

PRAWO NIERUCHOMOŚCI

ZBIÓR PRZEPISÓW

**UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE, SŁUŻEBNOŚCI,
EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI**

GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

**PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE
PRZESTRZENNE**

KSIĘGI WIECZYZSTE

LOKALE

**NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI
PRZEZ CUDZOZIEMCÓW**

ZAGOSPODAROWANIE WSPÓLNOT GRUNTOWYCH



UWZGLĘDNIĄ ZMIANY WCHODZĄCE W ŻYCIE Z DNIEM:

KODEKS POSTĘPOWANIA CYWILNEGO (WYCIĄG):

- 19 stycznia 2018 r. – obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 8 grudnia 2017 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 155)
- 1 stycznia 2019 r. – *ustawa z 22 marca 2018 r. o komorach sądowych (druk sejmowy nr 1582; oczekuje na publikację w Dzienniku Ustaw)*

USTAWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI:

- 9 sierpnia 2017 r., 23 sierpnia 2017 r., 1 września 2017 r., 1 stycznia 2018 r., 1 stycznia 2019 r. – *ustawa z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1509)*
- 20 grudnia 2017 r. – wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 12 grudnia 2017 r., SK 39/15 (Dz.U. poz. 2375)
- 1 stycznia 2018 r. – *ustawa z 16 grudnia 2016 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. poz. 2260)*
- 1 stycznia 2018 r. – *ustawa z 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. poz. 1566 ze zm.)*
- 15 stycznia 2018 r. – obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 14 grudnia 2017 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121)
- 17 stycznia 2018 r. – *ustawa z 14 grudnia 2017 r. o zmianie niektórych ustaw w celu ułatwienia zwalczania chorób zakaźnych zwierząt (Dz.U. z 2018 r. poz. 50)*
- 30 kwietnia 2018 r. – *ustawa z 6 marca 2018 r. – Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo przedsiębiorców oraz inne ustawy dotyczące działalności gospodarczej (Dz.U. poz. 650)*

USTAWA O SCALANIU I WYMIANIE GRUNTÓW:

- 1 stycznia 2018 r. – *ustawa z 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. poz. 1566 ze zm.)*

USTAWA O GOSPODAROWANIU NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA:

- 1 stycznia 2018 r. – *ustawa z 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. poz. 1566 ze zm.)*
- 11 stycznia 2018 r. – obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 8 grudnia 2017 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2018 r. poz. 91)

USTAWA O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO:

- 28 listopada 2017 r. – obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 9 listopada 2017 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. poz. 2196)
- 5 grudnia 2017 r. – *ustawa z 9 listopada 2017 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. poz. 2233)*

UWZGLĘDNIĄ ZMIANY WCHODZĄCE W ŻYCIE Z DNIEM:

USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

1 stycznia 2018 r. – ustawa z 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. poz. 1566 ze zm.)

USTAWA – PRAWO BUDOWLANE:

4 stycznia 2018 r. – ustawa z 8 grudnia 2017 r. o zmianie ustawy o drogach publicznych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 12)

21 lutego 2018 r. – ustawa z 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz.U. poz. 317)

30 kwietnia 2018 r. – ustawa z 6 marca 2018 r. – *Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo przedsiębiorców oraz inne ustawy dotyczące działalności gospodarczej* (Dz.U. poz. 650)

14 lutego 2019 r. – wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 7 lutego 2018 r., K 39/15 (Dz.U. poz. 352)

USTAWA O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE:

27 stycznia 2018 r. – ustawa z 9 listopada 2017 r. o zmianie ustawy o niektórych uprawnieniach pracowników urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw wewnętrznych oraz funkcjonariuszy i pracowników urzędów nadzorowanych przez tego ministra oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 106 ze zm.)

14 marca 2018 r. – ustawa z 26 stycznia 2018 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reparywacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 431)

USTAWA O WŁASNOŚCI LOKALI:

11 kwietnia 2018 r. – obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 23 marca 2018 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. poz. 716)

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

1 stycznia 2018 r. – ustawa z 26 stycznia 2018 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. poz. 374)

po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia – ustawa z 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (druk sejmowy nr 2192; oczekuje na publikację w Dzienniku Ustaw)

USTAWA O NABYWANIU NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW:

7 grudnia 2017 r. – obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 22 listopada 2017 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. poz. 2278)

Stan prawny na 11 kwietnia 2018 r.

Wydawca
Małgorzata Stańczak

Redaktor prowadzący
Mariusz Kurzyński

Łamanie
Faktoria Wyrazu Sp. z o.o.

© Copyright by
Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2018

ISBN 978-83-8124-682-8
7. wydanie

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 19
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Spis treści

UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, SŁUŻEBNOŚCI, EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI

Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (wyciąg)	13
KSIĘGA PIERWSZA. CZĘŚĆ OGÓLNA	13
Tytuł III. Mienie	13
KSIĘGA DRUGA. WŁASNOŚĆ I INNE PRAWA RZECZOWE	15
Tytuł II. Użytkowanie wieczyste	15
Tytuł III. Prawa rzeczowe ograniczone	17
Dział III. Służebności	17
Rozdział I. Służebności gruntowe	17
Rozdział II. Służebności osobiste	19
Rozdział III. Służebność przesyłu	21
 Ustawa z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości	23
Skorowidz	29
 Ustawa z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (wyciąg)	31
CZĘŚĆ TRZECIA. POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE	31
Tytuł II. Egzekucja świadczeń pieniężnych	31
Dział VI. Egzekucja z nieruchomości	32
Rozdział 1. Przepisy wstępne	32
Rozdział 2. Zajęcie	32
Rozdział 3. Opis i oszacowanie	37
Rozdział 4. Obwieszczenie o licytacji	40
Rozdział 5. Warunki licytacyjne	43
Rozdział 6. Licytacja	45
Rozdział 7. Przybicie	48

