

Katarzyna Kraska, Adam Orliński

Przedmiot umowy deweloperskiej

Rocznik Samorządowy 4, 196-211

2015

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.



Katarzyna Kraska, Adam Orliński, Wyższa Szkoła Wyższa Szkoła Ekonomii,
Prawa i Nauk Medycznych w Kielcach

Przedmiot umowy deweloperskiej

The Subject of the Development Contract

przesłanie tekstu 13 lipca 2015 r., ocena 19 listopada 2015 r.

Abstrakt

W przypadku umowy deweloperskiej kluczowe znaczenie, obok jej podmiotu, ma przedmiot umowy, czyli lokal mieszkalny i dom jednorodzinny. W artykule przedstawiona została definicja lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (jego genezą, konstrukcją prawną i algorytmem obliczania). Opisane zostało również pojęcie domu jednorodzinnego wraz z problematyką budowy ich na gruntach użytkowanych wieczystie i prawem zabudowy.

Słowa kluczowe: umowa deweloperska, lokal mieszkalny, ustawa deweloperska

Abstract

The crucial next subject is the subject of a development contract, in a dwelling and detached house. The article presents the definition of a dwelling with a share in the common property (its genesis, legal structure and algorithm of calculation). Also described the notion of a detached house along with the problems of building them on land and the right of perpetual usufruct building.

Keywords: promotion contract, dwelling, property development law

Umowa jest to podstawowe źródło stosunku cywilnoprawnego o charakterze zobowiązaniowym. W jej strukturze mamy do czynienia z przedmiotem, treścią i podmiotami. W poniższym artykule omówiony zostanie przedmiot umowy deweloperskiej. Przedmiotem zobowiązania jest świadczenie, które rozumiane jest, jako zachowanie się dłużnika zgodnie z treścią zobowiązania, które czyni zadość interesowi wierzyciela¹. Zgodnie z art. 353 § 2 Kodeksu Cywilnego² (k.c.) świadczenie to polegać może na działaniu lub zaniechaniu³. W przypadku umowy deweloperskiej zachowanie dłużnika ukierunkowane jest na osiągnięcie określonego rezultatu o charakterze materialnym

i samoistnym⁴. Przedmiotem świadczenia w umowie deweloperskiej mogą być lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne i to one zostaną omówione poniżej.

Zawarta w art. 46 k.c. definicja nieruchomości mówi, że są nimi części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności, określane mianem gruntów, jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli mocą przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności⁵. Z powołanej definicji nieruchomości wynika, iż prawodawca polski przyznał odrębnym lokalom status nieruchomości⁶, potwierdza to również art. 2 ust. 1 ustawy o własności lokali⁷ (WłLokU). Uznanie takie ma logiczne uzasadnienie i zgodne jest z ogólną koncepcją nieruchomości.

Przedmiot zobowiązania jest jednym z trzech elementów struktury zobowiązania, tuż obok podmiotów i treści⁸. Przedmiotem zobowiązania jest świadczenie dłużnika, które zgodnie z art. 353 § 2 k. c. może polegać na działaniu lub zaniechaniu⁹. W odniesieniu do umów deweloperskich przedmiot świadczenia skierowany jest na osiągnięcie rezultatu o charakterze samoistnym i materialnym¹⁰. W świetle ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (OchrNabU)¹¹, jak sama zresztą nazwa może wskazywać, jednym z dwóch możliwych przedmiotów świadczenia może być lokal mieszkalny. Definicja jego znajduje się w art. 3 pkt 2 tej ustawy, który odsyła do art. 2 ust. 2 WłLokU, gdzie znajduje się definicja legalna lokalu mieszkaniowego¹². Zgodnie z powyższym przepisem: „samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne”.

Pomieszczeniami pomocniczymi mogą być: piwnica, komórka, strych i garaż, ale już miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym nie jest pomieszczeniem przynależnym. Sporna natomiast pozostawała kwestia balkonu, który według jednego stanowiska stanowił on część składową lokalu mieszkalnego a według drugiego powinien on być objęty współwłasnością przymusową¹³. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 października 2002 r.¹⁴, zakończył ten spór stwierdzając, że balkon przylegający do lokalu mieszkalnego, stanowi część składową tego lokalu, a koszty jego utrzymania w należyтым stanie, w tym także jego odtworzenia, nie obciążają wspólnoty mieszkaniowej, lecz właściciela lokalu mieszkalnego, a ponadto podlega on wpisowi do księgi wieczystej w rubryce 1.4.4 w polu „opis lokalu”¹⁵. Lokal mieszkalny, aby mógł zostać uznany za samodzielny musi spełnić określone warunki:

- został wydzielony w obrębie budynku ścianami trwałymi;

- brak jest w jego ścianach drzwi prowadzących do innych lokali;
- korzystanie z niego nie wymaga używania urządzeń znajdujących się poza lokalem np. wspólna łazienka.

