

PRAWO NIERUCHOMOŚCI ZBIÓR PRZEPISÓW



2022

Stan prawny na 25 sierpnia 2022 r.

Użytkowanie wieczyste, służebności,
egzekucja z nieruchomości

Gospodarka nieruchomościami

Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne

Księgi wieczyste

Lokale

Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców

Zagospodarowanie wspólnot gruntowych

UWZGLĘDNIAM ZMIANY WCHODZĄCE W ŻYCIE Z DNIEM:

KODEKS CYWILNY:

- 29 czerwca 2022 r.** – obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 9 czerwca 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. poz. 1360)

PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW:

- 1 stycznia 2022 r.** – ustawa z 17 grudnia 2021 r. o szczególnych rozwiązaniach służących realizacji ustawy budżetowej na rok 2022 (Dz.U. poz. 2445)
- 15 lipca 2022 r.** – obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 9 czerwca 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. poz. 1495)

KODEKS POSTĘPOWANIA CYWILNEGO:

- 19 września 2021 r.** – ustawa z 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1090)
- 24 lutego 2022 r.** – ustawa z 8 kwietnia 2022 r. o zmianie ustawy o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 830)

USTAWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI:

- 8 września 2021 r.** – ustawa z 11 sierpnia 2021 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie (Dz.U. poz. 1551)
- 9 września 2021 r.** – ustawa z 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1561)
- 21 października 2021 r.** – obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 17 września 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. poz. 1899)
- 31 października 2021 r.** – ustawa z 30 marca 2021 r. o zmianie ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 815)
- po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia* – ustawa z 22 lipca 2022 r. o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego (druk sejmowy nr 2400; oczekuje na publikację w Dzienniku Ustaw)

USTAWA O SCALANIU I WYMIANIE GRUNTÓW:

- 21 października 2021 r.** – obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 1 października 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. poz. 1912)

UWZGLĘDNIAM ZMIANY WCHODZĄCE W ŻYCIE Z DNIEM:

- 10 lutego 2022 r.** – ustawa z 2 grudnia 2021 r. o zmianie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, ustawy o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych oraz ustawy o drogach publicznych (Dz.U. poz. 32)
- 8 czerwca 2022 r.** – obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 13 maja 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. poz. 1223)

USTAWA O GOSPODAROWANIU NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA:

- 9 września 2021 r.** – ustawa z 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1561)
- 30 października 2021 r.** – ustawa z 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1873)
- 6 stycznia 2022 r.** – ustawa z 17 listopada 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. poz. 2388)
- 3 marca 2022 r.** – obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 7 lutego 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. poz. 514)
- 18 czerwca 2022 r.** – ustawa z 26 maja 2022 r. o zmianie ustawy o krajowym systemie ewidencji producentów, ewidencji gospodarstw rolnych oraz ewidencji wniosków o przyznanie płatności oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1270)
- 7 lipca 2022 r.** – ustawa z 23 czerwca 2022 r. o rolnictwie ekologicznym i produkcji ekologicznej (Dz.U. poz. 1370)
- z dniem następującym po dniu ogłoszenia, po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia** – ustawa z 22 lipca 2022 r. o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego (druk sejmowy nr 2400; oczekuje na publikację w Dzienniku Ustaw)*

USTAWA O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO:

- 5 października 2021 r.** – ustawa z 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz.U. poz. 2320 ze zm.)
- 24 lutego 2022 r.** – obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 13 stycznia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. poz. 461)
- po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia** – ustawa z 22 lipca 2022 r. o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego (druk sejmowy nr 2400; oczekuje na publikację w Dzienniku Ustaw)*

USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

- 30 października 2021 r.** – ustawa z 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1873)

UWZGLĘDNIAM ZMIANY WCHODZĄCE W ŻYCIE Z DNIEM:

- 3 stycznia 2022 r.** – ustawa z 17 września 2021 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. poz. 1986)
- 2 marca 2022 r.** – obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 28 stycznia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. poz. 503)
- po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia** – ustawa z 22 lipca 2022 r. o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego (druk sejmowy nr 2400; oczekuje na publikację w Dzienniku Ustaw)

PRAWO BUDOWLANE:

- 5 października 2021 r.** – ustawa z 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz.U. poz. 2320 ze zm.)
- 20 grudnia 2021 r.** – obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 2 grudnia 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo budowlane (Dz.U. poz. 2351)
- 3 stycznia 2022 r.** – ustawa z 17 września 2021 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. poz. 1986)
- 29 stycznia 2022 r.** – ustawa z 17 grudnia 2021 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z przedłużeniem realizacji Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014–2020 (Dz.U. poz. 88)
- 1 sierpnia 2022 r., 10 sierpnia 2022 r., 1 stycznia 2023 r., 27 stycznia 2023 r.** – ustawa z 7 lipca 2022 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1557)
- 9 września 2022 r.** – ustawa z 5 sierpnia 2022 r. o zmianie ustawy o drogach publicznych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1783)
- 21 września 2022 r.** – ustawa z 5 sierpnia 2022 r. o zmianie ustawy o Rządowym Funduszu Rozwoju Drog oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1768)
- po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia** – ustawa z 22 lipca 2022 r. o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego (druk sejmowy nr 2400; oczekuje na publikację w Dzienniku Ustaw)
- z dniem wdrożenia rozwiązań technicznych** – ustawa z 28 października 2020 r. o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 2127 ze zm.)

USTAWA O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE:

- 14 stycznia 2022 r.** – 14 października 2021 r. o zmianie ustawy o dowodach osobistych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1978)
- 1 lipca 2022 r.** – ustawa z 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. poz. 1177)
- 8 lipca 2022 r.** – ustawa z 7 kwietnia 2022 r. o zmianie ustawy o listach zastawnych i ban-

UWZGLĘDNIAM ZMIANY WCHODZĄCE W ŻYCIE Z DNIEM:

- 18 sierpnia 2022 r.** – kach hipotecznych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 872)
- obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 22 lipca 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. poz. 1728)
- 1 lipca 2024 r.** – *ustawa z 12 maja 2022 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawy o przetwarzaniu informacji kryminalnych (Dz.U. poz. 1374)*
- po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia** – *ustawa z 22 lipca 2022 r. o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego (druk sejmowy nr 2400; oczekuje na publikację w Dzienniku Ustaw)*

USTAWA O UTRACIE MOCY PRAWNEJ NIEKTÓRYCH KSIĄG WIECZYSTYCH:

- 10 lutego 2022 r.** – ustawa z 2 grudnia 2021 r. o zmianie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, ustawy o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych oraz ustawy o drogach publicznych (Dz.U. poz. 32)

USTAWA O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM:

- 1 lipca 2022 r.** – ustawa z 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. poz. 1177)

USTAWA O OCHRONIE PRAW LOKATORÓW, MIESZKANIOWYM ZASOBE GMINY I O ZMIANIE KODEKSU CYWILNEGO:

- 1 stycznia 2022 r.** – ustawa z 24 marca 2022 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. poz. 975)
- 25 stycznia 2022 r.** – obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 2 grudnia 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172)
- 10 sierpnia 2022 r.** – ustawa z 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (Dz.U. poz. 1561)

USTAWA O ZAGOSPODAROWANIU WSPÓLNOT GRUNTOWYCH:

- 30 listopada 2021 r.** – ustawa z 1 października 2021 r. o zmianie niektórych ustaw w celu poprawy spójności terminologicznej systemu prawnego (Dz.U. poz. 2052)
- 20 stycznia 2022 r.** – obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 13 stycznia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz.U. poz. 140)

Stan prawny na 25 sierpnia 2022 r.

Wydawca

Małgorzata Stańczak

Redaktor prowadzący

Mariusz Kurzyński

Projekt okładek serii

Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

Tytuły umieszczone nad jednostkami redakcyjnymi i wyróżnione tekstem pogrubionym pochodzą od wydawnictwa i nie są częścią aktu normatywnego.

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2022

ISBN 978-83-8286-670-4

12. wydanie

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 728 313 462

e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

UŻYTKOWANIE WIECZyste, SŁUŻEBNOŚCI, EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (wyciąg)	17
KSIEGA PIERWSZA. CZĘŚĆ OGÓLNA	17
Tytuł III. Mienie	17
KSIEGA DRUGA. WŁASNOŚĆ I INNE PRAWA RZECZOWE	19
Tytuł II. Użytkowanie wieczyste	19
Tytuł III. Prawa rzeczowe ograniczone	21
Dział III. Służebności	21
Rozdział I. Służebności gruntowe	21
Rozdział II. Służebności osobiste	23
Rozdział III. Służebność przesyłu	25
KSIEGA TRZECIA. ZOBOWIĄZANIA	26
Tytuł III. Ogólne przepisy o zobowiązaniach umownych	26
 Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości	 27
Skorowidz	33
 Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów	 35
Skorowidz	55

Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (wyciąg)	59
CZĘŚĆ TRZECIA. Postępowanie egzekucyjne	59
Tytuł II. Egzekucja świadczeń pieniężnych	59
Dział VI. Egzekucja z nieruchomości	60
Rozdział 1. Przepisy wstępne	60
Rozdział 2. Zajęcie	60
Rozdział 3. Opis i oszacowanie	65
Rozdział 4. Obwieszczenie o licytacji	68
Rozdział 5. Warunki licytacyjne	71
Rozdział 6. Licytacja	73
Rozdział 6a. Sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej	76
Rozdział 7. Przybicie	79
Rozdział 8. Przysądzenie własności	81
Rozdział 9. Egzekucja z ułamkowej części nieruchomości oraz użytkowania wieczystego	83
Dział VIa. Uproszczona egzekucja z nieruchomości	85

GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami	89
Dział I. Przepisy ogólne	89
Dział II. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego	96
Rozdział 1. Zasady ogólne	96
Rozdział 2. Zasoby nieruchomości.....	101
Rozdział 3. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste	109
Rozdział 4. Przetargi na zbycie nieruchomości	113
Rozdział 5. Oddawanie w trwały zarząd	119
Rozdział 6. Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne	123
Rozdział 7. Ustalanie sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowych.....	133
Rozdział 8. Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości	134
Dział III. Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości	149
Rozdział 1. Podziały nieruchomości	149
Rozdział 2. Scalanie i podział nieruchomości.....	156

Rozdział 3. Prawo pierwokupu nieruchomości	161
Rozdział 4. Wywłaszczenie nieruchomości	164
Rozdział 5. Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości	174
Rozdział 6. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości	178
Rozdział 7. Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej	182
Dział IV. Wycena nieruchomości	185
Rozdział 1. Określanie wartości nieruchomości	185
Rozdział 2. Powszechna taksacja nieruchomości	189
Rozdział 3. Badanie rynku nieruchomości	193
Dział V. Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami	194
Rozdział 1. Rzeczoznawstwo majątkowe	194
Rozdział 2. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	198
Rozdział 3. Zarządzanie nieruchomościami	201
Rozdział 4. Nadawanie uprawnień zawodowych rzeczoznawcom majątkowym i dokonywanie wpisów do centralnego rejestru oraz orzekanie w sprawach odpowiedzialności zawodowej	203
Dział VI. Przepisy karne i o karach pieniężnych	209
Dział VII. Przepisy przejściowe, zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe	212
Rozdział 1. Przepisy przejściowe	212
Rozdział 2. Zmiany w przepisach obowiązujących	228
Rozdział 3. Przepisy końcowe	228
Skorowidz	229
Ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów	239
Skorowidz	257
Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa	261
Rozdział 1. Przepisy ogólne	261
Rozdział 3. Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa	264
Rozdział 4. Gospodarka finansowa Zasobu	268
Rozdział 5. Gospodarowanie Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa	273
Rozdział 6. Sprzedaż i nabywanie nieruchomości	282
Rozdział 7. Trwały zarząd	295

Rozdział 8. Oddanie mienia na czas oznaczony do odpłatnego korzystania.....	297
Rozdział 9. Gospodarka mieszkaniowa i socjalna	303
Rozdział 10. Przepisy końcowe i przejściowe	306
Skorowidz	309
Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego	315
Skorowidz	345

PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	351
Rozdział 1. Przepisy ogólne	351
Rozdział 2. Planowanie przestrzenne w gminie	360
Rozdział 2a. (<i>uchylony</i>).....	390
Rozdział 3. Planowanie przestrzenne w województwie	390
Rozdział 4. Planowanie przestrzenne na szczeblu krajowym	397
Rozdział 4a. (<i>uchylony</i>).....	397
Rozdział 5. Lokalizacja inwestycji celu publicznego i ustalanie warunków zabudowy w odniesieniu do innych inwestycji	397
Rozdział 5a. Zbiory danych przestrzennych	412
Rozdział 6. Zmiany w przepisach obowiązujących	414
Rozdział 7. Przepisy przejściowe i końcowe	414
Skorowidz	417
Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane	423
Rozdział 1. Przepisy ogólne	423
Rozdział 2. Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie	433
Rozdział 3. Prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego	446
Rozdział 4. Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych	452
Rozdział 5. Rozpoczęcie i prowadzenie robót budowlanych	486
Rozdział 5a. <i>Dziennik budowy</i>	495

Rozdział 5a. Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy	502
Rozdział 5b. Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy	502
Rozdział 5b. Zakończenie budowy	512
Rozdział 5c. Zakończenie budowy	512
Rozdział 5d. Książka obiektu budowlanego	522
Rozdział 6. Utrzymanie obiektów budowlanych	529
Rozdział 7. Katastrofa budowlana	540
Rozdział 7a. Portal e-Budownictwo	542
Rozdział 8. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego	545
Rozdział 9. Przepisy karne	563
Rozdział 10. Odpowiedzialność zawodowa w budownictwie	566
Rozdział 11. Przepisy przejściowe i końcowe	569
ZAŁĄCZNIK	571
Skorowidz	575
 Ustawa z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (wyciąg)	
Rozdział 2. Przepisy szczegółowe	585
Rozdział 4. Przepisy przejściowe i końcowe	588

KSIĘGI WIECZYSTE

Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece	593
Dział I. Księgi wieczyste	593
Rozdział 1. Przepisy o prawach jawnych z księgi wieczystej	593
Rozdział 2. Ustrój ksiąg wieczystych i postępowanie	598
Rozdział 3. (<i>uchylony</i>)	609
Dział II. Hipoteka	609
Rozdział 1. Hipoteka w ogólności	609
Oddział 1. Przepisy ogólne	609
Oddział 2. Przeniesienie wierzytelności hipotecznej	614
Oddział 3. Zakres obciążenia hipoteką i ochrona hipoteki	615

Oddział 4. Wygaśnięcie hipoteki	617
Oddział 5. Rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym	619
Rozdział 2. (<i>uchylony</i>)	620
Rozdział 2 ¹ . Hipoteka na wierzytelności hipotecznej.....	621
Rozdział 3. Hipoteka przymusowa	621
Dział III. Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe	623
Skorowidz	627
 Ustawa z dnia 17 lutego 1960 r. o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych.....	635
Skorowidz	639
 Ustawa z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego	641
Skorowidz	647

LOKALE

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.....	651
Rozdział 1. Przepisy ogólne	651
Rozdział 2. Ustanowienie własności lokalu	655
Rozdział 3. Prawa i obowiązki właścicieli lokali	656
Rozdział 4. Zarząd nieruchomością wspólną.....	658
Rozdział 5. Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe	664
Skorowidz	665
 Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.....	669
Rozdział 1. Przepisy ogólne	669
Rozdział 2. Środki ochrony wpłat nabywcy.....	673

Rozdział 3. Wpłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego	676
Rozdział 4. Obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy, której celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	680
Rozdział 5. Umowa rezerwacyjna	684
Rozdział 6. Umowa deweloperska i inne umowy zawierane między nabywcą a deweloperem, których celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	686
Rozdział 7. Odstąpienie od umowy deweloperskiej	693
Rozdział 8. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	696
Rozdział 9. Przepisy karne	706
Rozdział 10. Zmiany w przepisach	707
Rozdział 11. Przepisy przejściowe i końcowe	718
ZAŁĄCZNIK (Wzór). (Prospekt informacyjny)	720
Skorowidz	733
 Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego	
Rozdział 1. Przepisy ogólne	739
Rozdział 2. Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów	743
Rozdział 2a. Najem okazjonalny lokalu	756
Rozdział 2b. Najem instytucjonalny lokalu	758
Rozdział 3. Mieszkaniowy zasób gminy	765
Rozdział 4. Najem socjalny lokalu	773
Rozdział 4a. Tymczasowe pomieszczenia	774
Rozdział 5. Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe	775
Skorowidz	779

NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców	785
Skorowidz	795

ZAGOSPODAROWANIE WSPÓLNOT GRUNTOWYCH

Ustawa z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych	801
Rozdział 1. Przepisy ogólne	801
Rozdział 2. Zagospodarowanie	809
Rozdział 3. Rozporządzanie wspólnotami gruntowymi	814
Rozdział 3a. Przekształcanie wspólnot gruntowych we współwłasność	815
Rozdział 4. Przepisy przejściowe i końcowe	816
Skorowidz	817

UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, SŁUŻEBNOŚCI, EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI

Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (<i>wyciąg</i>)	17
Ustawa z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości	27
Skorowidz.....	33
Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.....	35
Skorowidz.....	55
Ustawa z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (<i>wyciąg</i>)	59

Ustawa

z dnia 23 kwietnia 1964 r.

Kodeks cywilny¹

(tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360)

(wyciąg)

KSIEGA PIERWSZA CZĘŚĆ OGÓLNA

(...)

Tytuł III Mienie

(...)

Nieruchomości

Art. 46. § 1. Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

§ 2. Prowadzenie ksiąg wieczystych regulują odrębne przepisy.

¹ Niniejsza ustawa dokonuje w zakresie swojej regulacji transpozycji dyrektywy 2000/31/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 8 czerwca 2000 r. w sprawie niektórych aspektów prawnych usług społeczeństwa informacyjnego, w szczególności handlu elektronicznego w ramach rynku wewnętrznego (dyrektywa o handlu elektronicznym) (Dz.Urz. WE L 178 z 17.07.2000, str. 1; Dz.Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 13, t. 25, str. 399).

Nieruchomości rolne

Art. 46¹. Nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Część składowa

Art. 47. § 1. Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych.

§ 2. Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.

§ 3. Przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych.

Części składowe gruntu

Art. 48. Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania.

Urządzenia przesyłowe

Art. 49. § 1. Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

§ 2. Osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń, o których mowa w § 1, i jest ich właścicielem, może żądać, aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci, nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca.

Prawa związane z własnością nieruchomości

Art. 50. Za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością.

(...)

KSIEGA DRUGA WŁASNOŚĆ I INNE PRAWA RZECZOWE

(...)

Tytuł II Użytkowanie wieczyste

Użytkowanie wieczyste

Art. 232. § 1. Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa a położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym, i osobom prawnym.

§ 2. W wypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być także inne grunty Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków.

Uprawnienia użytkownika wieczystego

Art. 233. W granicach, określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać.

Odpowiednie stosowanie

Art. 234. Do oddania gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości.

Własność budynków i innych urządzeń

Art. 235. § 1. Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

§ 2. Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym.

Okres użytkowania wieczystego

Art. 236. § 1. Oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste następuje na okres dziewięćdziesięciu dziewięciu lat. W wypadkach wyjątkowych, gdy cel gospodarczy użytkowania wieczystego nie wymaga oddania gruntu na dziewięćdziesiąt dziewięć lat, dopuszczalne jest oddanie gruntu na okres krótszy, co najmniej jednak na lat czterdzieści.

§ 2. W ciągu ostatnich pięciu lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu wieczysty użytkownik może żądać jego przedłużenia na dalszy okres od czterdziestu do dziewięćdziesięciu dziewięciu lat; jednakże wieczysty użytkownik może wcześniej wystąpić z takim żądaniem, jeżeli okres amortyzacji zamierzonych na użytkowanym gruncie nakładów jest znacznie dłuższy aniżeli czas, który pozostaje do upływu zastrzeżonego w umowie terminu. Odmowa przedłużenia jest dopuszczalna tylko ze względu na ważny interes społeczny.

§ 3. Umowa o przedłużenie wieczystego użytkowania powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

Przeniesienie użytkowania wieczystego

Art. 237. Do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości.

Opłata roczna

Art. 238. Wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną.

Umowa o sposobie korzystania z gruntu

Art. 239. § 1. Sposób korzystania z gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika powinien być określony w umowie.

§ 2. Jeżeli oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w celu wzniesienia na gruncie budynków lub innych urządzeń, umowa powinna określać:

- 1) termin rozpoczęcia i zakończenia robót;
- 2) rodzaj budynków lub urządzeń oraz obowiązki ich utrzymywania w należytym stanie;
- 3) warunki i termin odbudowy w razie zniszczenia albo rozbiórki budynków lub urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego;
- 4) wynagrodzenie należne wieczystemu użytkownikowi za budynki lub urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego.

Rozwiązanie umowy

Art. 240. Umowa o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste

ste 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 wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń.

Wygaśnięcie obciążeń

Art. 241. Wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia.

Art. 242. *(uchylony)*

Przedawnienie roszczeń

Art. 243. Roszczenie przeciwko wieczystemu użytkownikowi o naprawienie szkód wynikłych z niewłaściwego korzystania z gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków, jak również roszczenie wieczystego użytkownika o wynagrodzenie za budynki i urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanego gruntu przedawniają się z upływem lat trzech od tej daty.

Tytuł III

Prawa rzeczowe ograniczone

(...)

Dział III

Służebności

Rozdział I

Służebności gruntowe

Służebność gruntowa

Art. 285. § 1. Nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać

określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa).

§ 2. Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części.

Służebność na rzecz r.s.p.

Art. 286. Na rzecz rolniczej spółdzielni produkcyjnej można ustanowić służebność gruntową bez względu na to, czy spółdzielnia jest właścicielem gruntu.

Zakres i sposób wykonywania

Art. 287. Zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych.

Rozwinięcie

Art. 288. Służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej.

Obowiązek utrzymywania urządzeń

Art. 289. § 1. W braku odmiennej umowy obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej obciąża właściciela nieruchomości władnącej.

§ 2. Jeżeli obowiązek utrzymywania takich urządzeń został włożony na właściciela nieruchomości obciążonej, właściciel odpowiedzialny jest także osobiście za wykonywanie tego obowiązku. Odpowiedzialność osobista współwłaścicieli jest solidarna.

Podział nieruchomości władnącej lub obciążonej

Art. 290. § 1. W razie podziału nieruchomości władnącej służebność utrzymuje się w mocy na rzecz każdej z części utworzonych przez podział; jednakże gdy służebność zwiększa użyteczność tylko jednej lub kilku z nich, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zwolnienia jej od służebności względem części pozostałych.

§ 2. W razie podziału nieruchomości obciążonej służebność utrzymuje się w mocy na częściach utworzonych przez podział; jednakże gdy wykonywanie służebności ogranicza się do jednej lub kilku z nich, właściciele pozostałych części mogą żądać ich zwolnienia od służebności.

§ 3. Jeżeli skutek podziału nieruchomości władnącej albo nieruchomości obciążonej sposób wykonywania służebności wymaga zmiany, sposób ten w braku porozumienia stron będzie ustalony przez sąd.

Zmiana treści lub sposobu wykonywania

Art. 291. Jeżeli po ustanowieniu służebności gruntowej powstanie ważna potrzeba gospodarcza, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać za wynagrodzeniem zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności, chyba że żądana zmiana przyniosłaby niewspółmierny uszczerbek nieruchomości władnącej.

Zasiedzenie służebności gruntowej

Art. 292. Służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepis o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio.

Wygaśnięcie

Art. 293. § 1. Służebność gruntowa wygasa wskutek niewykonywania przez lat dziesięć.

§ 2. Jeżeli treść służebności gruntowej polega na obowiązku nieczynienia, przepis powyższy stosuje się tylko wtedy, gdy na nieruchomości obciążonej istnieje od lat dziesięciu stan rzeczy sprzeczny z treścią służebności.

Zniesienie za wynagrodzeniem

Art. 294. Właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności gruntowej za wynagrodzeniem, jeżeli wskutek zmiany stosunków służebność stała się dla niego szczególnie uciążliwa, a nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej.

Zniesienie bez wynagrodzenia

Art. 295. Jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia.

Rozdział II

Służebności osobiste

Służebność osobista

Art. 296. Nieruchomość można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej (służebność osobista).

Odpowiednie stosowanie

Art. 297. Do służebności osobistych stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych z zachowaniem przepisów rozdziału niniejszego.

Zakres i sposób wykonywania

Art. 298. Zakres służebności osobistej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według osobistych potrzeb uprawnionego z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego i zwyczajów miejscowych.

Wygaśnięcie

Art. 299. Służebność osobista wygasa najpóźniej ze śmiercią uprawnionego.

Niezbywalność

Art. 300. Służebności osobiste są niezbywalne. Nie można również przenieść uprawnienia do ich wykonywania.

Służebność mieszkania

Art. 301. § 1. Mający służebność mieszkania może przyjąć na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnie. Inne osoby może przyjąć tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Dzieci przyjęte jako małoletnie mogą pozostać w mieszkaniu także po uzyskaniu pełnoletności.

§ 2. Można się umówić, że po śmierci uprawnionego służebność mieszkania przysługiwać będzie jego dzieciom, rodzicom i małżonkowi.

Odpowiednie stosowanie przepisów o użytkowaniu

Art. 302. § 1. Mający służebność mieszkania może korzystać z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców budynku.

§ 2. Do wzajemnych stosunków między mającym służebność mieszkania a właścicielem nieruchomości obciążonej stosuje się odpowiednio przepisy o użytkowaniu przez osoby fizyczne.

Zamiana służebności na rentę

Art. 303. Jeżeli uprawniony z tytułu służebności osobistej dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swego prawa, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zamiany służebności na rentę.

Niedopuszczalność zasiedzenia

Art. 304. Służebności osobistej nie można nabyć przez zasiedzenie.

Zmiana sposobu wykonywania służebności na żądanie rolniczej spółdzielni produkcyjnej

Art. 305. Jeżeli nieruchomość obciążona służebnością osobistą została wniesiona jako wkład do rolniczej spółdzielni produkcyjnej, spółdzielnia może z ważnych powodów żądać zmiany sposobu wykonywania służebności albo jej zamiany na rentę.

Rozdział III

Służebność przesyłu

Służebność przesyłu

Art. 305¹. Nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

Roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu

Art. 305². § 1. Jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem.

§ 2. Jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.

Przejście na nabywcę; wygaśnięcie

Art. 305³. § 1. Służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1.

§ 2. Służebność przesyłu wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa.

§ 3. Po wygaśnięciu służebności przesyłu na przedsiębiorcy ciąży obowiązek usunięcia urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, utrudniających korzystanie z nieruchomości. Jeżeli powodowałyby to nadmierne trudności lub koszty, przedsiębiorca jest obowiązany do naprawienia wynikłej stąd szkody.

Odpowiednie stosowanie

Art. 305⁴. Do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych.

(...)

KSIĘGA TRZECIA ZOBOWIĄZANIA

(...)

Tytuł III Ogólne przepisy o zobowiązaniach umownych

(...)

**Nieważność zobowiązujących umów przewłaszczenia
na zabezpieczenie nieruchomości mieszkalnej
wykorzystywanej przez konsumenta**

Art. 387^{1,2}. Nieważna jest umowa, w której osoba fizyczna zobowiązuje się do przeniesienia własności nieruchomości służącej zaspokojeniu jej potrzeb mieszkaniowych w celu zabezpieczenia roszczeń wynikających z tej lub innej umowy niezwiązanej bezpośrednio z działalnością gospodarczą lub zawodową tej osoby, w przypadku gdy:

- 1) wartość nieruchomości jest wyższa niż wartość zabezpieczanych tą nieruchomości roszczeń pieniężnych powiększonych o wysokość odsetek maksymalnych za opóźnienie od tej wartości za okres 24 miesięcy lub
- 2) wartość zabezpieczanych tą nieruchomości roszczeń pieniężnych nie jest oznaczona, lub
- 3) zawarcie tej umowy nie zostało poprzedzone dokonaniem wyceny wartości rynkowej nieruchomości przez biegłego rzeczoznawcę.

(...)

² Art. 387¹ dodany przez art. 1 ustawy z 14 maja 2020 r. (Dz.U. poz. 875) zmieniającej nin. ustawę z dniem 30 maja 2020 r.

Ustawa

z dnia 29 lipca 2005 r.

o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

(tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 1314)

Przesłanki przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności

Art. 1. 1.¹ Osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod zabudowę na cele mieszkaniowe lub pod zabudowę garażami oraz nieruchomości rolnych mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Przez nieruchomość rolną rozumie się nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele inne niż rolne.

1a. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą wystąpić również osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości, jeżeli użytkowanie wieczyste uzyskały:

- 1) w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów, przed dniem 5 grudnia 1990 r.;
- 2) na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. poz. 279 oraz z 1985 r. poz. 99).

¹ Art. 1 ust. 1 zmieniony przez art. 16 pkt 1 ustawy z 20 lipca 2018 r. (Dz.U. poz. 1716 ze zm.) zmieniającej nin. ustawę z dniem 5 października 2018 r.

1b. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do:

1–2)² (*uchylone*)

3) nieruchomości, wobec których toczy się postępowanie administracyjne, mające na celu nabycie nieruchomości lub jej części pod inwestycję celu publicznego.

2. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, w prawo własności nieruchomości, mogą również wystąpić:

1) osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego;

2) spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.

3.³ Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą również wystąpić osoby fizyczne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 1 i 1a, oraz osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 2.

4. Przepisy ust. 1a pkt 2 i ust. 2 pkt 1 stosuje się również do osób, które prawo użytkowania wieczystego albo udział w tym prawie uzyskały po dniu 13 października 2005 r.

5. (*uchylony*)

Współużytkowanie wieczyste w częściach ułamkowych

Art. 2. 1. W przypadku współużytkowania wieczystego z żądaniem przekształcenia występują wszyscy współużytkownicy wieczystości, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Z żądaniem przekształcenia mogą wystąpić współużytkownicy wieczystości, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę. Jeżeli co najmniej jeden współużytkownik wieczysty zgłosi sprzeciw wobec złożonego wniosku o przekształcenie, właściwy organ zawiesza postępowanie. W takim przypadku przepis art. 199 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio.

Decyzja o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności

Art. 3. 1. Decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydaje:

1) starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej – w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w tym również nieruchomości, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują inne państwowe osoby prawne;

² Art. 1 ust. 1b pkt 1–2 uchylone przez art. 16 pkt 2 ustawy z 20 lipca 2018 r. (Dz.U. poz. 1716 ze zm.) zmieniającej nin. ustawę z dniem 5 października 2018 r.

³ Art. 1 ust. 3 zmieniony przez art. 16 pkt 3 ustawy z 20 lipca 2018 r. (Dz.U. poz. 1716 ze zm.) zmieniającej nin. ustawę z dniem 5 października 2018 r.

- 2) wójt, burmistrz, prezydent miasta, zarząd powiatu albo zarząd województwa – odpowiednio w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

1a. Organem wyższego stopnia w sprawach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, jest wojewoda.

2. Prawo użytkowania wieczystego przekształca się w prawo własności nieruchomości z dniem, w którym decyzja, o której mowa w ust. 1, stała się ostateczna. Decyzja ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

3. Decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie narusza praw osób trzecich.

Oплата i bonifikata za przekształcenie

Art. 4. 1. Osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, jest obowiązana do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty z tytułu tego przekształcenia, z zastrzeżeniem art. 5.

2. W decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1, właściwy organ ustala opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Do ustalenia tej opłaty stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 3a i art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 i 2348 oraz z 2019 r. poz. 270, 492 i 801).

3. Opłatę, o której mowa w ust. 1, rozkłada się, na wniosek użytkownika wieczystego, na raty, na czas nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 20 lat, chyba że wnioskodawca wystąpi o okres krótszy niż 10 lat.

4. Nieuiszczona część opłaty, rozłożonej na raty zgodnie z ust. 3, podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

5. Wojewoda w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a właściwa rada lub sejmik w stosunku do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą wyrazić zgodę na zastosowanie, innej niż określona w ust. 4, stopy procentowej.

6. Wierzytelność z tytułu opłaty, o której mowa w ust. 1, podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości objętej przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W przypadku przekształcenia udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, związanego z odrębną własnością lokalu, hipoteka przymusowa obciąża nieruchomość lokalową osoby, na rzecz której nastąpiło przekształcenie. Podstawą wpisu hipoteki jest ostateczna decyzja, o której mowa w art. 3 ust. 1.

7. Organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność:

- 1) Skarbu Państwa – na podstawie zarządzenia wojewody;
- 2) jednostek samorządu terytorialnego – na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku.

8. (uchylony)

9. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa osobom fizycznym, które prawo użytkowania wieczystego uzyskały przed dniem 5 grudnia 1990 r., oraz ich następcom prawnym, organ właściwy do wydania decyzji udziela, na ich wniosek, 50% bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1.

10. W odniesieniu do nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków, opłatę, o której mowa w ust. 1, obniża się o 50%.

11. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa organ właściwy do wydania decyzji może, na podstawie zarządzenia wojewody, udzielić wyższej, niż określona w ust. 9 i 10, bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego organ właściwy do wydania decyzji może, na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku, udzielić wyższej, niż określona w ust. 10, bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1.

11a. W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 7 lub 11, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.

12. W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w ust. 7 i 9–11, stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla użytkownika wieczystego.

13. Jeżeli nie wcześniej niż w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości była dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dla ustalenia opłaty, o której mowa w ust. 1, przyjmuje się wartość nieruchomości określoną dla celów tej aktualizacji.

14. Do wpływów osiągniętych z opłat z tytułu przekształcenia stosuje się odpowiednio przepis art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

15. Organ, o którym mowa w art. 3 ust. 1, żąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od dnia przekształcenia, zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, spółdzielni mieszkaniowej w przypadku ustanowienia odrębnej własności na rzecz członków oraz właścicieli lokali, którym przekształcono udział w prawie użytkowania wieczystego w prawo własności. W szczególności uzasadnionych przypadkach organ może odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.

16. Waloryzacji, o której mowa w ust. 15, dokonuje się według zasad określonych w art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

17. W przypadkach, o których mowa w ust. 5 i 15, do wyrażenia zgody przez wojewodę, radę lub sejmik stosuje się odpowiednio przepis art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Nieodpłatne przekształcenie

Art. 5. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości następuje nieodpłatnie na rzecz:

- 1) osób fizycznych, o których mowa w art. 1 ust. 1a, lub ich następców prawnych;
- 2) spółdzielni mieszkaniowych lub ich następców prawnych, będących użytkownikami wieczystymi lub współużytkownikami wieczystymi nieruchomości, które uzyskały użytkowanie wieczyste w sposób określony w art. 1 ust. 1a pkt 1 lub pkt 2.

Uwzględnienie przepisów o pomocy publicznej

Art. 5a. Przepisy niniejszej ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.

Art. 6–7. (pominięte)**Przepis przejściowy**

Art. 8.⁴ Do spraw wszczętych na podstawie ustaw, o których mowa w art. 9, i niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

Przepis derogacyjny

Art. 9. Tracą moc:

- 1) ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. z 2001 r. poz. 1299 oraz z 2002 r. poz. 984);
- 2) ustawa z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz. U. poz. 1209, z 2002 r. poz. 984 oraz z 2003 r. poz. 24 i 592).

Wejście w życie ustawy

Art. 10. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.⁵

⁴ Uznany za niezgodny z Konstytucją z dniem 20 grudnia 2011 r. w zakresie, w jakim nakazuje stosowanie tej ustawy w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 187, poz. 1110) do spraw wszczętych na podstawie ustawy z 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299) dotyczących nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowo–warsztatowym niewymienionej w art. 1 ust. 1 ustawy z 29 lipca 2005 r. w pierwotnym brzmieniu i zakończonych ostateczną decyzją przed dniem wejścia w życie ustawy z 28 lipca 2011 r. na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 8 grudnia 2011 r., P 31/10 (Dz.U. Nr 272, poz. 1614 ze zm.).

