

Szymon Słotwiński*

Bonifikata od ceny sprzedaży nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków – uwagi *de lege ferenda* na tle art. 68 ust. 3 i 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami**

1. WPROWADZENIE

W art. 68 ust. 3 i 3a ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹ uregulowano zagadnienie udzielania bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków. W literaturze wspomniana regulacja nie wywołuje większych wątpliwości zarówno co do charakteru prawnego takiej bonifikaty, jak i jej stosunku do innych kategorii bonifikat wskazanych w art. 68 u.g.n., trybu zawarcia umowy zbycia takiej nieruchomości lub jej części, w której można udzielić takiej bonifikaty oraz skutków nieudzielenia tej bonifikaty². W analizowanej kwestii mamy do czynienia z bonifikatą obligatoryjną udzielaną od ceny sprzedaży nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków, czego nie można utożsamiać z położeniem nieruchomości w strefie ochrony konserwatora zabytków, którą można zastosować zarówno przy zbyciu przetargowym, jak i w trybie bezprzetargowym³. Ponadto, ustawowa wysokość bonifikaty w stawce 50% ceny sprzedaży może, odpowiednio za zgodą wojewody albo rady lub sejmiku, zostać podwyższona lub obniżona. Wskazana zgoda może dotyczyć więcej niż jednej nieruchomości. Najdalej idącą konsekwencją dla sprzedawcy w przypadku niezastosowania tej bonifikaty jest częściowa nieważność umowy w zakresie ustalenia ceny i zastąpienie tego postanowienia przez

* Dr Szymon Słotwiński jest adiunktem w Instytucie Nauk Prawnych Uniwersytetu Szczecińskiego, Polska, ORCID 0000-0002-9763-6747, e-mail: szymon.slotwinski@usz.edu.pl

** Data zgłoszenia tekstu przez autora: 13.06.2019 r.; data przyjęcia tekstu przez redakcję do publikacji: 1.10.2019 r.

¹ Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zm. – dalej u.g.n.

² Zob. E. Bończak-Kucharzyk, *Komentarz do art. 68 u.g.n. Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, wyd. V, Warszawa 2018 (online), nb 3, (dostęp: 21.05.2020 r.); E. Klat-Górska, *Komentarz do art. 68 u.g.n. [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, red. E. Klat-Górska, L. Klat-Wertelecka, Warszawa 2015 (online), nb 5; A. Prusaczyk, *Komentarz do art. 68 u.g.n. [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, wyd. 6, red. J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, Warszawa 2020 (online), nb 17; D. Pęchorzewski, M. Horoszko [w:] *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*, wyd. 3, red. D. Pęchorzewski, Warszawa 2014 (online); R. Strzelczyk, *Prawo nieruchomości*, Warszawa 2019, s. 568 i n.; M. Wagemann, *Bonifikaty przy nabywaniu nieruchomości od jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa*, „Nieruchomości” 2012/8, s. 11; A. Solka, A. Kasprzyk, *Konsekwencje wpisu do rejestru zabytków dla procedury sprzedaży nieruchomości*, „Nieruchomości” 2016/7, s. 6 i 7.

³ Zob. przypis 2.

art. 68 ust. 3 u.g.n.⁴ Jednak stosowanie omawianych przepisów nie w każdym stanie faktycznym będzie pozbawione wątpliwości. W obrocie nieruchomościami wpisanymi do rejestru zabytków, a stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, można wskazać na dwie kategorie problemów, które ujawniają zasygnalizowaną słabość tej regulacji. W pierwszym przypadku chodzi o jednoznaczne wskazanie podstawy oszacowania wartości, od której zostanie ustalona bonifikata, gdy wpis do rejestru zabytków dotyczy wyłącznie części składowej nieruchomości. Wątpliwości powstające w tej sytuacji są najbardziej widoczne przy składaniu oświadczenia woli przez reprezentanta jednostki samorządu terytorialnego albo Skarbu Państwa, z którym ustala się cenę sprzedaży. Powstaje wówczas problem obliczenia stosownego obniżenia od ceny, którą ostatecznie ma zapłacić nabywca. Niejednoznaczna treść art. 68 ust. 3 u.g.n. w przypadku wpisania do rejestru zabytków części składowej nieruchomości pozwala na przyjęcie trzech wykluczających się sposobów obliczenia bonifikaty w tej kwestii:

- 1) cenę obniża się wyłącznie w zakresie wartości samego zabytku wpisanego do rejestru zabytków (np. budynku) – wariant zgodny z indywidualną decyzją o wpisie zabytku do rejestru zabytków, zaś wywołujący kontrowersje w świetle rozwiązań prywatnoprawnych;
- 2) cenę obniża się w zakresie wartości samego zabytku wpisanego do rejestru zabytków powiększonej o wartość części gruntu zajętego przez ten zabytek⁵ – wariant rozszerzający treść wpisu w rejestrze zabytków, lecz odpowiadający materialnoprawnemu rozumieniu przedmiotu obrotu prawnego;
- 3) obniżeniu ulegnie cała cena za nieruchomość zabudowaną zabytkiem⁶ – wariant sprowadzający znaczenie wpisu do rejestru zabytków wyłącznie do roli warunku koniecznego udzielenia bonifikaty bez analizy tego, co rzeczywiście uznano za zabytek.

Z kolei drugi problem ze stosowaniem art. 68 ust. 3 u.g.n. wiąże się z możliwością modyfikacji wysokości ustawowej bonifikaty na podstawie aktów prawa miejscowego mających charakter aktów prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności w treści planów zagospodarowania przestrzennego, a także z dopuszczalnością wyrażenia zgody na przyszłość na określoną modyfikację wysokości bonifikaty ustawowej przy sprzedaży nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków.