Lokal mieszkalny składa się z pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały, którego pojęcie określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie¹⁶. Dopiero po spełnieniu określonych tam warunków możliwe jest wydanie przez starostę zaświadczenia o samodzielności lokalu, które należy okazać notariuszowi a ten powołuje je w dokumencie notarialnym a następnie przesyła do sądu razem z wnioskiem o założenie księgi wieczystej¹⁷. W przypadku braku tego dokumentu notariuszowi nie wolno sporządzić aktu notarialnego¹⁸, a ponadto sąd wieczysto-księgowy odmówi wpisu do księgi wieczystej¹⁹.

Niezbędnym wyposażeniem lokalu jest kuchnia lub wnęka kuchenna, łazienka i wc oraz przestrzeń do składowania i komunikacji. Brak jest ograniczeń dotyczących powierzchni, natomiast mieszkanie powinno mieć możliwość przewietrzania narożnikowo, z wyjątkiem jedno- i dwupokojowych, a także takich, które mają zainstalowaną wentylację mechaniczną. Minimalna wysokość pokoi jest 2,5 m z wyjątkiem tych znajdujących się na poddaszu gdzie minimalna wysokość to 1,9 m. Łazienka powinna mieć 2,5 m, jeżeli nie jest wyposażona w wentylację mechaniczną w przeciwnym wypadku jest to 2,2 m. pomieszczenia mieszkalne i kuchenne powinny mieć oświetlenie światłem dziennych, choć dopuszczalne są tzw. „ciemne kuchnie” lub wnęki kuchenne połączone z przedpokojem, lub mogą występować tzw. „otwarte kuchnie”.

Ścisłe związaną instytucją z istnieniem własności lokali jest pojęcie nieruchomości wspólnej właścicieli lokali²⁰. Znajduje to swoje odbicie w polskim systemie prawnym, który oparty jest na modelu dualistycznym. Model ten polega na tym, że z prawem własności lokalu związany jest udział we współwłasności nieruchomości obejmującej budynek, w którym lokal się znajduje, gdzie współwłasność ta ma charakter przymusowy. Pomimo, iż nie jest to jedyny model na nim się skoncentrujemy, gdyż cieszy się on największym uznaniem a przede wszystkim za nim opowiada się polski ustawodawca. Dał on temu wyraz w rozporządzeniu o własności lokali z 1934 r. (Dz.U. Nr 94, poz. 848) a konkretnie w art. 1 w zw. z art. 14 i 16, podkreślając, że udział we wspólnej własności jest nieodłączny od własności poszczególnych lokali, a przy zbyciu lokalu zbywany jest razem z nim. Zaliczył on również do wspólnej własności m.in.: mury zewnętrzne, fundamenty, grunt, uniemożliwiając tym samym wykreowania po 1934 r. odrębnej własności lokali wg modelu tripolistycznego. Powstały wówczas w doktrynie trzy stanowiska opisujące

stosunek prawa własności do udziału we współwłasności. Pierwsze mówi, że prawo własności lokalu na charakter nadrzędny a udział we współwłasności stanowi jego przynależność, powoduje to, że rozporządzenie samym udziałem jest niedopuszczalne a rozporządzenie lokalem odnosi także skutek do udziału. Wyjątki dotyczące możliwości rozporządzenia udziałem dotyczą jedynie „rozporządzeń wewnętrznych” pomiędzy właścicielami lokali. Wynikają one z konstrukcji odrębnej własności lokali i mogą wystąpić np. w sytuacji nadbudowy budynku, gdzie w razie wyodrębnienia własności nowego lokalu konieczne jest też przeniesienie na nabywcę tego lokalu udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej własności lokali, co związane jest ze zmianą powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku jak też zmianą wysokości istniejących już udziałów pozostałych właścicieli lokali. Drugie mówi, że udział w nieruchomości wspólnej jest prawem głównym a prawo odrębnej własności lokalu ma charakter akcesoryjny i idzie za prawem głównym. Podkreślone zostało, że wartość ma przede wszystkim grunt i niewydzielona część budynku, a własność lokalu stanowi pochodną posiadania przez właściciela udziału we współwłasności, ale też, że tylko współwłaściciel może zostać właścicielem lokalu²¹. Trzecie podejście mówi, że oba te prawa są porównywalne i że żadne nie może istnieć bez drugiego, są one nierozzerwalne. Jak postulował Zbigniew Radwański należy uznać własność lokalu i udział w nieruchomości wspólnej za „jedno prawo podmiotowe” a przeniesienie własności lokalu pociąga za sobą udział w nieruchomości wspólnej, natomiast sam udział nie może być przedmiotem rozporządzenia²². Stanowisko zajęte w kwestii relacji obu praw nabiera szczególnego znaczenia w przypadku możliwości ustanowienia odrębnej własności lokali w budynkach znajdujących się na gruncie o innym tytule prawnym, np. użytkowanie wieczyste i co z odrębną własnością po wygaśnięciu prawa do gruntu²³.

Algorytm wyliczenia udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej umieszczony został w art. 3 ust. 3 WłLokU, powinien być on stosowany w każdej sytuacji, chyba, że w ustawie przewidziano zastosowanie innych zasad obliczania udziałów. Algorytm ten oblicza się przez stosunek powierzchni użytkowej danego lokalu razem z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku wraz z powierzchnią użytkową powierzchni do niego przynależnych. Jest to zasada bezwzględnie obowiązująca a jedynie w przypadkach określonych w ustawie o własności lokali są możliwe jakiegokolwiek odstępstwa²⁴. W praktyce jednak zdarzało się, że udziały obliczano inaczej i w kwestii skutków prawnych takiego zbycia wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 marca 2002 r. orzekając, że: „Wadliwe określenie wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali we wspólnej

nieruchomości, dokonane w czynnościach prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokali, powoduje nieważność tylko postanowień dotkniętych wadą²⁵. W uzasadnieniu czytamy m.in., że „Nie można [...] zgodzić się z poglądem wyrażonym w kasacji, że wadliwe określenie udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej, zawarte w czynności prawnej wyodrębniającej własność lokalu i w umowie sprzedaży tego lokalu, powoduje nieważność tych czynności. Sformułowania zawarte w art. 3 ust. 1 WłLokU w jej pierwotnym brzmieniu a od nowelizacji z 1977 r. w art. 3 ust. 3, wskazują, że właściciele lokali mają udziały we wspólnej nieruchomości w częściach ułamkowych, obliczonych w sposób ściśle w tych przepisach ustalony. Przy kategoriycznych sformułowaniach wymienionych przepisów: «stanowią ich współwłasność w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi» oraz «udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi», uznać trzeba, że przepisy te wywołują skutek, o którym mowa w art. 58 § 1 in fine k.c. W miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi przepis ustawy, nie zachodzi, więc nieważność całej czynności prawnej²⁶. W ostatecznym rozrachunku każdy zatem właściciel lokalu powinien być właścicielem takiej części nieruchomości, jaką według ustawy powinien nabyć niezależnie od tego, w jaki sposób wyliczono ułamek jego udziału. Udział współuprawnionych powinien być zapisany za pomocą ułamków zwykłych a jeśli dokonywane są dalsze wpisy, wymagane jest sprowadzenie ich do wspólnego mianownika. Powyżej opisywany algorytm ma również swoje zastosowanie w przypadku, gdy grunt zabudowany jest kilkoma budynkami w przypadku, gdy nie jest możliwe wydzielenie kilku działek, ale też, gdy wszystkie budynki zostały już wybudowane i przyjęte do użytkowania²⁷. Warto również zaznaczyć, iż w przypadku, gdy prawo do gruntu stanowi użytkowanie wieczyste to od wysokości udziału zależeć będzie wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z art. 3 pkt. 3 OchrNabU domem jednorodzinnym jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Ustawodawca nie skorzystał z definicji domu jednorodzinnego znajdującej się w art. 3 pkt 2a prawa budowlanego²⁸, która mówi, że: „budynku mieszkalnym jednorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku”, ale wprowadził osobną. Jest to o tyle niezrozumiałe, że w ten sposób otwiera on drogę do różnych interpretacji a także

zapytań, takiego jak czy jest możliwe zaspokajanie innych potrzeb np. użytkowych a zwłaszcza czy można wyodrębnić części użytkowe. Wydaje się, że jest to możliwe pod warunkiem, że „przede wszystkim” zaspokojone zostaną potrzeby mieszkaniowe.

Ustawodawca za „dom szeregowy” lub „dom bliźniaczy” uważa ciąg połączonych ze sobą budynków, ale nie jest to zgodne z znajdującą się w rozporządzeniu Rady Ministrów z 30 grudnia 1999 r.²⁹ charakterystyką, według której domy bliźniacze lub domy szeregowe to samodzielne budynki, tyle, że połączone z innymi samodzielnymi budynkami, co najmniej jedną ścianą wspólną. Dostrzega tu usterkę legislacyjną Bartłomiej Gliniecki, który zauważył, że odwołując się do „samodzielnej części domu bliźniaczego lub szeregowego” ustawodawcy chodziło zapewne „o samodzielne domy bliźniacze lub szeregowe, których ciąg wzniesiony został przez dewelopera, (w ten sposób również Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych). Posługiwanie się pojęciem „samodzielnej części domu bliźniaczego lub szeregowego” błędnie wskazuje, że przedmiotem umowy deweloperskiej (domem jednorodzinny) może być np. pojedyncze piętro albo wydzielona inaczej część jednego domu bliźniaczego lub szeregowego - a więc takiego, który został oddzielony od innych, przylegających budynków w sposób wskazany wyżej. Względnie pojęcie takie sugeruje, że określeniem domu bliźniaczego lub szeregowego obejmuje się cały ciąg zabudowy, natomiast samodzielna część tej zabudowy to przedmiot umowy deweloperskiej³⁰. Spowodowana może ona być swobodnym rozumieniem powyższych pojęć.