⁵ Ustawa weszła w życie 13 października 2005 r.

Skorowidz*

(liczby oznaczają odpowiednio artykuły, ustępy i punkty ustawy)

A

Aktualizacja opłaty rocznej – 4 ust. 13

D

Decyzja o przekształceniu – 3, 4 ust. 2, 6 i 7

G

Garaż – 1 ust. 2 pkt 2

H

Hipotek przymusowa – 4 ust. 6

I

Inwestycja celu publicznego – 1 ust. 1b pkt 3

K

Kodeks cywilny – 2 ust. 2

Księga wieczysta – 3 ust. 2

N

NBP – 4 ust. 4

Następcy prawni – 1 ust. 3, 4 ust. 9, 5

O

Opłata – 4

– bonifikata – 4 ust. 7, 9, 11, 12, 15

* Skorowidz do ustawy z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 1314).

- obniżenie – 4 ust. 10
- oprocentowanie – 4 ust. 4 i 5
- raty – 4 ust. 3

Osoba bliska – 4 ust. 15

P

Polski Związek Działkowców – 1 ust. 1b pkt 1

Przekształcenie nieodpłatne – 5

R

Rejestr zabytków – 4 ust. 10

S

Skarb Państwa – 1 ust. 1a pkt 1, 3 ust. 1 pkt 1, 4 ust. 5, 7 pkt 1, 9, 11

Spółdzielnia mieszkaniowa – 1 ust. 2 pkt 2, 4 ust. 15, 5 pkt 2

Starosta – 3 ust. 1 pkt 1

U

Użytkownik wieczysty – 1, 4 ust. 3, 12, 5 pkt 2

- współużytkownicy wieczystości – 2, 5 pkt 2

W

Waloryzacja – 4 ust. 15 i 16

Właściciel lokalu – 1 ust. 2 pkt 1

Wniosek o przekształcenie

- sprzeciw – 2 ust. 2

Wojewoda – 3 ust. 1a, 4 ust. 5, 11, 15

- zarządzenie – 4 ust. 11a

Wójt (burmistrz, prezydent miasta) – 3 ust. 1 pkt 2

Wyłączenie – 1 ust. 1a pkt 1

Z

Zarząd

- powiatu – 3 ust. 1 pkt 2
- województwa – 3 ust. 1 pkt 2

Ż

Żądanie przekształcenia – 1, 2

Ustawa

z dnia 20 lipca 2018 r.

o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

(tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 1495)

**Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa;
grunty objęte regulacją; obiekty i urządzenia budowlane na gruntach;
obciążenia użytkowania wieczystego**

Art. 1. 1. Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów.

2. Przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:

- 1) mieszkalnymi jednorodzinnymi lub
- 2) mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę lokali stanowią lokale mieszkalne, lub
- 3) o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

3. Ilekroć w ustawie jest mowa o przekształceniu, należy przez to rozumieć przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu.

4. W przypadku współużytkowania wieczystego gruntu wielkość udziałów we współwłasności gruntów odpowiada wielkości udziałów we współużytkowaniu wieczystym.

5. Obiekty budowlane i urządzenia budowlane, o których mowa w ust. 2, położone na gruncie stają się z dniem przekształcenia częścią składową tego gruntu. Przepisu nie stosuje się do urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 ustawy z dnia

23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1509 i 2459).

6. Istniejące w dniu przekształcenia obciążenia użytkowania wieczystego stają się obciążeniami nieruchomości, zaś obciążenia udziałów we współużytkowaniu wieczystym gruntu stają się obciążeniami udziałów we współwłasności nieruchomości. Prawa związane z użytkowaniem wieczystym stają się prawami związanymi z własnością nieruchomości.

Stosowanie przepisów ustawy do gruntów zabudowanych budynkami innymi niż mieszkalne

Art. 1a.¹ Przepisy ustawy stosuje się również, jeżeli na gruncie zabudowanym budynkami, o których mowa w art. 1 ust. 2, położone są także inne budynki, obiekty budowlane lub urządzenia budowlane, o ile łączna powierzchnia użytkowa budynków innych niż określone w art. 1 ust. 2 nie przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na tym gruncie.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności po wydzieleniu nieruchomości; dzień przekształcenia w przypadku wymogu uzyskania przez cudzoziemca zezwolenia na nabycie własności nieruchomości

Art. 2. 1. W przypadku gdy na gruncie, o którym mowa w art. 1 ust. 2 lub art. 1a, położone są także inne budynki niż określone w art. 1 ust. 2, których łączna powierzchnia użytkowa przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na tym gruncie, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanej na cele mieszkaniowe następuje z dniem:²

- 1) założenia księgi wieczystej dla tej nieruchomości albo
- 2)³ wyłączenia z istniejącej księgi wieczystej działki gruntu, zabudowanej innymi budynkami niż określone w art. 1 ust. 2, których łączna powierzchnia użytkowa przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na tym gruncie.

1a.⁴ Czynności, o których mowa w ust. 1, sąd przeprowadza również na wniosek użytkownika wieczystego.

1b.⁵ Wniosek o założenie księgi wieczystej lub wyłączenie działki gruntu z istniejącej księgi wieczystej może złożyć zarząd spółdzielni mieszkaniowej, zarząd

¹ Art. 1a dodany przez art. 20 pkt 1 ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dnia 1 stycznia 2019 r.

² Art. 2 ust. 1 zdanie wstępne zmienione przez art. 20 pkt 2 lit. a tiret pierwsze ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dnia 1 stycznia 2019 r.

³ Art. 2 ust. 1 pkt 2 zmieniony przez art. 20 pkt 2 lit. a tiret drugie ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dnia 1 stycznia 2019 r.

⁴ Art. 2 ust. 1a dodany przez art. 20 pkt 2 lit. b ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dnia 1 stycznia 2019 r.

⁵ Art. 2 ust. 1b dodany przez art. 20 pkt 2 lit. b ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dnia 1 stycznia 2019 r.

wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcą, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną w sposób określony w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048). Do wniosku nie stosuje się przepisu art. 22 ust. 3 pkt 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

2. W przypadku gdy zgodnie z ustawą z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278) wymagane jest zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości, przekształcenie następuje z dniem, w którym to zezwolenie stało się ostateczne.

3.⁶ Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego nieruchomością wspólną w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w prawo własności tego gruntu nie stanowi nabycia nieruchomości w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Grunty wyłączone spod regulacji

Art. 3. Przepisów ustawy nie stosuje się do gruntów:

- 1) zabudowanych na cele mieszkaniowe, położonych na terenie portów i przystani morskich w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048);
- 2) oddanych w użytkowanie wieczyste na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 1961 oraz z 2022 r. poz. 807).

Zaświadczenie potwierdzające przekształcenie

Art. 4. 1. Podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, zwane dalej „zaświadczeniem”, wydawane przez:

- 1) starostę wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej – w przypadku gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa;
- 2) dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa lub dyrektora oddziału regionalnego Agencji Mienia Wojskowego – w przypadku gruntów, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują te podmioty;
- 3) odpowiednio wójta (burmistrza, prezydenta miasta), zarząd powiatu albo zarząd województwa – w przypadku gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego;
- 4) dyrektora Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji – w przypadku gruntów, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonuje ten podmiot.

⁶ Art. 2 ust. 3 dodany przez art. 20 pkt 2 lit. c ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

2.⁷ Organ, o którym mowa w ust. 1, zwany dalej „właściwym organem”, wydaje zaświadczenie:

- 1) z urzędu – nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia albo
- 2) na wniosek właściciela – w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku, albo
- 3) na wniosek właściciela lokalu uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal albo właściciela gruntu uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu – w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku.

2a.⁸ W przypadku, o którym mowa w art. 2 ust. 2, właściwy organ wydaje zaświadczenie w terminie 4 miesięcy od dnia przedstawienia przez cudzoziemca w rozumieniu art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zwanego dalej „cudzoziemcem”, ostatecznego zezwolenia, o którym mowa w tym przepisie.

3. Zaświadczenie zawiera oznaczenie nieruchomości gruntowej lub lokalowej, według ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości. W przypadku, o którym mowa w art. 2 ust. 2, zaświadczenie zawiera także oznaczenie i datę wydania zezwolenia, o którym mowa w tym przepisie.

4. W zaświadczeniu potwierdza się przekształcenie oraz informuje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, zwanej dalej „opłatą”, wysokości i okresie wnoszenia tej opłaty, a także możliwości wniesienia opłaty, o której mowa w art. 7 ust. 7, i zasadach jej wnoszenia. Zaświadczenie zawiera pouczenie o możliwości złożenia wniosku, o którym mowa w art. 6 ust. 1.

5. Zaświadczenie stanowi podstawę wpisu w dziale III księgi wieczystej roszczenia o opłatę, w odniesieniu do każdorozownego właściciela nieruchomości.

5a.⁹ W przypadku dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal stanowiący odrębną nieruchomość przed wydaniem zaświadczenia, o którym mowa w ust. 1, notariusz przesyła wypis aktu notarialnego właściwemu organowi.

6.¹⁰ Właściwy organ doręcza zaświadczenie dotychczasowym użytkownikom wieczystym na adresy wskazane w ewidencji gruntów i budynków lub inne adresy, na które przed dniem przekształcenia doręczano korespondencję dotyczącą użytkowania wieczystego. W przypadku, o którym mowa w ust. 5a, właściwy organ doręcza zaświadczenie na adres nabywcy lokalu wskazany w akcie notarialnym. Doręczenie zaświadczenia na takie adresy uważa się za dokonane.

⁷ Art. 4 ust. 2 zmieniony przez art. 1 pkt 1 lit. a ustawy z 6 grudnia 2018 r. (Dz.U. poz. 2540) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

⁸ Art. 4 ust. 2a dodany przez art. 1 pkt 1 lit. b ustawy z 6 grudnia 2018 r. (Dz.U. poz. 2540) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

⁹ Art. 4 ust. 5a dodany przez art. 20 pkt 3 lit. a ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

¹⁰ Art. 4 ust. 6 zmieniony przez art. 20 pkt 3 lit. b ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

7.¹¹ Właściwy organ przekazuje zaświadczenie do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej, w terminie 14 dni od dnia jego wydania. W przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym jednorodinnym lub budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, w którym nie ustanowiono odrębnej własności lokali, w prawo własności tego gruntu na rzecz cudzoziemca, zaświadczenie przekazywane jest również ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych, w terminie 7 dni od dnia jego wydania.

Wojewoda jako organ wyższego stopnia

Art. 4a.¹² Organem wyższego stopnia w sprawach dotyczących gruntów stanowiących przed dniem przekształcenia własność Skarbu Państwa jest wojewoda.

Wpisy z urzędu w księgach wieczystych

Art. 5. 1. Sąd dokonuje z urzędu wpisu własności gruntu oraz wpisu roszczenia o opłatę w księgach wieczystych. Zawiadomienie o wpisie sąd doręcza na adres wskazany w zaświadczeniu. Doręczenie zawiadomienia na taki adres uważa się za dokonane. Za dokonanie wpisów w księdze wieczystej nie uiszcza się opłat sądowych.

1a.¹³ W przypadku, o którym mowa w art. 4 ust. 5a, sąd dokonuje wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu na wniosek złożony przed wydaniem zaświadczenia, o którym mowa w art. 4 ust. 1. Do czasu otrzymania przez sąd zaświadczenia, o którym mowa w art. 4 ust. 1, wpis dotyczący prawa do gruntu pozostaje bez zmian.

2.¹⁴ W przypadku przekształcenia udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu związanego z odrębną własnością lokalu wpisu roszczenia o opłatę, o którym mowa w ust. 1, dokonuje się w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej.

3.¹⁵ Wyodrębniając własność lokalu po dniu 1 stycznia 2019 r. w budynku położonym na gruncie objętym przekształceniem, w odniesieniu do którego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej ujawniono przekształcenie i roszczenie o opłatę, sąd z urzędu ujawni w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu roszczenie o opłatę.

¹¹ Art. 4 ust. 7 zmieniony przez art. 20 pkt 3 lit. c ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

¹² Art. 4a dodany przez art. 1 pkt 2 ustawy z 6 grudnia 2018 r. (Dz.U. poz. 2540) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

¹³ Art. 5 ust. 1a dodany przez art. 20 pkt 4 ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

¹⁴ Art. 5 ust. 2 zmieniony przez art. 1 pkt 3 lit. a ustawy z 6 grudnia 2018 r. (Dz.U. poz. 2540) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

¹⁵ Art. 5 ust. 3 dodany przez art. 1 pkt 3 lit. b ustawy z 6 grudnia 2018 r. (Dz.U. poz. 2540) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

4.¹⁶ Sąd z urzędu wykreśli roszczenie o opłatę z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, w przypadku gdy w dziale II tej księgi ujawnione zostaną wyłącznie udziały w nieruchomości wspólnej, jako prawa związane z własnością lokali.

Wniosek właściciela nieruchomości o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia opłaty z tytułu przekształcenia

Art. 6. 1. Jeżeli właściciel nieruchomości nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty, może złożyć do właściwego organu, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia zaświadczenia, wniosek o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia tej opłaty w drodze decyzji.

2. Do czasu zakończenia postępowania ustalającego wysokość i okres wnoszenia opłaty, opłata wnoszona jest w wysokości wskazanej w zaświadczeniu. Ustalona w postępowaniu wysokość opłaty obowiązuje od dnia przekształcenia.

3. Właściwy organ zawiadamia wnioskodawcę o:

- 1) zaliczeniu na poczet przyszłych opłat nadwyżki wniesionej opłaty – w przypadku nadpłaty;
- 2) dopłacie do opłaty odpowiadającej różnicy pomiędzy wniesioną opłatą a nową wysokością opłaty – w przypadku niedopłaty.

4. W przypadku wydania decyzji potwierdzającej brak obowiązku wnoszenia opłaty właściwy organ przekazuje decyzję do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna. Decyzja stanowi podstawę wykreślenia w dziale III księgi wieczystej wpisu roszczenia o opłatę.

Ustalenie wysokości oraz okresu wnoszenia opłaty z tytułu przekształcenia

Art. 7. 1. Z tytułu przekształcenia nowy właściciel gruntu ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę.

2. Wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia.

3. W przypadku gdy w dniu przekształcenia obowiązywałaby opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ustalona za pierwszy lub drugi rok od aktualizacji, zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899), zwanej dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami”, wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w trzecim roku od aktualizacji.

4. W przypadku ustanowienia lub przeniesienia użytkowania wieczystego w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r. wysokość opłaty jest

¹⁶ Art. 5 ust. 4 dodany przez art. 1 pkt 3 lit. b ustawy z 6 grudnia 2018 r. (Dz.U. poz. 2540) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która zgodnie z postanowieniami umowy obowiązywałaby od dnia 1 stycznia 2019 r.

5. Opłatę wnosi się w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Na wniosek złożony nie później niż 14 dni przed dniem upływu terminu płatności właściwy organ może rozłożyć opłatę na raty lub ustalić inny termin jej wniesienia, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

5a.¹⁷ W przypadkach, o których mowa w art. 2 ust. 1 i 2, właściciel gruntu wnosi opłatę za rok, w którym nastąpiło przekształcenie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia przez właściwy organ zaświadczenia. Jeżeli za rok, w którym nastąpiło przekształcenie, została wniesiona opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, opłatę wnosi się do dnia 31 marca roku następującego po roku, w którym nastąpiło przekształcenie.

6. Opłata jest wnoszona przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia.

6a.¹⁸ Właściciel gruntu będący przedsiębiorcą, w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2021 r. poz. 162 i 2105 oraz z 2022 r. poz. 24 i 974), z uwzględnieniem art. 14, może w terminie 3 miesięcy od dnia przekształcenia złożyć właściwemu organowi oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty przez okres:

- 1) 99 lat, licząc od dnia przekształcenia – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2, wynosi 1% albo
- 2) 50 lat, licząc od dnia przekształcenia – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2, wynosi 2%, albo
- 3) 33 lat, licząc od dnia przekształcenia – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2, wynosi 3%, albo
- 4) w którym suma opłat nie przekroczy wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej podstawę ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2 – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2, jest wyższa niż 3%.

6b.¹⁹ Właściciel gruntu będący przedsiębiorcą w okresie pozostałym do wnoszenia opłaty w każdym czasie, z uwzględnieniem art. 14, może złożyć nowe oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty stosownie do ust. 6 albo 6a, z uwzględnieniem dotychczas wniesionych opłat. Właściwy organ wydaje zaświadczenie potwierdzające wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty w terminie 30 dni od dnia złożenia nowego oświadczenia. Do zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty stosuje się odpowiednio przepis art. 11 ust. 2.

¹⁷ Art. 7 ust. 5a dodany przez art. 20 pkt 5 lit. a ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

¹⁸ Art. 7 ust. 6a dodany przez art. 1 pkt 4 lit. a ustawy z 6 grudnia 2018 r. (Dz.U. poz. 2540) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

¹⁹ Art. 7 ust. 6b dodany przez art. 1 pkt 4 lit. a ustawy z 6 grudnia 2018 r. (Dz.U. poz. 2540) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

6c.²⁰ W przypadku gdy właściciel gruntu będący przedsiębiorcą nie złożył oświadczenia w terminie, o którym mowa w ust. 6a, właściwy organ wydaje zaświadczenie i informuje o obowiązku wnoszenia opłaty odpowiednio przez okres, o którym mowa w ust. 6a. Oświadczenie złożone po upływie terminu, o którym mowa w ust. 6a, ale przed doręczeniem zaświadczenia uznaje się za skuteczne.

6d.²¹ Do zaświadczenia, o którym mowa w ust. 6c, właściwy organ załącza informację o możliwości złożenia wniosku o zmianę okresu wnoszenia opłaty na okres 20 lat, pod warunkiem złożenia przez właściciela gruntu będącego przedsiębiorcą oświadczenia o nieprowadzeniu działalności gospodarczej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców na nieruchomości, której dotyczy to zaświadczenie, lub wniosku o udzielenie pomocy publicznej wraz z dokumentami wymaganymi na podstawie przepisów odrębnych.

7.²² Właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może zgłosić właściwemu organowi na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty (opłata jednorazowa). Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej, oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu, o którym mowa w ust. 6 albo 6a.

7a.²³ Jeżeli oświadczenie, o którym mowa w ust. 6a, dotyczyło jedynie części nieruchomości wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców, opłata jednorazowa może być wniesiona odrębnie w części objętej okresem płatności, o którym mowa w ust. 6, i odrębnie w odniesieniu do części nieruchomości wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców.

8.²⁴ Właściwy organ informuje właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej oraz wysokości kwoty należnej do zapłaty:

- 1) po uwzględnieniu bonifikaty, o której mowa w art. 9 ust. 3, albo bonifikaty określonej w zarządzeniu wojewody,
- 2) w przypadku udzielenia bonifikaty określonej w uchwale właściwej rady albo sejmiku

– w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia, o którym mowa w ust. 7.

²⁰ Art. 7 ust. 6c dodany przez art. 20 pkt 5 lit. b ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

²¹ Art. 7 ust. 6d dodany przez art. 20 pkt 5 lit. b ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

²² Art. 7 ust. 7 zmieniony przez art. 1 pkt 4 lit. b ustawy z 6 grudnia 2018 r. (Dz.U. poz. 2540) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

²³ Art. 7 ust. 7a dodany przez art. 20 pkt 5 lit. c ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

²⁴ Art. 7 ust. 8 uwzględniony przez art. 20 pkt 5 lit. d ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

8a.²⁵ Jeżeli właściciel nie zgadza się z wysokością opłaty jednorazowej lub wysokością kwoty należnej do zapłaty, może złożyć do właściwego organu, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia informacji, wniosek o ustalenie wysokości opłaty jednorazowej lub kwoty należnej do zapłaty w drodze decyzji.

9. Po wniesieniu wszystkich opłat albo opłaty jednorazowej właściwy organ wydaje z urzędu, w terminie 30 dni od dnia wniesienia opłat albo opłaty jednorazowej, zaświadczenie o wniesieniu opłat albo opłaty jednorazowej, które właściciel gruntu załącza do wniosku o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej wpisu roszczenia o opłatę.

10. Od wniosku o wykreślenie wpisu, o którym mowa w art. 4 ust. 5, pobiera się opłatę stałą w wysokości:

- 1) 250 zł – w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej;
- 2) 75 zł – w pozostałych przypadkach.

**Podmioty zwolnione z obowiązku wnoszenia opłaty
z tytułu przekształcenia**

Art. 8. Za przekształcenie opłaty nie wnoszą:

- 1) parki narodowe w rozumieniu art. 8 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916);
- 2) osoby fizyczne lub ich spadkobiercy oraz spółdzielnie mieszkaniowe, w przypadku gdy:
 - a) wniosły jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego,
 - b) użytkowanie wieczyste uzyskały na podstawie:
 - art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. poz. 279 oraz z 1985 r. poz. 99),
 - innych tytułów prawnych, w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 5 grudnia 1990 r.

**Zaliczenie dokonanych opłat za użytkowanie wieczyste
na poczet opłaty z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego**

Art. 8a.²⁶ Jeżeli przed wydaniem przez właściwy organ zaświadczenia dotychczasowy użytkownik wieczysty wniósł opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego za 2019 rok lub następne lata, opłaty te podlegają zaliczeniu z urzędu na poczet opłaty lub opłaty jednorazowej, o czym właściwy organ zawiadamia dotychczasowego użytkownika wieczystego. W przypadku gdy wniesione opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego przewyższałyby wysokość opłaty lub opłaty jed-

²⁵ Art. 7 ust. 8a dodany przez art. 20 pkt 5 lit. e ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

²⁶ Art. 8a dodany przez art. 20 pkt 6 ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

norazowej, właściwy organ dokonuje, z urzędu, zwrotu nadpłaty w terminie 30 dni, licząc od dnia wydania zaświadczenia lub zaświadczenia, o którym mowa w art. 7 ust. 9.

Bonifikata od opłaty z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego

Art. 9. 1. Właściwy organ może udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od opłaty za dany rok w odniesieniu do gruntów stanowiących własność:

- 1) Skarbu Państwa – na podstawie zarządzenia wojewody;
- 2) jednostki samorządu terytorialnego – na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku.

2. W przypadku gruntów, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonuje Agencja Mienia Wojskowego, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji, wydanie zarządzenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, następuje w porozumieniu odpowiednio z Prezesem Agencji Mienia Wojskowego, Dyrektorem Generalnym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa lub dyrektorem Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji.

3. W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym przysługuje bonifikata od tej opłaty w wysokości:

- 1) 60% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie;
- 2) 50% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w drugim roku po przekształceniu;
- 3) 40% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w trzecim roku po przekształceniu;
- 4) 30% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w czwartym roku po przekształceniu;
- 5) 20% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w piątym roku po przekształceniu;
- 6) 10% – w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w szóstym roku po przekształceniu.

3a.²⁷ Jeżeli na obszarze danej gminy obowiązuje uchwała rady gminy podjęta na podstawie ust. 4, określająca stawki procentowe bonifikaty od opłaty jednorazowej wyższe niż określone w ust. 3, wojewoda niezwłocznie, w drodze zarządzenia, podwyższa stawki procentowe bonifikaty, o których mowa w ust. 3, uwzględ-

²⁷ Art. 9 ust. 3a dodany przez art. 2 pkt 1 ustawy z 31 stycznia 2019 r. (Dz.U. poz. 270) zmieniającej nin. ustawę z dniem 13 lutego 2019 r.

niając warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych wynikające z tej uchwały.

3b.²⁸ W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i ust. 3, bonifikaty obejmują również opłaty i opłaty jednorazowe wnoszone za stanowiska postojowe i garaże, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3.

4. W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność jednostki samorządu terytorialnego, właściwy organ może udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od tej opłaty na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku.

4a.²⁹ W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i ust. 4, bonifikaty mogą obejmować również opłaty i opłaty jednorazowe wnoszone za stanowiska postojowe i garaże, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3.

5. W zarządzeniu wojewody, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, oraz uchwale rady albo sejmiku, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i ust. 4, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.

6.³⁰ Spółdzielnia mieszkaniowa uwzględnia wysokość opłaty i opłaty jednorazowej oraz wartość udzielonej bonifikaty, o której mowa w ust. 1, 3, 3a i 4, przy ustalaniu wysokości kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, obciążających osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.

**Ustawowa bonifikata od opłaty z tytułu przekształcenia
użytkowania wieczystego w wysokości 99%**

Art. 9a.³¹ **1.** Właściwy organ udziela, na wniosek, bonifikaty od opłaty jednorazowej w wysokości 99%:

- 1) osobom, w stosunku do których orzeczono niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym, oraz osobom, w stosunku do których orzeczono niepełnosprawność przed ukończeniem 16 roku życia, lub zamieszkującym w dniu przekształcenia z tymi osobami opiekunom prawnym lub przedstawicielom ustawowym tych osób,
- 2) członkom rodzin wielodzietnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2021 r. poz. 1744),
- 3) inwalidom wojennym i wojskowym w rozumieniu ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o zaopatrzeniu inwalidów wojennych i wojskowych oraz ich rodzin (Dz. U. z 2021 r. poz. 1656 oraz z 2022 r. poz. 655),

²⁸ Art. 9 ust. 3b dodany przez art. 2 pkt 1 ustawy z 31 stycznia 2019 r. (Dz.U. poz. 270) zmieniającej nin. ustawę z dniem 13 lutego 2019 r.

²⁹ Art. 9 ust. 4a dodany przez art. 2 pkt 2 ustawy z 31 stycznia 2019 r. (Dz.U. poz. 270) zmieniającej nin. ustawę z dniem 13 lutego 2019 r.

³⁰ Art. 9 ust. 6 zmieniony przez art. 2 pkt 3 ustawy z 31 stycznia 2019 r. (Dz.U. poz. 270) zmieniającej nin. ustawę z dniem 13 lutego 2019 r.

³¹ Art. 9a dodany przez art. 20 pkt 7 ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

- 4) kombatantom oraz ofiarom represji wojennych i okresu powojennego w rozumieniu ustawy z dnia 24 stycznia 1991 r. o kombatantach oraz niektórych osobach będących ofiarami represji wojennych i okresu powojennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1858 oraz z 2022 r. poz. 655),
 - 5) świadczeniobiorcom do ukończenia 18 roku życia, u których stwierdzono ciężkie i nieodwracalne upośledzenie albo nieuleczalną chorobę zagrażającą życiu, które powstały w prenatalnym okresie rozwoju dziecka lub w czasie porodu, o których mowa w art. 47 ust. 1a ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1285, z późn. zm.), lub ich opiekunom prawnym – będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych służących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych tych osób.
2. W razie zbiegu praw do bonifikat, o których mowa w art. 9 i art. 9a, stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla właściciela gruntu.

Waloryzacja opłaty z tytułu przekształcenia

Art. 10. 1. Opłata może podlegać waloryzacji zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Waloryzacji opłaty właściwy organ dokonuje z urzędu albo na wniosek właściciela nieruchomości, nie częściej niż raz na 3 lata od dnia dokonania ostatniej waloryzacji. O wysokości zwaloryzowanej opłaty właściwy organ zawiadamia właściciela nieruchomości, doręczając informację na piśmie na adres, o którym mowa w art. 4 ust. 6. Doręczenie na taki adres uważa się za dokonane. Zwaloryzowana opłata obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano waloryzacji.

3. Właściwy organ może odmówić dokonania waloryzacji jedynie w przypadku, jeżeli stwierdzi, że wskaźniki, o których mowa w art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie uległy zmianie w okresie od dnia przekształcenia lub ostatniej waloryzacji do dnia złożenia wniosku.

Obciążenie każdorazowego właściciela nieruchomości obowiązkiem wnoszenia opłaty z tytułu przekształcenia

Art. 11. 1.³² Obowiązek wnoszenia opłaty przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia, obciąża każdorazowego właściciela nieruchomości, w odniesieniu do której istnieje roszczenie o opłatę, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości. Nabywca nieruchomości występuje do właściwego organu w terminie 30 dni od dnia nabycia nieruchomości o wydanie zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty. Właściwy organ może wydać to zaświadczenie z urzędu.

³² Art. 11 ust. 1 zmieniony przez art. 1 pkt 5 lit. a ustawy z 6 grudnia 2018 r. (Dz.U. poz. 2540) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

1a.³³ W przypadku nieruchomości, w odniesieniu do której zbywca złożył oświadczenie, o którym mowa w art. 7 ust. 6a, nabywca nieruchomości będący przedsiębiorcą, wraz z wnioskiem o wydanie zaświadczenia, o którym mowa w ust. 1, może złożyć właściwemu organowi oświadczenie, o którym mowa w art. 7 ust. 6a.

2. Jeżeli nabywca nieruchomości nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu, o którym mowa w ust. 1, informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty, może złożyć do właściwego organu, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia tego zaświadczenia wniosek o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia opłaty, w drodze decyzji. Złożenie wniosku nie wstrzymuje obowiązku wnoszenia opłaty za dany rok. Właściwy organ ustala, w drodze decyzji, w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku, wysokość opłaty lub okres jej wnoszenia. W przypadku zmiany wysokości opłaty jej nowa wysokość obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości. Właściwy organ zawiadamia na piśmie nabywcę nieruchomości, w przypadku nadpłaty, o zaliczeniu na poczet przyszłych opłat nadwyżki wniesionej opłaty, a w przypadku niedopłaty, o dopłacie do opłaty odpowiadającej różnicy pomiędzy wniesioną opłatą a nową wysokością opłaty.

3. W przypadku wyodrębnienia własności lokalu po dniu 1 stycznia 2019 r. w budynku położonym na gruncie objętym przekształceniem obowiązek wnoszenia opłaty obciąża właściciela tego lokalu w wysokości proporcjonalnej do udziału we współwłasności gruntu związanego z własnością lokalu. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

Część środków z opłat jako dochód powiatu; umarzanie, odraczanie lub rozłożenie opłat na raty – odesłanie

Art. 12. 1. Do wpływów osiągniętych z opłat i opłat jednorazowych w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, reprezentowanego przez starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, przepis art. 23 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

2. Do opłat i opłat jednorazowych przepis art. 12a ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności po oddaniu budynku mieszkalnego do użytkowania

Art. 13. 1.³⁴ Jeżeli po dniu 1 stycznia 2019 r. na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym zabudowanym na cele mieszkaniowe, w rozumieniu art. 1 ust. 2 zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, budynek mieszkalny zostanie oddany do użytkowania w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo

³³ Art. 11 ust. 1a dodany przez art. 1 pkt 5 lit. b ustawy z 6 grudnia 2018 r. (Dz.U. poz. 2540) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

³⁴ Art. 13 ust. 1 zmieniony przez art. 20 pkt 8 lit. a ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 oraz z 2022 r. poz. 88), prawo użytkowania wieczystego tego gruntu przekształca się w prawo własności gruntu z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania. Przepisy art. 2 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

2.³⁵ Właściwy organ wydaje zaświadczenie na wniosek właściciela w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku albo na wniosek właściciela lokalu uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal albo właściciela gruntu uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu – w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku.

2a.³⁶ W przypadku, o którym mowa w art. 2 ust. 2, właściwy organ wydaje zaświadczenie w terminie 4 miesięcy od dnia przedstawienia przez cudzoziemca ostatecznego zezwolenia, o którym mowa w tym przepisie.

2b.³⁷ Przepisy art. 4 ust. 3–7, art. 5 i art. 6 stosuje się odpowiednio.

3.³⁸ Z tytułu przekształcenia, o którym mowa w ust. 1, nowy właściciel gruntu ponosi, na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu, opłatę w wysokości równej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w roku, w którym oddano budynek do użytkowania. Przepisy art. 7 ust. 3, 5 i 6–10 oraz art. 8–11 stosuje się odpowiednio. Obowiązek wnoszenia opłaty powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło przekształcenie. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym nastąpiło przekształcenie, jest wymagalna w pełnej wysokości.

Regulacja ustawowa a przepisy o pomocy publicznej

Art. 14.³⁹ 1. Przepisy ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis, określonych w szczególności w rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 352 z 24.12.2013, str. 1). Za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień wydania zaświadczenia albo zaświadczenia, o którym mowa w art. 11 ust. 1.

2.⁴⁰ W przypadku gdy nastąpi przekroczenie limitu pomocy de minimis, stosuje się dopłatę do wysokości wartości rynkowej nieruchomości określonej na podsta-

³⁵ Art. 13 ust. 2 zmieniony przez art. 1 pkt 6 lit. a ustawy z 6 grudnia 2018 r. (Dz.U. poz. 2540) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

³⁶ Art. 13 ust. 2a dodany przez art. 1 pkt 6 lit. b ustawy z 6 grudnia 2018 r. (Dz.U. poz. 2540) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

³⁷ Art. 13 ust. 2b dodany przez art. 1 pkt 6 lit. b ustawy z 6 grudnia 2018 r. (Dz.U. poz. 2540) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

³⁸ Art. 13 ust. 3 zmieniony przez art. 20 pkt 8 lit. b ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

³⁹ Art. 14 zmieniony przez art. 1 pkt 7 ustawy z 6 grudnia 2018 r. (Dz.U. poz. 2540) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

⁴⁰ Art. 14 ust. 2 zmieniony przez art. 20 pkt 9 ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

wie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej podstawę ustalenia opłaty albo na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na wniosek zobowiązanego do dopłaty. Wysokość dopłaty ustalana jest z urzędu w drodze decyzji. Koszty operatu szacunkowego ponosi zobowiązany do dopłaty.

Art. 15–19. (pominięte)

**Termin wniesienia opłaty za 2019 r.;
zgłoszenie zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej za 2020 r.**

Art. 20. 1. Opłatę należną za rok 2019 wnosi się w terminie do dnia 29 lutego 2020 r.

1a.⁴¹ Opłatę należną za rok 2020 wnosi się w terminie do dnia 30 czerwca 2020 r.

1b.⁴² Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może określić, w drodze rozporządzenia, późniejszy termin wniesienia opłaty, o której mowa w ust. 1a, mając na względzie okres obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego i stanu epidemii w związku z wirusem SARS-CoV-2 oraz skutki nimi wywołane, a także biorąc pod uwagę, aby termin ten nie nastąpił później niż do dnia 31 grudnia 2020 r.

1c.⁴³ W przypadku gdy termin wniesienia opłaty, o której mowa w ust. 1a, ustalony na podstawie art. 7 ust. 5 zdanie drugie na wniosek złożony przed dniem 1 kwietnia 2020 r. upływa przed dniem 30 czerwca 2020 r., opłatę wnosi się w terminie do dnia 30 czerwca 2020 r.

1d.⁴⁴ W przypadku gdy termin wniesienia opłaty, o której mowa w ust. 1a, ustalony na podstawie art. 7 ust. 5 zdanie drugie upływa przed terminem określonym na podstawie ust. 1b, opłatę wnosi się w terminie określonym na podstawie ust. 1b.

1e.⁴⁵ W przypadku, o którym mowa w ust. 1c i 1d, a także w przypadku gdy termin ustalony na podstawie art. 7 ust. 5 zdanie drugie upływa w dniu, w którym upływa termin, o którym mowa w ust. 1a, lub termin określony na podstawie ust. 1b, przepis art. 7 ust. 5 zdanie drugie stosuje się.

2.⁴⁶ Jeżeli zaświadczenie potwierdzające przekształcenie zostało doręczone po dniu 30 listopada 2019 r., osobom fizycznym będącym właścicielami budynków

⁴¹ Art. 20 ust. 1a dodany przez art. 53 ustawy z 31 marca 2020 r. (Dz.U. poz. 568 ze zm.) zmieniającej nin. ustawę z dniem 31 marca 2020 r.

⁴² Art. 20 ust. 1b dodany przez art. 62 ustawy z 16 kwietnia 2020 r. (Dz.U. poz. 695 ze zm.) zmieniającej nin. ustawę z dniem 18 kwietnia 2020 r.

⁴³ Art. 20 ust. 1c dodany przez art. 62 ustawy z 16 kwietnia 2020 r. (Dz.U. poz. 695 ze zm.) zmieniającej nin. ustawę z dniem 18 kwietnia 2020 r.

⁴⁴ Art. 20 ust. 1d dodany przez art. 62 ustawy z 16 kwietnia 2020 r. (Dz.U. poz. 695 ze zm.) zmieniającej nin. ustawę z dniem 18 kwietnia 2020 r.

⁴⁵ Art. 20 ust. 1e dodany przez art. 62 ustawy z 16 kwietnia 2020 r. (Dz.U. poz. 695 ze zm.) zmieniającej nin. ustawę z dniem 18 kwietnia 2020 r.

⁴⁶ Art. 20 ust. 2 zmieniony przez art. 20 pkt 10 ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym, w przypadku zgłoszenia zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania tego zaświadczenia, przysługuje bonifikata od tej opłaty w wymiarze obowiązującym w roku, w którym nastąpiło przekształcenie, pod warunkiem wniesienia opłaty jednorazowej uwzględniającej tę bonifikatę w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania informacji, o której mowa w art. 7 ust. 8.

**Niezakończone postępowania w sprawach aktualizacji
opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego
oraz aktualizacji lub ustalenia stawek procentowych tych opłat**

Art. 21. 1. Postępowania w sprawach aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz aktualizacji lub ustalenia stawek procentowych tych opłat, wszczęte i niezakończone przed dniem przekształcenia, toczą się nadal po tym dniu na podstawie przepisów dotychczasowych.

2.⁴⁷ Jeżeli w dniu przekształcenia nie była ustalona stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ po tym dniu ustala tę stawkę, stosując odpowiednio przepisy art. 77–81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Do czasu zakończenia postępowania w tej sprawie przyjmuje się stawkę w wysokości 1% wartości nieruchomości gruntowej, określonej na dzień 1 stycznia 2019 r.

2a.⁴⁸ Jeżeli w dniu przekształcenia nie obowiązywała opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ ustala po tym dniu tę opłatę, stosując odpowiednio przepis art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, na podstawie wartości nieruchomości określonej na dzień przekształcenia. Opłata, o której mowa w zdaniu pierwszym, stanowi podstawę wymiaru opłaty określonej w art. 7 ust. 1.

3. Jeżeli w dniu przekształcenia obowiązywała stawka procentowa niezgodna z faktycznym sposobem użytkowania gruntu, właściwy organ, po tym dniu, ustala tę stawkę, stosując odpowiednio przepis art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4. Stawkę procentową ustaloną zgodnie z ust. 2 albo 3 stosuje się do ustalenia wysokości opłaty.

5.⁴⁹ W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 3, opłatę wnosi się w wysokości odpowiadającej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby od dnia 1 stycznia roku, w którym nastąpiło przekształcenie. Jeżeli w wyniku aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub usta-

⁴⁷ Art. 21 ust. 2 zmieniony przez art. 1 pkt 8 lit. a ustawy z 6 grudnia 2018 r. (Dz.U. poz. 2540) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

⁴⁸ Art. 21 ust. 2a dodany przez art. 20 pkt 11 ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

⁴⁹ Art. 21 ust. 5 zmieniony przez art. 1 pkt 8 lit. b ustawy z 6 grudnia 2018 r. (Dz.U. poz. 2540) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

lenia albo aktualizacji stawki procentowej ustalona zostanie nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, opłata wnoszona jest w nowej wysokości wynikającej z tej aktualizacji lub tego ustalenia i obowiązuje od dnia 1 stycznia roku, w którym nastąpiło przekształcenie. Do nadpłaty lub niedopłaty opłaty stosuje się odpowiednio przepis art. 6 ust. 3.

6.⁵⁰ (uchylony)

7.⁵¹ W przypadkach, o których mowa w ust. 1–3, opłata jednorazowa odpowiada iloczynowi opłaty w wysokości obowiązującej przed wszczęciem postępowania w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub ustalenia albo aktualizacji stawki procentowej oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu, o którym mowa w art. 7 ust. 6 albo 6a.

8.⁵² Jeżeli w wyniku postępowań, o których mowa w ust. 1–3, zostanie ustalona nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ zawiadamia na piśmie właściciela o dopłacie do wniesionej opłaty jednorazowej, a w przypadku nadpłaty właściwy organ zwraca właścicielowi nadwyżkę wniesionej opłaty jednorazowej.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w przypadku orzeczenia przywracającego użytkowanie wieczyste

Art. 22.⁵³ W przypadku gdy w postępowaniach w sprawach, o których mowa w art. 240 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, dotyczących gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 1 ust. 2 po dniu 1 stycznia 2019 r. oddalono powództwo, przekształcenie następuje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym uprawomocniło się orzeczenie, albo roku, w którym upłynął termin do wniesienia skargi kasacyjnej, a w przypadku wniesienia skargi – po roku, w którym wydane zostało orzeczenie o oddaleniu skargi kasacyjnej lub postanowienie o odmowie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania. Przepisy art. 4–6, art. 7 ust. 2, 3 i 5–10 oraz art. 8–11 stosuje się odpowiednio. Obowiązek wnoszenia opłaty powstaje z dniem 1 stycznia roku, w którym nastąpiło przekształcenie.

Przyznanie prawa własności na podstawie przepisów o gruntach warszawskich

Art. 23. W przypadku uwzględnienia po dniu 1 stycznia 2019 r. wniosku, o którym mowa w art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności

⁵⁰ Art. 21 ust. 6 uchylony przez art. 1 pkt 8 lit. c ustawy z 6 grudnia 2018 r. (Dz.U. poz. 2540) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

⁵¹ Art. 21 ust. 7 zmieniony przez art. 1 pkt 8 lit. d ustawy z 6 grudnia 2018 r. (Dz.U. poz. 2540) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

⁵² Art. 21 ust. 8 zmieniony przez art. 1 pkt 8 lit. d ustawy z 6 grudnia 2018 r. (Dz.U. poz. 2540) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

⁵³ Art. 22 zmieniony przez art. 20 pkt 12 ustawy z 13 czerwca 2019 r. (Dz.U. poz. 1309) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, dotyczącego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 1 ust. 2, przenosi się prawo własności gruntu.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w przypadku nierozpoznania wniosku o wpis w księdze wieczystej lub niezłożenia takiego wniosku przed 1.1.2019 r.

Art. 24. 1. Przepisy art. 1 i art. 2 stosuje się w przypadku, gdy przed dniem 1 stycznia 2019 r. zawarto umowę o ustanowieniu użytkowania wieczystego lub umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 1 ust. 2, a wniosek o wpis w księdze wieczystej nie został rozpoznany przed tym dniem. Właściwy organ wydaje zaświadczenie w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania potwierdzenia dokonania wpisu tego prawa w księdze wieczystej.

2. W przypadku gdy przed dniem 1 stycznia 2019 r. zawarto umowę o ustanowieniu użytkowania wieczystego lub umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 1 ust. 2, a wniosek o wpis w księdze wieczystej nie został złożony przed tym dniem, przekształcenie następuje z dniem wpisu w księdze wieczystej. Właściwy organ wydaje zaświadczenie w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania potwierdzenia dokonania wpisu w księdze wieczystej albo przedstawienia przez cudzoziemca ostatecznego zezwolenia, o którym mowa w art. 2 ust. 2. Przepisy art. 4 ust. 3–7, art. 5, art. 6, art. 7 ust. 1–3 i 5–10 oraz art. 8–11 stosuje się odpowiednio.

Dopuszczalność oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego

Art. 25. Przepisu art. 13 ust. 1b ustawy zmienianej w art. 15 nie stosuje się w sprawach:

- 1) o oddanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste na podstawie dotychczasowych przepisów, w których przed dniem 1 stycznia 2019 r. sporządzono protokół z przetargu lub rokowań albo zawarto umowę przedwstępną o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 2) zmiany dotychczasowego celu, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 2019 r., na cel mieszkaniowy, jeżeli w odniesieniu do tej nieruchomości miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza zabudowę mieszkaniową.

Warunki umorzenia niezakończonych postępowań w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe

Art. 26. 1. Postępowania w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe, w rozumieniu art. 1 ust. 2,

wszczęte na podstawie ustawy zmienianej w art. 16 w brzmieniu dotychczasowym i niezakończone decyzją ostateczną do dnia 31 grudnia 2018 r., umarza się, jeżeli użytkownik wieczysty lub współużytkownicy wieczystości, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę, nie złożą do dnia 31 marca 2019 r. organowi, o którym mowa w tej ustawie, oświadczenia o prowadzeniu dalszego postępowania na podstawie ustawy zmienianej w art. 16 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

2. W przypadku gdy postępowanie, o którym mowa w ust. 1, prowadzone na podstawie ustawy zmienianej w art. 16 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą nie zakończy się do dnia 31 grudnia 2021 r. wydaniem decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, przekształcenie następuje z dniem 1 stycznia 2022 r. zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej ustawie. W takim przypadku wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu 1 stycznia 2022 r.

3. W przypadku niezłożenia w określonym terminie oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, przekształcenie następuje ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2019 r., zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej ustawie.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, postępowania prowadzone na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 16 w brzmieniu dotychczasowym umarza się.

**Maksymalny limit wydatków budżetu państwa
na realizację przepisów ustawy**

Art. 27. 1. W latach 2019–2028 maksymalny limit wydatków budżetu państwa będących skutkiem finansowym niniejszej ustawy wynosi 1341,10 mln zł, z tym że w poszczególnych latach limit wynosi w:⁵⁴

- 1) 2019 r. – 108,10 mln zł;
- 2) 2020 r. – 132,00 mln zł;
- 3) 2021 r. – 138,10 mln zł;
- 4)⁵⁵ 2022 r. – 148,00 mln zł;
- 5) 2023 r. – 121,90 mln zł;
- 6) 2024 r. – 127,10 mln zł;
- 7) 2025 r. – 132,60 mln zł;
- 8) 2026 r. – 138,30 mln zł;
- 9) 2027 r. – 144,30 mln zł;
- 10) 2028 r. – 150,70 mln zł.

2. Minister Sprawiedliwości monitoruje wykorzystanie limitu wydatków, o którym mowa w ust. 1, oraz odpowiada za wdrożenie mechanizmu korygującego, o którym mowa w ust. 3.

⁵⁴ Art. 27 ust. 1 zdanie wstępne zmienione przez art. 67 pkt 1 ustawy z 17 grudnia 2021 r. (Dz.U. poz. 2445) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2022 r.

⁵⁵ Art. 27 ust. 1 pkt 4 zmieniony przez art. 67 pkt 2 ustawy z 17 grudnia 2021 r. (Dz.U. poz. 2445) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2022 r.

3. W przypadku przekroczenia lub zagrożenia przekroczeniem przyjętego na dany rok budżetowy maksymalnego limitu wydatków zastosowany zostanie mechanizm korygujący polegający na ograniczeniu wydatków osobowych, do poziomu zgodnego z limitem wydatków przyjętym dla danego roku budżetowego oraz kolejnych lat.

Wejście w życie

Art. 28. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.⁵⁶

⁵⁶ Ustawa weszła w życie 5 października 2018 r.

Skorowidz*

(liczby oznaczają odpowiednio artykuły, ustępy i punkty ustawy)

A

Aktualizacja opłaty rocznej – 4 ust. 13, 7 ust. 3, 21

B

Burmistrz – 4 ust. 1 pkt 3

C

Cudzoziemiec – 2 ust. 2, 4 ust. 2 i 7, 13 ust. 2, 24 ust. 2

D

Decyzja

- o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – 21
- o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia opłaty z tytułu przekształcenia – 6, 11 ust. 2
- o ustalenie wysokości opłaty jednorazowej – 7 ust. 8
- o wysokości dopłaty – 14 ust. 2

Dyrektor

- oddziału regionalnego Agencji Mienia Wojskowego – 4 ust. 1 pkt 2
- oddziału terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa – 4 ust. 1 pkt 2
- Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji – 4 ust. 1 pkt 3

E

Ewidencja gruntów – 4 ust. 1, 3 i 6

* Skorowidz do ustawy z 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2022 r. poz. 1495).

G

Grunty

- oddane w użytkowanie wieczyste na podstawie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości – 3 pkt 2
- wyłączone spod regulacji – 3
- zabudowane na cele mieszkaniowe – 1 ust. 1–3, 3 pkt 1, 4 ust. 7, 13 ust. 1, 22–26

K

Kodeks cywilny – 1 ust. 5, 22

Księga wieczysta – 2, 4–6, 7 ust. 9, 24

- wpis – 4 ust. 5, 7 ust. 9 i 10, 24
- wpisy z urzędu – 5
- wykreślenie wpisu – 6 ust. 4, 7 ust. 9

O

Obciążenia – 1 ust. 6, 11

Obiekty budowlane – 1 ust. 2 pkt 3, 2 ust. 1, 5

Opłata roczna – 4 ust. 4, 7 ust. 2–4, 13 ust. 3, 21, 26 ust. 2

Opłata z tytułu przekształcenia – 4 ust. 4, 6–12, 13 ust. 3, 14 ust. 4, 20

- bonifikata – 9
- jednorazowa – 20
- okres wnoszenia – 7
- ustalenie wysokości – 7
- waloryzacja – 10
- wpis roszczenia – 5, 6 ust. 4
- zwolnienie – 8

P

Pomoc publiczna – 14

Prawo budowlane – 13 ust. 1

Prawo użytkowania wieczystego – 1–3, 4 ust. 6 i 7, 5 ust. 2, 7, 13, 20 ust. 2, 21, 22, 24, 25, 26

Prawo własności – 1 ust. 1, 3 i 6, 2 ust. 1, 4 ust. 1 i 7, 9 ust. 2, 13, 20 ust. 2, 24

- przyznane na podstawie przepisów o gruntach warszawskich – 23

Prezydent – 4 ust. 1 pkt 3

S

Skarb Państwa – 4 ust. 1 pkt 1, 2 i 4, 8, 9 ust. 1–3, 12 ust. 1, 20 ust. 2

Spółdzielnia mieszkaniowa – 8, 9, 20

Starosta – 4 ust. 1 pkt 1, 12 ust. 1

U

Urządzenia budowlane – 1 ust. 2 i 5

Użytkownik wieczysty – 4 ust. 6, 26 ust. 1

W

Waloryzacja – 10

Właściciel – 4 ust. 2 i 5, 6 ust. 1, 7 ust. 1 oraz 7–9, 9 ust. 1 oraz 3–4, 10 ust. 2, 11 ust. 1 i 3, 13 ust. 2 i 3, 20 ust. 2, 21 ust. 8

Wniosek

- o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia opłaty z tytułu przekształcenia – 4 ust. 4, 6, 11 ust. 2
- o ustalenie wysokości opłaty jednorazowej – 7 ust. 8
- o waloryzację opłaty – 10 ust. 2 i 3
- o wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie – 4 ust. 2, 13 ust. 2
- o wykreślenie wpisu roszczenia o opłatę – 7 ust. 9 i 10

Wojewoda

- organ wyższego stopnia – 4a
- zarządzenie – 9 ust. 1 pkt 1, 9 ust. 5

Wójt – 4 ust. 1 pkt 3

Z

Zaświadczenie

- o wniesieniu opłat albo opłaty jednorazowej – 7 ust. 9
- potwierdzające przekształcenie – 4–6, 13, 20, 24
- potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty – 11

Zarząd

- powiatu – 4 ust. 1 pkt 3
- województwa – 4 ust. 1 pkt 3

Ustawa

z dnia 17 listopada 1964 r.

Kodeks postępowania cywilnego

(tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1805;

zm.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1981, poz. 2052, poz. 2262, poz. 2270, poz. 2289,
poz. 2328, poz. 2459; z 2022 r. poz. 1, poz. 366, poz. 480, poz. 807, poz. 830,
poz. 974, poz. 1098, poz. 1301, poz. 1371, poz. 1692)

(wyciąg)

(...)

CZĘŚĆ TRZECIA POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE

(...)

Tytuł II Egzekucja świadczeń pieniężnych

(...)

Dział VI

Egzekucja z nieruchomości

Rozdział 1

Przepisy wstępne

Egzekucja sądowa z nieruchomości; właściwość przemienna komornika

Art. 921. § 1. Egzekucja z nieruchomości należy do komornika działającego przy sądzie, w którego okręgu nieruchomość jest położona.

§ 2. Jeżeli nieruchomość jest położona w okręgu kilku sądów, wybór należy do wierzyciela. Jednakże z postępowaniem wszczętym na wniosek jednego wierzyciela połączone będą postępowania wszczęte na wniosek innych wierzycieli. W tym celu komornik, który rozpoczął egzekucję, o wszczęciu, a następnie o ukończeniu egzekucji zawiadomi komornika, do którego, stosownie do paragrafu poprzedzającego, mogłaby należeć egzekucja.

Obowiązek zawiadamiania sądu

Art. 921¹. O wszczęciu i ukończeniu egzekucji komornik zawiadamia sąd właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

Uczestnicy

Art. 922. Uczestnikami postępowania oprócz wierzyciela i dłużnika są również osoby, którym przysługują prawa rzeczowe ograniczone lub roszczenia albo prawa osobiste zabezpieczone na nieruchomości, a gdy przedmiotem egzekucji jest użytkowanie wieczyste, także organ, który zawarł umowę o użytkowanie wieczyste.

Rozdział 2

Zajęcie

Egzekucyjne zajęcie nieruchomości

Art. 923. Wskutek wniosku wierzyciela o wszczęcie egzekucji z nieruchomości wymienionej we wniosku komornik wzywa dłużnika, aby zapłacił dług w ciągu dwóch tygodni pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania.

Nieruchomość wchodząca w skład majątku wspólnego

Art. 923¹. § 1. Tytuł wykonawczy wystawiony przeciwko osobie pozostającej w związku małżeńskim stanowi podstawę do zajęcia nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego. Dalsze czynności egzekucyjne dopuszczalne są na podstawie tytułu wykonawczego wystawionego przeciwko obojgu małżonkom.

§ 2. Jeżeli małżonek dłużnika sprzeciwi się zajęciu, o sprzeciwie komornik niezwłocznie zawiadamia wierzyciela, który w terminie tygodniowym powinien wystąpić o nadanie przeciwko małżonkowi dłużnika klauzuli wykonalności pod rygorem umorzenia egzekucji z zajętej nieruchomości.

Ujawnienie zajęcia nieruchomości

Art. 924. § 1. Jednocześnie z wysłaniem dłużnikowi wezwania komornik składa do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wniosek o wpis o wszczęciu egzekucji lub o złożeniu wniosku do zbioru dokumentów, wraz z odpisem wezwania do zapłaty.

§ 2. W przypadku umorzenia postępowania egzekucyjnego lub ukończenia egzekucji w inny sposób niż przez umorzenie komornik składa wniosek o wykreślenie w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji lub o usunięcie wniosku o wszczęcie egzekucji ze zbioru dokumentów. Obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na komorniku.

Chwila zajęcia

Art. 925. § 1. W stosunku do dłużnika nieruchomość jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania. W stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, jako też w stosunku do osób trzecich, nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej lub złożenia wniosku komornika do zbioru dokumentów.

§ 2. Jednakże w stosunku do każdego, kto wiedział o wszczęciu egzekucji, skutki zajęcia powstają z chwilą, gdy o wszczęciu egzekucji powziął wiadomość, chociażby wezwanie nie zostało jeszcze dłużnikowi wysłane ani wpis w księdze wieczystej nie był jeszcze dokonany.

§ 3. O dokonany zajęcia komornik zawiadamia wierzyciela.

Połączenie egzekucji

Art. 926. § 1. Postępowania egzekucyjne toczące się co do kilku nieruchomości tego samego dłużnika lub co do kilku części tej samej nieruchomości, jak również postępowania egzekucyjne dotyczące części nieruchomości i jej całości, mogą być połączone w jedno postępowanie, jeżeli odpowiada to celowi egzekucji, a nie ma przeszkód natury prawnej lub gospodarczej. Połączenie zarządza na wniosek jednej ze stron komornik, a gdy nieruchomości są położone w okręgach różnych sądów rejonowych, sąd okręgowy przełożony nad sądem rejonowym, w którego okręgu wszczęto pierwszą egzekucję.

§ 2. Postępowanie można rozdzielić, jeżeli w dalszym jego toku odpadną przy czyny, które spowodowały połączenie.

Przyłączenie się do egzekucji

Art. 927. § 1. Wierzyciel, który skierował egzekucję do nieruchomości po jej zajęciu przez innego wierzyciela, przyłącza się do postępowania wszczętego wcześniej i nie może żądać powtórzenia czynności już dokonanych; poza tym ma te same prawa co pierwszy wierzyciel.

§ 2. W przypadku, o którym mowa w § 1, komornik składa do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wniosek o wpis o przyłączeniu się wierzyciela do egzekucji lub o złożenie wniosku do zbioru dokumentów.

Kurator dla osoby nieobecnej

Art. 928. W celu dopilnowania praw osoby, której miejsce pobytu nie jest znane i której z powodu nieobecności nie można dokonywać doręczeń, sąd na wniosek komornika ustanowi kuratora do zastępowania osoby nieobecnej. Kurator będzie wykonywał swe czynności także w interesie innych osób, którym w dalszym toku postępowania doręczenia nie będą mogły być dokonane. Kurator może jednak reprezentować równocześnie tylko osoby, których interesy nie są sprzeczne.

Zakres zajęcia

Art. 929. § 1. Zajęcie obejmuje nieruchomość i to wszystko, co według przepisów prawa rzeczowego stanowi przedmiot obciążenia hipoteką.

§ 1¹. Pobranie z góry przez dłużnika przed zajęciem czynszu najmu za czas dłuższy niż trzy miesiące, a czynszu dzierżawy za czas dłuższy niż sześć miesięcy, licząc w obu przypadkach od dnia zajęcia, nie zwalnia najemcy lub dzierżawcy od obowiązku zapłaty czynszu do rąk komornika.

§ 2. Jeżeli egzekucję prowadzi się w poszukiwaniu należności z umów ubezpieczenia lub wierzytelności zabezpieczonych hipoteką, zajęcie obejmuje także prawa wynikające z umów ubezpieczenia przedmiotów wymienionych w paragrafie poprzedzającym.

§ 3. Komornik z urzędu zbada, czy ruchomości, wierzytelności lub prawa zajęte według przepisów § 1 i § 2 nie są obciążone zastawem rejestrowym. Przepisy art. 805¹ § 1 i § 4 stosuje się odpowiednio.

Rozporządzenie nieruchomością po zajęciu

Art. 930. § 1. Rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. W każdym razie czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy.

§ 2. Rozporządzenia przedmiotami podlegającymi zajęciu razem z nieruchomością po ich zajęciu są nieważne. Nie dotyczy to rozporządzeń zarządcy nieruchomości w zakresie jego ustawowych uprawnień.

§ 3. Obciążenie nieruchomości przez dłużnika po jej zajęciu oraz rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym jest nieważne. W razie wpisania hipoteki

przymusowej po zajęciu nieruchomości zabezpieczona nią wierzytelność nie korzysta z pierwszeństwa zaspokojenia przewidzianego dla należności zabezpieczonych hipotecznie.

§ 4. Oddanie zajętej nieruchomości w użyczenie, leasing, najem lub dzierżawę jest bezskuteczne wobec nabywcy nieruchomości w egzekucji.

Zarząd zajętą nieruchomością

Art. 931. § 1. Zajętą nieruchomość pozostawia się w zarządzie dłużnika, do którego stosuje się wówczas przepisy o zarządcy.

§ 2. Jeżeli prawidłowe sprawowanie zarządu tego wymaga, sąd odejmie dłużnikowi zarząd i ustanowi innego zarządcę; to samo dotyczy ustanowionego zarządcy.

§ 3. Sąd oddali wniosek o ustanowienie innego zarządcy, jeżeli sprawowanie zarządu wymaga kosztów, na których pokrycie nie wystarczają na razie dochody bieżące, a wnioskodawca nie złoży w ciągu tygodnia kwoty wyznaczonej przez sąd.

§ 4. Jeżeli dłużnik, któremu odjęto zarząd, w chwili zajęcia korzystał z pomieszczeń w zajętej nieruchomości, należy mu je pozostawić. Sąd może jednak na wniosek wierzyciela zarządzić odebranie pomieszczeń, jeżeli dłużnik lub jego domownik przeszkadza zarządcy w wykonywaniu zarządu. Zarządca może zatrudniać dłużnika i jego rodzinę za wynagrodzeniem, które ustali sąd.

Art. 932. (uchylony)

Wprowadzenie w zarząd nieruchomości

Art. 933. Jeżeli zarządca przy obejmowaniu zarządu napotyka przeszkody, komornik na polecenie sądu wprowadza go w zarząd nieruchomości.

Świadczenie do rąk zarządcy

Art. 934. Po ustanowieniu zarządcy komornik wzywa wskazane przez wierzyciela osoby, aby przypadające od nich tak zaległe, jak i przyszłe świadczenia, które stanowią dochód z nieruchomości, uiszczają do rąk zarządcy. W wezwaniu należy uprzedzić, że uiszczenie do rąk dłużnika będzie bezskuteczne w stosunku do wierzyciela.

Obowiązki i uprawnienia zarządcy

Art. 935. § 1. Zarządca zajętej nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki. Ma on prawo pobierać zamiast dłużnika wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne. W sprawach wynikających z zarządu nieruchomością zarządca może pozywać i być pozywany.

§ 2. Zarządcy wolno zaciągać tylko takie zobowiązania, które mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości i są gospodarczo uzasadnione.

§ 3. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu zarządca może wykonywać tylko za zgodą stron, a w jej braku – za zezwoleniem sądu, który przed wydaniem postanowienia wysłucha wierzyciela, dłużnika i zarządcę, chyba że zwłoka groziłaby szkodą.

Najem, dzierżawa

Art. 936. Zarząd nie ma wpływu na umowy najmu lub dzierżawy obowiązujące w chwili jego ustanowienia. Zarządcy wolno jednak wypowiadać tego rodzaju umowy z zachowaniem obowiązujących przepisów oraz zawierać umowy na czas przyjęty przez zwyczaj miejscowy. Do wydzierżawiania nieruchomości wymagana jest zgoda stron, a w jej braku – zezwolenie sądu.

Sprawozdanie zarządcy

Art. 937. § 1. Zarządca składa sądowi w wyznaczonych terminach co najmniej raz w roku oraz po ukończeniu zarządu sprawozdania ze swych czynności, jak również udokumentowane sprawozdania rachunkowe.

§ 2. Sąd po wysłuchaniu wierzycieli, dłużnika i zarządcy oraz po rozpatrzeniu sprawozdań, a zwłaszcza przedstawionych w nich pozycji rachunkowych, zatwierdza sprawozdania zarządcy albo odmawia ich zatwierdzenia w całości lub w części.

§ 3. Na postanowienie sądu w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania przysługuje zażalenie.

Odpowiedzialność zarządcy

Art. 938. § 1. Zarządca odpowiada za szkodę wyrządzoną na skutek nienależytego wykonywania obowiązków.

§ 2. Zarządca, który bez usprawiedliwionej przyczyny nie złożył w oznaczonym terminie przepisanego sprawozdania lub nie wykonał innych przez sąd wydanych poleceń, może być skazany na grzywnę.

Wynagrodzenie i zwrot wydatków zarządcy

Art. 939. § 1. Zarządca może żądać wynagrodzenia oraz zwrotu wydatków, które w związku z zarządem poniósł z własnych funduszków. Wysokość wynagrodzenia sąd określi odpowiednio do nakładu pracy i dochodowości nieruchomości.

§ 2. Jednakże zarządcy, który jest dłużnikiem, nie należy się wynagrodzenie; może on tylko pokrywać z pożytków z nieruchomości najkonieczniejsze potrzeby własne i rodziny w rozmiarze, jaki oznaczy sąd, oraz swoje wydatki związane z zarządem.

§ 3. (uchylony)

§ 4. Roszczeń o wynagrodzenie za sprawowanie zarządu i o zwrot poniesionych w związku z zarządem wydatków nie można dochodzić powództwem. Zarządca traci roszczenia, jeżeli ich nie zgłosił w ciągu miesiąca po ustąpieniu z zarządu lub po jego ustaniu.

Kolejność zaspokajania

Art. 940. Z dochodów z nieruchomości zarządca pokrywa w następującej kolejności:

- 1) koszty egzekucji wraz ze swoim wynagrodzeniem oraz zwrot własnych wydatków;
- 2) bieżące należności pracowników zatrudnionych w nieruchomości lub w przedsiębiorstwach znajdujących się na niej i należących do dłużnika;
- 3) bieżąco przypadające w toku zarządu alimenty przyznane wykonalnym wyrokiem sądowym od dłużnika. Uprawnienie to nie przysługuje członkom rodziny dłużnika pozostającym z nim we wspólnym gospodarstwie domowym w chwili wszczęcia egzekucji;
- 4) bieżące należności podatkowe z nieruchomości oraz bieżące należności z tytułu ubezpieczenia społecznego pracowników wymienionych w pkt 2;
- 5) zobowiązania związane z wykonywaniem zarządu;
- 6) należności z tytułu ubezpieczenia nieruchomości, jej przynależności i pożytków.

Nadwyżka

Art. 941. Nadwyżkę dochodów po pokryciu wydatków wymienionych w art. 940, za czas do dnia przejścia własności nieruchomości na nabywcę, zarządca składa na rachunek depozytowy Ministra Finansów. Nadwyżkę dołącza się do ceny, która będzie uzyskana za nieruchomość. Jeżeli egzekucja ulega umorzeniu, nadwyżkę tę otrzymuje dłużnik.

Rozdział 3

Opis i oszacowanie

Upływ terminu

Art. 942. Po upływie terminu określonego w wezwaniu dłużnika do zapłaty długu komornik na wniosek wierzyciela dokonuje opisu i oszacowania zajętej nieruchomości.

Wniosek o dokonanie opisu i oszacowania

Art. 943. § 1. Przy wniosku o dokonanie opisu i oszacowania wierzyciel powinien:

- 1) złożyć wyciąg – a w razie potrzeby odpis księgi wieczystej albo zaświadczenie sądu wystawione na podstawie zbioru dokumentów prowadzonego dla nieruchomości, zawierające wskazanie jej właściciela i wykaz ujawnionych w tym zbiorze obciążeń, jeżeli zaś nieruchomość jest objęta katastrzem nieruchomości – także odpowiedni wyciąg;
- 2) wskazać miejsce zamieszkania uczestników postępowania.

§ 2. Jeżeli nieruchomości nie ma księgi wieczystej, wierzyciel powinien złożyć inny dokument stwierdzający własność dłużnika.

§ 3. Dokumentów wskazanych w paragrafie poprzedzającym może żądać od właściwych organów także komornik.

Art. 944. *(uchylony)*

Zawiadomienie; obwieszczenie

Art. 945. § 1. O terminie opisu i oszacowania komornik zawiadamia znanych mu uczestników.

§ 2. Komornik wzywa ponadto przez obwieszczenie publiczne w budynku sądowym i lokalu wójta (burmistrza, prezydenta miasta) oraz na stronie internetowej Krajowej Rady Komorniczej uczestników, o których nie ma wiadomości, oraz inne osoby, które roszczą sobie prawa do nieruchomości i przedmiotów razem z nią zajętych, aby przed ukończeniem opisu i oszacowania zgłosiły swoje prawa.

§ 3. Zawiadomienia i obwieszczenia powinny być dokonane nie później niż na dwa tygodnie przed rozpoczęciem opisu.

§ 4. Jeżeli opis i oszacowanie nie zostały ukończone w terminie podanym w zawiadomieniu, komornik o ukończeniu opisu i oszacowania zawiadomi znanych mu uczestników oraz dokona obwieszczenia stosownie do § 2.

Egzekucja z części nieruchomości

Art. 946. § 1. Na wniosek wierzyciela lub dłużnika, zgłoszony nie później niż podczas opisu i oszacowania, jak również z urzędu może być wystawiona na licytację wydzielona część zajętej nieruchomości, której cena wywołania wystarcza na zaspokojenie wierzyciela egzekwującego. O wydzieleniu rozstrzyga komornik po oszacowaniu nieruchomości.

§ 2. Na postanowienie sądu przysługuje zażalenie.

§ 3. W razie wydzielenia części, dalsze postępowanie co do reszty nieruchomości będzie zawieszane do czasu ukończenia licytacji wydzielonej części.

Protokół opisu i oszacowania

Art. 947. § 1. W protokole opisu i oszacowania komornik wymieni:

- 1) oznaczenie nieruchomości, jej granice, a w miarę możliwości jej obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów;
- 2) budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego oraz przynależności nieruchomości, jak również zapasy objęte zajęciem;
- 3) stwierdzone prawa i obciążenia;
- 4) umowy ubezpieczenia;
- 5) osoby, w których posiadaniu znajduje się nieruchomość, jej przynależności i pożytki;
- 6) sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika;
- 7) oszacowanie z podaniem jego podstaw;

- 8) zgłoszone prawa do nieruchomości;
- 9) inne szczegóły istotne dla oznaczenia lub oszacowania nieruchomości.

§ 1¹. Jeżeli na ruchomościach, wierzytelnościach lub prawach zajętych wspólnie z nieruchomością ustanowiony został zastaw rejestrowy, w opisie należy wymienić przedmiot obciążony zastawem rejestrowym oraz wierzytelność, którą zastaw ten zabezpiecza.

§ 2. Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy sposób przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości, mając na względzie zapewnienie prawidłowej wyceny nieruchomości oraz sprawność postępowania i skuteczność egzekucji.

Oszacowanie nieruchomości

Art. 948. § 1. Oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Jeżeli jednak nieruchomość była w okresie sześciu miesięcy przed zajęciem oszacowana dla potrzeb obrotu rynkowego i oszacowanie to odpowiada wymogom oszacowania nieruchomości w egzekucji z nieruchomości, nowego oszacowania nie dokonuje się.

§ 1¹. Jeżeli wniosek o wszczęcie nowej egzekucji złożono w terminie trzech lat od daty umorzenia postępowania, w którym dokonano opisu i oszacowania nieruchomości, komornik dokona nowego opisu i oszacowania tylko na wniosek wierzyciela lub dłużnika. Dłużnik może złożyć taki wniosek w terminie dwóch tygodni od daty doręczenia mu wezwania do zapłaty, o czym należy go pouczyć przy doręczeniu wezwania.

§ 2. W oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

§ 3. Opisem i oszacowaniem należy objąć z osobna każdą nieruchomość stanowiącą przedmiot egzekucji, jeżeli jest ona wpisana do odrębnej księgi wieczystej lub prowadzony jest dla niej odrębny zbiór dokumentów. Jeżeli jednak postępowania egzekucyjne toczące się co do kilku nieruchomości tego samego dłużnika, wpisanych do oddzielnych ksiąg wieczystych lub dla których prowadzone są odrębne zbiory dokumentów, połączone zostały w jedno postępowanie, to w przypadku gdy nieruchomości te stanowią całość gospodarczą, należy opisać i oszacować tę całość i każdą z nieruchomości z osobna.

