



# Minister Finansów i Gospodarki

---

Znak pisma: DN-II.054.3.2026  
Warszawa, 01 października 2026 r.

**Pan  
Włodzimierz Czarzasty  
Marszałek Sejmu RP**

**Dotyczy:** interpelacji nr 19672 w sprawie ochrony praw właścicieli nieruchomości

**Szanowny Panie Marszałku,**

w odpowiedzi na interpelację Pana Posła Jarosława Krajewskiego z dnia 14 września 2026 r. w sprawie ochrony praw właścicieli nieruchomości w związku z projektem ustawy o odrębnej własności obiektów budowlanych, uprzejmie przekazuje następujące informacje na temat prac nad projektem ustawy o odrębnej własności obiektów budowlanych.

W dniu 1 września 2026 r. projekt ustawy o odrębnej własności obiektów budowlanych wpisany został do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod pozycją UD465.

Celem regulacji jest wprowadzenie do polskiego porządku prawnego nowej instytucji - odrębnej własności obiektów budowlanych (OWOB), umożliwiającej funkcjonowanie określonych obiektów budowlanych jako samodzielnego przedmiotu własności, niezależnie od prawa do gruntu. Rozwiązanie to ma służyć w szczególności realizacji inwestycji na powierzchni oraz nad i pod powierzchnią gruntu, przede wszystkim na obszarach silnie zurbanizowanych.

**Ad 1.**

Założenia projektu dopuszczają możliwość ustanowienia odrębnej własności obiektu budowlanego bez zgody właściciela gruntu wyłącznie w przypadku inwestycji celu publicznego, realizowanych na podstawie decyzji administracyjnej. Przesłanką ustanowienia OWOB będzie możliwość pogodzenia dotychczasowego sposobu korzystania z gruntu przez doczasowego właściciela (użytkownika wieczystego) oraz realizacji celu publicznego, np. drogi publicznej, linii kolejowej w tunelu.

**Ad 2.**

W przypadku ustanawiania OWOB na podstawie decyzji administracyjnej, właściele i użytkownicy wieczystości będą korzystali z gwarancji procesowych, w tym prawa do udziału w postępowaniu jako strony, możliwości zaskarżenia decyzji oraz poddania rozstrzygnięcia kontroli sądowej, analogicznie do uprawnień stron w postępowaniach wyłączeniowych.

**Ad 3.**

Z tytułu ustanowienia OWOB, właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) nieruchomości, będzie przysługiwało odszkodowanie odpowiadające rynkowej wartości

praw, które są przedmiotem ograniczenia. Ustalenie wysokości odszkodowania - jak to ma miejsce w przepisach wywłaszczeniowych - będzie poprzedzone sporządzeniem operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego. Należy podkreślić, że realizowana inwestycja celu publicznego będzie respektować istniejące prawa do nieruchomości poza OWOB, które nie będą podlegały wywłaszczeniu. OWOB będzie realizowany zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, umożliwiając realizację funkcji przypisanych poszczególnym częściom nieruchomości (np. w tunelu - obiekt realizujący cel publiczny; poza tunelem - dotychczasowa funkcja ustalana w planie miejscowym, np. zabudowa mieszkaniowa).

*Ad 4.*

Wprowadzenie OWOB będzie korzystne dla ogółu właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości, na których zaplanowano realizację celu publicznego. Jeżeli bowiem będzie istniała możliwość współistnienia celu publicznego oraz dotychczasowej funkcji nieruchomości, to ograniczenie sposobu korzystania nastąpi w znacznie mniejszym zakresie niż obecnie. Dopiero w przypadku, gdy realizacja inwestycji celu publicznego nie będzie możliwa w ramach OWOB, wywłaszczeniem zostanie objęta cała nieruchomość.

W takim przypadku właściciel otrzyma odszkodowanie odpowiadające wartości rynkowej nieruchomości.

W obecnym stanie prawnym, niezależnie od lokalizacji obiektu infrastruktury, właściciel lub użytkownik wieczysty gruntu pozbawiany jest swojego prawa w pełnym zakresie. Ze względu na brak właściwej formuły prawnej, dzieje się tak pomimo faktycznej możliwości niezakłóconego współkorzystania z nieruchomości przez właściciela (użytkownika wieczystego) oraz zarządcy infrastruktury. Wprowadzenie OWOB do polskiego porządku prawnego stworzy taką możliwość.

*Ad 5.*

Zgodnie z zasadami procesu legislacyjnego projekt ustawy wraz z uzasadnieniem i oceną skutków regulacji zostanie opublikowany na stronach Rządowego Procesu Legislacyjnego <https://legislacja.rcl.gov.pl/> i skierowany do dalszych prac. Ze szczegółowym zakresem propozycji oraz wykonanymi analizami w obszarze relewantnych konstytucyjnych norm prawnych będzie można zapoznać się pod wyżej wskazanym adresem oraz zgłosić zastrzeżenia do ich treści.

Przekazując powyższe informacje ufam, że przyczynią się do wyjaśnienia zagadnień przedstawionych w interpelacji Pana Posła.

**Z upoważnienia, z wyrazami szacunku**

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii