

# PRAWO NIERUCHOMOŚCI

## ZBIÓR PRZEPISÓW

UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, SŁUŻEBNOŚCI,  
EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI

---

GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

---

PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE  
PRZESTRZENNE

---

KSIĘGI WIECZYSTE

---

LOKALE

---

NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI  
PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

---

ZAGOSPODAROWANIE WSPÓLNOT GRUNTOWYCH

---



# **PRAWO NIERUCHOMOŚCI**

## **ZBIÓR PRZEPISÓW**

**UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, SŁUŻEBNOŚCI,  
EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI**

**GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI**

**PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE  
PRZESTRZENNE**

**KSIĘGI WIECZYSTE**

**LOKALE**

**NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI  
PRZEZ CUDZOZIEMCÓW**

**ZAGOSPODAROWANIE WSPÓLNOT GRUNTOWYCH**

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo.pl**  
księgarnia internetowa



*Stan prawny na 25 kwietnia 2019 r.*

Wydawca

*Małgorzata Stańczak*

Redaktor prowadzący

*Mariusz Kurzyński*

Łamanie

*Faktoria Wyrazu Sp. z o.o.*

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

© Copyright by

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2019

ISBN 978-83-8160-602-8

9. wydanie

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: [ksiazki@wolterskluwer.pl](mailto:ksiazki@wolterskluwer.pl)

[www.wolterskluwer.pl](http://www.wolterskluwer.pl)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

## UWZGLĘDNIĄ ZMIANY WCHODZĄCE W ŻYCIE Z DNIEM:

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

- 1 stycznia 2019 r. – ustawa z 6 grudnia 2018 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. poz. 2540)
- 13 lutego 2019 r. – ustawa z 31 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. poz. 270)

### KODEKS POSTĘPOWANIA CYWILNEGO (WYCIĄG):

- 1 stycznia 2019 r. – ustawa z 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych (Dz.U. poz. 771 ze zm.)

### USTAWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI:

- 26 listopada 2018 r. – obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 25 października 2018 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. poz. 2204)
- 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)
- 1 stycznia 2019 r. – ustawa z 9 listopada 2018 r. o zmianie ustawy – Prawo energetyczne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 2348)
- 13 lutego 2019 r. – ustawa z 31 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. poz. 270)
- 29 marca 2019 r. – ustawa z 21 lutego 2019 r. o zmianie ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 492)
- po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia – ustawa z 4 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (druk sejmowy nr 3108; oczekuje na publikację w Dzienniku Ustaw)*

### USTAWA O GOSPODAROWANIU NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA:

- 1 kwietnia 2019 r. – ustawa z 21 lutego 2019 r. o Sieci Badawczej Łukasiewicz (Dz.U. z 2019 r. poz. 534)

### USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

- 4 marca 2019 r. – ustawa z 6 grudnia 2018 r. o zmianie ustawy o dowodach osobistych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 60)
- 1 kwietnia 2019 r. – ustawa z 14 grudnia 2018 r. o zmianie ustawy – Prawo lotnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 235)
- 4 maja 2019 r. – ustawa z 21 lutego 2019 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z zapewnieniem stosowania rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U. poz. 730)

# UWZGLĘDNIA ZMIANY WCHODZĄCE W ŻYCIE Z DNIEM:

## PRAWO BUDOWLANE:

- 11 lutego 2019 r. – ustawa z 6 grudnia 2018 r. o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 51)
- 18 kwietnia 2019 r. – ustawa z 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz.U. poz. 630)
- 30 kwietnia 2019 r. – ustawa z 22 lutego 2019 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz.U. poz. 695)
- 4 maja 2019 r. – ustawa z 21 lutego 2019 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z zapewnieniem stosowania rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U. poz. 730)
- 1 września 2019 r. – ustawa z 22 listopada 2018 r. o zmianie ustawy – Prawo oświatowe, ustawy o systemie oświaty oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 2245 ze zm.)