2. PRZEDMIOT BONIFIKATY PRZY SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI Z ZABYTKIEM STANOWIĄCYM JEJ CZĘŚĆ SKŁADOWĄ

2.1. Nieruchomość, jej część oraz jej część składowa – uwagi *de lege lata*

W poglądach wyrażanych o przedmiocie bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami wpisanymi do rejestru zabytków (np. budynkiem) zauważalne jest odróżnienie od siebie nieruchomości jako całości

⁴ Zob. wyrok Sądu Najwyższego (dalej SN) z 27.07.2018 r., V CSK 382/17, Legalis nr 1808566.

⁵ Tak wyrok SN z 6.07.2016 r., IV CSK 685/15, LEX nr 2082065 – dalej wyrok SN z 2016 r.

⁶ Tak wyrok SN z 31.01.2002 r., IV CKN 660/00, LEX nr 56020 – dalej wyrok SN z 2002 r.

od jej części oraz od jej części składowej. Wskazuje się bowiem – mając zwłaszcza na uwadze treść art. 68 ust. 3 u.g.n. – jedynie na wartość całej nieruchomości lub jej części jako właściwe podstawy do wskazania ceny, a następnie odliczenia od niej stosownej ulgi. Podnosi się zatem, że takie obiekty jak budynki w żadnym razie nie mogą być „częścią nieruchomości”, ponieważ są jej częścią składową, a jako takie nie mogą być samodzielnie uwzględniane przy udzielaniu bonifikaty⁷. Argumentuje się to stanowisko również tym, że cena odnosi się jedynie do przedmiotów zbywalnych, a więc mogących być przedmiotem stosunków cywilnoprawnych⁸. Z kolei w literaturze, poprzez różne konstrukcje prawne, starano się wyjaśnić relacje między zakresem udzielonej bonifikaty a ceną obejmującą wartość budynku wpisanego do rejestru zabytków oraz – siłą rzeczy – fragmentu gruntu, na którym ten budynek się znajduje, aby móc uznać ten stan faktyczny za „część nieruchomości”. Monika Dreła opisuje w tym względzie koncepcję odwróconej zasady *superficies solo cedit*⁹. Zgodnie z tym poglądem nieruchomość zabudowana zabytkiem dzieli los prawny jej części składowej¹⁰. Z kolei w orzecznictwie SN możliwość udzielenia bonifikaty ograniczono wyłącznie do dóbr podlegających rozporządzeniu. W myśl tego założenia, jeśli do rejestru zabytków została wpisana jedynie część składowa gruntu, wówczas bonifikata obejmie wartość zabytku oraz wartość niezabytkowego gruntu zajętego przez ten zabytek¹¹.

2.2. Krytyka dotychczasowego poglądu o konieczności wliczania wartości gruntu zajętego przez zabytek

Nie sposób *in genere* odmówić wskazanym poglądom racji, jednak zezwalając na wliczenie do obniżanej ceny również części gruntu wyznaczonej po obrysie określonego obiektu, należy wskazać na pewną niecisłość dotyczącą powszechnie przyjętej różnicy pomiędzy pojęciem nieruchomości, jej części oraz części składowej. Powszechna zgoda występuje przy uznaniu, że termin „nieruchomość” z art. 68 ust. 3 u.g.n. należy definiować w myśl art. 46 k.c.¹² Ta kwestia ma też przesądzające znaczenie dla zdefiniowania terminu „części nieruchomości”. Otóż, nieruchomość tylko wtedy będzie traktowana jako samoistny przedmiot stosunków prawnych,

⁷ Wyrok SN z 6.07.2016 r., IV CSK 685/15 – zgodnie z którym „(...)wykładni [pojęcia części nieruchomości] należy dokonać z uwzględnieniem także definicji nieruchomości zawartej w art. 46 § 1 KC. Pojęcie części nieruchomości nawiązuje do znaczenia prawnego nieruchomości jako takiej. Część nieruchomości nie może być utożsamiana z jej częścią składową, gdyż ta ostatnia została zdefiniowana w art. 47 § 2 KC. Wobec tego część nieruchomości na kanwie przepisu art. 68 ust. 3 GospNierU należy utożsamiać ze stanowiącym część nieruchomości gruntem wraz ze znajdującym się na nim jako jego część składowa budynkiem (art. 48 KC)” oraz wyrok SN z 31.01.2002 r., IV CKN 660/00.

⁸ W wyroku SN z 2002 r. wskazano wręcz, że: „budowla zabytkowa, jako część składowa gruntu (art. 48 KC), a nie rzecz samoistna, nie może być przedmiotem sprzedaży, a co za tym idzie, nie może mieć ceny. Cenę bowiem można ustalić dla przedmiotu sprzedaży, w sprawie, nieruchomości (całej)”.

⁹ M. Dreła, *Własność zabytków*, Warszawa 2006, s. 59.

¹⁰ M. Dreła, *Własność...*, s. 59.

¹¹ Zob. przypis 5.

¹² Należy zaznaczyć, że ustawa o gospodarce nieruchomościami posiada własną definicję legalną nieruchomości gruntowej, która stanowi syntezę rozwiązań Kodeksu cywilnego (Ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny, tekst jedn.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1740) – dalej k.c. Stąd nadal konieczne jest stosowanie art. 46 k.c. i n. Zob. E. Bończak-Kucharzyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, wyd. V, Warszawa 2018 (online), komentarz do art. 4 u.g.n., nb 2 (dostęp: 21.05.2020 r.); J. Dydenko, T. Telega, *Komentarz do niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami* [w:] *Wycena nieruchomości. Komentarz*, wyd. II, Warszawa 2018 (online), nb 2 (dostęp: 21.05.2020 r.); P. Czechowski, *Komentarz do art. 4 u.g.n.* [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, red. P. Czechowski, Warszawa 2015 (online).

