

**Kamila Pogorzelec**

Aplikant Adwokacki ORA w Rzeszowie

ORCID: 0000-0003-3964-6311

**PRAWO ZABUDOWY JAKO ALTERNATYWA DLA  
UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW  
ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE****Wprowadzenie**

Celem opracowania jest próba wskazania alternatywy dla użytkowania wieczystego, które na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów<sup>1</sup> do 2039 r.<sup>2</sup> całkowicie przeistoczy się w prawo własności. Biorąc pod uwagę kolejną już próbę likwidacji<sup>3</sup> użytkowania wieczystego z polskiego systemu prawnego, możemy jednoznacznie stwierdzić, że po poprzednio podejmowanych przez ustawodawcę krokach ku zniesieniu tego prawa<sup>4</sup> cel został osiągnięty i użytkowanie wieczyste ustanowione na gruntach zabudowanych na cele mieszkaniowe na dobre przekształci się w prawo własności. Jednak biorąc pod uwagę zmiany, jakie narzuca ustawa, należy się zastanowić, czy istnieje możliwość wprowadzenia do polskiego systemu prawnego instytucji, która swoim kształtem i formą przypominałaby użytkowanie wieczyste, z tą jednak zmianą, że byłaby zupełnie innym prawem, z całkowicie innymi przepisami regulującymi jej istnienie.

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. 2018, poz. 1716), dalej: ustawa.

<sup>2</sup> Art. 11 ustawy.

<sup>3</sup> Uzasadnienie do projektu ustawy nr 2673, s. 1, <http://orka.sejm.gov.pl/Druki8ka.nsf/0/D9C456B5E5590D27C12582B900589B99/%24File/2673.pdf> (20.02.2020), dalej: uzasadnienie nr 2673.

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. 2001, nr 120, poz. 1299 ze zm.); ustawa z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz.U. nr 113, poz. 1209 ze zm.); ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. 2012, poz. 83 ze zm.).

Tym bardziej że w 9 września 2009 r. ukazał się projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw<sup>5</sup>, na mocy którego zostałyby wprowadzone do naszego systemu prawnego prawo zabudowy, stanowiąc nowe prawo ograniczone<sup>6</sup>.

W niniejszym artykule wskazano zmiany dotyczące użytkowania wieczystego w polskim systemie prawnym wprowadzone ustawą, a także możliwość zastąpienia go inną instytucją, chociażby wprowadzeniem prawa zabudowy stworzonego na wzór zaproponowanego w projekcie ustawy nowego ograniczonego prawa rzeczowego.

Należy postawić pytanie, czy do polskiego systemu prawnego można wprowadzić instytucję prawną, na podstawie której osoba – fizyczna czy prawna – mogłaby korzystać z cudzego gruntu na podobnych zasadach, jak było to w przypadku użytkowania wieczystego, i na to pytanie będę się starała odpowiedzieć w niniejszym opracowaniu.

### **Wieczyste użytkowanie w świetle obowiązujących przepisów**

Prawo użytkowania wieczystego jest jednym z praw rzeczowych funkcjonujących w polskim systemie prawa, obok prawa własności i ograniczonych praw rzeczowych. Regulacje dotyczące tej instytucji znajdują się w Kodeksie cywilnym, a uzupełnienie tworzą przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>7</sup>. Prawo użytkowania wieczystego według systematyki praw rzeczowych jest prawem pośrednim między prawem własności a ograniczonym prawem rzeczowym<sup>8</sup>. I choć w zasadzie tak jest, to jednak o wiele bliżej mu do prawa własności niż do ograniczonego prawa rzeczowego<sup>9</sup>. Podobieństwo do tego drugiego objawia się w istnieniu prawa użytkowania wieczystego na gruntach Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, okresu trwania (40–99 lat), a także odpłatności.

Prawo to powstaje z chwilą wpisu do księgi wieczystej, co oznacza, że sam akt notarialny nie wystarczy, aby móc ustanowić przedmiotowe prawo rzeczowe. Konstytutywny charakter wpisu w księdze wieczystej sprawia, że następuje ustanowienie użytkowania wieczystego. Analogicznie, identyczna zasada obowiązuje również w przypadku zbycia tego prawa, jednak tu warto wskazać, że zbycie gruntu oddane-

---

<sup>5</sup> Projekt z 09, Gov.pl [www.gov.pl](http://www.gov.pl) › attachment (20.02.2020), dalej: projekt.

<sup>6</sup> Art. 244 § 1 projektu.

<sup>7</sup> Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2018, poz. 2204).

<sup>8</sup> Uchwała SN z 22 października 1968 r., sygn. III CZP 98/68.

<sup>9</sup> W uchwale SN z 22 października 1968 r. (sygn. III CZP 98/68) użytkowanie wieczyste zdefiniowano w następujący sposób: „użytkowanie wieczyste zawiera istotne cechy różniące tę instytucję od prawa własności i od ograniczonych praw rzeczowych, (...) jest ono (...) postacią prawa rzeczowego o odrębnej od tych praw treści, (...) jednak instytucja ta bliższa jest raczej własności aniżeli ograniczonemu prawu rzeczowemu użytkowania”.

go w użytkowanie wieczyste może nastąpić jedynie pomiędzy Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego lub pomiędzy tymi jednostkami albo na rzecz użytkownika wieczystego, dlatego też inne niż wyżej wymienione podmioty obowiązuje zakaz zbywania gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Gdyby taki zakaz nie obowiązywał, mogłoby dojść do naruszenia istoty użytkowania wieczystego w ten sposób, że istniałoby ono na gruncie stanowiącym czyjąś własność, a to jest niedopuszczalne z uwagi na treść instytucji użytkowania wieczystego, która może być ustanowiona jedynie na gruntach wskazanych w art. 232 § 1 k.c.<sup>10</sup>

