INFRASTRUKTURA I EKOLOGIA TERENÓW WIEJSKICH
INFRASTRUCTURE AND ECOLOGY OF RURAL AREAS

Nr II/1/2016, POLSKA AKADEMIA NAUK, Oddział w Krakowie, s. 261–272
Komisja Technicznej Infrastruktury Wsi

DOI: http://dx.medra.org/10.14597/infraeco.2016.2.1.018

WPROWADZENIE PRAWA ZABUDOWY W POLSCE W KONTEKŚCIE ROZWIĄZAŃ STOSOWANYCH W NIEMCZECH

Leszek Dawid
Politechnika Koszalińska

ENACTMENT OF THE HERITABLE BUILDING RIGHT IN POLAND IN THE CONTEXT OF SOLUTIONS USED IN GERMANY

Streszczenie

W sejmie od kilku lat trwają prace nad ustawą wprowadzającą prawo zabudowy. Ministerstwo Sprawiedliwości opublikowało projekt ustawy na swojej stronie internetowej: http://bip.ms.gov.pl/projekty-aktów-prawnych. Według projektu prawo zabudowy będzie miało charakter ograniczonego prawa rzeczowego na cudzej nieruchomości, umożliwiającego korzystanie z gruntu z jednoczesnym istnieniem odrębnej własności budynków lub innych urządzeń trwale z tym gruntem związanych. Będzie to prawo zbywalne, na którym można ustanawiać hipotekę oraz podlegające dziedziczeniu. Celem wprowadzenia tego prawa w Polsce jest także stworzenie prawnych możliwości realizacji różnych istotnych inwestycji gospodarczych takich jak: zabudowa mieszkaniowa, instalacja urządzeń transportu kolejowego, drogowego, urządzeń przesyłowych na cudzych gruntach, innych. Prawo zabudowy funkcjonuje w systemach prawnych takich krajów jak np. Niemcy, Wielka Brytania, Holandia, Francja, Austria, Estonia.

Celem artykułu będzie przedstawienie wybranych rozwiązań prawnych stosowanych w Niemczech w Ustawie o prawie zabudowy, Niemieckim Kodeksie Cywilnym i porównanie ich do rozwiązań proponowanych w polskim projekcie o prawie zabudowy.

Słowa kluczowe: prawo zabudowy, Niemcy, porównanie

Abstract

From several years now the act introducing the heritable building right has been a subject of ongoing work in the parliament. Ministry of Justice published the bill on their website: http://bip.ms.gov.pl/projekty-aktów-prawnych. According to it, the heritable building right will be a limited property right that enables the use of a real estate when simultaneously buildings or other devices, permanently associated with this ground, are owned by a different entity. It is meant to be a transferable right that may be mortgaged. The enactment of this law in Poland is thought to result in creating legal possibilities to realise important economic investments such as: flat development, installation of rail and road transportation devices as well as transmission devices on owned grounds, others. The heritable building right functions in legal systems of following countries: Germany, Great Britain, Netherlands, France, Austria, Estonia.

The article aims at presentation of chosen legal solutions used in Germany in Law of the heritable building right and German Civil Code and their comparison with solutions proposed in Polish bill.

Key words: *heritable building right, Germany, comparison*

WPROWADZENIE

W sejmie od kilku lat trwają prace nad ustawą wprowadzającą prawo zabudowy. Ministerstwo Sprawiedliwości opublikowało projekt ustawy na swojej stronie internetowej: http://bip.ms.gov.pl/projekty-aktów-prawnych (Projekt, 2010). Według projektu prawo zabudowy będzie miało charakter ograniczonego prawa rzeczowego na cudzej nieruchomości, umożliwiającego korzystanie z gruntu z jednoczesnym istnieniem odrębnej własności budynków lub innych urządzeń trwale z tym gruntem związanych. Będzie to prawo zbywalne, na którym można ustanawiać hipotekę oraz podlegające dziedziczeniu. Prawo to będzie ustanawiane na dowolny okres zawarty w przedziale 30 do 100 lat. Prawo to nie zastąpi użytkowania wieczystego [które jest prawem pośrednim pomiędzy prawem własności a ograniczonym prawem rzeczowym (Kwartnik-Pruc A., Trembecka A., 2014)], czy innych ograniczonych praw rzeczowych, ale będzie prawem, które umożliwi obciążanie nim nie tylko gruntów publicznych, ale także gruntów prywatnych. Inwestycje byłyby możliwe na, nad lub pod gruntem. Zgodnie z zamierzeniami ustawodawcy prawo zabudowy może stanowić również alternatywę dla wywłaszczenia właściciela nieruchomości. Celem wprowadzenia tego prawa w Polsce jest także stworzenie prawnych możliwości realizacji różnych istotnych inwestycji gospodarczych takich jak: zabu-

dowa mieszkaniowa, instalacja urządzeń transportu kolejowego, drogowego, urządzeń przesyłowych na cudzych gruntach, innych. Prawdopodobnie wprowadzenie prawa zabudowy będzie miało największe znaczenie w centrach dużych miast i na obszarach zwartej zabudowy wielkomiejskiej. Obecnie na tych terenach brak regulacji prawnych wstrzymuje ich rozwój, co jest negatywnie postrzegane przez społeczności lokalne. Właściciele prywatnych gruntów mogą również liczyć na wzrost dochodów w postaci czynszów, a inwestorzy prawdopodobnie na tańsze grunty pod inwestycje, co w konsekwencji może przyczynić się do rozwoju taniego budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Projektowane prawo zabudowy jest tańsze od prawa własności i bezpieczniejsze dla inwestora niż najem czy dzierżawa (Bieranowski A., 2012). Inwestor może rozpocząć budowę bez konieczności zakupu gruntu pod budowę, co znacznie obniża koszty inwestycji, zwłaszcza gdy grunt jest bardzo drogi. Przeciwnicy wprowadzenia tego prawa [np. Zrzeszenie Właścicieli Nieruchomości Warszawskich (Krotoski, M., Walczak P.,2014)] twierdzą, że jest ono niezgodne z konstytucją (Konstytucja RP, 1997), gdyż narusza prawa własności prywatnej i narusza protokół nr 1 ochrony własności Europejskiej Konwencji Praw Człowieka i Podstawowych Wolności (Europejska Konwencja, 1948).

Prawo zabudowy funkcjonuje w systemach prawnych takich krajów jak np. Niemcy, Wielka Brytania, Holandia, Francja, Austria, Estonia (Projekt, 2010). Zdaniem ustawodawcy prawo zabudowy powstało w wyżej wymienionych krajach jako odpowiedź na potrzebę rozwoju rynku nieruchomości i między innymi przemawia to za koniecznością wprowadzenia podobnych rozwiązań w Polsce.

CEL, METODY I OPIS BADAŃ

Celem artykułu jest przedstawienie wybranych rozwiązań prawnych stosowanych w Niemczech w Rozporządzeniu (Rozporządzenie, 1919) o prawie zabudowy i Niemieckim Kodeksie Cywilnym (Kodeks, 1896) oraz porównanie ich do rozwiązań proponowanych w polskim projekcie o prawie zabudowy (Projekt, 2010). Dokonano takiego porównania, ponieważ niemieckie prawodawstwo o prawie zabudowy zawarte w powyższym ustawodawstwie obowiązywało w zaborze pruskim na terenach polskich w czasie zaborów (Paczkowski R., 1930), a na obszarach zajętych przez Austrię prawodawstwo zawarte w rozporządzeniu z 1912 r. (Rozporządzenie, 1912). Po odzyskaniu niepodległości, Rozporządzeniem (Rozporządzenie, 1922) z dnia 16.04.1922 Rada Ministrów rozszerzyła obowiązujące prawo na obszar byłej dzielnicy pruskiej położonej w obrębie byłej linii demarkacyjnej (Świgroń-Skok R., 2014). Po II wojnie światowej, dekretem z dnia 25.10.1945 o prawie zabudowy wprowadzono to prawo ponownie do polskiego systemu prawnego.

W artykule, w porównaniu prawodawstwa niemieckiego z projektem polskim, poddano analizie następujące kryteria: powstanie prawa, warunki i obowiązki korzystania z nieruchomości przez zabudowcę, prawa i obowiązki właściciela nieruchomości, obciążania prawami zastawczymi i hipoteką, zniesienie, odnowienie prawa zabudowy.