Definicja zawarta w OchrNabU w pewien sposób określa wymogi techniczne, jakie ma spełniać budynek określany, jako budynek jednorodzinny, mamy tu do czynienia zwłaszcza z przepisami prawa budowlanego i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie³¹. Należy jednak podkreślić, iż ustawodawca zezwala na budowanie domów jednorodzinnych częściowo przeznaczonych na pomieszczenia gospodarcze³². Granice działek przebiegać powinny wzdłuż ściany oddzielenia przeciwpożarowego a w przypadku, gdy takich ścian brak powinny biec wzdłuż pionowych ścian na całej wysokości budynku dzieląc go wyraźnie na dwie lub więcej części, które mają odrębne instalacje i odrębne wejścia. Dom, który został postawiony na gruncie, którego właścicielem jest deweloper i trwale z tym gruntem związane zgodnie z art. 47 § 1 k. c. stanowi część składową tego gruntu. Jednakże dom postawiony na gruncie użytkowanym wieczysto jest nieruchomością od gruntu odrębna i jest własnością wieczystego użytkownika. Należy jednak wspomnieć, że zgodnie z art. 235 § 2 k. c. prawo użytkowania wieczystego gruntu, jak również prawo własności domu jednorodzinnego wybudowanego na tym gruncie nie

może stanowić samodzielny przedmiot obrotu prawnego, co wyraził SN w wyroku z dnia 23 stycznia 2003 r.³³: „umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, niezawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.)”. W przypadku wygaśnięcia umowy, użytkownikowi wieczystemu należy się wynagrodzenie za wzniesione lub nabyte przez niego budynki i urządzenia, przy czym jeżeli zostały one nabyte lub wniesione wbrew postanowieniom wynagrodzenie nie należy się.

Uznanie przez prawodawcę domu jednorodzinnego za przedmiot umowy deweloperskiej odnosi się do nieruchomości lokalowych, ale też do gruntowych i budynkowych. Chodzi o nieruchomość gruntową zabudowaną domem jednorodzinnym, oraz nieruchomość budynkową, za którą uznany może zostać dom zbudowany na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste³⁴.

Istotnym elementem przedmiotowym umowy deweloperskiej a także umowy przenoszącej na nabywcę własność domu jednorodzinnego jest status prawny tego domu wzniesionego na gruncie użytkowanym wieczyście, ponadto konstrukcja użytkowania wieczystego jest dosyć kontrowersyjna. Jest ona przykładem braku logiki gdyż na prawie silnym, jakim jest własność gruntu ustanowione zostaje prawo słabsze i terminowe, czyli użytkowanie wieczyste a na tym ulokowane zostaje prawo silne i bezterminowe, tj. własność budynku. Przypomina to „żelaznego golema na drewnianych nogach”. Dyskusja nad instytucją użytkowania wieczystego spowodowała wykształtowanie się skrajnych stanowisk w doktrynie³⁵. Przeciwnicy opowiadają się za jej likwidacją w drodze jednorazowego nieodpłatnego uwłaszczenia, choć nie wydaje się ono realne biorąc pod uwagę orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego³⁶, lub też za stopniowym wygaszaniem tego prawa poprzez zakaz jego dalszego ustanawiania i jest to bardziej realny wariant gdyż jego realizacja nie naruszałaby praw podmiotowych właścicieli nieruchomości. Natomiast zwolennicy użytkowania wieczystego opowiadają się za jego przekształceniem i utrzymaniem w k. c. Prace Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego działającej przy Ministrze Sprawiedliwości zmierzają do likwidacji tego prawa i przejęcie przez prawo zabudowy jego funkcji, pomimo to do czasu wprowadzenia tych zmian nadal obowiązują przepisy dotychczas regulujące użytkowanie wieczyste.

Instytucję użytkowania wieczystego wprowadziła ustawa z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach³⁷, która umożliwiła oddawanie w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym, ale wyłączając jednostki państwowe i organizacje społeczne, terenów państwowych położonych w granicach miast i osiedli, również położonych poza granicami, ale włączonych do planów zagospodarowania

przestrzennego³⁸. Początkowo użytkowanie wieczyste miało charakter administracyjny a zastąpiło ono własność czasową, choć nie wyeliminowało jej całkowicie³⁹. Po przeniesieniu go i umieszczeniu w Tytule II k. c. uznano, że prawo to ma charakter pośredni pomiędzy własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi, stanowisko to potwierdził w swoim orzecznictwie Sąd Najwyższy⁴⁰.

Obecnie w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym mogą być oddane grunty Skarbu Państwa położone w granicach administracyjnych miast albo poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki oraz a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków, a w szczególnych przypadkach na mocy artykułu 232 k. c. także inne grunty Skarbu Państwa. Użytkowanie wieczyste jest prawem terminowym, grunt oddawany jest z reguły na dziewięćdziesiąt dziewięć lat a w wyjątkowych sytuacjach na minimum czterdzieści lat, przedłużane jest ono z reguły automatycznie, choć w wyniku zaistnienia ważnego interesu społecznego może ono nie zostać przedłużone. Umowa o użytkowanie wieczyste a także każda inna czynność związana z tym prawem wymaga ad solemnitatem formy aktu notarialnego, wpis do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny na mocy art. 27 GospNierU⁴¹. W przypadku, gdy oddawana nieruchomości jest zabudowana umowa przeniesienia użytkowania jest jednocześnie umową sprzedaży budynków i innych urządzeń. Art. 233 k. c. określa treść korzystania z prawa użytkowania wieczystego, uprawnienia użytkownika, które są określone wężej niż uprawnienia właściciela z uwagi na ograniczenia wynikające z umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, wszystkie postanowienia dotyczące sposobu korzystania ujawnione są w księdze wieczystej. Budynku i urządzenia wzniesione przez użytkownika stanowią jego własność, lecz są one prawem związane z użytkowaniem wieczystym, tzn. nie można zbyć samego użytkowania wieczystego bez jednoczesnej sprzedaży budynków i urządzeń, ale też nie można zbyć budynków i urządzeń bez zbycia użytkowania wieczystego. Wyjątkiem są budynki i urządzenia znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie, których to użytkownik nie nabył ani nie wniósł, nie są one objęte prawem własności związanym z użytkowaniem wieczystym i stanowią one część składową nieruchomości, w przypadku, gdy są z nią trwale związane i dzielą jej los prawny.

Przepisy regulujące obrót nieruchomościami mają swoje zastosowanie w stosunku do użytkowania wieczystego, a więc można je sprzedąć, podarować, lub zamienić na inne prawo, do czynności tych wymagana jest forma aktu notarialnego. Można je również obciążyć np. służebnością przejazdu, przechodu, hipoteką, wygasają one wraz z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego. Za oddanie nieruchomości w użytkowanie

wieczyste jej właściciel pobiera opłatę roczną z wyjątkiem opłaty za rok, w którym zostało ono ustanowione, kwestię ta regulują przepisy o gospodarce nieruchomościami i przewidują one możliwość dawania bonifikat. W przypadku, gdy stroną jest deweloper na początku to on ponosi te opłaty a później nabywcy lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych.

Prawo użytkowania wieczystego, jako iż jest terminowe wygasa z upływem okresu, na jaki zostało ustanowione, choć może być przedłużone na okres następny, jego wygaśnięcie jest bardzo rzadkim przypadkiem⁴². Można rozwiązać umowę o użytkowanie wieczyste przed terminem w przypadku korzystania z gruntu przez użytkownika w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, choć możliwe jest też rozwiązanie umowy z innych przyczyn. W przypadku rozwiązania umowy przed terminem użytkownikowi zwracana jest suma opłat rocznych wniesionych za niewykorzystany okres. Do wygaśnięcia użytkowania dochodzi również w sytuacji, gdy prawo własności będące silniejszym „pochlania” słabsze prawo użytkowania wieczystego, czyli własność gruntu przechodzi na rzecz użytkownika lub użytkowanie przechodzi na rzecz właściciela. Możliwe jest również wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego poprzez jego przejście w prawo własności na mocy szczególnych przepisów, decyzję o tym podejmuje starosta lub wójt, burmistrz, prezydent miasta, zarząd powiatu lub zarząd województwa w zależności od tego czyją własność stanowi nieruchomość oddawana w użytkowanie wieczyste. W dniu podjęcia tej decyzji prawo użytkowania przekształca się w prawo własności i podlega ujawnieniu w księdze wieczystej. Z chwila wpisu do tej księgi nieruchomość staje się względem położonego na niej budynku rzeczą główną, a budynek jej częścią składową⁴³. Przekształcenie prawa użytkowania w prawo własności dokonywane jest odpłatnie, można ją rozłożyć na raty na minimum 10 lat a maksimum 20 lat. Możliwe jest uzyskanie bonifikaty od tej opłaty, lecz obowiązkiem jest jej zwrot w zwaloryzowanej wysokości w sytuacji, gdy dojdzie do zbycia lub wykorzystania nieruchomości niezgodnie z celem, który stanowił podstawę do udzielenia bonifikaty, przed upływem lat pięciu od dnia jej otrzymania. Obowiązek zwrotu nie dotyczy sytuacji, gdy nieruchomość zbyta zostaje na rzecz osoby bliskiej, którą jest osoba określona w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ale też spółdzielni mieszkaniowej w sytuacji ustanowienia przez nią odrębnej własności na rzecz członków.

W momencie wprowadzenia do prawa polskiego nowego prawa, czyli prawo zabudowy, stanie się ono ważnym elementem umowy deweloperskiej. Własność domów oraz lokali związana będzie z prawem zabudowy, a wygaśnięcie prawa zabudowy będzie oznaczało wygaśnięcie prawa własności.