## USTAWA O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE:

- 2 stycznia 2019 r. – ustawa z 9 listopada 2018 r. o zmianie ustawy o Krajowej Administracji Skarbowej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 2354)
- 4 maja 2019 r. – ustawa z 21 lutego 2019 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z zapewnieniem stosowania rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U. poz. 730)

## USTAWA O WŁASNOŚCI LOKALI:

- 19 kwietnia 2019 r. – obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 4 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o własności lokali (Dz.U. poz. 737)

## USTAWA O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO:

- 1 stycznia 2019 r. – ustawa z 9 listopada 2018 r. o zmianie niektórych ustaw w celu wprowadzenia uproszczeń dla przedsiębiorców w prawie podatkowym i gospodarczym (Dz.U. poz. 2244)

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

- 21 kwietnia 2019 r. – 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 (Dz.U. poz. 756)

## Spis treści

### UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE, SŁUŻEBNOŚCI, EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI

---

<b>Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny</b> ( <i>wyciąg</i> ).....	15
KSIĘGA PIERWSZA. CZĘŚĆ OGÓLNA .....	15
Tytuł III. Mienie .....	15
KSIĘGA DRUGA. WŁASNOŚĆ I INNE PRAWA RZECZOWE .....	17
Tytuł II. Użytkowanie wieczyste .....	17
Tytuł III. Prawa rzeczowe ograniczone .....	19
Dział III. Służebności.....	19
Rozdział I. Służebności gruntowe.....	19
Rozdział II. Służebności osobiste.....	21
Rozdział III. Służebność przesyłu.....	23
<b>Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości</b> .....	25
<b>Skorowidz</b> .....	31
<b>Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów</b> .....	33
<b>Skorowidz</b> .....	49
<b>Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego</b> ( <i>wyciąg</i> ).....	53
CZĘŚĆ TRZECIA. POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE.....	53
Tytuł II. Egzekucja świadczeń pieniężnych.....	53

Dział VI. Egzekucja z nieruchomości.....	54
Rozdział 1. Przepisy wstępne.....	54
Rozdział 2. Zajęcie .....	54
Rozdział 3. Opis i oszacowanie.....	59
Rozdział 4. Obwieszczenie o licytacji .....	62
Rozdział 5. Warunki licytacyjne .....	65
Rozdział 6. Licytacja .....	66
Rozdział 7. Przybicie.....	70
Rozdział 8. Przysądzenie własności .....	72
Rozdział 9. Egzekucja z ułamkowej części nieruchomości oraz użytkowania wieczystego .....	74
Dział VIa. Uproszczona egzekucja z nieruchomości .....	75

## GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

<b>Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami .....</b>	<b>81</b>
Dział I. Przepisy ogólne .....	81
Dział II. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego .....	88
Rozdział 1. Zasady ogólne.....	88
Rozdział 2. Zasoby nieruchomości.....	93
Rozdział 3. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste .....	98
Rozdział 4. Przetargi na zbycie nieruchomości.....	103
Rozdział 5. Oddawanie w trwały zarząd.....	108
Rozdział 6. Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne.....	113
Rozdział 7. Ustalanie sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowych.....	120
Rozdział 8. Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości.....	122
Dział III. Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości.....	136
Rozdział 1. Podziały nieruchomości .....	136
Rozdział 2. Scalanie i podział nieruchomości.....	143
Rozdział 3. Prawo pierwokupu nieruchomości.....	147
Rozdział 4. Wywłaszczanie nieruchomości .....	150
Rozdział 5. Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości .....	160
Rozdział 6. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości.....	164
Rozdział 7. Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej.....	169
Dział IV. Wycena nieruchomości.....	172
Rozdział 1. Określanie wartości nieruchomości .....	172