Badania przeprowadzono w oparciu o badanie ustaw, rozporządzeń, kodeksu cywilnego, literatury przedmiotu, informacji ze stron internetowych. W opracowaniu prawa zabudowy w Niemczech korzystano przede wszystkim z opracowania profesora Lisowskiego: Kodeks Cywilny obowiązujący na Ziemiach Zachodnich Rzeczypospolitej Polskiej (Lisowski W., 1933). W przypadku polskiego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw z 10 listopada 2010 r., który został opublikowany na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości (Projekt, 2010). W badaniach zastosowano technikę analizy jakościowej dokumentów oraz analizę opisową.

PRAWO ZABUDOWY W NIEMCZECH

Prawo zabudowy istnieje w Niemczech od ponad 100 lat. Prawo to zostało uregulowane w niemieckim kodeksie cywilnym z 1896 r. (Kodeks, 1896) w rozdziale IV w § 1012-1017 (Dyjakowska M., 2015) i następnie w Rozporządzeniu o prawie zabudowy (Erbbaurecht) z dnia 15.01.1919 r. (Rozporządzenie, 1919). Wydane rozporządzenie zgodnie z § 38 uchylało wcześniejsze regulacje zawarte w kodeksie cywilnym, ale utrzymało w mocy regulacje dotyczące praw zabudowy powstałych przed wejściem tego rozporządzenia. Było ono wielokrotnie nowelizowane. Zgodnie z powyższym rozporządzeniem §1, ust.1 „Grunt można obciążyć w ten sposób, że temu na czyją korzyść obciążenie następuje, przysługuje pozbywalne i dziedziczne prawo mieć budowlę na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu. Prawo zabudowy można rozciągnąć na niepotrzebną dla budowli część gruntu, o ile budowla pozostaje pod względem gospodarczym rzeczą główną. Ograniczenie prawa zabudowy do części budynku w szczególności do jednego piętra jest niedopuszczalne" (Lisowski W., 1933). Podobny zapis znajduje się w Niemieckim Kodeksie Cywilnym (Kodeks, 1896) w § 1012. Z ustawodawstwa wynika, że prawo zabudowy jest ograniczonym prawem rzeczowym, które jest zbywalne, podlega dziedziczeniu i umożliwia prawo wzniesienia i posiadania budowli na cudzej nieruchomości. Umożliwia ono budowę budynku nad lub pod powierzchnią ziemi na części nieruchomości. Zdaniem R. Paczkowskiego (Paczkowski R., 1932) było to prawo pokrewne do służebności, jest więc prawem faktycznego i fizycznego korzystania z gruntu dla posadowionej budowli na cudzym gruncie. Prawo zabudowy może więc dotyczyć zarówno gruntów państwowych, samorządowych jak i prywatnych. Prawo to nie może dotyczyć jednak części budynku, w szczególności jego pięter i lokali.

Zgodnie z prawem niemieckim, prawo zabudowy powstaje na skutek zawarcia umowy pomiędzy właścicielem gruntu a zabudowcą. Regulują to przepisy kodeksu cywilnego § 873. Do skutecznej czynności prawnej zgodnie z rozporządzeniem (Rozporządzenie, 1919), § 14, ust. 1, potrzebny był wpis do księgi wieczystej. Dodatkowo w wykazie gruntu obciążonego z urzędu zakładało się osobny wykaz księgi wieczystej zabudowy, gdzie umieszczano właściciela i każdego późniejszego nabywcę gruntu. Przy wpisie do księgi wieczystej należało powołać się na księgę wieczystą zabudowy (Paczkowski R., 1932). Według § 84 o księgach wieczystych, jeżeli w wykazie gruntu jest wykazane prawo zabudowy, należy wówczas na wniosek założyć dla tego prawa osobny wykaz księgi wieczystej. Zgodnie z § 15 wolno było umieścić zmiany w księdze wieczystej, gdy wydziałowi hipotecznemu wykazano, że właściciel gruntu udzielił na to zgody. Również zabudowcę powinno się zawiadomić o wpisach właściciela gruntu do księgi wieczystej.