Rozdział 8. Przysądzenie własności	50
Rozdział 9. Egzekucja z ułamkowej części nieruchomości oraz użytkowania wieczystego	52
Dział VIa. Uproszczona egzekucja z nieruchomości	54

GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami	59
Dział I. Przepisy ogólne	59
Dział II. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego	66
Rozdział 1. Zasady ogólne	66
Rozdział 2. Zasoby nieruchomości	71
Rozdział 3. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste	77
Rozdział 4. Przetargi na zbycie nieruchomości	82
Rozdział 5. Oddawanie w trwały zarząd	87
Rozdział 6. Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne	91
Rozdział 7. Ustalanie sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowych	100
Rozdział 8. Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości	101
Dział III. Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości	115
Rozdział 1. Podziały nieruchomości	115
Rozdział 2. Scalanie i podział nieruchomości	123
Rozdział 3. Prawo pierwokupu nieruchomości	127
Rozdział 4. Wywłaszczanie nieruchomości	130
Rozdział 5. Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości	140
Rozdział 6. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości	144
Rozdział 7. Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej	147
Dział IV. Wycena nieruchomości	150
Rozdział 1. Określanie wartości nieruchomości	150
Rozdział 2. Powszechna taksacja nieruchomości	155
Rozdział 3. Badanie rynku nieruchomości	159
Dział V. Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami	160
Rozdział 1. Rzeczoznawstwo majątkowe	160
Rozdział 2. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	165
Rozdział 3. Zarządzanie nieruchomościami	167
Rozdział 4. Nadawanie uprawnień zawodowych rzeczoznawcom majątkowym i dokonywanie wpisów do centralnego rejestru oraz orzekanie w sprawach odpowiedzialności zawodowej	170

Dział VI. Przepisy karne i o karach pieniężnych.....	177
Dział VII. Przepisy przejściowe, zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe	180
Rozdział 1. Przepisy przejściowe.....	180
Rozdział 2. Zmiany w przepisach obowiązujących.....	194
Rozdział 3. Przepisy końcowe	195
Skorowidz	197
 Ustawa z 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów	207
Skorowidz	221
 Ustawa z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa	225
Rozdział 1. Przepisy ogólne.....	225
Rozdział 3. Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.....	228
Rozdział 4. Gospodarka finansowa Zasobu	232
Rozdział 5. Gospodarowanie Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa	237
Rozdział 6. Sprzedaż i nabywanie nieruchomości.....	244
Rozdział 7. Trwały zarząd	255
Rozdział 8. Oddanie mienia na czas oznaczony do odpłatnego korzystania	257
Rozdział 9. Gospodarka mieszkaniowa i socjalna	263
Rozdział 10. Przepisy końcowe i przejściowe.....	266
Skorowidz	269
 Ustawa z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego	275
Skorowidz	291

PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE

Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	297
Rozdział 1. Przepisy ogólne.....	297
Rozdział 2. Planowanie przestrzenne w gminie	304
Rozdział 2a. Planowanie przestrzenne na obszarze metropolitalnym.....	331
Rozdział 3. Planowanie przestrzenne w województwie	333

Rozdział 4. Planowanie przestrzenne na szczeblu krajowym	339
Rozdział 4a. Obszary funkcjonalne	341
Rozdział 5. Lokalizacja inwestycji celu publicznego i ustalanie warunków zabudowy w odniesieniu do innych inwestycji.....	343
Rozdział 6. Zmiany w przepisach obowiązujących.....	354
Rozdział 7. Przepisy przejściowe i końcowe.....	354
Skorowidz	357
Ustawa z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane	363
Rozdział 1. Przepisy ogólne	363
Rozdział 2. Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie.....	370
Rozdział 3. Prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego	377
Rozdział 4. Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych	382
Rozdział 5. Budowa i oddawanie do użytku obiektów budowlanych.....	403
Rozdział 6. Utrzymanie obiektów budowlanych.....	420
Rozdział 7. Katastrofa budowlana	429
Rozdział 8. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego.....	431
Rozdział 9. Przepisy karne.....	446
Rozdział 10. Odpowiedzialność zawodowa w budownictwie	448
Rozdział 11. Przepisy przejściowe i końcowe.....	451
ZAŁĄCZNIK.....	452
Skorowidz	457

KSIĘGI WIECZYSTE

Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece	469
Dział I. Księgi wieczyste.....	469
Rozdział 1. Przepisy o prawach jawnych z księgi wieczystej	469
Rozdział 2. Ustrój ksiąg wieczystych i postępowanie	474
Rozdział 3. (<i>uchylony</i>)	483
Dział II. Hipoteka.....	483
Rozdział 1. Hipoteka w ogólności.....	483
Oddział 1. Przepisy ogólne.....	483
Oddział 2. Przeniesienie wierzytelności hipotecznej.....	487
Oddział 3. Zakres obciążenia hipoteką i ochrona hipoteki.....	488
Oddział 4. Wygaśnięcie hipoteki	490
Oddział 5. Rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym	492
Rozdział 2. (<i>uchylony</i>)	494