W projekcie zmiany k. c. przewidywane jest, że polegać ono będzie na odpłatnym lub nieodpłatnym obciążeniu nieruchomości gruntowej prawem do wzniesienia budynków lub innych urządzeń oraz do korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem, będzie ono mogło polegać również na nabyciu własności budynków lub urządzeń już istniejących. Ustalane byłoby ono na okres stu lat, przy czym nie mogłoby być ustalone na mniej niż lat trzydzieści. W chwili ustanowienia prawa zabudowy budynku i inne urządzenia stanowiłyby własność osoby uprawnionej z prawa zabudowy, nazwanego „zabudowcą”⁴⁴. W umowie zabudowy dopuszczalne będzie zastrzeżenie, że budynek, który istnieje lub ma powstać a także inne urządzenie należało będzie do właściciela gruntu, jako część składowa, będzie ono skuteczne po ujawnieniu go w księdze wieczystej prowadzonej dla prawa zabudowy. Prawo takie dopuszczać będzie, zatem możliwość istnienia na obszarze jednej nieruchomości budynków, które należały będą do różnych podmiotów, co jest odstępstwem od zasady *superficies solo cedit*. Sytuacja taka ma miejsce i obecnie w sytuacji ustanowienia użytkownika wieczystego z wyłączeniem przeniesienia na rzecz użytkownika prawa własności budynków istniejących. Natomiast wykluczona jest sytuacja współistnienia na gruncie użytkowanym wieczysto budynków będących własnością więcej niż dwóch podmiotów, czyli właściciela i co najmniej dwóch użytkowników wieczystych. Projekt ustawy o wprowadzający prawo zabudowy dopuszcza możliwość podziału obciążonej nieruchomości na części, przy czym w przypadku konieczności dokonania zmian w dotychczasowym korzystaniu z gruntu zajmowałby się tym sąd chyba, że strony porozumiałyby się w tym zakresie.

Umowa o ustanowienie prawa zabudowy ma zawierać rodzaj zabudowy, sposób i zakres korzystania z nieruchomości a także okres czasu, na jaki zostaje to prawo ustanowione, będzie nim można obciążać także grunty niepubliczne, co nie było możliwe w przypadku użytkowania wieczystego. Umowa wymagać będzie formy aktu notarialnego, wpis do księgi wieczystej, która będzie założona dla tego prawa będzie miał charakter konstytutywny, a także prawo to będzie podlegało ujawnieniu w księdze wieczystej prowadzonej dla obciążonej nieruchomości. Prawo zabudowy nie będzie mogło być ustanowione pod warunkiem rozwiązującym, ale możliwe będzie uzależnienie przeniesienia tego prawa, jego obciążenia służebnością lub użytkowaniem od zgody właściciela nieruchomości. Projektodawca przewiduje pierwszeństwo tego prawa przed innymi prawami rzeczowymi za wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu, nie będzie można zmieniać tego pierwszeństwa w drodze umowy, a z chwilą jej podpisania wygasać mają dotychczasowe obciążenia nieruchomości. Prawo zabudowy ustanowione może zostać odpłatnie, a wynagrodzenie z tego tytułu może być wypłacone w formie

jednorazowej kwoty lub w formie opłat okresowych, przy czym jeżeli wartość tego prawa uległaby istotnej zmianie z przyczyn niezależnych od zabudowy, obie strony będą mogły zażądać zmiany kwoty świadczenia, jednakże nie może ono wzrastać częściej, niż co 3 lata. Projektodawca daje możliwość otrzymania statusu zabudowy w drodze zasiedzenia tabularnego, czyli prawa osoby, która przez dziesięć lat działała, jako zabudowa i była ujawniona w księdze wieczystej, pomimo iż prawo to jej nie przysługiwało. Projekt przewiduje odpowiednie stosowanie przepisów dotyczących biegu zasiedzenia nieruchomości. Prawo zabudowy ma mieć charakter dziedziczny i zbywalny, nie będzie ono wygasało w przypadku nabycia własności przez zabudowę, ale też nie wygaśnie w przypadku jego przejścia na właściciela obciążonej tym prawem nieruchomości. Na pięć lat przed upływem terminu, na który zawarto prawo zabudowy, będzie można złożyć zobowiązanie do jego przedłużenia. Razem z wygaśnięciem prawa zabudowy wygasać mają prawa na nim ustanowione, w tym hipoteka, którą obciążone zostało prawo zabudowy a wierzycielowi przysługiwać będzie prawo zastawu na roszczeniu zabudowy o wynagrodzenie za istniejącą zabudowę. Wszelkie roszczenia zarówno po stronie zabudowy jak i właściciela nieruchomości przedawniają się z upływem trzech lat od przejścia zabudowy przez właściciela. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają mieć odpowiednie przepisy dotyczące nieruchomości.

Wprowadzenie prawa zabudowy w sposób znaczny zmieni treść umów deweloperskich, a liczba przedsięwzięć deweloperskich realizowanych na prawie zabudowy najprawdopodobniej będzie większa niż tych realizowanych na użytkowaniu wieczystym, a to dlatego, że prawo zabudowy ustanawiane będzie mogło być również na gruntach prywatnych⁴⁵. Warto zaznaczyć, że prawo zabudowy pozbawione będzie pewnych wad, jakie ma użytkowanie wieczyste, gdyż klasyfikacja go do praw rzeczowych spowoduje wyeliminowanie wątpliwości, co do jego charakteru i umożliwi właścicielowi do bezkonfliktowego korzystania z nieruchomości wraz z tzw. zabudową.

