



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KRAJOWA RADA IZBY ARCHITEKTÓW RP

Warszawa, 3 grudnia 2013 r.

l.dz. 483/KRIA/2013/w

**Michał Królikowski**

**Podsekretarz Stanu**

**Ministerstwo Sprawiedliwości**

W odpowiedzi na pismo z dnia 8 listopada 2013r. znak: DPrC-I-410-3/13/74, doręczone dnia 13 listopada 2013 r., dotyczące projektu założeń projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (ZD 77), Krajowa Rada Izby Architektów RP zgłasza następujące uwagi:

**I. Czas trwania oraz możliwość przedłużenia prawa zabudowy.**

W projekcie założeń zakłada się możliwość ustanawiania odrębnej własności lokali w budynkach wzniesionych na prawie zabudowy i przyznaje się właścicielom lokali roszczenie o przedłużenie prawa zabudowy. Zarazem jednak, odmawia się takiego prawa samemu uprawnionemu z tytułu prawa zabudowy. Stwierdza się, że rozwiązanie odmienne stanowiłoby „zbyt daleko idącą ingerencję w zakres dopuszczanego wykonywania własności nieruchomości” oraz czyniłoby prawo zabudowy w praktyce bezterminowym. W opinii Krajowej Rady IARP (KR IARP) między tymi dwoma założeniami – przyznaniem roszczenia o przedłużenie prawa zabudowy właścicielom lokali i odmową przyznania go podmiotowi prawa zabudowy, zachodzi wyraźna sprzeczność. Przyznanie właścicielom lokali w budynkach wzniesionych na prawie zabudowy roszczenia o przedłużenie prawa zabudowy, może również spowodować, że prawo zabudowy przekształci się w prawo wieczyste.

Ponadto, jeżeli do ustanowienia odrębnej własności lokali w budynkach wzniesionych na prawie zabudowy nie będzie wymagana zgoda właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości - wyrażona w samej umowie o ustanowienie prawa zabudowy – to może dojść do sytuacji, w której prawo zabudowy nie będzie mogło zostać wygaszone, a właściciel lub użytkownik nie będzie miał na to żadnego wpływu. W związku z powyższym, pojawiają się

zasadnicze wątpliwości konstytucyjne, czy nie dojdzie do naruszenia istoty prawa własności (art. 64 ust. 3 Konstytucji).

Nie jest też jasne wobec kogo przysługiwałoby właścicielom lokali roszczenie o przedłużenie prawa zabudowy, skoro nie są oni stroną umowy ustanawiającej to prawo. Trudno też przyjąć, że właściciel lokalu będzie miał prawo żądania przedłużenia prawa zabudowy względem podmiotu, który wznosił daną nieruchomość, podmiot ten zawarł bowiem – w formie aktu notarialnego – umowę, w której strony określiły czas trwania tego prawa.

Właścicielom lokali wyodrębnionych z prawa zabudowy nie będzie także przysługiwało żadne prawo do gruntu, na którym zostanie wzniesiony budynek. Ponieważ własność lokali mieszkalnych wymaga współlistnienia prawa związanego uprawniającego do korzystania z nieruchomości, zaistniała sytuacja będzie wymagała precyzyjnego uregulowania stosunków między właścicielem gruntu a właścicielami lokali. Nie przesądzono także, czy właściciele lokali nabywaliby jednocześnie udział w prawie zabudowy.