jeśli łącznie spełni dwa kryteria. Po pierwsze, stanowić będzie wydzieloną część powierzchni ziemskiej, a po drugie – będzie wyodrębnionym przedmiotem własności¹³. Dla zachowania pierwszego kryterium wystarczające jest zewnętrzne oznaczenie granic tej powierzchni. Z kolei spełnienie drugiego kryterium jest bardziej problematyczne¹⁴. Na potrzeby dalszych analiz zostanie przyjęte stanowisko dominujące w literaturze i orzecznictwie, że podstawową przesłanką wyodrębnienia nieruchomości jest założenie dla niej księgi wieczystej¹⁵. W konsekwencji, jeśli nieruchomość ma urządzoną księgę wieczystą, wówczas przyjmuje się zasadę „jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość”¹⁶. Jeżeli nieruchomość gruntowa nie ma urządzonej księgi wieczystej, to dla jej wyodrębnienia decydująca jest wola właściciela nieruchomości. Implikuje to istotny wniosek dla ustalenia relacji pomiędzy terminem „część nieruchomości” a „część składowa nieruchomości” tak sobie przeciwstawianych – na tle art. 68 ust. 3 u.g.n. Jak wynika z wyżej przywołanych poglądów literatury i orzecznictwa część nieruchomości może być przyznany walor zbywalności, to podobnego twierdzenia nie sposób odnieść do części składowej nieruchomości. Warto jednak w tym miejscu zaznaczyć, że w obrocie nieruchomościami z urządzonymi księgami wieczystymi nie jest dopuszczalne utożsamianie prawnego wyodrębnienia nieruchomości gruntowej z geodezyjnym wyodrębnieniem działki gruntu. Oznacza to, że jedna nieruchomość gruntowa w zależności od treści księgi wieczystej może składać się z kilku wyodrębnionych geodezyjnie działek gruntu i to niekoniecznie graniczących ze sobą. Geodezyjnie wyodrębnione działki nie mają znaczenia dla rozumienia nieruchomości w art. 46 k.c. i jej prawnorzeczowego statusu. Stąd też działki składające się na jedną nieruchomość stanowią jej część składową i nie mają samoistnego charakteru w obrocie, a przez to nie stanowią odrębnego przedmiotu własności i innych praw rzeczowych¹⁷.

Na tej podstawie należy jednoznacznie wskazać, że konsekwentnie część nieruchomości, jak i jej część składowa, nie jest samodzielnym przedmiotem obrotu do czasu jego faktycznego wydzielenia i prawnego wyodrębnienia. W rezultacie oba pojęcia oznaczają to samo. Stąd powszechnie wyrażany pogląd odmawiający udzielenia bonifikaty od ceny budynku i wymuszający wliczenie do tej wartości ci części gruntu mającej nadać tej konstrukcji zdolność do rozporządzania jest

¹³ Zob. zamiast wielu E. Gniewek, R. Mikosz [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013, s. 355 wraz z cytowaną tam literaturą.

¹⁴ Wskazuje się na trzy sposoby rozumienia tego kryterium: materialnoprawne, wieczystoksięgowe oraz, dominujące obecnie, pośrednie, zob. zamiast wielu Ł. Żelechowski, *Komentarz do art. 46 KC [w:] Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2019 (online), nb 2 (dostęp: 1.03.2019 r.) oraz E. Gniewek, R. Mikosz [w:] *System...*, t. 3, s. 358–359 wraz z cytowaną tam literaturą.

¹⁵ E. Gniewek, R. Mikosz [w:] *System...*, t. 3, s. 359; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, *Komentarz do art. 46 KC [w:] Kodeks cywilny*, t. I, *Komentarz. Art. 1–449*¹⁰, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2018 (online), nb 5 wraz z cytowaną tam literaturą.

¹⁶ Z nowszego orzecznictwa zob. uchwałę SN z 21.03.2013 r., III CZP 8/13, *Legalis* nr 617803, w której stwierdzono, że zestawiając treść art. 46 § 1 k.c. i art. 24 k.w.u. (Ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn.: Dz.U. z 2019 r. poz. 2204 – k.w.u.) za trafną należy uznać koncepcję wieczystoksięgowego rozumienia nieruchomości wyrażającą się w formule: „jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość” jako najlepiej uargumentowaną, racjonalną i odpowiadającą potrzebom obrotu, zwłaszcza w praktyce notarialnej.

¹⁷ Ł. Żelechowski, *Komentarz...* [w:] *Kodeks...*; por. wyrok SN z 22.02.2012 r., IV CSK 278/11, *Legalis* nr 473609, zgodnie z którym uznano, że graniczące z sobą działki gruntu będące własnością tej samej osoby, dla której prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Odrębność tę traci w razie połączenia w jednej księdze wieczystej, obowiązuje bowiem reguła „jedna księga – jedna nieruchomość”.

w przywołanym świetle niejasny. Trudno bowiem znaleźć argumenty¹⁸, które w klarowny sposób odrzucałyby możliwość udzielenia bonifikaty wyłącznie od ceny przypadającej na wartość części składowej nieruchomości, zwłaszcza gdy nie dostrzega się sprzeczności w dopuszczeniu jej zastosowania od sumy wartości części składowej wpisanej do rejestru zabytków oraz jedynie koncepcyjnie wyodrębnionej części gruntu. Taki zabieg nie pozwala przecież na osiągnięcie stanu postulowanego w literaturze i orzecznictwie, ponieważ nadal bonifikatę oblicza się od konstrukcji prawnej, która w ujęciu materialnoprawnym nie ma charakteru zbywalnego, zwłaszcza konfrontując ten wniosek z przepisami normującymi stosunki prawnorzeczowe.

Jak już wspomniano, w orzecznictwie Sądu Najwyższego w kwestii udzielenia tej bonifikaty można odnotować zgodne stanowisko co do uwzględniania wartości gruntu wraz z budynkami wpisanymi do rejestru zabytków, jednakże takiej konsekwencji nie widać już co do powierzchni gruntu, którą należy uwzględnić przy bonifikacie, ponieważ raz wystarczająca jest wartość gruntu zajęta przez zabytek, a innym razem chodzi o cały grunt¹⁹.

Nie ulega wątpliwości, że przy definiowaniu pojęcia „części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków” trzeba uwzględnić również przepisy ustawy z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami²⁰. Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 3 pkt 1 i 2 u.o.z. przez zabytek nieruchomy należy rozumieć nieruchomość, jej część lub zespół nieruchomości będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Już ta definicja dowodzi, że poszukiwanie tożsamości pojęciowej z prawem cywilnym jest wysoce utrudnione²¹. Próbuując z kolei wyłożyć sens art. 68 ust. 3 u.g.n., trzymając się sztywno cywilistycznej nomenklatury i w oderwaniu od regulacji ochrony zabytków, dojdzie się do wniosku, że bonifikata przysługuje wyłącznie wtedy, gdy przedmiotem ustalenia ceny jest nieruchomość w rozumieniu art. 46 k.c. Jeżeli zatem sprzedawana jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wpisanym do rejestru zabytków, to udzielenie bonifikaty od ceny samego budynku albo budynku i części gruntu znajdującego się pod nim będzie zależne od stwierdzenia, czy ten budynek stanowi przedmiot odrębnej własności, ponieważ jedynie wówczas będzie dobrem zbywalnym. Stąd przepis art. 68 ust. 3 u.g.n. odnoszący się do „części nieruchomości” w rozumieniu wyłącznie cywilistycznym można uznać za mający nikłą doniosłość praktyczną z trzech powodów. Po pierwsze, przy takiej wykładni wskazany przepis znajdzie zastosowanie jedynie przy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu połączonego ze sprzedażą części tej nieruchomości, którą stanowią

¹⁸ Przeciwnie M. Dreła, *Własność...*, s. 59–62, gdzie autorka dowodząc, że chodzi o całą nieruchomość powołuje się na procedurę wywłaszczenia i zakres ochrony zabytku.

¹⁹ Zob. wyroki SN: z 6.07.2016 r. IV CSK 685/15, w którym uwzględniono część gruntu; z 31.01.2002 r., IV CKN 660/00, w którym uwzględniono całą nieruchomość.

²⁰ Tekst jedn.: Dz.U. z 2018 r. poz. 2067 – dalej u.o.z.

²¹ Za J. Sługockim, *Opieka nad zabytkiem nieruchomym. Problemy administracyjnoprawne*, Warszawa 2017, s. 37, należy wskazać, że zastosowany podział zabytków na ruchome i nieruchome jedynie pozornie wydaje się wynikać z terminologii przyjętej przez prawo cywilne, ale nie jest to do końca prawdą, gdyż w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nie zastosowano pojęcia nieruchomości zabytkowych i zabytek nieruchomy nie wykazuje wielu cech cywilnoprawnych, np. pomimo nazwy można go przemieszczać, może być samym budynkiem czy samą budowlą (bez gruntu, na którym jest posadowiony).

budynki wpisane do rejestru zabytków (art. 235 § 2 k.c.). Po drugie, w sytuacji zbywania nieruchomości, przy której jedynie część składowa jest wpisana do rejestru zabytków, podstawą obliczenia ceny będzie zawsze nieruchomość gruntowa albo budynkowa. Po trzecie wreszcie, ustawa o gospodarce nieruchomościami zawiera już regulacje dotyczące bonifikaty opłat przy użytkowaniu wieczystym gruntów zabytkowych. Zatem przedstawione wyjaśnienie sensu pojęcia „części nieruchomości” należy odrzucić, ponieważ prowadzi do znacznego zawężenia wśród klasy zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków. Z kategorii obejmującej nieruchomość, jej część lub zespoły wpisane do rejestru zabytków wyłączy się wszystko, co nie będzie odrębnym przedmiotem własności. A jak już starano się wykazać, „część nieruchomości” *ex definitione* nie ma samoistnego charakteru i przed spełnieniem określonych warunków nie może być odrębnym przedmiotem obrotu. Wydaje się, że nie ma argumentów przemawiających za tak dalekosiężnym wyłączeniem²². Na tej podstawie należy stwierdzić, że wspomniane wątpliwości można wyjaśnić, gdy przez „część nieruchomości” będzie się rozumieć właśnie części składowe tej nieruchomości. Jednakże idealistyczne podejście próbujące wykazać koherencję między unormowaniami cywilistycznymi i administracyjnymi, ustępują obecnie praktycznemu zacięciu do tworzenia konstrukcji silnie zakorzenionych w prawie cywilnym, co w rozważanej problematyce ustalania podstaw do wyliczenia wartości, od której obliczy się stosowną bonifikatę, nie jest konieczne.

Jak starano się wykazać powyżej, nieuzasadnione jest dopatrywanie się sensu zwrotu „część nieruchomości” wyłącznie w przepisach Kodeksu cywilnego, zwłaszcza gdy w świetle art. 68 ust. 3 u.g.n. chodzi o nieruchomości lub ich części wpisane do rejestru zabytków. Zatem to treść decyzji administracyjnej o tym wpisie, wydanej zgodnie z przepisami u.o.z., będzie miała decydujące znaczenie przy ustalaniu spełnienia tej przesłanki i legalnym zastosowaniu bonifikaty. Jednak przy udzielaniu bonifikaty problem powstaje nie przy ustalaniu, czy cała nieruchomość została objęta wpisem indywidualnym, ale jak wpis do tego rejestru jedynie części – a więc części składowej – nieruchomości wpłynie na sposób ustalania ceny za całą nieruchomość. Warto wskazać, że u.o.z. nie posługuje się określeniem „części składowej nieruchomości”, a nie ulega wątpliwości, że tak należy rozumieć termin część nieruchomości. Także samo rozumienie nieruchomości jest znacznie szersze od ujęcie cywilistycznego, o czym świadczy chociażby treść art. 3 pkt 1 oraz art. 2 w zw. z art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. a u.o.z., uznając za zabytek nieruchomy w szczególności krajobraz kulturowy, co znacznie odbiega od cywilistycznej kwalifikacji przedmiotów stosunków prawnych.