*

W artykule szczegółowo omówiony został przedmiot umowy deweloperskiej, jakim jest lokal mieszkalny i dom jednorodzinny. Zdaniem autorów dobrym posunięciem ustawodawcy było umieszczenie w ustawie, jako przedmiot świadczenia domu jednorodzinnego. Warto również zauważyć, iż ustawa deweloperska przewiduje możliwość wybudowania w kontekście umów deweloperskich budynków jednorodzinnych, które częściowo przeznaczone zostaną do zaspokojenia innych potrzeb, np. prowadzenie w jednym pomieszczeniu działalności w charakterze kancelarii prawnej. Jest to według autorów bardzo dobre rozwiązanie gdyż w pełni zaspokaja potrzeby rynku. Niemniej

jednak najważniejszym przedmiotem pozostaje lokal mieszkalny, choć może nie tyle najważniejszym, co jest on najczęściej spotykanym przedmiotem umowy deweloperskiej. Obserwując rynek deweloperski jesteśmy przekonani, że sytuacja ta nie ulegnie w najbliższym czasie zmianie. Odnośnie kwestii bezpieczeństwa obrotu prawnego należy podkreślić, iż zawieranie umów deweloperskich z deweloperami, którzy nie posiadają tytułu do gruntu jest dla nabywców bardzo ryzykowne i stoi w sprzeczności z celem ustawy deweloperskiej, którym jest ochrona praw nabywców, w tym także zapewnienie im stabilności pozycji kontraktowej. Szczególnie narażeni byłiby nabywcy zawierający umowy deweloperskie co do których przedsięwzięcia rozpoczęte byłyby przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej.

¹ F. Błachuta [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Księga trzecia – zobowiązania*, red. J. Ignatowicz, t. 2, Warszawa 1972.

² Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, Dz.U. z 2014 r. poz. 121, z późn. zm.

³ A. Olejniczak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3: *Zobowiązania. Część ogólna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2010.

⁴ Por. uwagi na temat przedmiotu świadczenia w umowie o roboty budowlane: W. Białończyk, *Glosa do wyroku SN z dnia 19 marca 2004 r.*, IV CK 172/03, OSP 2006, z. 2, poz. 18c.

⁵ Odnośnie pojęcia nieruchomości zob. S. Rudnicki, *Mienie zabużańskie*, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013.

⁶ Zob. S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczysto- księgowych. Komentarz*, Warszawa 2010.

⁷ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.

⁸ Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 2005.

⁹ F. Bahuta, *Czyny niedozwolone*, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Księga trzecia – zobowiązania*, red. J. Ignatowicz, t. 2, Warszawa 1972.

¹⁰ Por. W. Białończyk, op. cit.

¹¹ Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Dz.U. Nr 232 poz. 1377, z późn. zm.

¹² Zdefiniowanie pojęcia lokalu mieszkalnego w ustawie o własności lokali stanowiło *novum* w prawie polskim. Definicji takiej nie formułowało ani rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848, z późn. zm.), ani uchylone już przepisy Kodeksu cywilnego, na podstawie, których odrębna własność lokali funkcjonowała do końca 1994 r. Zob. R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2007.

¹³ W uchwale z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08, SN wyjaśnił, że właściciel lokalu mieszkalnego ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należytych stanie balkonu stanowiącego pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu. Wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji

balkonu trwale połączonym z budynkiem, obciążają wspólnotę mieszkaniową. Zob. głosę do tego orzeczenia: M. Niedośpiał, *Glosa do uchwały SN z 07.03.2008 r.*, „Przeгляд Sądowy” 2010, nr 10.

¹⁴ Wyrok SN z dnia 3 października 2002 r., III RN 153/01.

¹⁵ Postanowienie SN z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 31/10.

¹⁶ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.

¹⁷ Postanowienie SN z dnia 3 października 2000 r., I CKN 940/00.

¹⁸ E. Drozd, *Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali*, „Rejent” 1994, nr 11.

¹⁹ E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, Warszawa 2010.

²⁰ R. Strzelczyk, *Przepisy ogólne*, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2010.

²¹ Pogląd ten bliski jest doktrynom akcentującym zasadę *superficies solo cedit*. W szczególności doktryna germańska podkreślała, że prawem głównym jest udział we współwłasności, do którego przynależy prawo własności lokalu.

²² Zob. Z. Radwański, *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, „Studia Cywilistyczne” 1968, t. 11; podobnie J. Liberman, *Własność mieszkania*, „Nowe Prawo” 1961, nr 4.

²³ Zob. E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2010.

²⁴ Por. wyrok SN z dnia 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00.

²⁵ Wyrok SN z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00.

²⁶ Ibidem.

²⁷ Postanowienie SA w Białymstoku z dnia 23 września 2003 r., II CA 544/03.

²⁸ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, Dz.U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.

²⁹ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB), Dz.U. Nr 112, poz. 1316.

³⁰ Zob. B. Gliniecki, op. cit., s. 43.

³¹ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. z 2015 r. poz. 1422.

³² Zob. R. Strzelczyk, *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (ustawa deweloperska)*. Komentarz, Warszawa 2013, s. 46.