Umowa powinna zawierać również warunki korzystania z nieruchomości. W § 2 rozporządzenia zawarto prawa i obowiązki zabudowcy i właściciela nieruchomości. Zabudowca ma obowiązek:

- utrzymywać budowlę zgodnie z jej przeznaczeniem w należytym stanie,
- zabezpieczać ją i odbudować w razie zniszczenia,
- ponosić publiczne i prywatno-prawne ciężary i daniny,
- przenieść swoje zobowiązania prawa zabudowy na właściciela gruntu w razie zajścia pewnych oznaczonych okoliczności,
- płacić kary umowne właścicielowi.

Właściciel ma obowiązek:

- udzielić zabudowcy prawa pierwszeństwa na odnowienie prawa zabudowy po upływie jego trwania,
- sprzedać grunt (jeżeli dokonuje takiej czynności) każdorazowemu zabudowcy, albo zagwarantować mu prawo pierwokupu w zawieranej umowie – § 39.

Właściciel może żądać również zwrotu nieruchomości w przypadku nie wywiązywania się zabudowcy ze swoich obowiązków i żądać kary umownej. Zgodnie z § 4, w ciągu sześciu miesięcy od chwili powstania roszczenia i decyzji właściciela, a gdyby ta informacja nie dotarła do zabudowcy – do dwóch lat. W treści prawa zabudowy można również umieścić zapis (§ 5), ze sprzedaż prawa zabudowy przez zabudowcę wymaga zgody właściciela gruntu. W przypadku gdy nie ma takiego zapisu i deklaracji zbycia prawa zabudowy przez zabudowcę, może on żądać od właściciela zgody na powyższą czynność, pod warunkiem iż kupujący daje gwarancję prawidłowego wypełnienia zobowiązań wynikających z umowy prawa zabudowy (§ 7). Jeżeli właściciel nie udziela zgody, wówczas zgodnie z § 7, jeżeli cel, który zamierzano osiągnąć w prawie zabudowy, w sposób istotny nie zostanie naruszony, może zgodę zastępczą na wniosek zabudowy udzielić sąd grodzki, w którego okręgu położony jest grunt.

Zgodnie z rozporządzeniem § 5 prawo zabudowy uprawnia do obciążanie nieruchomości także prawami zastawczymi takimi jak długiem gruntowym lub rentowym albo ciężarem realnym. Za ustanowienie prawa zabudowy strony ustalają czynsz za zabudowę (§ 9). Czynsz musi być ustalony odnośnie terminów i kwot za cały okres trwania prawa zabudowy (§ 9), zgodnie z regulacjami zawartymi w kodeksie cywilnym. W przypadku, gdy zabudowca zalega z czynszem za zabudowę w wysokości co najmniej dwuletniej należności, właściciel gruntu może żądać zwrotu prawa zabudowy. Według § 18-20 prawo zabudowy można obciążyć hipoteką, która nie może przekroczyć połowy wartości prawa zabudowy. Wartość tę należy przyjąć jako równą połowie sumy wartości budowlanej i skapitalizowanego starannie ustalonego rocznego czystego przychodu z czynszów najmu jakie budowla wraz z częściami składowymi, może trwale przynosić każdemu zabudowcy przy prawidłowym gospodarowaniu. Przyjęta wartość nie może jednak przekraczać skapitalizowanego czystego przychodu z czynszów najmu. Czynsz z prawa zabudowy poprzedzający hipotekę, należy skapitalizować i od niej odliczyć. Ponadto w hipotece należy uwzględniać odsetki. Hipoteka powinna wygasać najpóźniej 10 lat przed upływem prawa zabudowy i nie może trwać dłużej niż jest to niezbędne według zasad gospodarczych i amortyzacji budynku. Prawo zabudowy musi trwać co najmniej tak długo aby dla każdego zabudowcy lub jego następców prawnych było możliwe umorzenie hipoteki z prawa zabudowy. Zgodnie z § 21 prawo zabudowy można było obciążyć także pożyczką banków hipotecznych i pożyczką prywatnych przedsiębiorstw ubezpieczeniowych. Wartość prawa zabudowy była ustalana jak w przypadku hipoteki. Jeżeli prawo zabudowy wygasa na skutek upływu czasu a było obciążone hipoteką, wierzycielowi przysługują uzyskane z przetargu sumy (§ 29).

