



**Instytut Wymiaru Sprawiedliwości**

**Własność warstwowa**  
dr Jędrzej Maksymilian Kondek, prof. AWS



**Prawo prywatne**  
Warszawa 2024



# Spis treści

<b>Wprowadzenie</b>	<b>5</b>
<b>I. Stany faktyczne uzasadniające odwołanie się do koncepcji własności warstwowej</b>	<b>7</b>
1. Uwagi wstępne	7
2. Obiekty podziemne	8
3. Obiekty nadziemne	9
4. Obiekty naziemne	10
5. Lokale i budynki stanowiące odrębną nieruchomość	10
<b>II. Przestrzenne granice nieruchomości</b>	<b>13</b>
<b>III. Możliwe rozwiązania <i>de lege lata</i></b>	<b>19</b>
1. Uwagi wstępne	19
2. Służebności	19
3. Użytkowanie	24
4. Podział <i>quoad usum</i>	24
5. Podsumowanie	25
<b>IV. Możliwe rozwiązania <i>de lege ferenda</i></b>	<b>27</b>
1. Zmiana definicji gruntu	27
2. Zmiana koncepcji granicy nieruchomości	29
3. Możliwość modyfikacji dolnej lub górnej granicy nieruchomości	30
4. Wprowadzenie prawa zabudowy i odrębnej własności nieruchomości	30
5. Powrót do koncepcji własności podzielonej	32
<b>Podsumowanie</b>	<b>35</b>
<b>Literatura</b>	<b>37</b>
<b>Orzecznictwo</b>	<b>39</b>



## Wprowadzenie

Trwający nieprzerwanie postęp gospodarczy i technologiczny niewątpliwie wpływa także na prawo rzeczowe – tę gałąź prawa, która na tle innych cechuje się raczej „długim trwaniem” i niezmiennością swoich instytucji. Jedną z tych sfer presji jest problematyka zagęszczania zabudowy zmuszająca do umieszczania jednych budynków i budowli pod lub nad innymi. Wynika to zarówno z potrzeb społecznych i gospodarczych wciąż rozwijających się miast, jak i z rozszerzającego się zakresu możliwości technologicznych.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest analiza prawnej strony omawianego procesu. Chodzi zatem o to, w jaki sposób prawo cywilne może odpowiedzieć na potrzebę (a czasem i konieczność) zagospodarowywania gruntów nie tylko na powierzchni, lecz także pod i nad nią.

Tę reakcję prawa rzeczowego na potrzebę rozwoju budownictwa i zagospodarowania przestrzennego w pionie nazwano w niniejszym opracowaniu własnością warstwową – pojęciem, które jest już obecne w nauce prawa. Należy jednak zaznaczyć, że w niniejszym tekście będzie ono miało specyficzne znaczenie – jako wszystkie prawnorzeczowe rozwiązania problematyki umieszczania obiektów budowlanych nad lub pod powierzchnią ziemi przez osoby inne niż właściciel tej powierzchni ziemi, niezależnie od tego, czy będzie to następowało w drodze przyznania tej osobie prawa własności, czy innego prawa o charakterze rzeczowym. Dlatego też pojęcie własności warstwowej należy rozumieć nie dosłownie, lecz jako termin techniczny. Stąd też będzie mowa o instytucjach własności warstwowej albo stanach faktycznych własności warstwowej.

Niniejsze opracowanie zaczyna się od przedstawienia – z konieczności uproszczonego i zapewne niepełnego – stanów faktycznych, w jakich przydatne będzie odwołanie się do którejś z instytucji własności warstwowej (rozdział I). Następnie zostanie przedstawiona koncepcja nieruchomości *de lege lata* z uwzględnieniem jej dolnej i górnej granicy oraz tego, co znajduje się ponad górną granicą lub poniżej dolnej granicy (rozdział II). Te rozważania pozwolą z kolei na wyznaczenie zakresu rozwiązań problematyki własności warstwowej, które są możliwe do zastosowania bez zmian normatywnych, i wskazanie ich ograniczeń

(rozdział III). Pozwolą też przedstawić pojawiające się w doktrynie prawa propozycje zmian *de lege ferenda* (rozdział IV). Pracę będzie zamykać podsumowanie zawierające wnioski.

Należy podkreślić, że niniejsza analiza jest dokonywana wyłącznie z punktu widzenia prawa cywilnego. Poza jej zakresem znalazły się zatem kwestie prawa administracyjnego czy prawa konstytucyjnego.

# I. Stany faktyczne uzasadniające odwołanie się do koncepcji własności warstwowej

## 1. Uwagi wstępne

Stany faktyczne, co do których będą się odnosić rozwiązania nazywane ogólnie, choć niekoniecznie precyzyjnie, własnością warstwową, są różnorodne. W istocie mamy tutaj do czynienia z różnymi sytuacjami, które łączy to, że występuje w nich potrzeba, by różne osoby miały prawa do gruntu lub obiektów na lub w tym gruncie posadowionych, znajdujących się pod lub nad powierzchnią gruntu będącego własnością innej osoby<sup>1</sup>. Ta różnorodność stanów faktycznych powoduje, że do rozwiązania różnych sytuacji prawnych mogą być adekwatne różne instrumenty prawne. W niektórych przypadkach możliwe będzie zastosowanie istniejących instytucji polskiego prawa rzeczowego, dla rozwiązania innych sytuacji konieczne będzie stworzenie nowych sytuacji nieznanymi obowiązującemu prawu. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że stany faktyczne, do których będą się odnosić przypadki własności warstwowej, będzie różnicować to, czy obiekt znajdujący się pod lub nad gruntem będzie mieścił się w granicach przestrzennych nieruchomości gruntowej, czy też będzie znajdował się nad lub pod taką nieruchomością. Następnie inaczej będzie się prezentować sytuacja obiektów znajdujących się w granicach przestrzennych nieruchomości w zależności od tego, czy będą się one znajdowały pod czy też nad jego powierzchnią. Wreszcie, pojawia się problem tego, co stanowi powierzchnię gruntu, a zatem czy powierzchnią gruntu jest jedynie powierzchnia ukształtowana naturalnie, czy też może ją również stanowić sztuczne przykrycie (strop). W praktyce większość zagadnień związanych z własnością warstwową będzie dotyczyć zagospodarowania terenów komunikacyjnych, zwłaszcza kolejowych: albo będą one dotyczyć budowy tuneli pod istniejącą tkanką miejską, albo zagospodarowania terenów nad torami kolejowymi<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Por. N. Rycko, *Własność warstwowa – rozważania na tle obecnych wyjątków od zasady superficies solo cedit*, „Forum Prawnicze” 2024, nr 2, s. 44.

<sup>2</sup> R. Budzisz, J. Stasiak, *Problemy prawne dotyczące nieruchomości warstwowych na przykładzie Miasta Łodzi – zagadnienia wybrane*, [w:] *Prawo własności warstwowej. Zagadnienia wybrane*, red. J. Jaworski, B. Szmulik, Warszawa 2022, s. 128-135; P. Sosnowski, A. Bogusz, *Prawo własności warstwowej – studium przypadku m.st. Warszawy*, [w:] *Prawo własności warstwowej...*, s. 142-155.