Rozdział 2 ¹ . Hipoteka na wierzytelności hipotecznej	494
Rozdział 3. Hipoteka przymusowa	495
Dział III. Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe.....	496
Skorowidz	501
Ustawa z 17 lutego 1960 r. o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych.....	509
Skorowidz	513
Ustawa z 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.....	515
Skorowidz	521

LOKALE

Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.....	525
Rozdział 1. Przepisy ogólne.....	525
Rozdział 2. Ustanowienie własności lokalu	529
Rozdział 3. Prawa i obowiązki właścicieli lokali.....	530
Rozdział 4. Zarząd nieruchomością wspólną	532
Rozdział 5. Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe.....	538
Skorowidz	539
Ustawa z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.....	543
Rozdział 1. Przepisy ogólne.....	543
Rozdział 2. Mieszkaniowy rachunek powierniczy	545
Rozdział 3. Wpłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego	546
Rozdział 4. Gwarancja bankowa i gwarancja ubezpieczeniowa	547
Rozdział 5. Obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy deweloperskiej	548
Rozdział 6. Umowa deweloperska	550
Rozdział 7. Odstąpienie od umowy deweloperskiej.....	553

Rozdział 8. Przepisy karne.....	554
Rozdział 9. Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i przepis końcowy	555
ZAŁĄCZNIK (Wzór). (Prospekt informacyjny)	557
Skorowidz	563

**Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,
mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.....567**

Rozdział 1. Przepisy ogólne.....	567
Rozdział 2. Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów	572
Rozdział 2a. Najem okazjonalny lokalu	589
Rozdział 2b. Najem instytucjonalny lokalu	591
Rozdział 3. Mieszkaniowy zasób gminy.....	593
Rozdział 4. Lokale socjalne	601
Rozdział 4. Najem socjalny lokalu	601
Rozdział 4a. Tymczasowe pomieszczenia.....	603
Rozdział 5. Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe	604
Skorowidz	609

NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

Ustawa z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.....	615
Skorowidz	625

ZAGOSPODAROWANIE WSPÓLNOT GRUNTOWYCH

Ustawa z 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych.....	631
Rozdział 1. Przepisy ogólne.....	631
Rozdział 2. Zagospodarowanie.....	639
Rozdział 3. Rozporządzanie wspólnotami gruntowymi	644
Rozdział 3a. Przekształcanie wspólnot gruntowych we współwłasność.....	645
Rozdział 4. Przepisy przejściowe i końcowe.....	646
Skorowidz	647

UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, SŁUŻEBNOŚCI, EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI

Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (<i>wyciąg</i>)	13
Ustawa z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości	23
Skorowidz	29
Ustawa z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (<i>wyciąg</i>)	31

Ustawa

z dnia 23 kwietnia 1964 r.

Kodeks cywilny¹

(tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 459;
zm.: Dz.U. z 2017 r. poz. 933, poz. 1132, poz. 398, poz. 650)

(wyciąg)

KSIEGA PIERWSZA CZĘŚĆ OGÓLNA

(...)

Tytuł III Mienie

(...)

Rodzaje nieruchomości

Art. 46. § 1. Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem zwią-

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).

zane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

§ 2. Prowadzenie ksiąg wieczystych regulują odrębne przepisy.

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 rzeczy

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.

Superficies solo cedit

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.

Własność urządzeń przesyłowych

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 jako jej części składowe

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

Rodzaje gruntów oddawane w 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.

Granice korzystania z gruntu i rozporządzania prawem przez użytkownika wieczystego

Art. 233. W granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia 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.

Zasady oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste

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 urządzeń wzniesionych przez użytkownika wieczystego

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, ich przedłużenie i jego forma

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.

Zasady stosowane do przeniesienia użytkowania wieczystego

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

Uiszczanie opłaty rocznej przez użytkownika wieczystego

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

Określenie sposobu korzystania z gruntu przez użytkownika wieczystego

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 obowiązek 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.

**Przyczyny rozwiązania umowy przez użytkownika wieczystego
przed upływem terminu**

Art. 240. Umowa o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste 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 użytkowania wieczystego
a dalsze istnienie ustanowionych obciążeń**

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

Art. 242. (*uchylony*)

**Termin przedawnienia wzajemnych roszczeń właściciela
i użytkownika wieczystego**

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

Służebności gruntowe (*servitutes praediorum*)

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.

Ustanawianie służebności gruntowej na rzecz rolniczej spółdzielni produkcyjnej

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

Oznaczenie zakresu służebności gruntowej i sposobu jej wykonywania

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

Sposób wykonywania służebności gruntowej

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

Utrzymywanie urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej

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 a służebność gruntowa

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 wskutek 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 służebności gruntowej

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.

Warunki nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie

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

Przyczyny wygaśnięcia służebności gruntowej

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 służebności gruntowej 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 służebności gruntowej 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

Służebności osobiste (*servitutes personarum*)

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

Zasady stosowane do służebności osobistych

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

Oznaczenie zakresu służebności osobistej i sposobu jej 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.

Chwila wygaśnięcia służebności osobistej

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

Niezbywalność służebności osobistych i nieprzenoszalność prawa do ich wykonywania

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

Osoby, które może przyjąć na mieszkanie mający 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.

Prawo mającego służebność mieszkania do korzystania z pomieszczeń i urządzeń budynku

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.

**Nieemożność nabycia służebności osobistej
przez zasiedzenie**

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

**Roszczenie rolniczej spółdzielni produkcyjnej
o zmianę wykonywania służebności osobistej**

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).

**Ustanowienie służebności przesyłu
w razie odmowy zawarcia umowy**

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.