³³ Wyrok SN z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00.

³⁴ Przy czym pamiętać należy, że odrębna własność budynków wzniesionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste jest prawem związanym z prawem użytkowania wieczystego.

Zob. E. Gniewek, op. cit., s. 114.

³⁵ K. Zaradkiewicz, *Podstawowe założenia dotyczące propozycji regulacji prawa zabudowy (Materiał dyskusyjny przygotowany dla Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego)*, „Przeгляд Legislacyjny” 2006, nr 2.

³⁶ Zob. wyroki TK z dnia 12 kwietnia 2000 r., K 8/98; 26 stycznia 2010 r., K 9/08.

³⁷ Ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, Dz.U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159.

- ³⁸ Zob. W. Graboń, M. Pakier, *Gospodarka terenami w miastach i osiedlach – przepisy i objaśnienia*, Warszawa 1968.
- ³⁹ Zob. G. Bieniek, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, red. S. Rudnicki, Warszawa 1999.
- ⁴⁰ Zob. uchwałę SN z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68, z glosą J. Winiarza: OSPiKA 1970, Nr 4, poz. 85.
- ⁴¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.
- ⁴² Zob. G. Bieniek, Z. Marmaj, *Użytkowanie wieczyste w praktyce. Problematyka prawna*, Warszawa-Zielona Góra 1996.
- ⁴³ Postanowienie SN z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 409/04.
- ⁴⁴ Termin „zabudowca” nawiązuje do doktryny przedwojennej. Używał go R. Paczkowski w pracach poświęconych prawu zabudowy, zob. R. Paczkowski, *Prawo zabudowy jako „grunt”*, Poznań 1932, s. 114 i n.
- ⁴⁵ Jest to rozwiązanie powszechnie przyjęte we współczesnych europejskich systemach prawnych. Wśród państw europejskich, którym znane jest prawo zabudowy, jego ograniczenie do gruntów publicznych utrzymuje jedynie Szwecja.

Bibliografia

Literatura

- Bahuta F., *Czyny niedozwolone*, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Księga trzecia – zobowiązania*, red. J. Ignatowicz, t. 2, Warszawa 1972.
- Białończyk W., *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2004 r.*, IV CK 172/03, OSP 2006, z. 2, poz. 18c.
- Bieniek G., [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, red. S. Rudnicki, Warszawa 1999.
- Bieniek G., Z. Marmaj, *Użytkowanie wieczyste w praktyce. Problematyka prawna*, Zielona Góra 1996.
- Bończak-Kucharczyk E., *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, Warszawa 2010.
- Drozd E., *Lokal, jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali*, „Rejent” 1994, nr 11.
- Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2010.
- Graboń W., M. Pakier, *Gospodarka terenami w miastach i osiedlach – przepisy i objaśnienia*, Warszawa 1968.
- Liberman J., *Własność mieszkania*, „Nowe Prawo” 1961, nr 4.
- Niedośpiał M., *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 07.03.2008 r.*, „Przegląd Sądowy” 2010, nr 10.
- Olejniczak A. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3: *Zobowiązania. Część ogólna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2010.
- Paczkowski R., *Prawo zabudowy, jako „grunt”*, Poznań 1932.
- Radwański Z., *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, „Studia Cywilistyczne” 1968, t. XI.

- Radwański Z., A. Olejniczak, *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 2005.
- Rudnicki S., [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013.
- Rudnicki S., *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczysto księgowych. Komentarz*, Warszawa 2010.
- Strzelczyk R., *Przepisy ogólne*, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2007.
- Strzelczyk R., *Przepisy ogólne*, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2010.
- Strzelczyk R., *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (ustawa deweloperska). Komentarz*, Warszawa 2013.
- Zaradkiewicz K., *Podstawowe założenia dotyczące propozycji regulacji prawa zabudowy (Materiał dyskusyjny przygotowany dla Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego)*, „Przegląd Legislacyjny” 2006, nr 2.
- Winiarz J., *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22.10.1968 r.*, OSNC 1969, Nr 11, poz. 188, OSPiKA 1970, Nr 4, poz. 85.

Akty prawne

- Ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, Dz.U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, Dz.U. z 2014 r. poz. 121, z późn. zm.
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, Dz.U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.
- Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Dz.U. Nr 232, poz. 1377, z późn. zm.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB), Dz.U. Nr 112, poz. 1316, z późn. zm.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. z 2015 r. poz. 1422.

Orzecznictwo

- Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 kwietnia 2000 r., K8/98.
- Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68.
- Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2002 r., III RN 153/01.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00.

Katarzyna Kraska, Adam Orliński

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2004 r., IV CK 172/03.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2000 r., I CKN 940/00.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 409/04.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2010 r., V CSK 31/10.

Postanowienie Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 23 września 2003 r., II CA 544/03.

Mgr Katarzyna Kraska: absolwentka Wyższej Szkoła Ekonomii, Prawa i Nauk Medycznych w Kielcach. E-mail: katarzynakraska@poczta.fm.

Mgr Adam Orliński: doktorant na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. E-mail: morlin20@wp.pl.