Zmiany wprowadzane ustawą to przede wszystkim usprawnienie dotychczasowych procesów przekształcania prawa użytkowania wieczystego na gruntach zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w szczególności na rzecz członków wspólnot mieszkaniowych. Dla wyeliminowania powstawania w przyszłości problemów z wykonywaniem i przekształcaniem praw na tego rodzaju gruntach ustawa przewiduje też znaczące ograniczenie ustanawiania nowych praw użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe<sup>11</sup>. Przepisy ustawy obowiązują już od 1 stycznia 2019 r., co oznacza, że od tego właśnie dnia prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów. Dodatkowo ustawa bezpośrednio wskazuje, co należy rozumieć pod pojęciem „grunty zabudowane na cele mieszkaniowe”, i enumeratywnie wymienia pojęcia w art. 1 pkt 2 wyżej wymienionej ustawy.

Do dnia wejścia w życie ustawy właściciel mieszkania lub domu musiał co roku płacić podatek od nieruchomości i opłatę za użytkowanie wieczyste, a w przypadku mieszkań spółdzielczych – opłatę za użytkowanie wieczyste, która była elementem płaconych opłat na rzecz spółdzielni. Na mocy nowych przepisów użytkownicy mieszkań czy też domów powstałych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste od 1 stycznia 2019 r. stali się ich właścicielami<sup>12</sup>. Oczywiście ustawa przewiduje cały proces uwłaszczenia przedmiotowych gruntów, jednak omówienie go nie jest przedmiotem niniejszego artykułu. Tu warto skupić się na skutkach wywołanych przez wyżej wymienioną ustawę w obrębie władztwa nad gruntem stanowiącym własność innego podmiotu.

Na podstawie zawartych w ustawie przepisów w 2039 r. użytkowanie wieczyste gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe całkowicie zniknie z systemu prawnego, gdyż okres przekształceniowy obejmuje 20 lat od dnia wejścia w życie ustawy znoszącej użytkowanie wieczyste. Dodatkowo powyższe zmiany niejednokrotnie stanowiły przedmiot orzeczeń sądowych<sup>13</sup>.

---

<sup>10</sup> A. Muller, *Kilka słów o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności – część I*, „Rejent” 2019, nr 8(340), s. 78.

<sup>11</sup> Uzasadnienie nr 2673.

<sup>12</sup> Art. 1 ustawy.

<sup>13</sup> Przykładowo w wyroku WSA w Łodzi z dnia 3 września 2019 r. (sygn. II SA Łd 435/19) została poruszona kwestia przekształcania użytkowania wieczystego w sytuacji, gdy na nieruchomości będą występowały odrębne obiekty budowlane o funkcji mieszanej (np. częściowo garaż,

## **Prawo zabudowy w projekcie zmiany Kodeksu cywilnego z dnia 9 września 2009 r.**

Powyżej przedstawione zmiany bezpośrednio wpływają na rozważania dotyczące stworzenia alternatywy lub innego prawa, na podstawie którego możliwe będzie użytkowanie cudzego gruntu – czy to publicznego, czy też prywatnego – dla celów mieszkaniowych. Problem pojawia się w sytuacji, w której to na podstawie obowiązujących przepisów prawa osoba nie posiada lub nie ma możliwości objęcia w posiadanie gruntu, na którym mogłaby wznieść budynek. Biorąc pod uwagę praktycznie całkowitą likwidację użytkowania wieczystego, w obecnym systemie prawnym nie ma innej instytucji, która dawałaby podobne do użytkowania wieczystego możliwości korzystania z cudzego gruntu. Należałoby zatem ponownie przeanalizować propozycję wprowadzenia prawa zabudowy do polskiego systemu prawnego, znajdującego się w projekcie ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw z dnia 9 września 2009 r., i na jej podstawie dokonać selektywnej odpowiedzi na postawione na wstępie pytanie.

Projekt przewiduje wprowadzenie do systemu prawnego całkowicie innego i nowego ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest prawo zabudowy. Według zamysłu prawo to miałoby istnieć obok użytkowania wieczystego, a z biegiem czasu nawet je zastąpić. Biorąc pod uwagę obecną sytuację, w której to użytkowanie wieczyste przekształca się w prawo własności, należy analizować przepisy tego projektu w ten sposób, jak mogłyby one funkcjonować ówczesnie i w aktualnym brzmieniu. Nowy, wprowadzony do k.c. art. 244 § 1<sup>14</sup> miałby stanowić, że „ograniczonymi prawami rzeczowymi są: prawo zabudowy, użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipoteka”. Jest to *de facto* uzupełnienie katalogu ograniczonych praw rzeczowych o w zasadzie pozbawiony wad instrument władztwa cudzym gruntem z możliwością jego zabudowy.

Rozwiązanie proponowane w projekcie, polegające na możliwości ustanawiania prawa zabudowy jako ograniczonego prawa rzeczowego, stanowi w pewnym 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). Tu warto wskazać, że zainteresowanie prawem zabudowy jako prawnorzeczową formą władania cudzym gruntem przypadło na początek XX w. i łączyło się z poszukiwaniem odpowiedniego instrumentu dla realizacji

---

częściowo pawilon handlowy). Taka nieruchomości nie podlega przekształceniu. Aby przekształcenie nastąpiło, konieczne będzie dokonanie podziału nieruchomości w trybie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 31 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, Lex nr 2721648. Zob. też: wyrok WSA w Szczecinie z dnia 5 września 2019 r., sygn. II SA/Sz 638/19, Legalis nr 2248312.