## 2. Obiekty podziemne

Pierwszą kategorią sytuacji, w których mogą znaleźć zastosowanie instytucje własności warstwowej, będą tunele i inne podobne obiekty infrastruktury podziemnej. Sytuację tę w pierwszej kolejności będzie różnicować to, czy taki tunel będzie się znajdował w granicach przestrzennych nieruchomości gruntowej, czy też będzie zlokalizowany poniżej dolnej granicy nieruchomości. W pierwszym bowiem przypadku *de lege lata* będzie on stanowił obiekt budowlany trwale z gruntem związany i – w konsekwencji – stanowiący zgodnie z art. 48 ustawy z 23 kwietnia 1964 r.<sup>3</sup> – Kodeks cywilny (dalej: k.c.) część składową tego gruntu. Należy jednak przyjąć, że niejednokrotnie tunel będzie się znajdował poniżej dolnej granicy nieruchomości. W takim przypadku nie będzie częścią składową żadnej nieruchomości. Sam jednak nie będzie jednak także samodzielnią nieruchomością. Nie będzie nieruchomością gruntową ani jej częścią, gdyż nie jest związany z powierzchnią gruntu, lecz z częścią podziemną gruntu. Nie jest też nieruchomością budynkową, gdyż po pierwsze, nie stanowi budynku, a po drugie, nie jest związany z prawem użytkowania wieczystego (art. 235 k.c.). Nie można także uznać takiego tunelu za nieruchomość lokalową, gdyż nie spełnia on definicji samodzielnego lokalu.

Sytuacja skomplikuje się jeszcze bardziej, gdy weźmiemy pod uwagę technologię budowy tuneli. Niejednokrotnie bowiem tunele są budowane metodą odkrywkową, tzw. berlińską. Wykonuje się zatem wykop, który następnie jest obudowywany i zasypywany<sup>4</sup>. Oznacza to, że na pewnym etapie budowy powierzchnia ziemi, która ma się znajdować nad planowanym tunelem, jest usuwana. Rodzi to zatem pytanie, czy nie powoduje to zniszczenia istniejącej w tym miejscu nieruchomości gruntowej. W takim wypadku w pewnym momencie to dno budowanego tunelu staje się powierzchnią gruntu. Rodzi się zatem pytanie, czy w tym momencie ta powierzchnia nie staje się odrębną nieruchomością gruntową. Jeśli tak, to logiczną konsekwencją byłoby przyjęcie, że właścicielem tej nieruchomości jest właściciel budowanego tunelu. Można jednak również przyjąć, że właścicielem tej nowo powstałej nieruchomości gruntowej jest dotychczasowy właściciel nieruchomości, która znajdowała się powyżej, o ile oczywiście nowo budowany tunel znajduje się w granicach przestrzennych takiej nieruchomości. Następnie jednak tak powstały wykop jest przykrywany i dawna powierzchnia gruntu jest odtwarzana. Oznacza to, że odtwarzana jest również nieruchomość gruntowa znajdująca się nad tunelem. Czy stanowi ona kontynuację nieruchomości istniejącej w tym miejscu przed rozpoczęciem budowy, czy też jest to nieruchomość

<sup>3</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.

<sup>4</sup> S.P. Glinicki, *Budowle podziemne*, Białystok 1994, s. 126; A. Siemińska-Lewandowska, *Budownictwo tunelowe*, „Mosty” 2019, nr 5, s. 30.



nowa? W konsekwencji zaś: czy właściciel nieruchomości, która istniała przed rozpoczęciem budowy, staje się właścicielem tej odtworzonej nieruchomości, czy też nie?

Kolejnym zagadnieniem powstającym w takim przypadku jest to, czy dno tunelu, które w pewnym momencie stanowiło część powierzchni gruntu, a w konsekwencji – stanowiło nieruchomość gruntową – przestało być nieruchomością, gdyż przestało być powierzchnią gruntu. Pojęcie powierzchni gruntu nie zostało zdefiniowane. Jeśli jednak przyjąć, że powierzchnia to jedynie coś, nad czym nie znajduje się już nic innego, należałoby uznać, że dno tunelu z chwilą jego przykrycia traci status powierzchni gruntu, a zatem nieruchomości. Z punktu widzenia korzystających z takiego tunelu sprawa nie będzie jednak tak oczywista, gdyż po wjechaniu do tunelu będą cały czas znajdować się na tej samej płaszczyźnie, czyli powierzchni. Osoba jadąca Trasą W-Z w Warszawie i wjeżdżająca do tunelu pod ul. Krakowskie Przedmieście (tunel ten był właśnie budowany metodą odkrywkową) nie zjeżdża poniżej płaszczyzny, na której się uprzednio znajdowała. Jedzie cały czas po powierzchni ziemi, tyle że w pewnym momencie znajduje się w tunelu, a potem z niego wyjeżdża. Z jej punktu widzenia dno tunelu jest przedłużeniem powierzchni ziemi, na której znajduje się al. „Solidarności”.