**Przejęcie służebności przesyłu.
Wygaśnięcie służebności przesyłu**

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 nie-

ruchomości. Jeżeli powodowałoby to nadmierne trudności lub koszty, przedsiębiorca jest obowiązany do naprawienia wynikłej stąd szkody.

Zasady stosowane do służebności przesyłu

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

(...)

Ustawa

z dnia 29 lipca 2005 r.

o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

(tekst jedn. Dz.U. z 2012 r. poz. 83;
zm.: Dz.U. z 2015 r. poz. 373)

Żądanie przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności

Art. 1. 1.¹ Osoby fizyczne i prawne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności.

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. Nr 50, poz. 279).

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

- 1) nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste Polskiemu Związkowi Działkowców;
- 2) nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste państwowym i samorządowym osobom prawnym, a także spółkom handlowym, w odniesieniu do których Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego jest podmiotem

¹ Art. 1 ust. 1 został uznany za niezgodny z art. 165 ust. 1 Konstytucji RP, wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 10 marca 2015 r., K 29/13 (Dz.U. poz. 373) z dniem 17 marca 2015 r. Zgodnie z tym wyrokiem wymieniony wyżej przepis traci moc w zakresie, w jakim dotyczy nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

- dominującym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 185, poz. 1439 oraz z 2010 r. Nr 167, poz. 1129);
- 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.
- 3.² Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą również wystąpić osoby fizyczne i prawne 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*)

Wniosek współużytkowników wieczystych

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.

Organy właściwe do wydania decyzji

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. 3 został uznany za niezgodny z art. 165 ust. 1 Konstytucji RP, wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 10 marca 2015 r., K 29/13 (Dz.U. poz. 373) z dnia 17 marca 2015 r. Zgodnie z tym wyrokiem wymieniony wyżej przepis traci moc w zakresie, w jakim dotyczy nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

- 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 за przekształcenie. Bonifikata

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 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).

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 szcze-

gólnie uzasadnionych przypadkach organ może odstąpić od żądania zwrotu bonifiki, 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.

Odesłanie do przepisów o pomocy publicznej

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

Art. 6–7. (pominięte)

Sprawy uprzednio wszczęte

Art. 8. Do spraw wszczętych na podstawie ustaw, o których mowa w art. 9, i niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

Derogacja

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. Nr 120, poz. 1299 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984);
- 2) ustawa z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz. U. Nr 113, poz. 1209, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 oraz z 2003 r. Nr 3, poz. 24 i Nr 64, poz. 592).

Wejście ustawy w życie

Art. 10. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.³

³ 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 2012 r. poz. 83 ze zm.).

- 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

Wywłaszczenie – 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 17 listopada 1964 r.

Kodeks postępowania cywilnego

(tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 155;
zm.: Dz.U. z 2018 r. poz. 398, poz. 416, poz. 650)*

(wyciąg)

(...)

CZĘŚĆ TRZECIA POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE

(...)

Tytuł II Egzekucja świadczeń pieniężnych

(...)

* Uwzględniono zmiany wynikające z ustawy z 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych (druk sejmowy nr 1582; oczekuje na publikację w Dzienniku Ustaw), która wejdzie w życie 1 stycznia 2019 r.

Dział VI

Egzekucja z nieruchomości

Rozdział 1

Przepisy wstępne

Właściwość 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, przy którym działa.

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

Wezwanie do spełnienia świadczenia

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.

¹ Art. 921¹ zmieniony przez art. 261 pkt 30 ustawy z 22 marca 2018 r. (druk sejmowy nr 1582; oczytuje na publikację w Dzienniku Ustaw) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

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 dokonanym zajęciu 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 przyczyny, 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 zajętej nieruchomości

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, uiszczały 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 okazały się potrzebne. W sprawach wynikających z zarządu nieruchomością zarządca może pozywać i być pozywany.

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

§ 3. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu zarządca może wyko-nywać tylko za zgodą stron, a w jej braku – za zezwoleniem sądu, który przed wy-daniem 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 rów-nież 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 przy-sługuje zażalenie.

Odpowiedzialność zarządcy

Art. 938. § 1. Zarządca odpowiada za szkodę wyrządzoną na skutek nienale-żytego wykonywania obowiązków.

§ 2. Zarządca, który bez usprawiedliwionej przyczyny nie złożył w oznaczonym terminie przepisane 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 wynagro-dzenia 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 za-rządem.

§ 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 3² 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 nie-

² Rozdział 3 dodany przez art. 2 pkt 102 ustawy z 10 lipca 2015 r. (Dz. U. poz. 1311 ze zm.) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 marca 2017 r.

ruchomości, zawierające wskazanie jej właściciela i wykaz ujawnionych w tym zbiorze obciążeń, jeżeli zaś nieruchomość jest objęta katastrem nieruchomości – także odpowiedni wyciąg;

2) wskazać miejsce zamieszkania uczestników postępowania.

§ 2. Jeżeli nieruchomość 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 w lokalu wójta (burmistrza, prezydenta miasta) 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 zgłosiły swoje prawa.

§ 2.³ *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.

³ Art. 945 § 2 zmieniony przez art. 261 pkt 31 ustawy z 22 marca 2018 r. (druk sejmowy nr 1582; oczekuje na publikację w Dzienniku Ustaw) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

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 nieruchomości, 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 takie 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

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.