Biorąc powyższe pod uwagę, a zwłaszcza brak spójności pomiędzy rozumieniem zabytku nieruchomego w u.o.z. a nieruchomości w k.c., można wskazać na jeszcze jedną sytuację, której wyjaśnienie nie wpisze się w obecny nurt rozumienia i stosowania art. 68 ust. 3 u.g.n., odwołujący się do cywilistycznego zakotwiczenia tej regulacji. Można sobie wyobrazić sytuację, gdy zabytkiem będzie jedynie część

²² Przeciwnie w tej kwestii zob. M. Dreła, *Własność...*, s. 58, która stwierdza, że: „Przepis art. 68 ust. 3 Gosp. NierU w zakresie dotyczącym ustalania ceny sprzedaży części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków odnosi się do ustanowienia użytkowania wieczystego na nieruchomości gruntowej połączonym ze sprzedażą budynków wzniesionych na gruncie”. Pogląd ten popierają E. Klat-Górska, L. Klat-Wertelecka, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, LEX/el. 2015, nb 5 (dostęp: 11.03.2019 r.).

budynku (np. ornamenty, schody lub układ okien na jednej ścianie budynku) i tylko ta część będzie wpisana do rejestru zabytków, na co oczywiście pozwalają regulacje u.o.z. Nie sposób w tych przypadkach ustalić odniesienia zabytkowego obiektu do zajmowanego przez niego gruntu, aby uznać, że mamy do czynienia z „częścią nieruchomości”, o której mowa w art. 68 ust. 3 u.g.n., chociaż bez wątpliwości są to części składowe nieruchomości.

3. NASTĘPSTWA UZNANIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI ZA CZĘŚĆ SKŁADOWĄ NIERUCHOMOŚCI A USTALENIE CENY ZA NIERUCHOMOŚĆ

Za przedstawionym stanowiskiem utożsamiającym część nieruchomości z jej częścią składową może przemawiać także początek przepisu z art. 68 ust. 3 u.g.n., który powinien rozwiewać wszelkie wątpliwości w tej kwestii, a zwłaszcza próbę odróżnienia od siebie wartości, którą mają części składowe, od ceny, którą ma nieruchomość. Przepis ten rozpoczyna się od odesłania do art. 67 u.g.n., według którego ustala się cenę nieruchomości lub jej części. W myśl art. 67 ust. 1 u.g.n. cena stanowi pochodną wartości nieruchomości. W praktyce właściciel zleca wykonanie operatu szacunkowego, w którym biegły rzeczoznawca wskazuje na wartość szacowanej nieruchomości, a zatem na łączną wartość gruntu i wartość jej części składowych (np. budynku). Następnie na podstawie tej wartości właściciel nieruchomości ustala cenę i nic nie stoi na przeszkodzie, aby w tej cenie wyszczególnić (nawet procentowo) kwotę przypadająca na grunt i na części składowe dla celów obliczenia należnej bonifikaty. W oparciu o to kluczowe jest, aby pojęcie ceny odnosić do jej znaczenia na gruncie u.g.n., a więc do wartości rzeczy ustalanych w oświadczeniu woli odpowiedniego organu wykonawczego.

Należy mieć również na uwadze, że bonifikata ma przysługiwać od ceny nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków. Obejmowanie tą bonifikatą składników niewpisanych do rejestru zabytków stawia pod znakiem zapytania wymóg obrotu nieruchomościami publicznymi, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki określonymi w art. 12 u.g.n.²³ Jeśli bowiem sam konserwator zabytków nie uznał gruntu za wartościowy, chociaż ma takie kompetencje²⁴, to wadliwe wydaje się rozwiązanie, aby taką decyzję podejmować wyłącznie w oparciu na cywilnoprawnym rozumieniu nieruchomości, czy szerzej przedmiotu obrotu i rozszerzać zakres ulgi w cenie. Zatem bonifikata powinna zostać naliczona od wartości tej części, proporcjonalnie do wpływu tej wartości na wysokość ceny za tę zabudowaną nieruchomość. W tym sensie, o dopuszczalności i zakresie udzielanej bonifikaty przesądza treść

²³ Złaszcza rozumiane jako konieczność podejmowania racjonalnych ekonomicznych decyzji dotyczących nieruchomości, a w szczególności w kwestii ich zbywania i nabywania. Zob. wyrok SN z 6.03.2009 r., II CSK 589/08, Legalis nr 244064, w którym stwierdzono, że art. 12 u.g.n. zobowiązuje „organy działające za Skarb Państwa i gminę do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. (...) zasady te nie tworzą imperatywnych norm powszechnie obowiązujących, a ich naruszenie (gdym chodzi o przeznaczenie danej nieruchomości do sprzedaży czy wybór formy przetargu) nie powoduje nieważności przetargu ani też umowy zawartej w następstwie jego przeprowadzenia.

