to stan zagrożenia interesów wierzyciela, któremu przysługuje hipoteka na prawie użytkowania wieczystego, bowiem wygaśnięcie użytkowania wieczystego pozbawi wierzyciela zabezpieczenia (w takim wypadku nie powstanie zastaw na roszczeniu użytkownika wieczystego o wynagrodzenie za wzniesione budynki). Dlatego należy przyznać wierzycielowi hipotecznemu uprawnienie do niezwłocznego zaspokojenia się z prawa użytkowania wieczystego obciążonego hipoteką po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu do doprowadzenia nieruchomości do stanu zgodnego z treścią umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Podobny problem powstaje w razie wygaśnięcia prawa zabudowy (por. planowany art. 25124 k.c.) obciążonego hipoteką. Jeżeli zabudowca wzniósł budynek niezgodnie z umową o ustanowienie prawa zabudowy, wówczas w razie wygaśnięcia prawa zabudowy zabudowcy nie przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za taki budynek. Oznacza to, że nie może powstać również prawo zastawu na rzecz wierzyciela hipotecznego, który utracił hipotekę na skutek wygaśnięcia obciążonego nią prawa zabudowy (por. art. 25126 k.c.).

Roszczenie o naprawienie szkody powstałej wskutek niewłaściwego korzystania z nieruchomości gruntowej przysługujące właścicielowi gruntu przeciwko zabudowcy, a także roszczenie zabudowcy o wynagrodzenie za zabudowę istniejącą w chwili wygaśnięcia prawa zabudowy, przedawniają się z upływem roku od przejęcia zabudowy przez właściciela. Dotyczy to także roszczenia dotychczasowego zabudowcy o wynagrodzenie za prawo zabudowy i zabudowę przysługującego w razie wykonania prawa wykupu przez właściciela nieruchomości gruntowej (art. 25130 k.c.).

35. Przepisy wprowadzone w innych ustawach, w tym w szczególności w Kodeksie postępowania cywilnego, mają na celu dostosowanie regulacji w nich zawartych do nowej sytuacji prawnej związanej z wprowadzeniem do polskiego systemu prawnego instytucji prawa zabudowy. Mają one także w pewnym stopniu charakter porządkujący (jak np. w odniesieniu do rozwiązań i terminologii w art. 240 k.c., a także ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, Dz. U. z 2005 r., Nr 229, poz. 1954 z późn. zm., i ustawie z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych,   
Dz. U. z 2007 r. Nr 68 poz. 450, z późn. zm.).

36. Przede wszystkim z uwagi na konieczność dostosowania istniejącego systemu informatycznego, w jakim prowadzone są księgi wieczyste, ustawa powinna wejść w życie po upływie roku od dnia ogłoszenia w Dzienniku Ustaw.

1. Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, ustawę z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz ustawę z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych. [↑](#footnote-ref-1)
2. Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1971 r. Nr 27, poz. 252, z 1976 r. Nr 19, poz. 122, z 1982 r. Nr 11, poz. 81, Nr 19, poz. 147 i Nr 30, poz. 210, z 1984 r. Nr 45, poz. 242, z 1985 r. Nr 22, poz. 99, z 1989 r. Nr 3, poz. 11, z 1990 r. Nr 34, poz. 198, Nr 55, poz. 321 i Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 107, poz. 464 i Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 17, poz. 78, z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 85, poz. 388 i Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 114, poz. 542, Nr 139, poz. 646 i Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 272, Nr 115, poz. 741, Nr 117, poz. 751 i Nr 157, poz. 1040, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 117, poz. 758, z 1999 r. Nr 52, poz. 532, z 2000 r. Nr 22, poz. 271, Nr 74, poz. 855 i 857, Nr 88, poz. 983 i Nr 114, poz. 1191 z 2001 r. Nr 11, poz. 91, Nr 71, poz. 733, Nr 130, poz. 1450 i Nr 145, poz. 1638, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 141, poz. 1176, z 2003 r. Nr 49, poz. 408, Nr 60, poz. 535, Nr 64, poz. 592 i Nr 124, poz. 1151, z 2004 r. Nr 91, poz. 870, Nr 96, poz. 959, Nr 162, poz. 1692, Nr 172, poz. 1804 i Nr 281, poz. 2783, z 2005 r. Nr 48, poz. 462, Nr 157, poz. 1316 i Nr 172, poz. 1438, z 2006 r. Nr 133, poz. 935 i Nr 164, poz. 1166, z 2007 r. Nr 80, poz. 538, Nr 82, poz. 557 i Nr 181, poz. 1287, z 2008 r. Nr 116, poz. 731, Nr 163, poz. 1012, Nr 220, poz. 1425 i 1431 i Nr 228, poz. 1506 oraz z 2009 r. Nr 42, poz. 341, Nr 79, poz. 662 i Nr 131, poz. 1075. [↑](#footnote-ref-2)
3. Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1965 r. Nr 15, poz. 113, z 1974 r. Nr 27, poz. 157 i Nr 39, poz. 231, z 1975 r. Nr 45, poz. 234, z 1982 r. Nr 11, poz. 82 i Nr 30, poz. 210, z 1983 r. Nr 5, poz. 33, z 1984 r. Nr 45, poz. 241 i 242, z 1985 r. Nr 20, poz. 86, z 1987 r. Nr 21, poz. 123, z 1988 r. Nr 41, poz. 324, z 1989 r. Nr 4, poz. 21 i Nr 33, poz. 175, z 1990 r. Nr 14, poz. 88, Nr 34, poz. 198, Nr 53, poz. 306, Nr 55, poz. 318 i Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 7, poz. 24, Nr 22, poz. 92 i Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 12, poz. 53, z 1994 r. Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 24, poz. 110, Nr 43, poz. 189, Nr 73, poz. 350 i Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 270, Nr 54, poz. 348, Nr 75, poz. 471, Nr 102, poz. 643, Nr 117, poz. 752, Nr 121, poz. 769 i 770, Nr 133, poz. 882, Nr 139, poz. 934, Nr 140, poz. 940 i Nr 141, poz. 944, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 117, poz. 757, z 1999 r. Nr 52, poz. 532, z 2000 r. Nr 22, poz. 269 i 271, Nr 48, poz. 552 i 554, Nr 55, poz. 665, Nr 73, poz. 852, Nr 94, poz. 1037, Nr 114, poz. 1191 i 1193 i Nr 122, poz. 1314, 1319 i 1322, z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 49, poz. 508, Nr 63, poz. 635, Nr 98, poz. 1069, 1070 i 1071, Nr 123, poz. 1353, Nr 125, poz. 1368 i Nr 138, poz. 1546, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 26, poz. 265, Nr 74, poz. 676, Nr 84, poz. 764, Nr 126, poz. 1069 i 1070, Nr 129, poz. 1102, Nr 153, poz. 1271, Nr 219, poz. 1849 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 41, poz. 360, Nr 42, poz. 363, Nr 60, poz. 535, Nr 109, poz. 1035, Nr 119, poz. 1121, Nr 130, poz. 1188, Nr 139, poz. 1323, Nr 199, poz. 1939 i Nr 228, poz. 2255, z 2004 r. Nr 9, poz. 75, Nr 11, poz. 101, Nr 68, poz. 623, Nr 91, poz. 871, Nr 93, poz. 891, Nr 121, poz. 1264, Nr 162, poz. 1691, Nr 169, poz. 1783, Nr 172, poz. 1804, Nr 204, poz. 2091, Nr 210, poz. 2135, Nr 236, poz. 2356 i Nr 237, poz. 2384, z 2005 r. Nr 13, poz. 98, Nr 22, poz. 185, Nr 86, poz. 732, Nr 122, poz. 1024, Nr 143, poz. 1199, Nr 150, poz. 1239, Nr 167, poz. 1398, Nr 169, poz. 1413 i 1417, Nr 172, poz. 1438, Nr 178, poz. 1478, Nr 183, poz. 1538, Nr 264, poz. 2205 i Nr 267, poz. 2258, z 2006 r. Nr 12, poz. 66, Nr 66, poz. 466 i Nr 104, poz. 708 i 711, Nr 186, poz. 1379, Nr 208, poz. 1537 i 1540, Nr 226, poz. 1656 i Nr 235, poz. 1699, z 2007 r. Nr 7, poz. 58, Nr 47, poz. 319, Nr 50, poz. 331, Nr 61, poz. 418, Nr 99, poz. 662, Nr 106, poz. 731, Nr 112, poz. 766 i 769, Nr 115, poz. 794, Nr 121, poz. 831, Nr 123, poz. 849, Nr 176, poz. 1243, Nr 181, poz. 1287, Nr 192, poz. 1378 i Nr 247, poz. 1845, z 2008 r. Nr 59, poz. 367, Nr 96, poz. 609 i 619, Nr 100, poz. 648, Nr 110, poz. 706, Nr 116, poz. 731, Nr 119, poz. 772, Nr 120, poz. 779, Nr 122, poz. 796, Nr 171, poz. 1056, Nr 220, poz. 1431, Nr 228, poz. 1507, Nr 231, poz. 1547 i Nr 234, poz. 1571 oraz z 2009 r. Nr 26, poz. 156, Nr 67, poz. 571, Nr 69, poz. 592 i 593 i Nr 131, poz. 1075. [↑](#footnote-ref-3)
4. Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954, z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i 711, Nr 133, poz. 935, Nr 157, poz. 1119 i Nr 187, poz. 1381, z 2007 r. Nr 89, poz. 589, Nr 115, poz. 794, Nr 176, poz. 1243 i Nr 192, poz. 1378, z 2008 r. Nr 209, poz. 1318 oraz z 2009 r. Nr 3, poz. 11, Nr 39, poz. 308 i Nr 131, poz. 1075. [↑](#footnote-ref-4)
5. Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 125, poz. 1368, z 2002 r. Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 42, poz. 363, z 2004 r. Nr 172, poz. 1804, z 2008 r. Nr 116, poz. 731 oraz z 2009 r., Nr 131, poz. 1075. [↑](#footnote-ref-5)
6. Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr141, poz. 1492. [↑](#footnote-ref-6)
7. Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2007 r. Nr 176, poz. 1238, z 2008 r. Nr 209, poz. 1319 i z 2009 r. Nr 22, poz. 120. [↑](#footnote-ref-7)