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 rękoi, którą licytant przystępujący do przetargu powinien złożyć, z zaznaczeniem, że rękoi może być również złożona w książeczce oszczędnościowej zaopatrzonej w upoważnienie właściciela książeczki do wypłaty całego wkładu stosownie do prawomocnego postanowienia sądu o utracie rękoi 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 akta postępowania egzekucyjnego;
- 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)

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 w budynku sądowym i w lokalu organu gminy, w dzienniku poczytnym w danej miejscowości oraz na stronie internetowej Krajowej Rady Komorniczej.

§ 1.⁴ 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.

§ 2.⁵ 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 rękojmi, jaką licytant powinien złożyć.

Ogłoszenie w kilku sądach

Art. 956. Jeżeli egzekucja dotyczy jednej lub kilku nieruchomości położonych w różnych okręgach sądowych, obwieszczenie wywiesza się ponadto we wszystkich właściwych sądach, a jeżeli obwieszczenie ma być także ogłoszone w prasie, ogłasza się je w dziennikach poczytnych w okręgach tych sądów.

Ogłoszenie w kilku sądach

Art. 956.⁶ Jeżeli egzekucja dotyczy jednej lub kilku nieruchomości położonych w różnych okręgach sądowych, obwieszczenie ogłasza się publicznie we wszystkich właściwych sądach.

Art. 957. (uchylony)

Pierwszeństwo przejęcia nieruchomości

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 rękojmię, 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.

⁴ Art. 955 § 1 zmieniony przez art. 261 pkt 32 ustawy z 22 marca 2018 r. (druk sejmowy nr 1582; oczekuje na publikację w Dzienniku Ustaw) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

⁵ Art. 955 § 2 zmieniony przez art. 261 pkt 32 ustawy z 22 marca 2018 r. (druk sejmowy nr 1582; oczekuje na publikację w Dzienniku Ustaw) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

⁶ Art. 956 zmieniony przez art. 261 pkt 33 ustawy z 22 marca 2018 r. (druk sejmowy nr 1582; oczekuje na publikację w Dzienniku Ustaw) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

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 rękoi

Art. 967. Po uprawomocnieniu się postanowienia o przybiciu 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 rękoi 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 rękoi

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

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

§ 3. Z rękoi 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

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

Publiczność; nadzór sędziego; utrwalenie przebiegu licytacji

Art. 972.⁷ § 1. *Licytacja odbywa się publicznie w obecności i pod nadzorem sędziego albo referendarza sądowego.*

§ 2. *Przebieg licytacji sąd utrzuwa 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.

⁷ Art. 972 zmieniony przez art. 261 pkt 34 ustawy z 22 marca 2018 r. (druk sejmowy nr 1582; oczekuje na publikację w Dzienniku Ustaw) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

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

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

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 7 Przybicie

Udzielenie przybicia

Art. 987. Po zamknięciu przetargu sąd w osobie sędziego, 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.

Udzielenie przybicia

Art. 987.⁸ *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 niedojściu do skutku drugiej licytacji, sąd udzieli przybicia na rzecz przejmującego nieruchomość po wysłuchaniu wnioskodawcy oraz uczestników, jeżeli stawia się na posiedzenie.

⁸ Art. 987 zmieniony przez art. 261 pkt 35 ustawy z 22 marca 2018 r. (druk sejmowy nr 1582; oczekuje na publikację w Dzienniku Ustaw) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

Treść postanowienia o przybicu

Art. 990. W postanowieniu o przybicu 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 przybicu 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 gotówce 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 rękojmią.

Skutki przybicia

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

Doręczenie postanowienia o przybicu

Art. 996. Postanowienie o przybicu, które zapadło na posiedzeniu niejawnym, doręcza się wierzycielowi, dłużnikowi, nabywcy i osobom, które w toku licytacji za-

skarżyły 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

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-ny publiczne przypadające z nieruchomości od dnia prawomocności postanowie-nia o przysądzeniu własności ponosi nabywca. Świadczenia publicznoprawne nie-powtarzające 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 wypożyczanej. 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.

Wykreślenie wpisów i hipotek

Art. 1003. § 1. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji jest tytułem do wykreślenia w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów wszelkich praw, które według planu podziału wygasły.

§ 2. Na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności wykreśla się wszystkie hipoteki obciążające nieruchomość, jeżeli w postanowieniu stwierdzono zapłacenie przez nabywcę całej ceny nabycia gotówką.

§ 2.⁹ *Na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności wykreśla się wszystkie hipoteki obciążające nieruchomość, jeżeli w postanowieniu stwierdzono złożenie całej ceny nabycia na rachunek depozytowy Ministra Finansów.*

Rozdział 9

Egzekucja z ułamkowej części nieruchomości oraz użytkowania wieczystego

Odpowiednie stosowanie

Art. 1004. Do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, jak również do egzekucji z użytkowania wieczystego, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości z zachowaniem przepisów poniższych.

Zawiadomienie o zajęciu

Art. 1005. O zajęciu ułamkowej części nieruchomości komornik zawiadamia także pozostałych współwłaścicieli, a o zajęciu użytkowania wieczystego także właściciela nieruchomości oraz właściwy organ administracji rządowej lub właściwą gminę.