²⁴ Mając na uwadze art. 3 pkt 15 oraz art. 9 ust. 2 u.g.n., do rejestru może być również wpisane otoczenie zabytku wpisanego do rejestru, a także nazwa geograficzna, historyczna lub tradycyjna tego zabytku, czyli teren wokół lub przy zabytku wyznaczony w decyzji o wpisie tego terenu do rejestru zabytków w celu ochrony wartości widokowych zabytku oraz jego ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

decyzji administracyjnej o wpisie do rejestru zabytków. Oczywiście jest, że budynek lub jego części składowe w zasadzie nie mogą być odrębnym od gruntu przedmiotem sprzedaży, jednak nic nie stoi na przeszkodzie, aby zakwalifikować je jako części nieruchomości, w szczególności gdy art. 68 ust. 3 u.g.n. odczyta się zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a nie wyłącznie z perspektywy art. 46 i n. k.c. Nie ulega wątpliwości, że cena za nieruchomość zabudowaną jest pochodną kilku wartości, które biegły rzeczoznawca musi uwzględnić w swoim operacie szacunkowym, zaś wartość zabytku jest jedną z nich. Ponadto, bezpieczną okolicznością jest również to, że przedmiotem sprzedaży jest cała nieruchomość, z którą wiążą się pewne ograniczenia w korzystaniu z niej przez występowanie zabytku. Z tego też względu udzielana jest bonifikata, która ma zrekompensować ten stan rzeczy. Jeśli zaś źródło tych niedogodności dla przyszłego właściciela koncentruje się jedynie w pewnym ściśle oznaczonym przez wojewódzkiego konserwatora zabytków fragmencie nieruchomości, wówczas należy przyjąć, że bonifikata powinna być ograniczona wyłącznie do wartości obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Tylko bowiem nad nimi rozciąga się konserwatorska ochrona zabytków. Należy zatem odróżnić sytuacje, w których zabytek nieruchomy wpisany jest do rejestru zabytków samodzielnie albo wraz z otoczeniem zabytku. Jedynie ta okoliczność ma bezpośrednie przełożenie na zakres udzielanej bonifikaty.

Należy zatem uznać, że ustawodawca w art. 68 ust. 3 u.g.n. powinien wyraźniej niż do tej pory odnieść się do dwóch alternatywnych stanów rzeczy, warunkowanych rodzajem wpisu zabytku nieruchomego do rejestru zabytków. Ponadto należy podkreślić, że udzielanie bonifikaty nie jest elementem konstrukcyjnym zbywalności nieruchomości, a wyłącznie sposobem ustalania treści umowy sprzedaży w zakresie wysokości ceny za dobro, w korzystaniu z którego wystąpią liczne ograniczenia. I w ten sposób powinno być możliwe udzielenie bonifikaty od ceny zarówno całej rzeczy głównej (nieruchomości) albo proporcjonalnie w zakresie, w jakim wartość jej części składowej wpływa na cenę. Można zatem zaproponować *de lege ferenda* nadanie ustępowi 3 art. 68 u.g.n. nowego brzmienia²⁵, które wyraźnie wskaże, że jeżeli wpisem objęto wyłącznie część składową nieruchomości, to bonifikatę oblicza się od tej ceny ustalonej zgodnie z art. 67 u.g.n., w zakresie przypadającym na wartość części składowej uznanej za zabytkową.

W ocenie autora postulowana zmiana pozwoli na większą transparentność udzielania bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości, których jedynie części składowe wpisano do rejestru zabytków. Proponowana zatem zmiana art. 68 ust. 3 u.g.n. wychodzi naprzeciw wszystkim wskazanym powyżej – możliwym do wystąpienia – konfiguracjom.

4. ŹRÓDŁO ZGODY NA ZMIANĘ WYSOKOŚCI BONIFIKATY USTAWOWEJ

Wskazana w art. 68 ust. 3 u.g.n. wysokość bonifikaty nie ma charakteru bezwzględneho. Stanowi ona wartość, która na podstawie odpowiedniej czynności

²⁵ Dotychczasowe brzmienie art. 68 ust. 3: „Ustaloną, zgodnie z art. 67, cenę nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50%. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę” oraz ust. 3a: „Zgoda, o której mowa w ust. 2c i 3, może dotyczyć więcej niż jednej nieruchomości”.

konwencjonalnej może ulec zmianie. Obecnie organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może podjąć stosowną uchwałę zwiększającą lub zmniejszającą wysokość bonifikaty ustawowej. Przyjęta zaś zmodyfikowana wartość bonifikaty jest zawsze skuteczna wobec nabywcy. Z tego względu należy poprzeć utrwalony w orzecznictwie pogląd, zgodnie z którym zgoda, o której mowa w art. 68 ust. 3 u.g.n., nie kształtuje praw i obowiązków o charakterze administracyjnym, lecz cywilnoprawnym, ponieważ współkształtuje sposób ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości, a tym samym samą treść tej umowy²⁶.

Aktualnie zgoda na zmianę wysokości bonifikaty zapada aktem prawnym o charakterze indywidualnym. Interesująca jest zatem kwestia, czy odstępstwo od ustawowej stawki 50% jest możliwe wyłącznie w drodze uchwały podjętej w indywidualnie sprawie, czy też może mieć postać jednego z postanowień planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dla terenu, na którym usytuowana jest nieruchomość lub jej część wpisana do rejestru zabytków. Posłużenie się w tej kwestii aktem o charakterze generalnym zostało w orzecznictwie wykluczone²⁷.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że plany zagospodarowania przestrzennego mają złożoną strukturę normatywną. Generalnie można wskazać w nich:

- 1) część ogólną – obejmującą kwestie wspólne dla wszystkich terenów elementarnych objętych planem;
- 2) część szczegółową – odnoszącą się do ustaleń funkcjonalnych, ekologicznych, kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, obsługi komunikacyjnej oraz inżynierskiej dla konkretnego terenu elementarnego;
- 3) część końcową – regulującą zagadnienia dotyczące m.in. opłat za zwiększenie wartości nieruchomości i zmian przeznaczenia gruntów, a także kwestie związane z wejściem w życie planu i ewentualnie przepisami przechodnimi.

