

Prawo zabudowy jako alternatywa dla prawa użytkowania wieczystego

W Ministerstwie Sprawiedliwości trwają prace nad projektem ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw („Projekt”). Zakłada on powołanie nowego – obok użytkowania, służebności, zastawu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz hipoteki – ograniczonego prawa rzeczowego w postaci prawa zabudowy. Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie w zarysie wybranych elementów proponowanych rozwiązań.

Projekt jest odpowiedzią na wysuwane przez przedstawicieli zarówno doktryny, jak i praktyki postulaty reformy prawa użytkowania wieczystego. Dostrzegając potrzeby rynku nieruchomości, jak również problemy natury legislacyjnej, postanowiono nie likwidować póki co prawa użytkowania wieczystego, ale stworzyć nową, alternatywną konstrukcję. Nie jest jednak wykluczone, że w dalszej perspektywie prawo zabudowy zastąpi użytkowanie wieczyste.

Prawo zabudowy nie stanowi *novum* ani dla prawodawstwa polskiego (obowiązywało bowiem w okresie międzywojennym i przez krótki czas w latach powojennych, po czym zostało zastąpione przez tzw. własność czasową) ani dla prawodawstwa europejskiego, gdzie z powodzeniem jest stosowane w wielu krajach.

Prawo zabudowy, tak jak użytkowanie wieczyste, stanowi uprawnienie do korzystania z cudzej nieruchomości, jednakże nie w tak szerokim zakresie, jak ma to miejsce w przypadku użytkowania wieczystego. Zgodnie z treścią Projektu, polega ono na możliwości obciążenia nieruchomości gruntowej prawem do wzniesienia lub do korzystania z istniejących budynków lub innych urządzeń położonych na lub pod powierzchnią nieruchomości gruntowej. W przeciwieństwie do użytkowania wieczystego, które może być ustanawiane na gruntach będących własnością publiczną, prawo zabudowy może dotyczyć także nieruchomości prywatnych, co z pewnością ułatwi realizację niektórych przedsięwzięć. Warto również dodać, że prawo zabudowy może być ustanowione na gruncie oddanym uprzednio w użytkowanie wieczyste. W takim wypadku ustanawia je właściciel nieruchomości, jednak jest do tego potrzebna zgoda użytkownika wieczystego. Dzięki temu będzie można przeznaczyć pod zabudowę fragment nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste,

który nie będzie wykorzystywany przez użytkownika wieczystego.

Umowa o ustanowienie prawa zabudowy powinna określać rodzaj zabudowy, sposób i zakres korzystania z obciążonej nieruchomości gruntowej oraz czas, na jaki prawo zabudowy jest ustanowione. Pewne wątpliwości wzbudza obowiązek określania w umowie rodzaju zabudowy. Trudno na tym etapie przewidzieć, jak szczegółowy będzie on musiał być. Należy jednak mieć nadzieję, że nie będzie wymogu określania go w sposób zbyt drobiazgowy. Pozwoli to uniknąć sytuacji, gdy zbyt szczegółowo określony rodzaj zabudowy nie będzie odpowiadał postanowieniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który zostanie zmieniony po zawarciu umowy o ustanowienie prawa zabudowy. Strony mogą zastrzec w umowie m.in. że istniejący lub mający powstać budynek lub inne urządzenie będzie należeć do właściciela nieruchomości gruntowej jako jej część składowa, jak również obowiązek zabudowcy (czyli uprawnionego, któremu przysługuje prawo zabudowy) wzniesienia określonej zabudowy w oznaczonym terminie. Umowa o ustanowienie prawa zabudowy wymaga dla swej ważności zachowania formy aktu notarialnego. Prawo zabudowy powstaje z chwilą wpisu w księdze wieczystej założonej dla tego prawa. Jednocześnie powinno ono zostać ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej. Prawo zabudowy ma być ustanawiane na okres od 30 do 100 lat z możliwością jego przedłużenia poprzez zawarcie stosownej umowy. Nie przewidziano jednak możliwości, jaka istnieje przy użytkowaniu wieczystym w postaci roszczenia o przedłużenie prawa zabudowy. Prawo zabudowy może być ustanowione odpłatnie albo nieodpłatnie, przy czym odpłatność może mieć charakter jednorazowy albo polegać na świadczeniach okresowych.