Zajęcie użytkowania wieczystego

Art. 1006. § 1. Jeżeli przedmiotem egzekucji jest użytkowanie wieczyste, zajęcie obejmuje użytkowanie wieczyste terenu oraz znajdujący się na nim budynek stanowiący własność wieczystego użytkownika wraz z przynależnościami, a mianowicie:

- 1) ruchomościami, będącymi własnością wieczystego użytkownika, a potrzebnymi do korzystania z przedmiotu wieczystego użytkowania zgodnie z jego przeznaczeniem, jeżeli pozostają z tym przedmiotem w faktycznym związku, odpowiadającym temu celowi, oraz przynależnościami budynku stanowiącego własność wieczystego użytkownika;
- 2) prawami wynikającymi z umów ubezpieczenia przedmiotów podlegających zajęciu, tudzież należnościami z tych umów już przypadającymi.

§ 2. Zajęcie obejmuje także przedmioty wymienione w pkt 1 paragrafu poprzedzającego wprowadzone później oraz później wzniesione budowle i posadzone rośliny, jak również prawa z umów ubezpieczenia później zawartych.

⁹ Art. 1003 § 2 zmieniony przez art. 261 pkt 36 ustawy z 22 marca 2018 r. (druk sejmowy nr 1582; oczekuje na publikację w Dzienniku Ustaw) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2019 r.

Zakres uprawnień zarządcy

Art. 1007. Gdy przedmiotem zarządu jest ułamkowa część nieruchomości, zarządca działa tylko w granicach uprawnień dłużnika jako współwłaściciela.

Żądanie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego

Art. 1008. Jeżeli egzekucja jest prowadzona z użytkowania wieczystego, postępowanie ulega zawieszeniu, jeżeli właściwy organ wystąpił z żądaniem rozwiązania umowy użytkowania wieczystego. Egzekucja może być podjęta na wniosek wierzyciela, jeżeli sąd orzeknie, że brak jest podstaw do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego. W przypadku rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, komornik umarza postępowanie egzekucyjne.

Opis i oszacowanie

Art. 1009. W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

Protokół opisu i oszacowania

Art. 1010. Jeżeli przedmiotem egzekucji jest użytkowanie wieczyste, w protokole wymienia się końcową datę użytkowania wieczystego oraz ujawniony w księdze wieczystej sposób korzystania z terenu przez wieczystego użytkownika.

Przysądzenie prawa użytkowania wieczystego

Art. 1011. Jeżeli przedmiotem egzekucji jest użytkowanie wieczyste, postanowienie o przysądzeniu tego prawa nie narusza ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości powstałych przed jej oddaniem w użytkowanie wieczyste.

Obciążenia ułamkowej części nieruchomości

Art. 1012. Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.

Hipoteki wpisane przed powstaniem współwłasności

Art. 1013. Postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.

Dział VIa

Uproszczona egzekucja z nieruchomości

Zakres zastosowania

Art. 1013¹. § 1. Przepisy niniejszego działu stosuje się do egzekucji z niezabudowanej nieruchomości gruntowej oraz nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub użytkowym, jeżeli w chwili złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji nie dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy albo nie wystąpiło z wnioskiem o udzielenie zezwolenia na użytkowanie w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

§ 2. Przepisy działu niniejszego stosuje się także do części nieruchomości wydzielonych do sprzedaży w trybie art. 946, jeżeli część wydzielona jest nieruchomością wymienioną w § 1.

§ 3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym dziale stosuje się odpowiednio przepisy działu poprzedzającego.

Tryb zajęcia, opisu i oszacowania

Art. 1013². § 1. Komornik na wniosek wierzyciela niezwłocznie po zajęciu dokonuje opisu i oszacowania nieruchomości na podstawie wartości określonej przez biegłego. Przepis art. 948 § 1 stosuje się odpowiednio.

§ 2. Dokonując zajęcia, komornik, w miarę możliwości, zabezpieczy budynek lub lokal przed możliwością objęcia go we władanie przez dłużnika lub osoby trzecie. W razie potrzeby komornik ustanowi dozór nad budynkiem lub lokalem. Dozorcą może być także wierzyciel. Do dozoru stosuje się odpowiednio przepisy o dozorcach nieruchomości.

§ 3. Jeżeli w toku opisu okaże się, że nieruchomość nie odpowiada wymogom określonym w art. 1013¹, dalsze postępowanie egzekucyjne toczy się w trybie przepisów działu poprzedzającego.

Sprzedaż z wolnej ręki

Art. 1013³. § 1. Jeżeli zajęto niezabudowaną nieruchomość gruntową, która nie jest obciążona na rzecz osób trzecich, komornik zaoferuje ją do sprzedaży z wolnej ręki po cenie nie niższej niż wartość oszacowania. Jeżeli strony nie określiły trybu wyszukania nabywcy, tryb ten ustala sąd.

§ 2. Sprzedaż nastąpi po upływie dwóch tygodni od dnia opisu i oszacowania. O sprzedaży komornik zawiadamia uczestników stosownie do art. 954.

§ 3. Jeżeli sprzedaż z wolnej ręki nie nastąpi w terminie miesiąca od dnia zakończenia opisu i oszacowania, sprzedaż nieruchomości następuje w trybie art. 1013⁶.

Sprzedaż innych nieruchomości

Art. 1013⁴. Przepis art. 1013³ stosuje się odpowiednio do zbycia innych nieruchomości, do których stosuje się przepisy niniejszego działu, jeżeli oszacowanie nieruchomości nie zostało zaskarżone przez dłużnika. Za zgodą dłużnika sprzedaż z wolnej ręki może nastąpić także w pozostałych przypadkach; wtedy jednak dłużnik może określić cenę minimalną i wyznaczyć nabywcę.