Na podstawie § 26 można znieść prawo zabudowy tylko za zgodą właściciela gruntu, który je wydaje wobec wydziału hipotecznego albo wobec zabudowcy. Oświadczenie to jest nieodwołalne. Jeżeli prawo zabudowy wygaśnie skutkiem upływu czasu (§ 27, 32), właściciel gruntu powinien zapłacić zabudowcy odszkodowanie za budowlę. Gdy prawo zabudowy było ustanowione na cele mieszkaniowe dla mniej zasobnej ludności, odszkodowanie musi wynosić dwie trzecie zwyczajnej wartości jaką ma budowla przy upływie prawa zabudowy. Właściciel może nie płacić odszkodowania, jeżeli przedłuży je za zgodą zabudowcy na przypuszczalny czas trwania budowli, przed upływem trwania tego prawa. Jeżeli zabudowca nie przyjmie przedłużenia, roszczenie o odszkodowanie wygasa. Prawo zabudowy właściciel może przedłużyć kilkakrotnie celem uchronienia się od obowiązku płacenia odszkodowania. Jeżeli prawo zabudowy wygaśnie przez upływ czasu, właściciel gruntu ma prawo wypowiedzieć stosunek najmu lub dzierżawy z dotrzymaniem ustawowego czasookresu (§ 30). Przy powrocie prawa zabudowy (§ 33) pozostają nadal hipoteki, długi gruntowe i rentowe oraz ciężary realne, o ile nie przysługują zabudowcy. Inne prawa cią-

żące na prawie zabudowy gasną. Zabudowca nie ma prawa przy zwrocie prawa zabudowy do usuwania budowli lub przywłaszczania części składowych nieruchomości. Jeżeli zabudowcy udzielono prawa pierwszeństwa na odnowienie prawa zabudowy a właściciel gruntu zawiera umowę z osobą trzecią, zabudowca może ją zawrzeć jako pierwszy, chyba że przeznaczenie służy innemu celowi gospodarczemu. Wówczas prawo pierwszeństwa wygasa.

Obecnie prawa zabudowy w Niemczech zawierane są na okres (Krotoski M., Walczak P., 2014) od 75 do 99 lat, a w przypadku nieruchomości przemysłowych na okres od 40 do 50 lat. Innym prawem w Niemczech, zbliżonym do prawa zabudowy, powstałym na rzeczy cudzej jest prawo rzeczowe o nazwie „ograniczona służebność osobista". Z tego prawa może korzystać konkretny właściciel, który może ustanowić służebność osobistą na rzecz konkretnej osoby. Ustanowione prawo umożliwia tej osobie korzystanie z nieruchomości do indywidualnych potrzeb (Projekt, 2010). Prawo to ustanawiane jest na mocy umowy zawartej z właścicielem nieruchomości i powstaje w momencie wpisu do księgi wieczystej. Jest to prawo niezbywalne i nie dziedziczne. Prawo to może zostać jednak zmienione na rzecz innej osoby pod warunkiem zgody właściciela.

POLSKI PROJEKT PRAWA ZABUDOWY

Od wielu lat w Polsce trwa dyskusja nad ustanowieniem nowego ograniczonego prawa rzeczowego – prawa zabudowy (np.: Bieniek G., 1997; Zaradkiewicz K., 2006; Bieranowski A., 2012; Sylwestrzak A., 2013). Wynikiem tej dyskusji jest projekt z dnia 10 listopada o zmianie ustawy – Kodeks Cywilny oraz niektórych innych ustaw (Projekt, 2010). Projekt przewiduje dodanie w Kodeksie Cywilnym w art. 244 § 1 kolejnego ograniczonego prawa rzeczowego jakim będzie prawo zabudowy. W art. 251 § 1 stwierdzono, że prawem zabudowy można obciążyć nieruchomość gruntową prawem do wzniesienia lub do korzystania z istniejących budynków lub innych urządzeń położonych na lub pod powierzchnią nieruchomości gruntowej. Zgodnie z § 3 prawo zabudowy może zostać ustanowione na okres od 30 do 100 lat.