<sup>14</sup> Art. 244 § 1 projektu.

taniego budownictwa mieszkaniowego głównie w miastach<sup>15</sup>. Jego wprowadzenie w tym okresie w systemach prawnych państw zaborczych spowodowało, iż po odzyskaniu przez Polskę niepodległości<sup>16</sup> odpowiednie akty przewidujące dopuszczalność ustanawiania prawa zabudowy obowiązywały na ziemiach polskich w ramach narzuconych w okresie zaborów systemów prawa niemieckiego *Erbbaurecht* na podstawie k.c.n. i innych przepisów na obszarze byłej dzielnicy pruskiej<sup>17</sup>, zaboru austriackiego<sup>18</sup> i rosyjskiego – *zastrojki*, na ziemiach wschodnich<sup>19</sup>. Jako ujednoliconą instytucję prawa polskiego prawo zabudowy wprowadzono także na krótki czas w okresie powojennym dekretem z dnia 26 października 1945 r. o prawie zabudowy<sup>20</sup> (zastąpione następnie w dekrecie – Prawo rzeczowe z 1946 r. przez tzw. własność czasową<sup>21</sup>). Istnienie przez cały XX w. podobnych rozwiązań w prawie polskim (prawo zabudowy, własność czasowa, użytkowanie wieczyste) dodatkowo uzasadnia celowość wprowadzenia projektowanej instytucji jako alternatywy dla użytkowania wieczystego.

Warto podkreślić, że projektowane unormowania nie stanowią kopii żadnej z dawnych czy współczesnych regulacji prawa zabudowy. Powrót do tradycji kontynentalnych systemów prawnych przejawia się w nazwie instytucji. Określenie w projekcie prawa rzeczowego jako prawo zabudowy funkcjonowało już w prawie polskim. Ponadto jest używane w obcych kodyfikacjach<sup>22</sup> i nawiązuje do nazwy postrzeganej jako jego pierwowzór instytucji prawa rzymskiego – *superficies*.

Choć jednak rzymskie prawo będące stosunkiem pomiędzy dwoma podmiotami przypominającym treść umowy najmu, przeistoczyło się w prawo na rzeczy cudzej, to jednak nie dawało władztwa zabudowcy na budynku wzniesionym na cudzym gruncie. Z rzymską instytucją *superficies* należy kojarzyć powiedzenie *superficies solo cedit* stworzone przez Gaiusa<sup>23</sup>, który w swoich *Instytucjach* wskazał, iż to, co zostało na trwałe połączone z gruntem, stało się jego częścią składową.

---

<sup>15</sup> 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 dotyczące propozycji regulacji prawa zabudowy*, „Przegląd Legislacyjny” 2006, R. 13, nr 2, s. 54 i n., 60 i n.

<sup>16</sup> R. Świrgoń-Skok, *Rzymska superficies a prawo zabudowy w projekcie zmian prawa rzeczowego*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 2014, t. LXVI, z. 2, s. 35. Zob. też: M. Dyjakowska, *‘Superficies’ – rzymskie korzenie prawa zabudowy*, „Zeszyty Prawnicze” 2015, nr 15(1), s. 6–8.

<sup>17</sup> Rozporządzenie Rzeszy z dnia 15 stycznia 1919 r. o prawie zabudowy, Dz. u. Rzeszy s. 72.

<sup>18</sup> Ustawa z dnia 26 kwietnia 1912 r. o prawie zabudowy, Dz. u. p. austr. nr 86,

<sup>19</sup> Art. 542<sup>1</sup>–542<sup>27</sup>, tom X, cz. 1 Zводу Praw Imperium Rosyjskiego.

<sup>20</sup> Dekret o prawie zabudowy z dnia 26 października 1945 r. (Dz.U. nr 50, poz. 280).

<sup>21</sup> Dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. 1946, nr 57 poz. 319).

<sup>22</sup> R. Skwarło, *Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 13 i s. 109–110, niem. *Baurecht*, s. 110–111, fr. *droit de superficie*.

<sup>23</sup> G. 2,73: *Praeterea id, quod in solo nostro ab aliquo aedificatum est, quamvis ille suo nomine aedificaverit, iure naturali nostrum fit, quia superficies solo cedit*. [https://www.mimuw.edu.pl/~piotrek/gaius\\_comm\\_2.html](https://www.mimuw.edu.pl/~piotrek/gaius_comm_2.html) (21.02.2020).

Jednak w odniesieniu do omawianego projektu na zasadzie proponowanych w nim przepisów całkowicie odeszłoby się od przedstawionej powyżej zasady *superficies*.

Na mocy projektowanych przepisów wprowadzono by do k.c. w księdze drugiej, w tytule III, po art. 251, dział I w brzmieniu: „Dział I. Prawo zabudowy” rozpoczynający się od art. 251<sup>3</sup> § 1<sup>24</sup>, który stanowiłby, że „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”. *Novum*, które wprowadziłaby instytucja prawa zabudowy, to przede wszystkim możliwość obciążania tym prawem każdego rodzaju nieruchomości na rzecz każdego zainteresowanego, bez ograniczeń. Innymi słowy, prawo to ma mieć charakter powszechny. Przepisy nowo wprowadzonego do k.c. działu nakładałby prawo własności budynku lub też innych urządzeń znajdujących się na lub pod powierzchnią zajmowanego gruntu na zabudowcę<sup>25</sup>. Instytucja ta polegać ma na obciążaniu nieruchomości gruntowej (jednej bądź wielu) takim uprawnieniem, które daje możliwość jej eksploataowania zarówno pod, jak i na jej powierzchni, w dodatku kilku uprawnionym jednocześnie. Dotychczas prawo dopuszczało możliwość wznoszenia zabudowy przez jednego użytkownika wieczystego w wybrany przez niego sposób. Prawo zabudowy mogłoby zostać ustanowione także na zabudowanej nieruchomości, co bezpośrednio będzie miało przełożenie w nadaniu prawa własności na istniejących już budynkach czy obiektach nowemu zabudowcy.