Rozwijając ten wątek, należy wskazać na sytuację, w której istniejący wykop zostaje w pewnym momencie przykryty stropem. Przykład takiej sytuacji także daje się wskazać w Warszawie. Kolejowa linia średnicowa na zachód od Dworca Centralnego znajduje się w wykopie. Niewątpliwie zatem powierzchnią ziemi jest powierzchnia, na której są ułożone tory kolejowe. Pojawiają się jednak pomysły, by ten wykop przykryć stropem. Czy w takiej sytuacji powierzchnią ziemi stanie się powierzchnia stropu, zaś dotychczasowa nieruchomość gruntowa, na której znajdują się tory kolejowe, przestanie istnieć, stając się częścią nowej nieruchomości znajdującej się powyżej?

### 3. Obiekty nadziemne

Odwołanie się do konstrukcji własności warstwowej będzie uzasadnione także w sytuacji, w której zajdzie potrzeba usytuowania obiektu budowlanego ponad powierzchnią gruntu. Chodzi tu o sytuację, gdy obiekt ten nie będzie trwale związany z gruntem, nad którym ma się znajdować. Gdyby bowiem był trwale związany z tym gruntem, to byłby jego częścią składową. O takiej sytuacji będzie mowa w pkt 4 poniżej.

Może się jednak zdarzyć, że z przyczyn architektonicznych czy technicznych budynek albo budowla trwale związane z jedną nieruchomością będą się nadwieszać nad inne nieruchomości. Taka sytuacja będzie zachodzić chociażby w przypadku mostu (wiaduktu), który przebiega nad innymi nieruchomościami, nie opierając się jednak o nie. Innym przykładem będzie sytuacja, gdy elementy architektoniczne budynku, np. wykusze, będą nadwieszać się

nad inną nieruchomością, przekraczając granice nieruchomości gruntowej, na której budynek ten jest posadowiony. Tutaj również sytuacja będzie zróżnicowana w zależności od tego, czy obiekt znajdujący się nad gruntem narusza przestrzenne granice nieruchomości gruntowej, czy też będzie się znajdował powyżej tej granicy. W praktyce problem prawny będzie występował tylko w tym pierwszym przypadku. W takiej bowiem sytuacji potrzebne będzie wskazanie tytułu prawnego upoważniającego do umieszczenia obiektu budowlanego stanowiącego część składową jednej nieruchomości w granicach innej nieruchomości.

#### 4. Obiekty naziemne

Wreszcie należy wskazać na trzecią z możliwych sytuacji, tj. gdy na powierzchni nieruchomości gruntowej (a nie wyłącznie nad albo pod nią) będzie się znajdował obiekt budowlany mający w zamiarze osoby go wznoszącej nie stanowić części składowej nieruchomości gruntowej, na której się znajduje, lecz stanowić odrębny od niej przedmiot własności. *De lege lata* obiekt taki, jako związany z gruntem, będzie stanowić część składową tego gruntu. Taką sytuację można zatem rozwiązać wyłącznie przez stworzenie nowych instytucji *de lege ferenda*. Wyjątkiem będzie sytuacja, w której na jednej nieruchomości gruntowej będzie się znajdować część budynku wzniesionego na nieruchomości gruntowej, do czego dojdzie na skutek niezawinionego naruszenia granicy nieruchomości sąsiedniej. W takiej sytuacji możliwe będzie ustanowienie służebności gruntowej upoważniającej właściciela nieruchomości, na której znajduje się większa część budynku, do posadowienia tego budynku również na nieruchomości sąsiedniej (art. 151 k.c.).