Z całą pewnością można wskazać, że zamieszczenie wzmianki o zbywaniu nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków z określoną wysokością bonifikaty wśród przepisów części ogólnej planu zagospodarowania przestrzennego będzie praktyką błędną, co uzasadnione jest funkcją, jaką ta część planu pełni dla pozostałych postanowień. Jednak inaczej należy ocenić tę kwestię, gdy stosowna wzmianka o bonifikacie znajdzie się w ustaleniach szczegółowych planu, które dotyczą konkretnych terenów elementarnych, a tym samym pozwalających na precyzyjną identyfikację nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków. Należy zaznaczyć, że zazwyczaj w tej części planu znajdują się regulacje ograniczające sposób korzystania z nieruchomości, a w przypadku zabytków nieruchomych także ustalające określony sposób ich ochrony, np. przez zakaz prowadzenia prac naziemnych mogących zmienić naturalny

²⁶ Wyrok SN z 6.07.2016 r., IV CSK 685/15; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego (dalej NSA) z 27.01.2010 r., I OSK 1363/09, LEX nr 595098; wyrok NSA 14.10.2010 r., I OSK 1718/09, LEX nr 745145, w którym stwierdzono, że: „Przepis art. 68 ust. 3 (...) jest adresowany do stron umowy sprzedaży określonej nieruchomości. W sytuacji, gdy zawarta umowa sprzedaży w zakresie umówionej ceny nie uwzględnia, zdaniem kupującego, obligatoryjnej bonifikaty, o której mowa w art. 68 ust. 3 u.g.n., to w razie sporu kupującemu służy droga powództwa cywilnego przeciwko sprzedawcy «o obniżenie ceny» i zwrot nadpłaty”.

²⁷ Wyrok SN z 6.07.2016 r., IV CSK 685/15. Taka konkluzja jest wynikiem skonfrontowania treści ust. 3 z ust. 1b art. 68 u.g.n., gdzie wprost dopuszczono posłużenie się aktem prawa miejscowego dla udzielenia bonifikaty.

kształt terenu lub nakładają obowiązek zachowania konkretnej kompozycji zabytku. Jeśli w pełni akceptowalna jest warstwa normatywna planów zagospodarowania przestrzennego ograniczająca przyszłego właściciela w zakresie jego uprawnień do nieruchomości, to tym bardziej dopuszczalne będą postanowienia wpływające jedynie na kształt przyszłej treści stosunku prawnego, na podstawie którego własność nieruchomości przejdzie na inny podmiot. Należy w tym świetle poprzeć stanowisko zawarte w wyroku SN z 2016 r. oraz w orzeczeniu z 27.04.2018 r.²⁸, że do oceny skutków wyrażenia zgody, o której mowa w art. 68 ust. 3 u.g.n. lub jej braku ma zastosowanie art. 63 k.c.²⁹ Na tej podstawie można więc przyjąć, że zgoda może być udzielona również przed dokonaniem czynności prawnej³⁰. W rezultacie *de lege ferenda* można zaproponować zmianę ust. 3a w art. 68 poprzez rozszerzenie zakresu aktów prawnych, mogących być źródłem dla modyfikacji wysokości bonifikaty ustawowej również w drodze aktów prawa miejscowego.

Taki pogląd jest uzasadniony także obecnym rozwiązaniem stosowanym przy udzielaniu bonifikat na podstawie art. 68 ust. 1b u.g.n. dotyczących szczególnych sytuacji, jak np. sprzedaż nieruchomości gruntowej na cele mieszkaniowe w trybie procedury bezprzetargowej, w których może zapaść akt prawa miejscowego mający charakter prawa powszechnie obowiązującego. Takie rozwiązanie pozwoli na wyeliminowanie ryzyka obarczenia umowy sprzedaży częściową nieważnością w zakresie wysokości ceny. Głównie w stosunku do tych sytuacji, gdy rada lub sejmik z wyprzedzeniem zezwoli na podjęcie przez organ wykonawczy decyzji w sprawie wysokości bonifikaty innej niż wynikającej wprost z przepisu, a źródłem tej zgody będą postanowienia planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w jego części szczegółowej.

Abstract

Szymon Słotwiński, *Discount on the Sale Prices of Real Estate or Parts of Real Estate Entered into the Register of Historic Monuments: Comments on Desirable Amendments to Article 68(3) and (3a) of the Real Estate Management Act*

The paper includes considerations intended to demonstrate the controversies related to application of paragraph 3 of Article 68 of the Act of 21 August 1997 on Real Estate Management (consolidated text: Journal of Laws 2020, item 65, as amended) and the need

²⁸ Wyrok SN z 27.04.2018 r., IV CSK 202/17, LEX nr 2497618.

²⁹ Por. M. Gutowski, *Komentarz do art. 63 KC [w:] Kodeks cywilny*, t. I, *Komentarz do art. 1–352*, red. M. Gutowski, Warszawa 2018 (online), nb 6, który stwierdza, że osobą trzecią jest tylko podmiot prawa cywilnego, a zatem w zakresie zastosowania art. 63 k.c. nie mieści się zgoda sądu lub innego organu władzy publicznej.