Kolejny projektowany przepis<sup>26</sup> dopuszczałby możliwość modyfikacji zasady, iż zabudowa stanowi przedmiot własności osoby uprawnionej do korzystania z gruntu. Na podstawie § 1 tego przepisu strony mogłyby w umowie ustanawiającej prawo zabudowy<sup>27</sup> zastrzec, że istniejący lub mający powstać budynek lub inne urządzenie będzie należeć do właściciela nieruchomości gruntowej jako jej część składowa. Ponadto taki zapis należałoby ujawnić w księdze wieczystej<sup>28</sup>. W praktyce oznaczałoby to, że właściciel nieruchomości w dalszym ciągu pozostałby uprawniony do korzystania z takiego budynku, a także miałby prawo ustanawiania kolejnych praw zabudowy, również z zastrzeżeniem umownym.

---

<sup>24</sup> Projektowany art. 251<sup>3</sup> § 1 k.c.

<sup>25</sup> A. Bieranowski, *Prawo zabudowy i ciężary realne w pracach nad projektem kodeksu cywilnego – podstawowe założenia konstrukcyjne*, „Rejent” 2012, R. 22, nr specjalny XII. Dyskusyjna jest dopuszczalność ustanowienia prawa zabudowy polegającego jedynie na wzniesieniu zabudowy nad powierzchnią nieruchomości bez zainstalowania jakichkolwiek trwałych urządzeń w granicach przestrzennych nieruchomości obciążonej. Należałoby uznać w takiej sytuacji, że jest to raczej prawo przesyłu niż prawo zabudowy. Pomimo tych wątpliwości projekt ustawy przewiduje *expressis verbis* możliwość zabudowy nad gruntem.

<sup>26</sup> Projektowany art. 251<sup>4</sup>.

<sup>27</sup> Projektowany art. 251<sup>8</sup>. Zgodnie z treścią przepisu prawo zabudowy miałoby być ustanawiane na mocy umowy pomiędzy stronami. Ponadto przepis wskazuje wymóg formy aktu notarialnego dla ważności ustanowienia prawa zabudowy.

<sup>28</sup> Projektowany art. 251<sup>4</sup> § 2.

Zmiany wprowadzone do polskiego systemu prawnego, oparte na przepisach projektu, przyznawałyby uprawnionemu własność budynków i innych urządzeń, ale też jednocześnie ograniczałyby mu możliwość korzystania z gruntu, gdyż jak stanowi projektowany art. 251<sup>29</sup>, zabudowca może korzystać z nieruchomości gruntowej zgodnie z przeznaczeniem zabudowy, a to oznacza, że zakres korzystania można ograniczyć do jakiejś części obciążonej nieruchomości. Ponadto w myśl § 2 wyżej wymienionego artykułu prawo zabudowy powinno być wykonywane w taki sposób, aby jak najmniej utrudniać korzystanie z danej nieruchomości.

Oba prawa rzeczowe (użytkowanie wieczyste i prawo zabudowy) jako prowadzące do ograniczenia prawa własności w zakresie wykonywania uprawnienia do korzystania z rzeczy ukształtowane zostały jako prawa czasowe<sup>30</sup>. Jednak w przeciwieństwie do użytkowania wieczystego czas trwania prawa zabudowy mógł być dowolnie określony w umowie przez strony, w zakresie czasowym wskazanym w ustawie, przy czym własność rzeczonych budynków lub innych urządzeń jako prawo związane z prawem zabudowy stanowiłaby przedmiot własności zabudowcy, o ile strony w umowie (o ustanowieniu tego prawa) nie zastrzegłyby inaczej<sup>31</sup>. Projekt natomiast nie przewiduje roszczenia o przedłużenie ustanowionego na podstawie umowy między stronami prawa. W przypadku, gdyby taki przepis został wprowadzony i na jego podstawie przyznano by takie roszczenie, w konsekwencji stanowiłoby to zbyt daleko idącą ingerencję w wykonywanie prawa własności, a w praktyce oznaczałoby ustanowienie bezterminowego prawa rzeczowego na cudzym gruncie z brakiem możliwości zakończenia trwania tego prawa po stronie właściciela gruntu. Jednak strony umowy mogą na podstawie przepisów o ustanowieniu prawa zabudowy przedłużyć jego czas trwania, ale dla uniknięcia obejścia tychże przepisów możliwość zobowiązania się do tego została ograniczona do okresu 5 lat poprzedzających upływ terminu trwania ustanowionego prawa zabudowy<sup>32</sup>.

---

<sup>29</sup> Projektowany art. 251<sup>5</sup>.

<sup>30</sup> Art. 236. § 1 k.c. przewiduje ustanowienie użytkowania wieczystego na gruntach należących do Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego na okres 99 lat. W wyjątkowych przypadkach możliwe jest ustanowienie użytkowania wieczystego na krótszy niż poprzednio wskazany okres, nie krótszy jednak niż 40 lat. Projektowany art. 251<sup>1</sup> § 3 przewiduje możliwość ustanowienia prawa zabudowy na okres od 30 do 100 lat.

<sup>31</sup> <http://www.krotoski-adwokaci.pl/publikacje/prawo-nieruchomosci/nowe-zasady-dotyczace-prawa-zabudowy-czy-projekt-zmian-stanie-sie-lekiem-na-kryzys> (28.07.2014). Jak podają autorzy tego artykułu (M. Krotoski, P. Walczak), strony w umowie mogą przewidzieć, iż zabudowa powstała na gruncie właściciela w ramach wykonywania prawa zabudowy stanie się jego własnością, nie zaś zabudowcy, co wymagałoby odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej. W moim przekonaniu nie jest to jednak możliwe. Co prawda ustawodawca przewiduje, że same strony umową mają kształtować ten stosunek prawny (swoboda umów), to jednak takie postanowienia umowy o zabudowę wypaczyłyby ideę prawa zabudowy. Celem jej jest, jak trafnie wskazują sami autorzy: „na treść prawa zabudowy składać się mają 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”.