Protokół; przysądzenie własności

Art. 1013⁵. § 1. Podejmując czynności związane ze sprzedażą, określone w przepisach poprzedzających, komornik sporządzi protokół, w którym wymieni nazwisko osoby przyjmującej ofertę nabycia nieruchomości, a także wpłaconą przez nią całą cenę nabycia; po czym niezwłocznie przedłoży protokół wraz z aktami sądowi.

§ 2. Na podstawie protokołu komornika, o którym mowa w § 1, a także na podstawie akt sprawy sąd wydaje postanowienie o przysądzeniu własności, które przenosi własność na nabywcę. Na postanowienie o przysądzeniu służy zażalenie jedynie dłużnikowi i tylko wtedy, gdy naruszone zostały przepisy o cenie minimalnej.

§ 3. W razie stwierdzenia naruszenia przepisów o oszacowaniu i cenie minimalnej sprzedaży, sąd odmawia przysądzenia własności i zwraca akta komornikowi, który ponownie przeprowadza postępowanie według przepisów niniejszego działu.

§ 4. W razie stwierdzenia, że nieruchomość nie podlega sprzedaży według przepisów niniejszego działu, sąd poleca komornikowi prowadzenie dalszej egzekucji według przepisów o egzekucji z nieruchomości.

§ 5. W razie wydania przez sąd postanowienia nakazującego ponowne przeprowadzenie sprzedaży lub podjęcie dalszych czynności według przepisów o egzekucji z nieruchomości, komornik niezwłocznie zwraca oferentowi kwotę wpłaconą przez niego na cenę nabycia.

Licytacja

Art. 1013⁶. § 1. Jeżeli sprzedaż nieruchomości nie nastąpi w trybie sprzedaży z wolnej ręki, nieruchomość podlega sprzedaży w drodze licytacji, do której stosuje się przepisy o licytacji w egzekucji z ruchomości. O terminie licytacji komornik zawiadamia uczestników postępowania stosownie do art. 954.

§ 2. Po zapłaceniu przez nabywcę sumy sąd niezwłocznie wydaje postanowienie o przysądzeniu własności. Po uprawomocnieniu się tego postanowienia komornik sporządza plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji.

(...)

GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami	59
Skorowidz.....	197
Ustawa z 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów	207
Skorowidz.....	221
Ustawa z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.....	225
Skorowidz.....	269
Ustawa z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.....	275
Skorowidz.....	291

Ustawa

z dnia 21 sierpnia 1997 r.

o gospodarce nieruchomościami

(tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 121
zm.: Dz.U. z 2018 r. poz. 650)

Dział I Przepisy ogólne

Przedmiot regulacji

Art. 1. 1. Ustawa określa zasady:

- 1) gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego;
- 2) podziału nieruchomości;
- 3) scalania i podziału nieruchomości;
- 4) pierwokupu nieruchomości;
- 5) wywłaszczania nieruchomości i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości;
- 6) udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) wyceny nieruchomości;
- 8) działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami.

2.¹ Przepisów ustawy nie stosuje się do nieruchomości służących wykonywaniu zadań placówek zagranicznych Rzeczypospolitej Polskiej w rozumieniu przepisów o służbie zagranicznej, z zastrzeżeniem art. 60b ust. 1 i art. 61 ust. 3a.

¹ Art. 1 ust. 2 zmieniony przez art. 19 pkt 1 ustawy z 16 grudnia 2016 r. (Dz.U. poz. 2260) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2017 r.

Stosunek do ustaw szczególnych

Art. 2. Ustawa nie narusza innych ustaw w zakresie dotyczącym gospodarki nieruchomościami, a w szczególności:

- 1) ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278);
- 2) ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2014 r. poz. 700, z 2015 r. poz. 349 oraz z 2017 r. poz. 624, 1503 i 1566);
- 3) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2017 r. poz. 788);
- 4) ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 1491 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624 i 1566);
- 5) ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1057);
- 6–7) *(uchylone)*;
- 8)² ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. poz. 1566 i 2180);
- 9) ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 959 i 1089);
- 10) ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2117);
- 11) ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1496 i 1566);
- 12) ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1122 i 1566);
- 13) ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1377, 1381 i 1566);
- 14) ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1456);
- 15)³ ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529 i 2161).

Organ właściwy w sprawach gospodarki nieruchomościami

Art. 3. 1. Właściwym w sprawach gospodarki nieruchomościami, regulowanych przepisami ustawy, jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

2–3. *(uchylone)*

² Art. 2 pkt 8 zmieniony przez art. 489 pkt 1 ustawy z 20 lipca 2017 r. (Dz.U. poz. 1566 ze zm.) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2018 r.

³ Art. 2 pkt 15 dodany przez art. 116 pkt 1 ustawy z 20 lipca 2017 r. (Dz.U. poz. 1529 ze zm.) zmieniającej nin. ustawę z dniem 11 września 2017 r.