#### 5. Lokale i budynki stanowiące odrębną nieruchomość

Do uregulowanych w prawie sytuacji, w których jedna z nieruchomości może znajdować się na innej nieruchomości, nad nią lub pod nią, należą te związane z lokalami lub budynkami stanowiącymi odrębną własność.

Katalog wyjątków od zasady *superficies solo cedit* jest dość obszerny<sup>5</sup>. W praktyce będzie tu chodziło o dwa przypadki. Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>6</sup> odrębną nieruchomością może być samodzielny lokal. Lokal, co wynika z art. 46 § 1 k.c., art. 2 ust. 3 i art. 3 ust. 2 u.w.l., stanowi część budynku. Zrozumiałe jest zatem, że

<sup>5</sup> Wymienia je N. Rycko, op. cit., s. 36–37.

<sup>6</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048, dalej: u.w.l.

nieruchomości lokalowe mogą znajdować się jedna nad drugą, na różnych kondygnacjach tego budynku.

Z kolei zgodnie z art. 235 k.c. budynki i inne budowle wzniesione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowią odrębną nieruchomość będącą własnością użytkownika wieczystego. Jest to zatem sytuacja, w której jedna nieruchomość (nieruchomość budynkowa) znajduje się na innej nieruchomości (nieruchomości gruntowej).

Omówione przypadki są w praktyce jedynymi wprost uregulowanymi w polskim prawie przykładami własności warstwowej, tj. sytuacjami, w których różne nieruchomości znajdują się jedna nad drugą. To powoduje, że te sytuacje nie będą już przedmiotem dalszej analizy w niniejszym opracowaniu.



## II. Przestrzenne granice nieruchomości

Nieruchomość gruntowa w polskim prawie jest definiowana przez pojęcie powierzchni gruntu. Zgodnie bowiem z art. 46 § 1 *in principio* k.c. nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej. Pojęcie to jest nieostre i budzi spory<sup>7</sup>, dla naszych dalszych rozważań istotne jest, że nieruchomością gruntową w polskim prawie może być tylko to, co obejmuje powierzchnię ziemi. Z kolei powierzchnia to *zewnątrzna, wierzchnia część czegoś lub górna warstwa czegoś*<sup>8</sup>.

Pojęcie powierzchni ziemi nie przesądza jednak o tym, czy powierzchnią ziemi jest jedynie jej ukształtowanie naturalne, czy też – także sztuczne w nią ingerencje. W praktyce ten problem będzie się przejawiał w sytuacji, w której istniejący wykop czy istniejące zagłębienie zostaną przykryte sztucznym stropem. Powstaje zagadnienie, czy taka sztuczna ingerencja w ukształtowanie terenu ma wpływ na to, co jest powierzchnią ziemi, czy też nie. A zatem, czy przykrycie warszawskiej linii średnicowej stropem będzie powodować, że powierzchnią zmieni stanie się owa sztuczna konstrukcja. Wspomniano już wyżej o tzw. berlińskiej, odkrywkowej metodzie budowania tuneli. Przy rozwoju technologii budowlanych problem ten może urastać na sile. Pozostanie do rozstrzygnięcia, czy sztuczne konstrukcje mogą stanowić powierzchnię ziemi, a jeśli tak, to jaki jest los dawnej powierzchni ziemi, a w szczególności – czy traci ona status nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa nie jest jednak obiektem dwuwymiarowym (płaszczyzną, powierzchnią), lecz obiektem trójwymiarowym<sup>9</sup>. Zgodnie bowiem z art. 143 zd. 1 k.c. w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią. Oznacza to, że jakkolwiek nieruchomość gruntowa jest bryłą, to jednak jej koniecznym elementem jest fragment powierzchni gruntu. Pogląd przeciwny, że *przestrzeń nad i pod powierzchnią nie tylko nie stanowi gruntu, lecz*

<sup>7</sup> Por. za wielu: K. Jędrej, *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, „Gdańskie Studia Prawnicze” 2018, t. 39, s. 233–238.