<sup>32</sup> Projektowany art. 251<sup>25</sup> § 2.

Co szczególnie istotne z punktu widzenia celów gospodarczych i funkcji, jakie pełnią powyższe prawa, w obu przypadkach przynajmniej częściowo zerwano z zasadą akcesji (*superficies solo cedit*)<sup>33</sup>. 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).

Inny istotny zaproponowany projektem przepis<sup>34</sup> dopuszczałby możliwość rozporządzania przez użytkownika swoim prawem. W praktyce oznaczałoby to, że prawo zabudowy mogłoby być dziedziczne i zbywalne, odpłatnie bądź też nie<sup>35</sup>. Zabudowca ponadto mógłby ustanowić na nim pozostałe ograniczone prawa rzeczowe, takie chociażby, jak hipoteka czy użytkowanie, co skutkowałoby po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej<sup>36</sup>. Do rozporządzenia tym prawem co do zasady nie byłaby potrzebna zgoda właściciela gruntu. Jednak projektowany art. 251<sup>10</sup> dopuszcza możliwość uzależnienia przeniesienia lub obciążenia tego prawa użytkowaniem lub służebnością od wcześniejszej zgody właściciela danego gruntu, który dla swojej skuteczności potrzebuje ujawnienia w księdze wieczystej dla prawa zabudowy. Co ważne, w praktyce udzielenie zgody przez właściciela na rozporządzenie swoim prawem będzie miało znaczenie tylko w czynnościach *inter vivos*.

Projekt przewiduje również przyznanie właścicielowi obciążonego gruntu prawa wykupu prawa zabudowy. Prawo to przysługiwałoby w przypadku wskazania go w umowie ustanawiającej zabudowę, gdyby zabudowca zobowiązał się do przeniesienia za wynagrodzeniem prawa zabudowy na właściciela obciążonej nieruchomości po ziszczeniu się warunku określonego w umowie<sup>37</sup>. Natomiast następny projektowany przepis<sup>38</sup> reguluje ustawowe prawo wykupu przysługujące właścicielowi, mające miejsce w przypadku niewłaściwego korzystania przez zabudowcę z nieruchomości, tj. w sposób sprzeczny z jej przeznaczeniem, a w szczególności jeśli wbrew umowie nie zniósł zabudowy bądź wznosił ją niezgodnie z umową. Powyższe żądanie winno być poprzedzone pisemnym wezwaniem, w którym właściciel wyznacza zabudowcy termin do usunięcia stanu rzeczy niezgodnego z umową, ze wskazaniem, iż wraz z upływem tego terminu wykona prawo wykupu<sup>39</sup>.

Podstawową treść prawa zabudowy, podobnie jak miało to miejsce w przypadku użytkowania wieczystego, stanowiłoby uprawnienie do korzystania z cudzej nieruchomości. Jednak w przeciwieństwie do użytkowania wieczystego dopuszczalny zakres korzystania przez zabudowcę z obciążonego gruntu jest ściśle

---

<sup>33</sup> Art. 191 k.c.

<sup>34</sup> Projektowany art. 251<sup>2</sup> § 1.

<sup>35</sup> Projektowany art. 251<sup>15</sup>.

<sup>36</sup> Projektowany art. 251<sup>2</sup>.

<sup>37</sup> Projektowany art. 251<sup>21</sup> § 1.

<sup>38</sup> Projektowany art. 251<sup>21</sup> § 2.

<sup>39</sup> Projektowany art. 251<sup>22</sup> § 2.

ustawowo reglamentowany. Ustawodawca uznał, że nie ma potrzeby utrzymywać uprawnień do korzystania z rzeczy w każdym przypadku, który pokrywałby się z zakresem treści własności. Ta niewielka różnica ma bardzo istotne znaczenie i konsekwencje praktyczne. Przyjęcie takiego 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<sup>40</sup>. Sens istnienia prawa zabudowy polega na możliwości swobodnego decydowania przez zabudowcę o eksploatacji tych przedmiotów, których jest właścicielem, a nie samym korzystaniu z gruntu, co jest uzasadnione z ekonomicznego punktu widzenia.

To, co ważne, zgodnie z projektem, w przeciwieństwie do użytkowania wieczystego, które może być ustanawiane jedynie na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków, prawo zabudowy mogłoby powstawać także na nieruchomościach prywatnych<sup>41</sup>. Przewidziane w przypadku użytkowania wieczystego ograniczenie przedmiotowe nie jest współcześnie stosowane w innych europejskich systemach prawnych dopuszczających ustanawianie prawa zabudowy. Upowszechnienie tej instytucji, 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. Zdecydowanie ułatwi to realizację wielu ekonomicznie korzystnych inwestycji, których powstanie obecnie mogłoby 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.

## **Prawo zabudowy w innych systemach prawnych**

W systemach prawnych państw europejskich, takich jak np. Francja, Szwajcaria, Austria czy Holandia, znane są podobne regulacje. Przykładowo we francuskim porządku prawnym istnieje instytucja dzierżawy wieczystej<sup>42</sup>, która występuje wraz z prawem dzierżawy w celu zabudowy<sup>43</sup>. Funkcjonujące równolegle dzierżawa wieczysta i wprowadzona znacznie później dzierżawa w celu zabu-

---

<sup>40</sup> Uzasadnienie projektu, s. 24.

<sup>41</sup> *Ibidem*.