## **II. Ustanowienie prawa zabudowy w drodze decyzji administracyjnej.**

W pkt I projektu wskazano, że prawo zabudowy może „stanowić alternatywę dla konieczności sięgania po najdotkliwszy dla właściciela nieruchomości instrument, jakim jest wywłaszczenie”. Tymczasem, w pkt IV projektu przewiduje się konieczność wprowadzenia unormowań szczególnych określających „zasady wywłaszczenia przez ustanowienie prawa zabudowy w drodze decyzji administracyjnej” – pod warunkiem, iż byłoby to niezbędne dla realizacji celów publicznie użytecznych. Mimo iż ustanowienie prawa zabudowy, nie pozbawia właściciela nieruchomości prawa własności, to może się okazać rozwiązaniem o wiele dotkliwszym w skutkach niż wywłaszczenie. Właściciel nieruchomości nie będzie mógł dochodzić odszkodowania stanowiącego równowartość wywłaszczonej nieruchomości, a jednocześnie zostanie pozbawiony możliwości sprawowania faktycznego władztwa nad nieruchomością. W rezultacie, projektowane rozwiązanie może być kwalifikowane jako obejście przepisów prawa o wywłaszczeniu, tj. art. 21 ust. 2 Konstytucji, który wymaga, aby wywłaszczenie dokonane było za słusznym odszkodowaniem.

Nie można też wykluczyć, iż ustanowienie prawa zabudowy może doprowadzić do znacznego obniżenia bądź nawet całkowitej utraty wartości nieruchomości władnącej zwłaszcza w przypadku realizacji prawa zabudowy w drodze decyzji administracyjnej. W takiej sytuacji właściciel nieruchomości powinien mieć prawo do tego, by podjąć decyzję, czy w jego interesie leży ustanowienie prawa zabudowy, czy też zbycie tej nieruchomości.

Niedoprecyzowana jest także kwestia wykupu prawa zabudowy, budynków i urządzeń po upływie okresu na jaki prawo zabudowy zostało ustanowione, w sytuacji, gdy do jej ustanowienia doszło w drodze decyzji administracyjnej.


### **III. Pierwszeństwo prawa zabudowy.**

Zgodnie z pkt III pkt 5 projektu założeń prawo zabudowy będzie miało pierwszeństwo względem innych ograniczonych praw rzeczowych. W ocenie Krajowej Rady IARP taka regulacja jest niewskazana w odniesieniu do obciążeń ustanowionych na nieruchomości przed prawem zabudowy. Dla wierzyciela hipotecznego, który uzyskał hipotekę na nieruchomości wolnej od obciążeń, ustanowienie prawa zabudowy może być niekorzystne, jeżeli niższa wartość nieruchomości lub spowoduje utrudnienia w zbyciu nieruchomości na wypadek egzekucji. Prawo zabudowy nie może też kolidować ze służebnością drogi koniecznej, co powinno zostać wyraźnie doregulowane.


### **IV. Własność budynków istniejących na gruncie w chwili ustanowienia prawa zabudowy.**

Z projektu założeń wynika, iż własność budynków i urządzeń istniejących na gruncie w chwili ustanowienia prawa zabudowy obligatoryjnie będzie przeniesiona na uprawnionego z tytułu prawa zabudowy. Wskazujemy, iż projekt założeń nie zawiera w tym zakresie szczegółowego uzasadnienia. Projektowane rozwiązanie niezrozumiałe jest również z tych względów, że prawo zabudowy może zostać ustanowione nieodpłatnie natomiast prawo wykupu prawa zabudowy wykonywane byłoby obligatoryjnie za wynagrodzeniem.

Reasumując, projekt założeń projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (ZD 77) zawiera - w opinii Krajowej Rady IARP - rozstrzygnięcia nieściśle i niedopracowane odnośnie skutków prawnych ich wprowadzenia. Poddajemy także pod wątpliwość niektóre propozycje projektu założeń, stosownie do przedstawionej powyżej argumentacji. Krajowa Rada Izby Architektów RP wyraża w związku z tym nadzieję, iż określone niniejszym pismem uwagi odnośnie projektu założeń zostaną uwzględnione w dalszym pracach legislacyjnych, co z kolei pozwoliłoby na wprowadzenie rozwiązań własności warstwowej ułatwiającej inwestowanie w obszarach silnie zurbanizowanych.



Wojciech Gęsiak, Architekt IARP  
Prezes Krajowej Rady IARP



Piotr Gadomski, Architekt IARP  
Członek Krajowej Rady IARP