Zgodnie z projektem w rozdziale II, art. 251^9 prawo zabudowy powstaje na skutek zawarcia umowy pomiędzy właścicielem gruntu a zabudowcą z chwilą wpisu w księdze wieczystej założonej dla tego prawa. Wzniesione przez zabudowcę budynki i inne urządzenia na lub pod powierzchnią obciążonej nieruchomości gruntowej lub istniejące w chwili ustanowienia prawa zabudowy, stanowią przedmiot własności zabudowcy jako prawa związanego z prawem zabudowy. Wykonanie uprawnienia do wzniesienia zabudowy można uzależnić od zgody właściciela obciążonej nieruchomości gruntowej (art. 251^3). Wzniesione budynki lub inne urządzenia mogą należeć do właściciela nieruchomości jako część składowa nieruchomości. Reguluje tę kwestię umowa zawarta pomiędzy stro-

nami (art. 251^{4}). Prawo zabudowy zgodnie z art. 251^{10} § 1 nie może być ustanowione pod warunkiem rozwiązującym. Prawo zabudowy może być ustanowione odpłatnie albo nieodpłatnie (art. 251^{15}). Zgodnie z art. 251^{16} wynagrodzenie za prawo zabudowy może polegać na zapłacie określonej sumy pieniężnej albo na świadczeniu opłat okresowych. 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. 251^{18}). W przypadku nieruchomości gruntowych należących do Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, wynagrodzenie za prawo zabudowy będą określały odrębne przepisy.

Zgodnie z projektem prawo zabudowy uprawnia do obciążanie nieruchomości. W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Ustawa, 1982) art. 65 ust. 2 wprowadza się zmianę, iż przedmiotem hipoteki może być także prawo zabudowy. W umowie można zawrzeć również obowiązek wzniesienia przez zabudowcę zabudowy w określonym terminie (art. 251^{8} § 4). Zgodnie z art. 251^{5} § 1-2 zabudowca może korzystać z nieruchomości gruntowej zgodnie z przeznaczeniem zabudowy. Zakres korzystania można ograniczyć do oznaczonej części nieruchomości gruntowej i to prawo powinno być wykonywane w taki sposób, aby jak najmniej utrudniać korzystanie z obciążonej nieruchomości gruntowej. 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 (art. 251^{21}). Właściciel nieruchomości gruntowej może żądać przeniesienia na niego prawa zabudowy, jeżeli zabudowca korzysta z nieruchomości gruntowej w sposób sprzeczny z jej przeznaczeniem (art. 251^{22}). Właściciel nieruchomości w takim przypadku jest zobowiązany dotychczasowemu zabudowcy zapłacić wartość prawa zabudowy (art. 251^{23}). Za istniejącą zabudowę dotychczasowemu zabudowcy przysługuje wynagrodzenie odpowiadające jej wartości z chwili przeniesienia prawa zabudowy.

Zgodnie z KC (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. W razie wygaśnięcia prawa zabudowy dotychczasowemu zabudowcy przysługuje wynagrodzenie za istniejącą zabudowę. Za zabudowę wzniesioną niezgodnie z umową wynagrodzenie nie przysługuje (art. 251^{27}). Wraz z wygaśnięciem prawa zabudowy wygasają prawa na nim ustanowione (art. 251^{28}). W przypadku wygaśnięcia hipoteki (art. 251^{29}), wierzyciel nabywa ustawowe prawo zastawu na roszczeniu zabudowcy o wynagrodzenie za istniejącą zabudowę. W razie obciążenia prawa zabudowy więcej niż jedną hipoteką, pierwszeństwo zastawów przysługuje według pierwszeństwa hipotek w chwili ich wygaśnięcia. Jeżeli prawo to jest obciążone prawem osoby trzeciej, do zniesienia prawa potrzebna jest zgoda tej osoby.

Zgodnie z art. 251^{25} § 1-2, prawo zabudowy można przedłużyć na kolejny okres. Do przedłużenia stosuje się przepisy o jego ustanowieniu. Właściciel nieruchomości może zobowiązać się do przedłużenia prawa zabudowy, jednak nie wcześniej niż w okresie pięciu lat przed upływem terminu, na który prawo to zostało ustanowione. Zgodnie z art. 251^{26} § 1, gdy wartość zabudowy przewyższa wartość obciążonej nieruchomości gruntowej, a strony nie umówiły się inaczej, właściciel nieruchomości może żądać, aby zabudowca nabył od niego za odpowiednim wynagrodzeniem własność zajętej pod zabudowę nieruchomości albo jej odpowiedniej części. Właściciel powinien złożyć zabudowcy oświadczenie najpóźniej na sześć miesięcy przed terminem wygaśnięcia prawa zabudowy.

PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Niemieckie ustawodawstwo zawarte w rozporządzeniu (Rozporządzenie, 1919) i kodeksie cywilnym (Kodeks, 1896) oraz polskim projekcie (Projekt, 2010) o prawie zabudowy ma wiele podobieństw. Prawo zabudowy, aby powstało, musi mieć formę aktu notarialnego i być wpisane do księgi wieczystej. Wzniesione budynki i budowle przez zabudowcę na, pod i nad powierzchnią stanowią przedmiot własności zabudowcy jako prawa związanego z prawem zabudowy. Jest to ograniczone prawo rzeczowe, zbywalne, dziedziczne, zobowiązujące do wybudowania określonej zabudowy w oznaczonym terminie oraz utrzymywania jej zgodnie z przeznaczeniem i w należytym stanie. Prawo zabudowy można obciążyć hipoteką. W analizowanym niemieckim ustawodawstwie podano jak należy obliczyć wartość hipoteki. Polski projekt nie wskazuje takich rozwiązań. W przypadku wyceny tego prawa przez rzeczoznawców majątkowych, potrzebne są wytyczne ustawowe jak takie prawo wycenić. Jakimi metodami, jakie przyjąć współczynniki korygujące porównując je np. do prawa własności czy prawa użytkowania wieczystego, biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości. Jest to bardzo ważny aspekt wprowadzenia tego prawa zabudowy w kontekście budowy taniego budownictwa mieszkalnego. Osoby które będą chciały uzyskać kredyt bankowy na prawo zabudowy, będą potrzebowały obliczenie maksymalnej wartości hipoteki, którą można obciążyć to prawo. Wynikają stąd potrzebne szczegółowe regulacje dotyczące wyceny tego prawa dla rzeczoznawców majątkowych. Zniesienie prawa zabudowy następuje na skutek upływu czasu. Zabudowcy przysługuje wynagrodzenie za istniejącą zabudowę pod warunkiem, że została wzniesiona zgodnie z umową. Prawo zabudowy można przedłużyć pod warunkiem zgody obu stron.

Porównując analizowane ustawodawstwo niemieckie i projekt polski można zaobserwować również różnice. Różnice występują przy zasadach odpłatności za ustanowienie prawa zabudowy. Polski projekt zakłada możliwość ustanowienia tego prawa odpłatnie lub nieodpłatnie. W niemieckim ustawodawstwie

w analizowanych aktach prawnych, jedynie odpłatnie. Wynagrodzenie stanowił czynsz ustalony odnośnie kwot za cały okres trwania prawa zabudowy. W przypadku gdy zabudowca nie wywiązuje się ze swoich zobowiązań wobec właściciela gruntu, ten może żądać od zabudowcy kar umownych a nawet zwrotu nieruchomości. Polski projekt takich sankcji nie przewiduje. Niemieckie ustawodawstwo wskazuje również sposób rozliczenia za budynki i budowle wybudowane przez zabudowcę w przypadku zakończenia czasu trwania prawa zabudowy. Właściciel nieruchomości powinien zapłacić zabudowcy odszkodowanie w wysokości dwóch trzecich wartości jaką ma budowla po upływie prawa zabudowy, jeżeli było ono ustanowione na cele mieszkaniowe. Właściciel może nie płacić odszkodowania, jeżeli przedłuży je za zgodą zabudowcy na przypuszczalny okres trwania budowli. W przypadku gdy zabudowca nie zgodzi się na przedłużenie, wówczas roszczenie o odszkodowanie wygasa. W polskim projekcie takich rozwiązań nie ma. Zasady dotyczące ustalenia wysokości wynagrodzenia (odszkodowania) za budynek po wygaśnięciu prawa zabudowy stanowią istotny element tego prawa i powinien być on szczegółowo uregulowany.