<sup>42</sup> K. Lalowicz, *Prawo zabudowy*, „Ius Novum” 2016, nr 4, s. 240, fr. *bail emphyteotique*.

<sup>43</sup> *Ibidem*, fr. *bail a construction*.

dowy<sup>44</sup> powstają na mocy umowy zawartej przez strony na czas określony od 18 do 99 lat. Prawa te są zbywalne, a uprawniony obowiązany jest do ponoszenia opłat na rzecz właściciela za korzystanie z gruntu<sup>45</sup>.

Omawiając inne europejskie systemy prawne, szczególną uwagę należy zwrócić na obowiązującą w Niemczech instytucję *Erbbaurecht*, której kształt może stanowić pierwowzór konstrukcji polskiego prawa zabudowy.

Niemieckie prawo zabudowy istnieje od ponad wieku. Zostało uregulowane w niemieckim Kodeksie cywilnym z 1896 r., w rozdziale IV, w § 1012–1017<sup>46</sup>, a następnie ustanowione jako *Erbbaurecht* w rozporządzeniu o prawie zabudowy z dnia 15 stycznia 1919 r.<sup>47</sup> Ostatni akt pomimo wielokrotnych nowelizacji obowiązuje do dziś.

*Erbbaurecht* polega na możliwości wznoszenia oraz posiadania budowli na cudzej nieruchomości, a tym samym jest formą obciążenia gruntu właściciela jako ograniczone prawo rzeczowe<sup>48</sup>. Pomimo faktu, iż jest ograniczonym prawem rzeczowym, stosuje się wobec niego przepisy odpowiednie dla prawa własności, a także ujawnia się go w dziale drugim księgi wieczystej prowadzonej dla obciążonej prawem zabudowy nieruchomości.

Aby móc mówić o legalnym istnieniu prawa zabudowy, należy mieć na uwadze, że do jego powstania obligatoryjne jest zawarcie umowy pomiędzy właścicielem gruntu a uprawnionym. Z kolei do jego wygaśnięcia wystarczy upływ czasu, na który prawo zostało ustanowione. Dodatkowo na podstawie tejże umowy możliwe jest również ujawnienie zabudowcy w księdze wieczystej<sup>49</sup>.

Niemieckie prawo zabudowy jest prawem czasowym, które na podstawie umowy może zostać ustanowione na maksymalny okres 99 lat. Reguła ta zawiera też wyjątek, który przewiduje, iż dla gruntów przeznaczonych do celów przemysłowych możliwe jest ustanowienie go na okres 40–50 lat. Oprócz tego instytucja *Erbbaurecht* jest prawem dziedzicznym oraz możliwym do zbycia. W umowie ustanawiającej prawo zabudowy strony zawierają zapis, że do zbycia konieczne jest uzyskanie

---

<sup>44</sup> Jak wskazuje R. Skwarło (*Ustawa o przekształceniu...*, s. 110), dzierżawa wieczysta została zastąpiona ustawą z dnia 25 czerwca 1902 r., natomiast dzierżawa w celu zabudowy została uregulowana ustawą z dnia 16 października 1964 r.

<sup>45</sup> R. Skwarło, *Ustawa o przekształceniu...*, s. 110–111.

<sup>46</sup> Kodeks cywilny Niemiec z dnia 18 sierpnia 1896 (Federalny Dziennik Ustaw 1994, s. 2494 ze zm.).

<sup>47</sup> Rozporządzenie z dnia 15 stycznia 1919 r. über das Erbbaurecht (Dz. u. Rzeszy Niemieckiej, s. 72).

<sup>48</sup> Zgodnie z 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”, a także Kodeks cywilny Niemiec § 1012.

<sup>49</sup> K. Lalowicz, *Prawo zabudowy*, s. 240.

zgody właściciela gruntu. W przypadku niezawarcia takiego zapisu zabudowca może żądać od właściciela zgody na dokonanie powyższej czynności z zastrzeżeniem, iż kupujący daje gwarancję prawidłowego wypełnienia zobowiązań wynikających z umowy prawa zabudowy<sup>50</sup>. Jednak gdy właściciel nie udzieli potrzebnej do zbycia nieruchomości zgody, wówczas zgodnie z § 7 jeżeli cel, który zamierzano osiągnąć w prawie zabudowy, w sposób istotny nie zostanie naruszony, sąd grodzki, w którego okręgu położony jest grunt, może wydać zgodę zastępczą.

Ponadto niemiecki ustawodawca przewiduje możliwość obciążania prawa zabudowy innymi prawami, choćby takimi jak hipoteka.

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, że prawo zabudowy jest ograniczonym prawem rzeczowym, które jest zbywalne, podlega dziedziczeniu i umożliwia prawo wzniesienia i posiadania budowli na cudzej nieruchomości. Pozwala ono na budowę budynku nad lub pod powierzchnią ziemi na części nieruchomości. Zdaniem R. Paczkowskiego<sup>51</sup> prawo zabudowy jest prawem spokrewnionym ze służebnością, a to wskazuje, że obydwie instytucje stanowią prawo faktycznego i fizycznego korzystania z gruntu na cudzym gruncie. Co więcej, wskazuje także, że prawo zabudowy może dotyczyć zarówno gruntów państwowych, jak i prywatnych, jednak nie może dotyczyć części budynku, w szczególności jego piętér i lokali.

Pozostając w obrębie ustawodawstwa niemieckiego, należy również wspomnieć o innej istniejącej tam instytucji, którą jest zbliżone do prawa zabudowy prawo rzeczowe powstałe na rzeczy cudzej o nazwie „ograniczona służebność osobista”. Co istotne, takie prawo przysługuje konkretnemu właścicielowi, który może ustanowić służebność osobistą na rzecz innej konkretnej osoby. Prawo to jest ustanawiane na mocy umowy zawartej między stronami i powstaje w momencie wpisu do księgi wieczystej. W przeciwieństwie do prawa zabudowy nie jest ono zbywalne i dziedziczne, może jednak zostać zmienione na rzecz innej osoby pod warunkiem zgody właściciela<sup>52</sup>.

## Podsumowanie

Projektowana instytucja prawa zabudowy ma równie wielkie grono entuzjastów, jak i sceptyków. Wydaje się zatem, iż obawa przed nowymi rozwiązaniami doprowadziła przeciwników projektowanej instytucji do wniosku, iż istniejące obecnie regulacje prawne są wystarczające i nie ma konieczności ich zmieniania poprzez wprowadzanie nowych rozwiązań<sup>53</sup>. Warto jednak mieć na uwadze, że prawo zabudowy było wprowadzane w zachodnioeuropejskich prawodawstwach

<sup>50</sup> Rozporządzenia z dnia 15 stycznia 1919 r. über das Erbbaurecht, § 7.

<sup>51</sup> R. Paczkowski, *Prawo zabudowy jako „grunt”*, Poznań 1932, s. 31 i n.

<sup>52</sup> L. Dawid, *Wprowadzenie prawa zabudowy w Polsce w kontekście rozwiązań stosowanych w Niemczech*, Polska Akademia Nauk, Oddział w Krakowie 2016, nr II/1, s. 267.

<sup>53</sup> K. Lalowicz, *Prawo zabudowy*, s. 245.

na początku XX w., głównie w celu zaspakajania jak najmniejszym kosztem celów mieszkaniowych. Obecnie w Polsce cel ten zdaje się mieć nieco mniejsze znaczenie, a bardziej istotne wydaje się być zaspakajanie potrzeb w zakresie tzw. małej architektury<sup>54</sup>. Jednocześnie warto zwrócić uwagę na fakt, iż na terenach miast rozwijających się coraz częściej brakuje miejsc pod zabudowę mieszkaniową, a zatem być może ten cel na nowo stanie się ważny i będzie wymagał zaspokojenia.

Zważywszy na to, iż omówione w artykule niemieckie prawo zabudowy jest dość podobną instytucją do projektowanej instytucji prawa rzeczowego, można stwierdzić, że na podstawie konstrukcji *Erbbaurecht* mogłoby powstać pozbawione wad polskie prawo zabudowy. Podobieństwa pomiędzy obydwoma instytucjami, chociażby takie, jak sposób ustanawiania prawa czy możliwość utworzenia go na gruntach prywatnych, wskazują na dobry pomysł polskiego ustawodawcy wyrażony w omawianym projekcie, gdyż jak można wywnioskować na podstawie wciąż istniejącej od ponad wieku w niemieckim systemie prawnym instytucji *Erbbaurecht*, jest to prawo niewątpliwie korzystne zarówno dla właścicieli gruntu, jak i zabudowców.

Patrząc realnie, prawo zabudowy mające powstać na zasadzie zawartych w omawianym projekcie ustawy przepisów nie wykluczy możliwości korzystania z gruntu przez właściciela ani inne uprawnione osoby w zakresie, w jakim nie byłoby to konieczne dla eksploatacji gruntu i zabudowy tam powstałej oraz uzasadnione jej gospodarczym przeznaczeniem<sup>55</sup>. Wprowadzenie do polskiego systemu prawnego prawa zabudowy mogłoby mieć istotne znaczenie w zakresie ustanawiania prawa zabudowy z własnością budowli lub innych obiektów na i pod powierzchnią ziemi. Korzystanie z nieruchomości będącej obciążoną prawem zabudowy umożliwiłoby ustanawianie kolejnych praw rzeczowych, równocześnie ważnych. Poza tym prawo zabudowy w kształcie przedstawionym w omawianym projekcie w żaden sposób nie narusza istoty własności, bowiem nadal pozostanie ono respektowane. Co więcej, zawarte w umowie korzystania całkowite wyłączenie prawa własności nie byłoby możliwe, gdyż sens prawa zabudowy dotyczy wykonywania uprawnień wobec budynków i innych urządzeń przez podmiot uprawniony co najmniej z części obciążonego gruntu<sup>56</sup>.

Wprowadzenie do polskiego systemu prawnego nowego ograniczonego prawa rzeczowego w postaci prawa zabudowy i zastąpienie nim dotychczasowych regulacji prawnych (tj. użytkowania wieczystego) mogłoby mieć spore znaczenie ekonomiczne i prawne, jednak moim zdaniem należałoby dopracować przepisy

---

<sup>54</sup> A. Bieranowski, *Prawo zabudowy...*, s. 33. Jak słusznie podkreśla autor tego artykułu, budowa kortów tenisowych, pomników, parków, tuneli, centrów handlowych czy garaży podziemnych zdaje się mieć aktualnie większe znaczenie niż budownictwo mieszkaniowe, a tym większe, iż kurczący się grunt miejski mógłby być wykorzystywany równolegle na i pod powierzchnią gruntu przez różne niezależne podmioty. Korzyścią zaś dla właściciela nieruchomości byłoby wynagrodzenie za korzystanie z jego gruntu jednocześnie od kilku zabudowców.

<sup>55</sup> Uzasadnienie projektu, s. 27.