Rozdział 2. Powszechna taksacja nieruchomości.....	177
Rozdział 3. Badanie rynku nieruchomości .....	180
Dział V. Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami.....	181
Rozdział 1. Rzeczoznawstwo majątkowe .....	181
Rozdział 2. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami .....	185
Rozdział 3. Zarządzanie nieruchomościami.....	187
Rozdział 4. Nadawanie uprawnień zawodowych rzeczoznawcom majątkowym i dokonywanie wpisów do centralnego rejestru oraz orzekanie w sprawach odpowiedzialności zawodowej.....	190
Dział VI. Przepisy karne i o karach pieniężnych .....	196
Dział VII. Przepisy przejściowe, zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe .....	199
Rozdział 1. Przepisy przejściowe.....	199
Rozdział 2. Zmiany w przepisach obowiązujących .....	213
Rozdział 3. Przepisy końcowe.....	214
<b>Skorowidz .....</b>	<b>215</b>
<b>Ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów .....</b>	<b>225</b>
<b>Skorowidz .....</b>	<b>239</b>
<b>Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa .....</b>	<b>243</b>
Rozdział 1. Przepisy ogólne.....	243
Rozdział 3. Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.....	246
Rozdział 4. Gospodarka finansowa Zasobu.....	250
Rozdział 5. Gospodarowanie Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa .....	255
Rozdział 6. Sprzedaż i nabywanie nieruchomości.....	262
Rozdział 7. Trwały zarząd .....	273
Rozdział 8. Oddanie mienia na czas oznaczony do odpłatnego korzystania .....	275
Rozdział 9. Gospodarka mieszkaniowa i socjalna .....	281
Rozdział 10. Przepisy końcowe i przejściowe.....	284
<b>Skorowidz .....</b>	<b>287</b>



---

<b>Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego</b> .....	293
<b>Skorowidz</b> .....	309

---

**PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE**

---

<b>Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b> .....	315
Rozdział 1. Przepisy ogólne .....	315
Rozdział 2. Planowanie przestrzenne w gminie .....	323
Rozdział 2a. Planowanie przestrzenne na obszarze metropolitalnym.....	351
Rozdział 3. Planowanie przestrzenne w województwie .....	353
Rozdział 4. Planowanie przestrzenne na szczeblu krajowym .....	359
Rozdział 4a. Obszary funkcjonalne .....	361
Rozdział 5. Lokalizacja inwestycji celu publicznego i ustalanie warunków zabudowy w odniesieniu do innych inwestycji.....	363
Rozdział 6. Zmiany w przepisach obowiązujących.....	374
Rozdział 7. Przepisy przejściowe i końcowe.....	374
<b>Skorowidz</b> .....	377

<b>Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane</b> .....	383
Rozdział 1. Przepisy ogólne .....	383
Rozdział 2. Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie.....	391
Rozdział 3. Prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego .....	402
Rozdział 4. Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych .....	407
Rozdział 5. Budowa i oddawanie do użytku obiektów budowlanych.....	428
Rozdział 6. Utrzymanie obiektów budowlanych.....	444
Rozdział 7. Katastrofa budowlana .....	453
Rozdział 8. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego.....	455
Rozdział 9. Przepisy karne .....	470
Rozdział 10. Odpowiedzialność zawodowa w budownictwie .....	472
Rozdział 11. Przepisy przejściowe i końcowe.....	475
<b>ZAŁĄCZNIK</b> .....	477
<b>Skorowidz</b> .....	481

---

**KSIĘGI WIECZYZSTE**


---

<b>Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece .....</b>	<b>493</b>
Dział I. Księgi wieczyste .....	493
Rozdział 1. Przepisy o prawach jawnych z księgi wieczystej .....	493
Rozdział 2. Ustrój ksiąg wieczystych i postępowanie .....	498
Rozdział 3. ( <i>uchylony</i> ) .....	507
Dział II. Hipoteka .....	508
Rozdział 1. Hipoteka w ogólności .....	508
Oddział 1. Przepisy ogólne .....	508
Oddział 2. Przeniesienie wierzytelności hipotecznej .....	512
Oddział 3. Zakres obciążenia hipoteką i ochrona hipoteki .....	513
Oddział 4. Wygaśnięcie hipoteki .....	515
Oddział 5. Rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym .....	517
Rozdział 2. ( <i>uchylony</i> ) .....	519
Rozdział 2 <sup>1</sup> . Hipoteka na wierzytelności hipotecznej .....	519
Rozdział 3. Hipoteka przymusowa .....	520
Dział III. Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe .....	521
<b>Skorowidz .....</b>	<b>525</b>
<b>Ustawa z dnia 17 lutego 1960 r. o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych .....</b>	<b>533</b>
<b>Skorowidz .....</b>	<b>537</b>
<b>Ustawa z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego .....</b>	<b>539</b>
<b>Skorowidz .....</b>	<b>545</b>