Wprowadzenie prawa zabudowy do polskiego ustawodawstwa jest ważnym zagadnieniem, ale w świetle przytoczonego ustawodawstwa niemieckiego, wymaga jeszcze uzupełnienia. Brakuje zwłaszcza wytycznych dla rzeczoznawców majątkowych, w jaki sposób określać wartość tego prawa. Inną ważną kwestią jest brak przedstawionych szczegółowych regulacji związanych z odszkodowaniem za pozostawioną zabudowę, gdy prawo zabudowy wygasa np. na skutek upływu czasu na jaki zostało ustanowione oraz sposobu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu zaległych opłat czynszu.

LITERATURA

Bieniek, G. (1997). W sprawie reformy przepisów Kodeksu cywilnego o podmiotowych prawach rzeczowych. Przegląd Legislacyjny, 3, 215 i n.

Bieranowski, A. (2012). Prawo zabudowy i ciężary realne w pracach nad projektem kodeksu cywilnego. Rejent, nr specjalny, 22.12.12, 26 i n.

Dekret z dnia 25.10.1945 o prawie zabudowy (Dz.U. Nr 50, poz. 280)

Dyjakowska, M. (2015). Superficies' – rzymskie korzenie prawa zabudowy. Wydział Prawa i Administracji Zeszyty Prawnicze 15.1,

Europejska konwencja (1948). Europejska konwencja praw człowieka i podstawowych wolności https://bip.ms.gov.pl/pl/prawa-czlowieka/europejski-trybunal-praw-czlowieka/tekst-europejskiej-konwencji-praw-czlowieka-i-podstawowych-wolnosci-wraz-z-protokolami-dodatkowymi/

Lisowski, W. (1933). Kodeks Cywilny obowiązujący na Ziemiach Zachodnich Rzeczypospolitej Polskiej. Wydanie II. Poznań, s. 459 i n.

Krotoski, M., Walczak P. (2014). Nowe zasady dotyczące prawa zabudowy. Czy projekt zmian stanie się lekiem na kryzys?, Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, 05.02.2014.

Kodeks Cywilny Niemiec z dnia 18.08.1896, tekst jednolity: Federalny Dziennik Ustaw z 1994 r. s. 2494 z późn. zm.

Konstytucja RP (1997). Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. uchwalona przez Zgromadzenie Narodowe w dniu 2 kwietnia 1997 r., przyjęta przez Naród w referendum konstytucyjnym w dniu 25 maja 1997 r., podpisana przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 16 lipca 1997 r. (Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483)

Kwartnik-Pruc A., Trembecka A. (2014). Problematyka przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na przykładzie miasta Krakowa. Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich, 2, 507 i n.

Paczkowski, R. (1930). Prawo zabudowy w mieście Poznaniu. Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny 10.1, 114 i n.

Paczkowski, R. (1932). Prawo zabudowy jako grunt. Poznań, 31 i n.

Projekty aktów prawnych (online), (2010). https://bip.ms.gov.pl/pl/projekty-aktow-prawnych/prawo-cywilne (dostęp: 11.12.2015).

Rozporządzenie z dnia 26.04.1912 betreffenddas Baurecht, RGB1 nr 86.

Rozporządzenie z dnia 15.01.1919 über das Erbbaurecht (Dz. U. Rzeszy Niemieckiej str.72)

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16.04.1922 (Dz.U. Rz. Nr 34)

Sylwestrzak, A. (2013). Uwagi o projektowanej regulacji prawa zabudowy, Przegląd Sądowy, maj, 26 i n.

Szymczak, I. (2015). Użytkowanie wieczyste a prawo zabudowy, Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, 36(1),113-121.

Świgroń-Skok, R. (2014). Rzymska superficies a prawo zabudowy w projekcie zmian prawa rzeczowego. Czasopismo Prawno-historyczne, LXVI(2).

Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.)

Zaradkiewicz, K. (2006). Podstawowe założenia dotyczące propozycji regulacji prawa zabudowy (Materiał dyskusyjny przygotowany dla Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego). Przegląd Legislacyjny, 2(54), 53 i n.

Dr inż. Leszek Dawid,
Politechnika Koszalińska, Katedra Geodezji,
Ul. Śniadeckich 2, 75-453 Koszalin
Leszek.dawid@tu.koszlin.pl

Wpłynęło: 10.03.2016
Akceptowano do druku: 21.04.2016