<sup>8</sup> *Powierzchnia*, [hasło w:] *Słownik języka polskiego PWN*, [online:] <https://sjp.pwn.pl/szukaj/powierzchnia.html> [dostęp: 9.10.2024].

<sup>9</sup> E. Gniewek, R. Mikosz, *Granice przestrzenne nieruchomości gruntowych*, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 3. *Praworzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2020, s. 101; D.D. Mielewczyk, *Przestrzeń trójwymiarowa a istota nieruchomości gruntowej*, „Państwo i Prawo” 2024, z. 1, s. 136–137; J. Jaworski, *Klauzula społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu a własność warstwowa i jej zabudowa*, [w:] *Prawo własności warstwowej. Zagadnienia wybrane*, red. J. Jaworski, B. Szmulik, Warszawa 2022, s. 103–104; D. Felcenloben, *Pojęcie działki powietrznej jako obiektu przestrzennego umożliwiającego rejestrację trójwymiarowych praw do nieruchomości – kataster 3d*, „Świat Nieruchomości” 2013, nr 84, s. 5.

również nie konstytuuje go<sup>10</sup>, nie przekonuje. Wszystkie bowiem rzeczy, zarówno ruchome, jak i nieruchome, istnieją bowiem w trzech wymiarach. Nieruchomość nie jest więc abstrakcyjną dwuwymiarową płaszczyzną, lecz fragmentem przestrzeni, który ma, obok długości i szerokości, także swoją grubość (głębokość). Ustawodawca polski nie zdecydował się na sztywne wyznaczenie górnej i dolnej granicy nieruchomości gruntowej, lecz uzależnił je od społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu. W efekcie miara pionowych granic nieruchomości jest zróżnicowana w zależności od konkretnej nieruchomości<sup>11</sup>. Wyznaczają ją nie tylko aktualne lub przeszłe wykorzystanie gruntu, lecz także wszystkie obiektywnie istniejące potencjalnie możliwe sposoby jego wykorzystania<sup>12</sup>. Wydaje się, że należy brać pod uwagę także uzasadniony interes właściciela<sup>13</sup>. Ponadto granice nieruchomości będą wyznaczane przez przepisy prawa administracyjnego, w szczególności przez postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego<sup>14</sup>. Granice gruntu mają też charakter dynamiczny: mogą się zmieniać w czasie w zależności od zmian w jego rzeczywistym i potencjalnym sposobie wykorzystania<sup>15</sup>. W praktyce zwłaszcza dolna granica nieruchomości może jednak budzić wątpliwości<sup>16</sup>.

Ustawodawca, posługując się pojęciem społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu, odwołuje się jednak do kryterium, jeśli nie całkowicie obiektywnego, to jednak zobiektywizowanego (o ile za jedno z kryteriów wyznaczających społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu przyjął uzasadniony interes właściciela). Oznacza to, że górna i dolna granica nieruchomości nie mogą być modyfikowane za pomocą czynności prawnej. Właściciel nieruchomości nie może zrzec się własności części gruntu znajdującego się pod jego nieruchomością, nie może też nim rozporządzić<sup>17</sup>. Wynika to z faktu, że *de lege lata* nie został uregulowany status prawny gruntu znajdującego się wyłącznie pod powierzchnią ziemi. Nie jest on jednak nieruchomością, a zatem rzeczą, więc nie może być przedmiotem czynności prawnej. W przypadku zrzeczenia się własności fragmentu podziemnej części nieruchomości (o ile

<sup>10</sup> K. Zaradkiewicz, „Warstwowość” nieruchomości gruntowej w świetle prawa rzeczowego, [w:] *Prawo własności warstwowej...*, s. 54.

<sup>11</sup> E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 69; wyrok SN z dnia 3 listopada 2004 r. sygn. akt III CK 52/04, Legalis.