---

**LOKALE**


---

<b>Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali .....</b>	<b>549</b>
Rozdział 1. Przepisy ogólne .....	549
Rozdział 2. Ustanowienie własności lokalu .....	553

Rozdział 3. Prawa i obowiązki właścicieli lokali.....	554
Rozdział 4. Zarząd nieruchomością wspólną .....	556
Rozdział 5. Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe.....	561
<b>Skorowidz .....</b>	<b>563</b>
<b>Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.....</b>	<b>567</b>
Rozdział 1. Przepisy ogólne.....	567
Rozdział 2. Mieszkaniowy rachunek powierniczy .....	569
Rozdział 3. Wypłata środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego .....	570
Rozdział 4. Gwarancja bankowa i gwarancja ubezpieczeniowa .....	571
Rozdział 5. Obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy deweloperskiej .....	572
Rozdział 6. Umowa deweloperska .....	574
Rozdział 7. Odstąpienie od umowy deweloperskiej.....	577
Rozdział 8. Przepisy karne.....	578
Rozdział 9. Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i przepis końcowy .....	579
<b>ZAŁĄCZNIK (wzór). (Prospekt informacyjny) .....</b>	<b>581</b>
<b>Skorowidz .....</b>	<b>587</b>
<b>Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.....</b>	<b>591</b>
Rozdział 1. Przepisy ogólne.....	591
Rozdział 2. Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów .....	595
Rozdział 2a. Najem okazjonalny lokalu .....	609
Rozdział 2b. Najem instytucjonalny lokalu .....	612
Rozdział 3. Mieszkaniowy zasób gminy.....	619
Rozdział 4. Najem socjalny lokalu.....	627
Rozdział 4a. Tymczasowe pomieszczenia.....	628
Rozdział 5. Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe.....	629
<b>Skorowidz .....</b>	<b>633</b>

---

## NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

---

Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.....	639
Skorowidz .....	649

---

## ZAGOSPODAROWANIE WSPÓLNOT GRUNTOWYCH

---

Ustawa z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych.....	655
Rozdział 1. Przepisy ogólne.....	655
Rozdział 2. Zagospodarowanie.....	663
Rozdział 3. Rozporządzanie wspólnotami gruntowymi .....	668
Rozdział 3a. Przekształcanie wspólnot gruntowych we współwłasność.....	669
Rozdział 4. Przepisy przejściowe i końcowe.....	670
Skorowidz .....	671



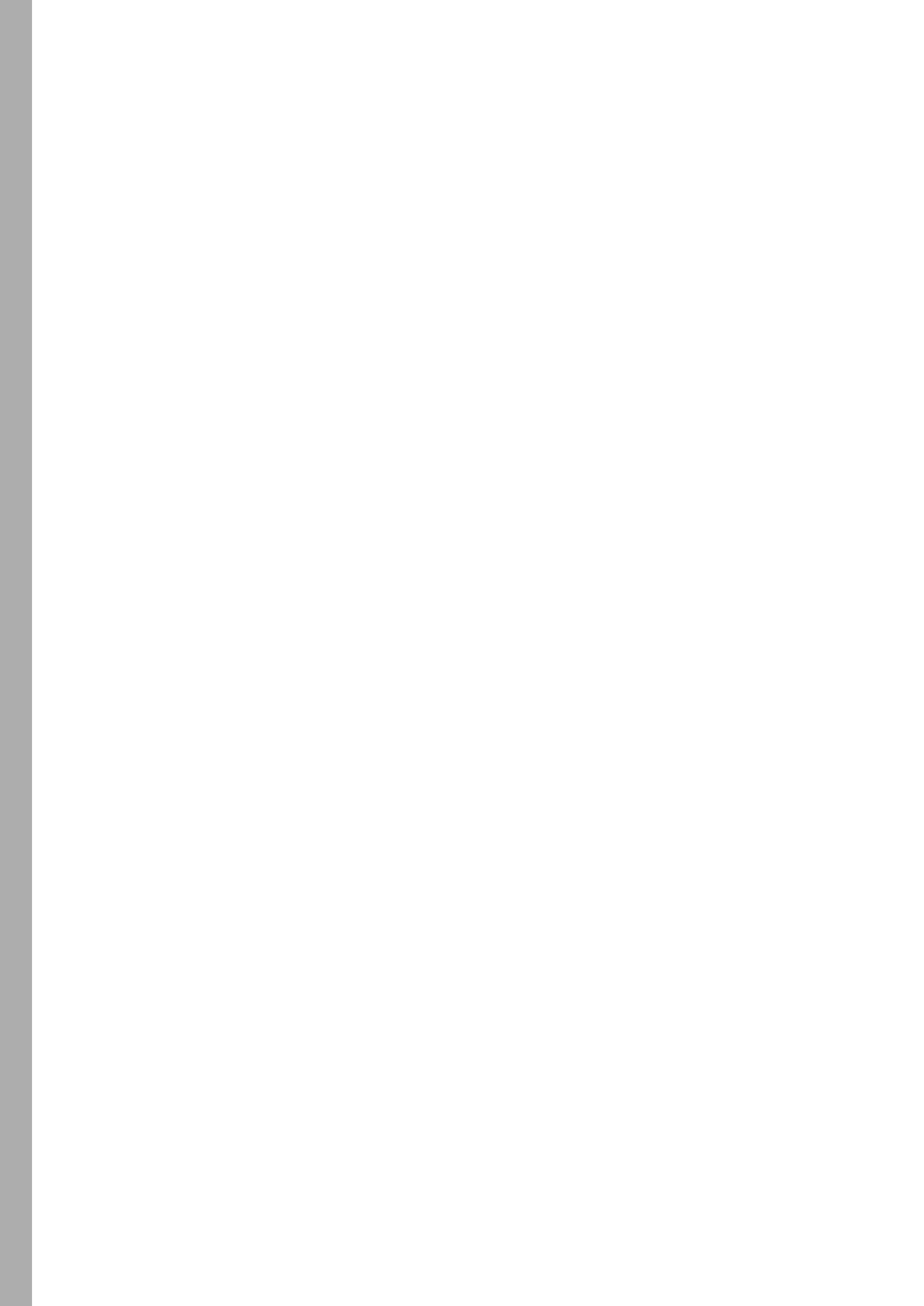
---

# UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, SŁUŻEBNOŚCI, EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI

---

Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny ( <i>wyciąg</i> ) .....	15
Ustawa z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości .....	25
Skorowidz.....	31
Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.....	33
Skorowidz.....	49
Ustawa z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego ( <i>wyciąg</i> ) .....	53

---



# Ustawa

z dnia 23 kwietnia 1964 r.

## Kodeks cywilny<sup>1</sup>

(tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 1025;  
zm.: Dz.U. z 2018 r. poz. 1104, poz. 1629, poz. 2073, poz. 2244;  
z 2019 r. poz. 80)

(wyciąg)

## KSIĘGA 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-

---

<sup>1</sup> 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. 46<sup>1</sup>.** 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.

(...)

# KSIĘGA 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 rozporządzenia 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.

---

Zbiór obejmuje zmiany opublikowane do dnia 25 kwietnia 2019 r., w tym:

**Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów:**

- ustawa z 6 grudnia 2018 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. poz. 2540)
- ustawa z 31 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. poz. 270)

**Ustawa o gospodarce nieruchomościami:**

- ustawa z 4 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (druk sejmowy nr 3108; oczekuje na publikację w Dzienniku Ustaw)

**Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawa – Prawo budowlane, ustawa o księgach wieczystych i hipotece:**

- ustawa z 21 lutego 2019 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z zapewnieniem stosowania rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U. poz. 730)

**Ustawa – Prawo budowlane:**

- ustawa z 22 lutego 2019 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz.U. poz. 695)

**Wykaz wszystkich uwzględnionych zmian zamieszczono przed spisem treści.**

---

Cena 49 zł  
(w tym 5% VAT)



Zamówienia:  
infolinia 801 04 45 45, fax 22 535 80 01  
zamowienia@wolterskluwer.pl  
www.profinfo.pl