Prawa osób trzecich

Art. 949. Jeżeli zostały zgłoszone prawa osób trzecich do nieruchomości, budowli lub innych urządzeń, przynależności lub pożytków albo gdy rzeczy ta-

kie znajdują się we władaniu osób trzecich, oznacza się osobno wartość rzeczy spornej, osobno wartość całości po wyłączeniu tej rzeczy, wreszcie osobno wartość całości tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną, obciążających nieruchomości, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

Zaskarżenie opisu i oszacowania

Art. 950. Termin zaskarżenia opisu i oszacowania wynosi dwa tygodnie i liczy się od dnia jego ukończenia. Jeżeli opis i oszacowanie nie zostały ukończone w terminie podanym w zawiadomieniu termin do zaskarżenia liczy się od dnia doręczenia uczestnikowi zawiadomienia, o którym mowa w art. 945 § 4, a dla uczestników, którym nie doręczono zawiadomienia, od dnia obwieszczenia o ukończeniu. Na postanowienie sądu przysługuje zażalenie.

Dodatkowy opis i oszacowanie

Art. 951. Jeżeli w stanie nieruchomości pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania a terminem licytacyjnym zajdą istotne zmiany, na wniosek wierzyciela lub dłużnika może nastąpić dodatkowy opis i oszacowanie.

Rozdział 4

Obwieszczenie o licytacji

Termin licytacji nieruchomości w toku egzekucji komorniczej

Art. 952. Zajęta nieruchomość ulega sprzedaży przez licytację publiczną. Termin licytacji nie może być wyznaczony wcześniej niż po upływie dwóch tygodni po uprawomocnieniu się opisu i oszacowania ani też przed uprawomocnieniem się wyroku, na podstawie którego wszczęto egzekucję.

Termin licytacji lokalu mieszkalnego lub nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika

Art. 952¹. § 1. Termin licytacji lokalu mieszkalnego lub nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika, wyznacza się na wniosek wierzyciela.

§ 2. Wierzyciel jest uprawniony do złożenia wniosku, o którym mowa w § 1, jeżeli wysokość egzekwowanej należności głównej stanowi co najmniej równowartość jednej dwudziestej części sumy oszacowania.

§ 3. Jeżeli egzekucję z nieruchomości prowadzi kilku wierzycieli, termin licytacji nieruchomości, o której mowa w § 1, wyznacza się również w przypadku, gdy wnioski w tym przedmiocie złożyli wierzyciele, których łączna wysokość

egzekwowanych należności głównych stanowi co najmniej równowartość jednej dwudziestej części sumy oszacowania.

§ 4. Przepisów § 2 i 3 nie stosuje się, jeżeli należność przysługuje Skarbowi Państwa, wynika z wyroku wydanego w postępowaniu karnym lub mimo niespełnienia warunków przewidzianych w tych przepisach zgodę na wyznaczenie terminu licytacji wyraził dłużnik, do którego nieruchomości należy, albo sąd. Sąd wyraża zgodę na wyznaczenie terminu licytacji na wniosek wierzyciela, jeżeli przemawia za tym wysokość i charakter dochodzonej należności lub brak możliwości zaspokojenia wierzyciela z innych składników majątku dłużnika. Na postanowienie sądu oddalające wniosek wierzyciela przysługuje zażalenie.

§ 5.¹ (*uchylony*)

Obwieszczenie publiczne

Art. 953. § 1. Komornik ogłosi o licytacji przez publiczne obwieszczenie, w którym wymienia:

- 1) nieruchomość, która ma być sprzedana, ze wskazaniem miejsca jej położenia i przeznaczenia gospodarczego, imienia i nazwiska dłużnika wraz z podaniem księgi wieczystej i miejsca jej przechowania lub z oznaczeniem zbioru dokumentów i sądu, w którym zbiór ten jest prowadzony;
- 2) czas i miejsce licytacji;
- 3) sumę oszacowania i cenę wywołania;
- 4) wysokość rękojmi, którą licytant przystępujący do przetargu powinien złożyć, z zaznaczeniem, że rękojnia może być również złożona w książeczce oszczędnościowej zaopatrzonej w upoważnienie właściciela książeczki do wypłaty całego wkładu stosownie do prawomocnego postanowienia sądu o utracie rękojmi albo w inny wskazany przez komornika sposób;
- 5) czas, w którym w ciągu dwóch tygodni przed licytacją wolno będzie oglądać nieruchomość oraz przeglądać w sądzie protokół opisu i oszacowania;

ponadto w obwieszczeniu należy podać:

- 6) wzmiankę, że prawa osób trzecich nie będą przeszkodą do licytacji i przysądzenia własności na rzecz nabywcy bez zastrzeżeń, jeżeli osoby te przed rozpoczęciem przetargu nie złożą dowodu, iż wniosły powództwo o zwolnienie nieruchomości lub przedmiotów razem z nią zajętych od egzekucji i uzyskały w tym zakresie orzeczenie wstrzymujące egzekucję;
- 7) wyjaśnienie, że użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli nie są ujawnione w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów i nie zostaną zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed rozpoczęciem licytacji, nie będą uwzględnione w dalszym toku egzekucji i wygasną z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności.

§ 2–3. (*uchylone*)

¹ Art. 952¹ § 5 uchylony przez art. 2 ustawy z 8 kwietnia 2022 r. (Dz.U. poz. 830) zmieniającej nin. ustawę z dniem 24 lutego 2022 r.

Doręczenie obwieszczeń

Art. 954. Obwieszczenie o licytacji doręcza się:

- 1) uczestnikom postępowania;
- 2) organowi gminy, urzędowi skarbowemu miejsca położenia nieruchomości oraz organom ubezpieczeń społecznych z wezwaniem, aby najpóźniej w terminie licytacji zgłosiły zestawienie podatków i innych danin publicznych, należnych do dnia licytacji.

Ogłoszenie obwieszczenia

Art. 955. § 1. Obwieszczenie o licytacji należy co najmniej dwa tygodnie przed jej terminem ogłosić publicznie na stronie internetowej oraz tablicy ogłoszeń sądu sprawującego nadzór nad egzekucją z nieruchomości, w lokalu organu gminy właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości oraz na stronie internetowej Krajowej Rady Komorniczej.

§ 2. Na wniosek i koszt strony komornik może zarządzić ogłoszenie również w inny wskazany przez nią sposób, w szczególności w dzienniku poczytnym w danej miejscowości.

§ 3. W ogłoszeniu w dzienniku wystarczy oznaczenie nieruchomości, czasu i miejsca licytacji, sumy oszacowania i ceny wywołania oraz wysokości rękoi, jaką licytant powinien złożyć.

Ogłoszenie w kilku sądach

Art. 956. Jeżeli egzekucja dotyczy jednej lub kilku nieruchomości położonych w różnych okręgach sądowych, obwieszczenie ogłasza się publicznie we wszystkich właściwych sądach.

Art. 957. (*uchylony*)

Przejęcie nieruchomości rolnej przez współwłaściciela w postępowaniu egzekucyjnym

Art. 958. § 1. Z chwilą obwieszczenia o licytacji nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego współwłaścicielowi tej nieruchomości, który nie jest dłużnikiem osobistym, przysługuje aż do trzeciego dnia przed licytacją prawo przejęcia nieruchomości na własność w cenie nie niższej od sumy oszacowania. Przy wniosku o przejęcie wnioskodawca powinien złożyć rękoi, chyba że ustawa go od niej zwalnia.

§ 2. Jeżeli kilku współwłaścicieli zgłosi wniosek o przejęcie, pierwszeństwo przysługuje temu z nich, który prowadzi gospodarstwo rolne lub pracuje w nim. Jeżeli warunek ten spełnia kilku współwłaścicieli albo nie spełnia go żaden z nich, sąd przyzna pierwszeństwo temu współwłaścicielowi, który daje najlepszą gwarancję należytego prowadzenia gospodarstwa rolnego.

Rozstrzygnięcie o pierwszeństwie

Art. 959. O pierwszeństwie przejęcia nieruchomości w myśl dwóch artykułów poprzedzających rozstrzyga sąd, wydając postanowienie o przybiciu.

Przedstawienie akt

Art. 960. Jeżeli nikt z prawa przejęcia nieruchomości na podstawie trzech artykułów poprzedzających wcześniej nie skorzysta albo jeżeli przedmiotem egzekucji nie jest nieruchomość rolna, komornik po dokonaniu obwieszczeń przedstawia akta sądowi. W razie spostrzeżenia niedokładności lub wadliwości postępowania sąd poleci komornikowi ich usunięcie.

Art. 961. (*uchylony*)

Rozdział 5

Warunki licytacyjne

Rękojmia

Art. 962. § 1. Przystępujący do przetargu obowiązany jest złożyć rękojmię w wysokości jednej dziesiątej części sumy oszacowania, najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg.

§ 2. (*uchylony*)

Zwrot rękojmi

Art. 963. Rękojmię złożoną przez licytanta, któremu udzielono przybicia, zatrzymuje się; pozostałym licytantom zwraca się ją niezwłocznie.

Zwolnienie od złożenia rękojmi

Art. 964. § 1. Nie składa rękojmi osoba, której przysługuje ujawnione w opisie i oszacowaniu prawo, jeżeli jego wartość nie jest niższa od wysokości rękojmi i jeżeli do tej wysokości znajduje ono pokrycie w cenie wywołania wraz z prawami stwierdzonymi w opisie i oszacowaniu, korzystającymi z pierwszeństwa przed jej prawem.

§ 2. Jeżeli w warunkach przewidzianych w paragrafie poprzedzającym wartość prawa jest niższa od wysokości rękojmi albo też prawo znajduje tylko częściowe pokrycie w cenie wywołania, wysokość rękojmi obniża się w pierwszym wypadku do różnicy między pełną rękojmią a wartością prawa, w drugim zaś wypadku do części wartości prawa niepokrytej w cenie wywołania.

Cena wywołania

Art. 965. Najniższa suma, za którą nieruchomość można nabyć na pierwszej licytacji (cena wywołania), wynosi trzy czwarte sumy oszacowania.

Suma przypadająca z ubezpieczenia

Art. 966. Suma przypadająca w chwili zajęcia na podstawie umowy ubezpieczenia dłużnikowi, przeciwko któremu toczy się postępowanie egzekucyjne, przechodzi na nabywcę i to również w części niepodlegającej zajęciu. O sumę tę podwyższa się cenę nabycia.

Złożenie ceny nabycia; potrącenie rękojmi

Art. 967. Po uprawomocnieniu się postanowienia o przybicu komornik zwoła licytanta, który uzyskał przybicie (nabywcę), aby w ciągu dwóch tygodni od dnia otrzymania wezwania złożył na rachunek depozytowy Ministra Finansów cenę nabycia z potrąceniem rękojmi złożonej w gotówce. Na wniosek nabywcy komornik może oznaczyć dłuższy termin uiszczenia ceny nabycia, nieprzekraczający jednak miesiąca.

Zaliczenie wierzytelności nabywcy

Art. 968. § 1. Nabywca może zaliczyć na poczet ceny własną wierzytelność lub jej część, jeżeli znajduje ona pokrycie w cenie nabycia.

§ 2. Za zgodą wierzyciela, którego wierzytelność znajduje pokrycie w cenie nabycia, nabywca może tę wierzytelność zaliczyć na poczet ceny. Wierzyciel wyraża zgodę w dokumencie z podpisem urzędowo poświadczonym albo do protokołu nie później niż w terminie, w którym nabywca ma obowiązek uiścić cenę nabycia.

Utrata rękojmi

Art. 969. § 1. Jeżeli nabywca nie wykonał w terminie warunków licytacyjnych co do zapłaty ceny, traci rękojmię, a skutki przybicia wygasają. Uiszczoną część ceny zwraca się. Następstwa te sąd stwierdza postanowieniem, na które przysługuje zażalenie.

§ 2. Od nabywcy nieskładającego rękojmi, który nie wykonał warunków licytacyjnych, ściąga się rękojmię w trybie egzekucji należności sądowych.

§ 3. Z rękojmi utraconej przez nabywcę lub od niego ściągniętej pokrywa się koszty egzekucji związane ze sprzedażą, a reszta wchodzi w skład sumy uzyskanej w egzekucji albo jeżeli egzekucja została umorzona, jest przelewana na dochód Skarbu Państwa.

Ponowna licytacja

Art. 970. Po uprawomocnieniu się postanowienia stwierdzającego wygaśnięcie przybicia wierzyciel może żądać wyznaczenia ponownej licytacji.

Wady nieruchomości

Art. 971. Nabywca nie może żądać unieważnienia nabycia ani zmniejszenia ceny z powodu wad nieruchomości lub przedmiotów razem z nią nabytych.

Rozdział 6

Licytacja

Publiczność; nadzór sędziego; utrwalanie przebiegu licytacji

Art. 972. § 1. Licytacja odbywa się publicznie w obecności i pod nadzorem sędziego albo referendarza sądowego.

§ 2. Przebieg licytacji sąd utrwalą również za pomocą urządzenia rejestrującego dźwięk albo obraz i dźwięk.

Podanie informacji o przetargu

Art. 973. Po wywołaniu licytacji komornik podaje do wiadomości obecnych:

- 1) przedmiot przetargu;
- 2) cenę wywołania;
- 3) sumę rękojmi;
- 4) termin uiszczenia ceny nabycia;
- 5) ciążące na nieruchomości zaległości w podatkach państwowych oraz innych daninach publicznych, jeżeli wysokość tych sum jest zgłoszona, z wyjaśnieniem, które z nich obciążają nabywcę bez zaliczenia na cenę nabycia;
- 6) prawa obciążające nieruchomość, które będą utrzymane w mocy z zaliczeniem i bez zaliczenia na cenę nabycia;
- 7) wynikające z akt zmiany w stanie faktycznym i prawnym nieruchomości, jeżeli zaszyły po jej opisie i oszacowaniu.

Przedmiot przetargu

Art. 974. Przedmiotem przetargu jest nieruchomość według stanu objętego opisem i oszacowaniem z uwzględnieniem zmian podanych do wiadomości przez komornika na terminie licytacyjnym.

Kolejność

Art. 975. Jeżeli ma być sprzedanych kilka nieruchomości lub kilka części jednej nieruchomości, dłużnik ma prawo wskazać kolejność, w jakiej ma być przeprowadzony przetarg poszczególnych nieruchomości lub części.

Wyłączenia podmiotowe

Art. 976. § 1. W przetargu nie mogą uczestniczyć: dłużnik, komornik, ich małżonkowie, dzieci, rodzice i rodzeństwo oraz osoby obecne na licytacji w charakterze urzędowym, licytant, który nie wykonał warunków poprzedniej licytacji, osoby, które mogą nabyć nieruchomość tylko za zezwoleniem organu państwowego, a zezwolenia tego nie przedstawiły.

§ 2. Stawienie się jednego licytanta wystarcza do odbycia przetargu.

Pełnomocnictwo

Art. 977. Pełnomocnictwo do udziału w przetargu powinno być stwierdzone dokumentem z podpisem urzędowo poświadczonym. Podpisy na pełnomocnictwach udzielonych przez państwowe jednostki organizacyjne lub jednostki organizacyjne samorządu terytorialnego oraz na pełnomocnictwach udzielonych adwokatom lub radcom prawnym nie wymagają poświadczenia.

Przebieg przetargu

Art. 978. § 1. Przetarg odbywa się ustnie.

§ 2. Postąpienie nie może wynosić mniej niż jeden procent ceny wywołania, z zaokrągleniem wzwyż do pełnych złotych.

§ 3. Zaofiarowana cena przestaje wiązać, gdy inny licytant zaofiarował cenę wyższą.

Wstrzymanie przetargu; umorzenie egzekucji

Art. 979. § 1. Jeżeli w tym samym postępowaniu ma być sprzedanych kilka nieruchomości lub kilka części jednej nieruchomości i jeżeli za te, które już zostały sprzedane, osiągnięto cenę wystarczającą na zaspokojenie należności wierzyciela egzekwującego i kosztów egzekucyjnych, komornik wstrzyma przetarg pozostałych nieruchomości lub ich części.

§ 2. Jeżeli przy podziale sumy uzyskanej za sprzedane niektóre tylko nieruchomości lub niektóre części nieruchomości okaże się, że należność wierzyciela i koszty egzekucji istotnie znajdują w tej sumie pełne pokrycie, egzekucję co do pozostałych nieruchomości lub części nieruchomości należy umorzyć.

Zamknięcie przetargu

Art. 980. Po ustaniu postąpień komornik, uprzedzając obecnych, że po trzecim obwieszczeniu dalsze postąpienia nie będą przyjęte, obwieści trzykrotnie ostatnio zaofiarowaną cenę, zamknie przetarg i wymieni licytanta, który zaofiarował najwyższą cenę.

Umorzenie egzekucji

Art. 981. Jeżeli należność wierzyciela będzie uiszczona wraz z kosztami przed zamknięciem przetargu, komornik umorzy egzekucję.

Przejęcie nieruchomości rolnej przez współwłaściciela w postępowaniu egzekucyjnym

Art. 982. § 1. Jeżeli na licytacji nikt nie przystąpił do przetargu, a przedmiotem egzekucji jest nieruchomość rolna, współwłaściciel nieruchomości wystawionej na licytację, niebędący dłużnikiem osobistym, ma prawo przejęcia nieruchomości na własność w cenie nie niższej od trzech czwartych sumy oszacowania. Art. 958 § 2 stosuje się odpowiednio.

§ 2. Wniosek o przejęcie nieruchomości należy zgłosić w ciągu tygodnia od licytacji, składając równocześnie rękojmię, chyba że ustawa wnioskodawcę od niej zwalnia.

§ 3. Jeżeli na licytacji nikt nie przystąpił do przetargu, a przedmiotem egzekucji jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wierzyciel hipoteczny może przejąć to prawo za cenę nie niższą od trzech czwartych sumy oszacowania; wniosek o przejęcie należy zgłosić w ciągu tygodnia od licytacji. Wierzyciel hipoteczny nie składa rękojmi.

Druga licytacja

Art. 983. Jeżeli nikt nie zgłosił wniosku o przejęcie nieruchomości w myśl artykułu poprzedzającego albo przedmiot egzekucji nie jest nieruchomością rolną, komornik na wniosek wierzyciela wyznacza drugą licytację, na której cena wywołania stanowi dwie trzecie sumy oszacowania. Cena ta jest najniższa, za którą można nabyć nieruchomość.

