

Do Wykazu prac legislacyjnych Rady Ministrów wpisano projekt ustawy o odrębnej własności obiektów budowlanych. Nowe przepisy mają ułatwić realizację inwestycji infrastrukturalnych i uwolnić grunty, szczególnie w atrakcyjnych lokalizacjach.

Obecnie obowiązuje zasada, zgodnie z którą budynki i inne obiekty trwale związane z gruntem są częścią składową nieruchomości gruntowej. Oznacza to, że co do zasady nie mogą mieć odrębnego właściciela. W praktyce utrudnia to realizację wielu inwestycji i powoduje problemy związane z finansowaniem oraz ujawnianiem praw w księgach wieczystych.

Projekt ustawy wprowadza nową instytucję prawną, czyli odrębną własność obiektów budowlanych. Dzięki temu wybrane obiekty infrastrukturalne będą mogły funkcjonować jako samodzielny przedmiot własności, niezależnie od gruntu, na którym się znajdują. Rozwiązanie to umożliwi m.in. realizację inwestycji nad torami kolejowymi czy tunelami drogowymi.

Co zmienią nowe przepisy

Odrębna własność obiektów budowlanych umożliwi samodzielny obrót takimi obiektami w oderwaniu od gruntu, który pozostanie przy dotychczasowym właścicielu. Pozwoli także na ustanawianie do tych obiektów ograniczonych praw rzeczowych, w tym hipoteki. Dzięki temu łatwiejsze będzie pozyskiwanie finansowania dla realizacji takich przedsięwzięć. Nowe uregulowania umożliwią także bardziej racjonalne i efektywne wykorzystanie przestrzeni na obszarach miejskich.

Jak będzie można ustanowić odrębną własność

Projekt zakłada, że odrębna własność obiektu budowlanego będzie mogła powstać:

- na podstawie porozumienia między inwestorem a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym gruntu,
- w wyniku jednostronnej decyzji właściciela gruntu,
- na podstawie decyzji administracyjnej - w przypadku inwestycji celu publicznego.

Warunkiem powstania tego prawa będzie oddanie obiektu do użytkowania. Ustawa określi również, kto będzie uprawniony do ustanawiania odrębnej własności obiektów budowlanych, procedurę jej ustanawiania, właściwość organów administracji publicznej w tym zakresie, zasady zakładania ksiąg wieczystych dla takich obiektów.

Projekt przewiduje także nowy rodzaj służebności. Dzięki niej właściciel obiektu będzie miał zapewniony dostęp do niego m.in. w celu utrzymania, naprawy, eksploatacji lub rozbiórki.

Źródło: MRiT