

OPINIA
KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA

z dnia 8 listopada 2013 r.

**w przedmiocie projektu założeń projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks
cywilny oraz niektórych innych ustaw**

Krajowa Rada Sądownictwa po zapoznaniu się z projektem założeń projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw opiniuje go negatywnie. Krajowa Rada Sądownictwa przypomina, że zbyt częste zmiany ustawy – kodeksów prowadzą do stanu niepewności sytuacji prawnej. Konieczność i szybkość wprowadzenia nowego ograniczonego prawa rzeczowego nie została w dostateczny sposób uzasadniona, a zatem przedstawione założenia zmiany ustawy – kodeksu cywilnego, powinny zostać przedstawione komisji kodyfikacyjnej pracującej nad nową ustawą – kodeks cywilny.

Rada podtrzymuje zastrzeżenia podniesione w swoim stanowisku ze stycznia 2011 r. do projektu ustawy zmieniającej Kodeks cywilny, w którym również planowano wprowadzenie prawa zabudowy.

Krajowa Rada Sądownictwa zwraca uwagę, że wkraczanie w klasyczne pojęcia i regulacje prawa rzeczowego powinno się odbywać z należytą ostrożnością i dokładnością.

Z projektu założeń wyłania się możliwość funkcjonowania skomplikowanych relacji praw rzeczowych. Prawo zabudowy będące ograniczonym prawem rzeczowym obciążałoby nieruchomość gruntową ale budynki jako nieruchomości objęte prawem zabudowy byłyby związane z tymże prawem rzeczowym ograniczonym, choć i one mogłyby być obciążane odrębnymi prawami rzeczowymi.

Wątpliwości Krajowej Rady Sądownictwa budzi przede wszystkim możliwość ustanawiania prawa zabudowy na użytkowaniu wieczystym gruntu. Jednocześnie współistnienie użytkowania wieczystego i prawa zabudowy prowadziłoby do fizycznego ograniczenia użytkowania wieczystego i do swoistego podziału nieruchomości pomiędzy te dwa prawa.

Krajowa Rada Sądownictwa także negatywnie ocenia możliwość ustanawiania odrębnego prawa własności lokalu na prawie zabudowy. Własność lokali mieszkalnych

wymaga współistnienia prawa związanego uprawniającego do korzystania z gruntu samo zaś prawo zabudowy może tego nie gwarantować, w przeciwieństwie do użytkowania wieczystego. Nadto, przewidywana regulacja polegająca na tym, że właścicielom lokali przysługiwałoby roszczenie o przedłużenie prawa zabudowy dodatkowo komplikuje projektowaną konstrukcję prawną w zestawieniu z zamiarem pozbawiania takiego roszczenia uprawnionego z tytułu prawa zabudowy w sytuacji, gdy w nieruchomości budynkowej nie doszło do ustanowienia odrębnej własności lokali.

W projekcie założeń nie przedstawiono także szerszej argumentacji przemawiającej za wprowadzeniem co do zasady pierwszeństwa prawa zabudowy w stosunku do innych obciążeń.

Krajowa Rada Sądownictwa zwraca również uwagę, że projekt nie odnosi się w ogóle do ograniczeń prawa własności wynikających z ustaw określających zakres tego prawa (prawo geologiczne, górnicze, wodne, lotnicze), ani też nie wspomina o konsekwencjach w zakresie prawa podatkowego jakie mogą wywołać zakładane zmiany.