<sup>56</sup> *Ibidem*.

projektu<sup>57</sup>, mając na uwadze zmiany powstałe na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Co ważne, projektowane prawo zabudowy mogłoby się przyczynić do rozwoju takich inwestycji miejskich, jak parkingi podziemne, zagospodarowanie terenów komercyjnych powstałych pod budowanymi mostami, tunelami czy innego rodzaju przejściami podziemnymi, a co za tym idzie – wpłynęłoby pozytywnie na proces urbanizacji tych miast. W literaturze przedmiotu<sup>58</sup> podkreśla się, iż proponowane rozwiązanie prawne stanowiłoby instrument mający na celu poszerzenie możliwości wykorzystania danej nieruchomości przez jej właściciela<sup>59</sup>. Jak już zostało wskazane powyżej, na podstawie nowych przepisów będzie możliwość ustanawiania na jednej nieruchomości kilka praw o różnym zakresie, czy to prawo zabudowy (a nawet kilka naraz) oraz własność lokali, projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw przewiduje bowiem możliwość ustanawiania odrębnej własności lokali w budynkach stanowiących zabudowę. Tym samym nieruchomości, które dotychczas były wykorzystywane w niewielkim bądź ograniczonym zakresie np. z uwagi na wszelkiego rodzaju utrudnienia w inwestowaniu w nie, mogłyby zyskać na nowo zainteresowanie potencjalnych inwestorów. Jednak to, co według mnie stanowiłoby najistotniejszą zmianę wynikającą z wprowadzonych do systemu prawnego zmian, to możliwość ustanawiania prawa zabudowy na nieruchomościach prywatnych, czego w przeciwieństwie do użytkowania wieczystego nie można było uczynić. Na skutek wejścia w życie zaproponowanych zmian właściciele nieużywanych gruntów mieliby możliwość zagospodarowania takiego terenu, a ustanowiony zabudowca, który nie posiada żadnego gruntu, mógłby wznieść budynek przeznaczony na cele mieszkaniowe.

Na podstawie powyższych rozważań z całą stanowczością mogę wskazać, że prawo zabudowy mogłoby stać się alternatywą dla użytkowania wieczystego, które na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów przekształci się w prawo własności tych gruntów.

## Bibliografia

- Bieranowski A., *Prawo zabudowy i ciężary realne w pracach nad projektem kodeksu cywilnego – podstawowe założenia konstrukcyjne*, „Rejent” 2012, R. 22, nr specjalny XII.  
Dawid L., *Wprowadzenie prawa zabudowy w Polsce w kontekście rozwiązań stosowanych w Niemczech*, Polska Akademia Nauk, Oddział w Krakowie 2016, nr II/1.  
Dyjakowska M., *‘Superficies’ – rzymskie korzenie prawa zabudowy*, „Zeszyty Prawnicze” 2015, nr 15(1).

---

<sup>57</sup> Przykładowo w zakresie regulacji dotyczących możliwości sprzedaży obciążonych prawem zabudowy gruntów czy zakazu ustanawiania prawa zabudowy na gruntach.

<sup>58</sup> A. Kowalczyk-Pogorzelska, Ł. Sęk, *Prawo zabudowy jako alternatywa dla prawa użytkowania wieczystego*, „Polish Construction Review” 2010, nr 2(107), s. 15–16.

<sup>59</sup> Tu warto wskazać, że wprowadzenie nowego prawa nie jest bynajmniej sposobem na ograniczanie właściciela w rozporządzaniu posiadanym prawem własności.

- Kowalczyk-Pogorzelska A., Sęk Ł., *Prawo zabudowy jako alternatywa dla prawa użytkowania wieczystego*, „Polish Construction Review” 2010, nr 2(107).
- Lalowicz K., *Prawo zabudowy*, „Ius Novum” 2016, nr 4.
- Muller A., *Kilka słów o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności – część I*, „Rejent” 2019, nr 8(340).
- Paczkowski R., *Prawo zabudowy jako „grunt”*, Poznań 1932.
- Paczkowski R., *Prawo zabudowy w mieście Poznaniu*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1930, z. 1.
- Świrgoń-Skok R., *Rzymska superficies a prawo zabudowy w projekcie zmian prawa rzeczowego*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 2014, t. LXVI, z. 2.
- Skwarło R., *Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Komentarz*, Warszawa 2008.
- Winiarz J., *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 1967.
- Zaradkiewicz K., *Podstawowe założenia dotyczące propozycji regulacji prawa zabudowy*, „Przegląd Legislacyjny” 2006, R. 13, nr 2.

## Streszczenie

W niniejszym artykule podjęto próbę wskazania alternatywnego prawa dla użytkowania wieczystego, które na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów całkowicie przystoczy się w prawo własności. Analizując projekt ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny z dnia 9 września 2009 r., ukazano możliwość wprowadzenia do polskiego systemu prawnego prawa zabudowy, które częściowo wzorowane jest na regulacjach innych państw europejskich. Nowe ograniczone prawo rzeczowe, jakim jest prawo zabudowy, omówiono w niniejszym artykule pod kątem jego powstania, sposobu rozporządzania, a także czasu i sposobu jego trwania, potwierdzając, iż w całości mogłoby stanowić alternatywę dla użytkowania wieczystego.

*Słowa kluczowe:* superficies, prawo zabudowy, użytkowanie wieczyste, prawo własności, Kodeks cywilny

## THE LEASEHOLD LAW AS AN ALTERNATIVE TO THE PERPETUAL USUFRUCT USE OF LAND BUILT FOR BUILDING PURPOSES

### Summary

This article attempts to indicate an alternative right to perpetual usufruct, which pursuant the Act of 20 July 2018 on the transformation of the right of perpetual usufruct of land developed for building purposes into the right of ownership of such land, will be completely transformed into the right of ownership. Analyzing the draft act amending the Civil Code of 9 September 2009, was presented the possibility of introducing the leasehold law to the Polish legal system, which is partly modeled on the regulations of other European countries. The new limited property right, which is leasehold law, has been discussed in this article in terms of its creation, disposition, time and manner of its duration, confirming that it could be a whole alternative to perpetual usufruct.

*Keywords:* superficies, leasehold law, perpetual usufruct, ownership, Civil Code