Definicje ustawowe

Art. 4. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;
- 2) zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa;
- 3) działce gruntu – należy przez to rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej;
- 3a) działce budowlanej – należy przez to rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;
- 3b) zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste;
- 4) poprzednim właścicieli – należy przez to rozumieć osobę, która została pozbawiona prawa własności nieruchomości wskutek jej wywłaszczenia albo przejęcia na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego na podstawie innych tytułów;
- 5) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) wycenie nieruchomości – należy przez to rozumieć postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości;
- 6a) określaniu wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości;
- 7) powszechnej taksacji nieruchomości – należy przez to rozumieć wycenę nieruchomości, w wyniku której następuje ustalenie wartości katastralnej nieruchomości;
- 8) szacowaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć czynności związane z określaniem wartości nieruchomości;
- 9) właściwym organie – należy przez to rozumieć starostę, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa;

- 9a) samorządowej osobie prawnej – należy przez to rozumieć osoby prawne powoływane lub tworzone przez organy jednostek samorządu terytorialnego;
- 9b) jednostce samorządu terytorialnego – należy przez to rozumieć gminę, powiat lub województwo;
- 9b¹) staroście – należy przez to rozumieć również prezydenta miasta na prawach powiatu;
- 9c) właściwym urzędzie – należy przez to rozumieć starostwo powiatowe, w którym wykonywane są zadania z zakresu administracji rządowej dotyczące gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, albo odpowiednio urząd gminy, starostwo powiatowe lub urząd marszałkowski, w których prowadzone są sprawy gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność jednostek samorządu terytorialnego;
- 9d) radzie lub sejmiku – należy przez to rozumieć radę gminy lub radę powiatu oraz sejmik województwa;
- 10) jednostce organizacyjnej – należy przez to rozumieć państwową lub samorządową jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej;
- 11) opłacie adiacenckiej – należy przez to rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości;
- 12) spółce – należy przez to rozumieć spółkę akcyjną lub spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością;
- 13) osobie bliskiej – należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu;
- 14) standardach zawodowych – należy przez to rozumieć reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ustalone zgodnie z przepisami prawa;
- 15)⁴ organizacjach zawodowych rzeczoznawców majątkowych – należy przez to rozumieć stowarzyszenia, których co najmniej połowę członków stanowią rzeczoznawcy majątkowi, związki takich stowarzyszeń, a także izby gospodarcze, których co najmniej połowę członków stanowią przedsiębiorcy, o których mowa w art. 174 ust. 7 pkt 1;
- 16) nieruchomości podobnej – należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość;

⁴ Art. 4 pkt 15 zmieniony przez art. 1 pkt 1 ustawy z 20 lipca 2017 r. (Dz.U. poz. 1509) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 września 2017 r.

- 17) stanie nieruchomości – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona;
- 18) łączności publicznej – należy przez to rozumieć infrastrukturę telekomunikacyjną służącą zapewnieniu publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych w rozumieniu przepisów prawa telekomunikacyjnego.

Waloryzacja kwot należnych

Art. 5. 1. Waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości dla nieruchomości sklasyfikowanych w rejestrze cen i wartości nieruchomości, z uwzględnieniem danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków.

2. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza, w formie obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, wskaźniki zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości, nie później niż w terminie 4 miesięcy od zakończenia kwartału, którego te wskaźniki dotyczą, z podziałem na województwa.

3. W przypadku gdy dla danego kwartału nie ogłoszono wskaźnika zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości, waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie za ten kwartał dokonuje się przy zastosowaniu ostatniego ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźnika zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości.

4. W przypadku gdy dla danego rodzaju nieruchomości nie ogłoszono nigdy wskaźnika zmian cen nieruchomości, waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie w tym zakresie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

5. W przypadku gdy nieruchomość składa się z co najmniej dwóch części odpowiadających różnym rodzajom nieruchomości, waloryzacji, o której mowa w ust. 1, dokonuje się przy zastosowaniu średniej ważonej wskaźników zmian cen nieruchomości właściwych dla każdej z części tej nieruchomości, przyjmując za wagi powierzchnię poszczególnych części.

Katalog celów publicznych

Art. 6. Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są:

- 1) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;

- 1a) wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;
- 1b) wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń;
- 2) budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 2a) budowa i utrzymywanie sieci transportowej dwutlenku węgla;
- 3) budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;
- 4) budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
- 5) opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5a) ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego;
- 6) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;
- 6a) budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia usług powszechnych przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1481), a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług;
- 7) budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich;
- 8) poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górnictw;
- 8a) poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne składowanie dwutlenku węgla;

- 9) zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;
- 9a) ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej;
- 9b) ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;
- 9c) wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;
- 9d)⁵ wykonywanie urządzeń lub budowli służących zapobieganiu lub zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt;
- 10) inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Określanie wartości nieruchomości

Art. 7. Jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V.

Zawiadamianie stron o nieustalonych adresach

Art. 8. Jeżeli przy załatwianiu spraw, o których mowa w przepisach działu III, nie istnieje możliwość zawiadomienia stron o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej ze względu na nieustalone adresy stron, stosuje się art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Wstrzymanie wykonania decyzji

Art. 9. W sprawach, o których mowa w przepisach działu III, z wyłączeniem art. 97 ust. 3 pkt 1, art. 122, art. 124 ust. 1a, art. 124b ust. 1, art. 126 i art. 132 ust. 1a, wykonanie decyzji następuje po upływie 14 dni od dnia, w którym upłynął bezskutecznie trzydziestodniowy termin od wniesienia skargi na decyzję do sądu administracyjnego. W przypadku wniesienia skargi do sądu administracyjnego w tych sprawach organ, który wydał decyzję, wstrzymuje z urzędu jej wykonanie, w drodze postanowienia, na które nie przysługuje zażalenie.

Wojewoda – organ wyższego stopnia

Art. 9a. Organem wyższego stopnia w sprawach określonych w ustawie, rozstrzyganych w drodze decyzji przez starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, jest wojewoda.

⁵ Art. 6 pkt 9d dodany przez art. 3 ustawy z 14 grudnia 2017 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 50) zmieniającej nin. ustawę z dniem 17 stycznia 2018 r.