Projekt przewiduje również szczególny sposób nabycia prawa zabudowy w drodze tzw. zasiedzenia tabularnego, tj. w sytuacji, gdy określona osoba została ujawniona w księdze wieczystej jako zabudowca, pomimo że prawo to jej nie przysługuje. Warunkiem nabycia prawa zabudowy jest w takim przypadku posiadanie nieruchomości w zakresie prawa zabudowy przez lat dziesięć, z zastrzeżeniem, że w chwili złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej osoba ujawniona w księdze wieczystej nie była w złej wierze.

Dużą zaletą prawa zabudowy jest możliwość ustanowienia kilku takich praw w obrębie jednej nieruchomości, co pozwoli na realizację na nieruchomości należącej do jednego właściciela kilku przedsięwzięć różnych inwestorów, np. centrum handlowego, budynku mieszkalnego, stacji metra. Z drugiej strony, może być też ustanawiane jako prawo rzeczowe łączne, tj. ciężące na więcej niż jednej nieruchomości gruntowej, co umożliwi realizację na lub pod kilkoma gruntami budowlą (ewentualnie innego urządzenia), których zakres wykracza poza granice jednej nieruchomości, np. sieci wysokiego napięcia czy kanalizacyjnej.

Prawo zabudowy jest prawem przenaszalnym, w tym podlega dziedziczeniu. Ponadto, zabudowca będzie mógł ustanowić na nim ograniczone prawa rzeczowe, takie jak służebności, użytkowanie oraz hipotekę. Jest to o tyle istotne, że pozwoli zabudowcy pozyskiwać środki na inwestycje poprzez ustanawianie zabezpieczenia na prawie zabudowy w postaci hipoteki, tak jak w przypadku prawa własności nieruchomości czy użytkowania wieczystego.

Jeżeli chodzi o budynki i inne urządzenia wzniesione na lub pod powierzchnią obciążonej nieruchomości gruntowej lub istniejące w chwili ustanowienia prawa zabudowy (zabudowa), to stanowią one, co do zasady, przedmiot własności zabudowcy. Projekt wprowadza w ten sposób wyjątek od zasady akcesji (*superficies solo cedit*), tak jak ma to miejsce w przypadku użytkowania wieczystego. Istotną nowością w porównaniu z dotychczasowymi rozwiązaniami jest możliwość eksploatacji przez zabudowcę urządzeń usytuowanych również pod powierzchnią gruntu. Warto też zwrócić uwagę, że Projekt dopuszcza możliwość ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku stanowiącym zabudowę. Dzięki temu, i możliwości ustanowienia prawa zabudowy na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, na jednej nieruchomości będzie można ustanawiać kilka różnych praw do nieruchomości – użytko-

wanie wieczyste, prawo zabudowy, odrębną własność lokalu.

Zgodnie z Projektem, w przypadku podziału nieruchomości obciążonej prawem zabudowy, prawo to utrzymywałoby się jako łączne na częściach utworzonych przez podział. Jednak w sytuacji, gdy jego wykonywanie byłoby ograniczone do jednej lub kilku nieruchomości, właściciele pozostałych mogliby żądać zwolnienia ich od prawa zabudowy.

W Projekcie przewidziano również umowne i ustawowe prawo pierwokupu. Pierwsze przysługuje właścicielowi nieruchomości w przypadku ziszczenia się określonych w umowie o ustanowienie prawa zabudowy warunków w zakresie powstania prawa pierwokupu. Drugie natomiast przysługu-

je właścicielowi wtedy, 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.

W chwili obecnej Projekt jest przedmiotem uzgodnień wewnątrzresortowych w Ministerstwie Sprawiedliwości. Wydaje się on przemyślanym i kompleksowym rozwiązaniem, które ma szansę zostać przyjęte z aprobatą. Proponowane prawo zabudowy stanowi instrument, dzięki któremu będzie można wykorzystać daną nieruchomość w szerszym niż dotychczas zakresie – będzie można ustanawiać na niej jednocześnie kilka różnych praw, jak na przykład użytkowanie wieczyste, kilka praw zabudowy oraz

własność lokali w budynkach usytuowanych na gruncie. Wprowadzenie takiej możliwości przyczyni się zapewne do wzrostu zainteresowania gruntami, na których inwestycje były dotychczas utrudnione i ułatwienia samego procesu inwestycyjnego.

*Anna Kowalczyk-Pogorzelska
Łukasz Sęk
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski
i Wspólnicy Sp.k.
www.millercanfield.pl*

R E K L A M A

CONSTRUCTION
sector in
the Czech Republic
2010

Development forecasts
for 2010-2012

For more information on the report, please contact us directly:

- e-mail: moreinfo@pmrcorporate.com
- fax /48/ 12 618 90 08 ■ tel. /48/ 12 618 90 30

PMR
PUBLICATIONS

260110