Przejęcie nieruchomości na własność przez wierzyciela w postępowaniu egzekucyjnym

Art. 984. § 1. Jeżeli również na drugiej licytacji nikt nie przystąpi do przetargu, przejęcie nieruchomości na własność może nastąpić w cenie nie niższej od dwóch trzecich części sumy oszacowania, przy czym prawo przejęcia przysługuje wierzycielowi egzekwującemu i hipotecznemu oraz współwłaścicielowi. Jeżeli przedmiotem egzekucji jest nieruchomość rolna, stosuje się art. 982 z wynikającą z niniejszego przepisu zmianą co do ceny przejęcia. W wypadku gdy osoby określone w art. 982 nie skorzystają z prawa przejęcia nieruchomości rolnej, prawo to przysługuje także wierzycielowi egzekwującemu i hipotecznemu.

§ 2. Wniosek o przejęcie nieruchomości wierzyciel powinien złożyć sądowi w ciągu tygodnia po licytacji, składając jednocześnie rękojmię, chyba że ustawa go od niej zwalnia.

§ 3. Jeżeli kilku wierzycieli składa wniosek o przejęcie, pierwszeństwo przysługuje temu, kto zaoferował cenę wyższą, a przy równych cenach – temu, czyja należność jest większa.

Umorzenie postępowania; nowa egzekucja

Art. 985. § 1. Jeżeli po drugiej licytacji żaden z wierzycieli nie przejął nieruchomości na własność, postępowanie egzekucyjne umarza się i nowa egzekucja z tej nieruchomości może być wszczęta dopiero po upływie 6 miesięcy od daty drugiej licytacji.

§ 2. (uchylony)

Skarga na czynności komornika

Art. 986. Skargę na czynności komornika w toku licytacji aż do zamknięcia przetargu zgłasza się ustnie sędziemu albo referendarzowi sądowemu nadzorującemu licytację, który natychmiast ją rozstrzyga.

Rozdział 6a

Sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej

Przepisy stosowane do sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej

Art. 986¹. § 1. Do sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej stosuje się przepisy rozdziałów 4–6 i 7 z odrębnościami wynikającymi z niniejszego rozdziału.

§ 2. Do sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej przepisów art. 809¹ § 1 pkt 5 oraz art. 972 § 2 nie stosuje się.

Wniosek o dokonanie sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej

Art. 986². § 1. Sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej przeprowadza się na wniosek wierzyciela. Wniosek o dokonanie sprzedaży w drodze licytacji elektronicznej może zostać złożony także w razie złożenia wniosku o wyznaczenie ponownej lub drugiej licytacji.

§ 2. Jeżeli nieruchomość została zajęta na zaspokojenie kilku wierzytelności dochodzonych przez różnych wierzycieli, sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej dokonuje się, jeżeli zażądał tego którykolwiek z wierzycieli.

Zawiadomienie dłużnika o otrzymaniu wniosku o przeprowadzenie sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej; kolejność sprzedaży nieruchomości; termin rozpoczęcia licytacji

Art. 986³. § 1. Komornik w terminie tygodnia od dnia otrzymania od wierzyciela wniosku o przeprowadzenie sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej zawiadamia o tym fakcie dłużnika. W zawiadomieniu wskazuje się nieruchomość lub część nieruchomości, których wniosek dotyczy, oraz poucza dłużnika o treści art. 975.

§ 2. Uprawnienie wynikające z art. 975 dłużnik może zrealizować w terminie tygodnia od dnia doręczenia mu zawiadomienia, o którym mowa w § 1. Po upływie wskazanego terminu kolejność przeprowadzenia przetargu poszczególnych nieruchomości lub ich części określa komornik.

§ 3. Przetargi dotyczące różnych nieruchomości lub ich części, zajętych w tym samym postępowaniu należy zaplanować tak, aby nie toczyły się równocześnie. Przepisu zdania pierwszego nie stosuje się, jeżeli łączna wysokość sumy oszacowania tych nieruchomości nie przekracza łącznej wysokości należności wierzycieli egzekwujących i kosztów egzekucyjnych.

§ 4. Licytacja nie może rozpocząć się wcześniej niż dwa tygodnie od dnia upływu terminu, o którym mowa w § 2 zdanie pierwsze.

**System informatyczny do przeprowadzenia sprzedaży nieruchomości
w drodze licytacji elektronicznej; obwieszczenie o sprzedaży nieruchomości
w drodze licytacji elektronicznej**

Art. 986⁴. § 1. Sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej jest przeprowadzana za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.

§ 2. Warunkiem udziału w przetargu jest utworzenie indywidualnego konta w systemie teleinformatycznym.

§ 3. Obwieszczenie o sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej zamieszcza się na stronie internetowej Krajowej Rady Komorniczej co najmniej dwa tygodnie przed terminem licytacji. Przepisów art. 955 i art. 956 nie stosuje się.

§ 4. W obwieszczeniu, o którym mowa w § 3, komornik wymienia informacje, o których mowa w art. 953 § 1 pkt 3, 6 i 7, a ponadto:

- 1) nieruchomość, która ma być sprzedana, ze wskazaniem miejsca jej położenia i przeznaczenia gospodarczego wraz z podaniem księgi wieczystej i miejsca jej przechowania lub z oznaczeniem zbioru dokumentów i sądu, w którym zbiór ten jest prowadzony;
- 2) informację o tym, że przetarg odbywa się w drodze elektronicznej, oraz o chwili rozpoczęcia i zakończenia przetargu;
- 3) informację o obowiązku uiszczenia rękojmi i jej wysokości;
- 4) czas, w którym w ciągu dwóch tygodni przed licytacją wolno będzie oglądać nieruchomość.

§ 5. W systemie teleinformatycznym wraz z obwieszczeniem o licytacji nieruchomości udostępnia się protokół opisu i oszacowania nieruchomości.

Złożenie rękojmi

Art. 986⁵. § 1. Rękojmię należy złożyć na rachunek bankowy najpóźniej na 2 dni robocze przed rozpoczęciem przetargu. Za datę złożenia rękojmi przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego komornika. Przepisu art. 964 nie stosuje się.

§ 2. Wraz z rękojmią licytant zobowiązany jest do podania w systemie teleinformatycznym danych niezbędnych do wydania postanowienia o przybiciu: numeru PESEL, numeru dokumentu stwierdzającego tożsamość i oświadczenia, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeżeli tak, czy nieruchomość zamierza nabyć do majątku wspólnego czy osobistego, oraz do wskazania, czy licytuje we własnym imieniu czy jako pełnomocnik innej osoby, a także innych danych, jeżeli potrzeba ich podania wynika z przepisów odrębnych ustaw.

§ 3. W razie potrzeby komornik niezwłocznie wzywa licytanta, pod rygorem niedopuszczenia do udziału w przetargu, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego do uzupełnienia danych, a jeżeli udział w przetargu wymaga zezwolenia organu władzy publicznej lub wykazania umocowania do występowania w imieniu innej osoby – do przedłożenia utrwalonych w postaci elektronicznej kopii wymaganych dokumentów w terminie 3 dni, nie później niż dzień przed terminem licytacji.

§ 4. Komornik potwierdza fakt złożenia rękojmi i podania danych, o których mowa w § 2, niezwłocznie po ich otrzymaniu, poprzez dopuszczenie licytanta do

udziału w przetargu. O odmowie dopuszczenia do przetargu zawiadamia się zainteresowanego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.

Informacje i pouczenia udostępniane przed rozpoczęciem przetargu

Art. 986⁶. Na dzień przed rozpoczęciem przetargu w systemie teleinformatycznym udostępnia się informacje, o których mowa w art. 973, oraz pouczenia o treści przepisów art. 967, art. 969, art. 971, art. 976, art. 978 § 2, art. 981, art. 986⁷ § 5 oraz art. 986⁸.

Rozpoczęcie i zakończenie przetargu

Art. 986⁷. § 1. Przetarg rozpoczyna się i kończy z chwilą wskazaną w obwieszczeniu o licytacji nieruchomości.

§ 2. Komornik wyznacza licytację elektroniczną w taki sposób, aby zarówno termin rozpoczęcia, jak i zakończenia przetargu przypadał pomiędzy godziną 9⁰⁰ a 14⁰⁰ w dni robocze. Czas trwania przetargu wynosi 7 dni.

§ 3. W toku przetargu licytanci ofiarują cenę nabycia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Przepisu art. 980 nie stosuje się.

§ 4. W razie umorzenia egzekucji na podstawie art. 981 komornik niezwłocznie anuluje przetarg. Jeżeli w jednym z kilku prowadzonych równocześnie na podstawie art. 986³ § 3 zdanie drugie przetargów zaofiarowano cenę przekraczającą łączną wysokość należności wierzycieli egzekwujących i kosztów egzekucyjnych, komornik może anulować pozostałe przetargi. Z chwilą anulowania przetargu zaofiarowane przez licytantów ceny przestają wiązać.

§ 5. Przetarg wygrywa licytant, którego oferta była w chwili zakończenia przetargu najwyższa.

§ 6. Po zakończeniu przetargu komornik za pośrednictwem systemu teleinformatycznego informuje licytantów o wyłonieniu licytanta ofiarującego najwyższą cenę w chwili zakończenia przetargu.

Skarga na odmowę dopuszczenia do przetargu

Art. 986⁸. § 1. Skargę na odmowę dopuszczenia do przetargu można złożyć w terminie 3 dni od dnia odmowy dopuszczenia do przetargu, a na przebieg przetargu – w terminie 3 dni od dnia jego zakończenia.

§ 2. Licytanci i osoby, których nie dopuszczono do przetargu, mogą złożyć skargę wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.

§ 3. Skargę za pośrednictwem systemu teleinformatycznego mogą złożyć także osoby niewymienione w § 2, o ile posiadają w tym systemie konto.

Dokumenty przesyłane sądowi po zamknięciu przetargu

Art. 986⁹. Niezwłocznie po zamknięciu przetargu, nie później niż w terminie tygodnia, komornik przesyła sądowi protokół z przebiegu przetargu, wszystkie nierozpoznane skargi oraz dokumenty niezbędne do udzielenia przybycia.

Postanowienie co do przybicia

Art. 986¹⁰. § 1. Sąd albo referendarz sądowy wydaje postanowienie co do przybicia na posiedzeniu niejawnym w terminie tygodnia od dnia otrzymania protokołu z przebiegu przetargu oraz dokumentów niezbędnych do udzielenia przybicia. Przepis art. 988 § 2 stosuje się.

§ 2. Postanowienie co do przybicia doręcza się licytantowi, który zaofiarował najwyższą cenę. Wysłuchania licytanta, który zaofiarował najwyższą cenę, oraz uczestników przetargu dokonuje się jedynie wtedy, gdy jest to konieczne dla wydania postanowienia co do przybicia.

Delegacja ustawowa – sposób przeprowadzenia sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej oraz uwierzytelniania użytkowników systemu teleinformatycznego

Art. 986¹¹. Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia, sposób przeprowadzenia sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej oraz sposób uwierzytelniania użytkowników systemu teleinformatycznego obsługującego licytację elektroniczną, mając na względzie zapewnienie ochrony praw osób uczestniczących w licytacji, sprawność postępowania, skuteczność egzekucji, bezpieczeństwo posługiwania się dokumentami w postaci elektronicznej oraz dostępność systemu teleinformatycznego.

Rozdział 7

Przybicie

Udzielenie przybicia

Art. 987. Po zamknięciu przetargu sąd w osobie sędziego albo referendarz sądowy, pod którego nadzorem odbywa się licytacja, wydaje na posiedzeniu jawnym postanowienie co do przybicia na rzecz licytanta, który zaofiarował najwyższą cenę, po wysłuchaniu tak jego, jak i obecnych uczestników.

Postanowienie o przybicu

Art. 988. § 1. Postanowienie o przybicu ogłasza się niezwłocznie po ukończeniu przetargu; ogłoszenie można jednak odroczyć najdalej na tydzień, jeżeli zgłoszono skargę, której natychmiastowe rozstrzygnięcie nie jest możliwe, jak również z innych ważnych przyczyn.

§ 2. Jeżeli skargi lub zażalenia wniesione w toku postępowania egzekucyjnego nie są jeszcze prawomocnie rozstrzygnięte, sąd może wstrzymać wydanie postanowienia co do udzielenia przybicia.

Wysłuchanie

Art. 989. Gdy przejęcie nieruchomości na własność ma nastąpić po nieudróżeniu do skutku drugiej licytacji, sąd udzieli przybicia na rzecz przejmującego

nieruchomość po wysłuchaniu wnioskodawcy oraz uczestników, jeżeli stawia się na posiedzenie.

Treść postanowienia o przybiciu

Art. 990. W postanowieniu o przybiciu wymienia się imię i nazwisko nabywcy, oznaczenie nieruchomości, datę przetargu i cenę nabycia.

Odmowa udzielenia przybicia

Art. 991. § 1. Sąd odmówi przybicia z powodu naruszenia przepisów postępowania w toku licytacji, jeżeli uchybienia te mogły mieć istotny wpływ na wynik przetargu.

§ 2. Sąd odmówi również przybicia, jeżeli postępowanie podlegało umorzeniu lub zawieszeniu albo jeżeli uczestnik nie otrzymał zawiadomienia o licytacji, chyba że z tego powodu nie nastąpiło naruszenie jego praw albo że będąc na licytacji nie wystąpił ze skargą na to uchybienie.

Ponowna licytacja

Art. 992. Jeżeli sąd odmówi przybicia, komornik na wniosek wierzyciela wyznaczy ponowną licytację.

Zmiana zarządcy

Art. 993. § 1. Jeżeli przybicie nie następuje niezwłocznie po ukończeniu przetargu, sąd na wniosek licytanta, który zaofiarował najwyższą cenę, może, w wypadku gdy zarządcą jest dłużnik, odjąć mu zarząd i ustanowić innego zarządcę.

§ 2. Po przybiciu sąd wyda zarządzenie, o którym mowa w paragrafie poprzedzającym, na wniosek nabywcy lub uczestnika postępowania. Nabywca może być na własne żądanie ustanowiony zarządcą, jeżeli oprócz rękojmi złożył w gotówkę nie mniej niż piątą część ceny nabycia albo jeżeli do tej wysokości przysługuje mu prawo zaliczenia swej wierzytelności na poczet ceny nabycia.

§ 3. W razie wygaśnięcia skutków przybicia bez równoczesnego umorzenia egzekucji sąd wyda postanowienie co do osoby zarządcy, jeżeli dotychczasowym zarządcą był nabywca.

Pierwszeństwo potrącenia

Art. 994. Jeżeli nabywca nie uzyska przysądzenia własności, należność przypadająca na niego z tytułu zarządu będzie pokryta z pierwszeństwem przed innymi jego zobowiązaniami z kwot pieniężnych złożonych na poczet ceny poza rękojmiami.

Skutki przybicia

Art. 995. Osoba, na rzecz której udzielono przybicia, uzyskuje, jeżeli wykona warunki licytacyjne, prawo do przysądzenia jej własności nieruchomości.

Doręczenie postanowienia o przybiciu

Art. 996. Postanowienie o przybiciu, które zapadło na posiedzeniu niejawnym, doręcza się wierzycielowi, dłużnikowi, nabywcy i osobom, które w toku licytacji zaskarżyły czynności związane z udzielaniem przybicia, jako też zarządcy, który nie jest dłużnikiem, postanowienie zaś o odmowie przybicia – wierzycielowi, dłużnikowi i licytantowi, który zaofiarował najwyższą cenę.

Zażalenie

Art. 997. Na postanowienie sądu co do przybicia przysługuje zażalenie. Podstawą zażalenia nie mogą być takie uchybienia przepisów postępowania, które nie naruszają praw skarżącego.

Rozdział 8

Przysądzenie własności

Postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości

Art. 998. § 1. Po uprawomocnieniu się przybicia i wykonaniu przez nabywcę warunków licytacyjnych lub postanowienia o ustaleniu ceny nabycia i wpłaceniu całej ceny przez Skarb Państwa sąd wydaje postanowienie o przysądzeniu własności.

§ 2. Na postanowienie co do przysądzenia własności przysługuje zażalenie. Podstawą zażalenia nie mogą być uchybienia sprzed uprawomocnienia się przybicia.

Skutki przysądzenia własności

Art. 999. § 1. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności. Przepis art. 791 stosuje się odpowiednio.

§ 2. Od chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności na rzecz nabywcy należą do niego pożytki z nieruchomości. Powtarzające się dani publiczne przypadające z nieruchomości od dnia prawomocności postanowienia o przysądzeniu własności ponosi nabywca. Świadczenia publicznoprawne niepowtarzające się nabywca ponosi tylko wtedy, gdy ich płatność przypada w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności lub po tym dniu.

§ 3. (uchylony)

Wygaśnięcie praw i roszczeń

Art. 1000. § 1. Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji.

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

- 1) prawa ciężące na nieruchomości z mocy ustawy;
- 2) (*uchylony*)
- 3) służebność drogi koniecznej oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia;
- 4) służebność przesyłu.

§ 3. Pozostają również w mocy ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru albo nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania, służebności i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w wypadku ostatnim wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

§ 4. Przepisu § 1 nie stosuje się w odniesieniu do ciężących na nieruchomości spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokalu. Prawa te, z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, przekształcają się odpowiednio w prawo najmu, w prawo odrębnej własności do lokalu albo we własność domu jednorodzinnego.

Utrzymanie służebności gruntowej

Art. 1001. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, sąd może zarządzić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, będzie utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obciąża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej.

Prawa i obowiązki ze stosunku najmu i dzierżawy

Art. 1002. Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy stosownie do przepisów prawa normujących te stosunki w wypadku zbycia rzeczy wynajętej lub wdzierżawionej. W przypadku gdy umowa najmu lub dzierżawy nieruchomości zawarta była na czas oznaczony dłuższy niż dwa lata, nabywca może wypowiedzieć tę umowę, w ciągu miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia, o ile umowa nie przewiduje terminu krótszego, chociażby umowa została zawarta z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy lub dzierżawcy wydana.