³⁰ W przypadku chwili udzielenia zgody, to w doktrynie prawa cywilnego dominuje stanowisko, że przez wzgląd, iż ustawodawca nie zastrzegł, w jakim terminie zgoda powinna być udzielona może być ona udzielona przed, równocześnie albo po dokonaniu czynności, na którą jest udzielana. Zob. M. Safjan, *Komentarz do art. 63 KC [w:] Kodeks...*, nb 3; P. Sobolewski, *Komentarz do art. 63 KC [w:] Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2020 (online), nb 12; P. Machnikowski, *Komentarz do art. 63 KC [w:] Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2019 (online), nb 5, który wskazuje, że zgoda udzielona po dokonaniu czynności ma moc wsteczną od daty złożenia oświadczeń woli przez strony czynności, co oznacza, iż czynność potwierdzona wywołuje skutki prawne od chwili złożenia oświadczeń woli przez jej strony. Warto również, za Z. Radwańskim wskazać, że do konstrukcji z art. 63 k.c. można się odwołać analogicznie, gdy „organ władzy publicznej występuje w roli reprezentanta interesów cywilnoprawnych takich publicznych osób prawnych, jakimi są Skarb Państwa i gminy, a więc w przypadkach, w których podmioty te nie działają w sferze tzw. imperium, lecz dominium”, tak K. Mularski, Z. Radwański [w:] *System Prawa Prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*, t. 2, red. Z. Radwański, A. Olejniczak, Warszawa 2019, s. 389.

to carry out related legislative work. The weakness of the existing regulation is best seen in case of sale of real estate where a historic monument is located, if only part of the real estate (e.g. the building) is entered in the register of historic monuments. The aim of the proposed amendments is to introduce greater coherence between the administrative law protection of historical monuments and the civil law principles of legal transactions. The existing discordance means that interpretation of the current wording of paragraph 3 allows for drawing at least three conflicting conclusions as to the manner of determining the selling price to be reduced by the discount. The authors also try to show the possibility of granting permission for changing the rate of discount in local enactments of universally binding nature. In the article, dogmatic research is the main method used. This enables authors to conclude that granting a discount is only a process that influences the contents of the sale contract, not a condition that is decisive for or affects the transferability of a given legally protected good.

Keywords: *historic monument being real estate, discount, real estate management*

Streszczenie

Szymon Słotwiński, Bonifikata od ceny sprzedaży nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków – uwagi de lege ferenda na tle art. 68 ust. 3 i 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami

W pracy podjęto rozważania zmierzające do wykazania kontrowersji związanych ze stosowaniem art. 68 ust. 3 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2020 r. poz. 65) oraz potrzeby przeprowadzenia prac legislacyjnych w tym zakresie. Słabość obecnej regulacji jest najbardziej widoczna przy sprzedaży nieruchomości zabudowanej zabytkiem, gdy wpisem do rejestru zabytków objęto wyłącznie część składową tej nieruchomości (np. budynek). Celem proponowanych zmian jest zwiększenie spójności pomiędzy administracyjnoprawną ochroną zabytków a cywilistycznymi zasadami obrotu prawnego. Obecna dysharmonia powoduje, że wykładnia aktualnego ust. 3 prowadzi do przynajmniej trzech wzajemnie wykluczających się sposobów ustalania ceny zbycia, od której zostanie odliczona bonifikata. Starano się także przy tym wykazać możliwość udzielenia zgody na zmianę ustawowej stawki bonifikaty w aktach prawa miejscowego o charakterze powszechnie obowiązującym. W artykule posłużono się w głównej mierze metodą dogmatyczną. Pozwoliło to uznać, że udzielenie bonifikaty jest jedynie procesem umożliwiającym kształtowanie treści umowy sprzedaży, a nie kryterium decydującym albo wpływającym na zbywalność danego dobra prawnego.

Słowa kluczowe: *zabytek nieruchomy, bonifikata, gospodarka nieruchomościami*

Literatura:

1. Bończak-Kucharczyk E., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, wyd. V, Warszawa 2018 (online);
2. Czechowski P., *Komentarz do art. 4 u.g.n. [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, red. P. Czechowski, Warszawa 2015 (online);
3. Drela M., *Własność zabytków*, Warszawa 2006;
4. Dydenko J., Telega T., *Komentarz do niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami [w:] Wycena nieruchomości. Komentarz*, wyd. II, Warszawa 2018 (online);
5. Gniewek E., Mikosz R. [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013;
6. Gutowski M., *Komentarz do art. 63 KC [w:] Kodeks cywilny*, t. I, *Komentarz do art. 1–352*, red. M. Gutowski, Warszawa 2018 (online);

7. Klat-Górska E., Klat-Wertelecka L., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, LEX/el. 2015;
8. Klat-Górska E., *Komentarz do art. 68 u.g.n.* [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, E. Klat-Górska, L. Klat-Wertelecka, Warszawa 2015 (online);
9. Machnikowski P., *Komentarz do art. 63 KC* [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2019 (online);
10. Mularski K., Radwański Z. [w:] *System Prawa Prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*, t. 2, red. Z. Radwański, A. Olejniczak, Warszawa 2019;
11. Pęchorzewski D., Horoszko M. [w:] *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*, wyd. 3, red. D. Pęchorzewski, Warszawa 2014 (online);
12. Prusaczyk A., *Komentarz do art. 68 u.g.n.* [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, wyd. 6, red. J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, Warszawa 2020 (online);
13. Safjan M., *Komentarz do art. 63 KC* [w:] *Kodeks cywilny*, t. I, *Komentarz. Art. 1–449¹⁰*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2018 (online);
14. Skowrońska-Bocian E., Warciński M., *Komentarz do art. 46 KC* [w:] *Kodeks cywilny*, t. I, *Komentarz. Art. 1–449¹⁰*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2018 (online);
15. Sługocki J., *Opieka nad zabytkiem nieruchomym. Problemy administracyjnoprawne*, Warszawa 2017;
16. Sobolewski P., *Komentarz do art. 63 KC* [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2020 (online);
17. Solka A., Kasprzyk A., *Konsekwencje wpisu do rejestru zabytków dla procedury sprzedaży nieruchomości*, *Nieruchomości* 2016, nr 7;
18. Strzelczyk R., *Prawo nieruchomości*, Warszawa 2019;
19. Wagemann M., *Bonifikaty przy nabywaniu nieruchomości od jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa*, *Nieruchomości* 2012, nr 8;
20. Żelechowski Ł., *Komentarz do art. 46 KC* [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2019 (online).