<sup>12</sup> A. Machnikowska, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2024, art. 143, nb. 3; wyrok NSA z dnia 22 lutego 2017 r. sygn. akt II OSK 1454/15, Legalis; wyrok NSA z dnia 15 października 2009 r. sygn. akt II OSK 1581/08, Legalis; zob. wyrok SN z dnia 18 kwietnia 2013 r. sygn. akt II CSK 504/12, Legalis.

<sup>13</sup> G. Matusik, [w:] *Komentarze prawa prywatnego*, red. K. Osajda, t. 2. *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. W. Borysiak, Warszawa 2024, Legalis, art. 143, nb. 12.

<sup>14</sup> R. Golat, *Korzystanie z przestrzeni nad powierzchnią gruntu a prawo własności i inne prawa*, „Nieruchomości” 2023, nr 12, s. 27–28.

<sup>15</sup> A. Machnikowska, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki..., art. 143, nb. 3.

<sup>16</sup> Por. uwagi A. Lipińskiego, *Cywilnoprawne problemy geologii i górnictwa*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 1996, z. 4, s. 658–659.

<sup>17</sup> Inaczej jest np. w prawie amerykańskim, por. D. Felcenloben, *Czasowo-przestrzenne obiekty ewidencyjne w wielowymiarowym katastrze nieruchomości – perspektywa zmian istniejącego modelu*, „Acta Scientiarum Polonorum. Geodesia et descriptio terrarum” 2013, vol. 12, nr 1, s. 7–8.

w ogóle byłby on dopuszczalny jako zrzeczenie się części nieruchomości) nie wiadomo, jaki byłby los tego fragmentu, skoro części podziemne nieruchomości nie mogą być samodzielny przedmiotem własności (poza własnością górnictw).

Konsekwencją trójwymiarowego ujmowania nieruchomości jest to, że może dojść do ingerencji w prawo własności do tej nieruchomości poprzez umieszczenie jakiejś rzeczy w przestrzeni nad gruntem, także jeśli ta rzecz nie styka się z powierzchnią gruntu wchodzącą w skład tej nieruchomości<sup>18</sup>.

Nie może istnieć nieruchomość wyłącznie podziemna (znajdująca się w całości pod powierzchnią gruntu) ani nieruchomość wyłącznie nadziemna (znajdująca się w całości powyżej powierzchni gruntu). Tym samym więc *de lege lata* niemożliwe jest, by jedna nieruchomość gruntowa znajdowała się pod lub ponad inną nieruchomością gruntową.

Inną istotną konsekwencją trójwymiarowego charakteru nieruchomości jest to, że może istnieć coś, co będzie się znajdowało pod nią lub nad nią, ale nie będzie wchodziło w jej skład<sup>19</sup>. Kwestię tę uregulowano w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnictwo<sup>20</sup>. Zgodnie z nią części górotworu położone poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej są przedmiotem własności górnictw, która przysługuje Skarbowi Państwa (art. 10 ust. 5 w zw. z art. 10 ust. 4 Prawa geologicznego i górnictw)<sup>21</sup>. Paradoks polega na tym, że wobec tego, iż podziemne złoża kopalin nie obejmuje powierzchni gruntu, należy uznać, że jest ono rzeczą ruchomą. Podobnie instalacje, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., o ile wchodzi w skład przedsiębiorstwa, uważa się za rzeczy ruchome, ale to nie wyjaśnia, w czym się one znajdują, jeśli zostały umieszczone poniżej dolnej granicy jakiejś nieruchomości<sup>22</sup>. W praktyce istotne jednak będzie, czym jest grunt znajdujący się pod jakąś nieruchomością. Ponieważ powietrze nie ma charakteru rzeczy, gdyż nie jest dostatecznie wyodrębnione, by stanowić dobro samoistne<sup>23</sup>, w praktyce nie powstanie problem tytułu prawnego do tzw. działki powietrznej, czyli czegoś znajdującego się ponad nieruchomością gruntową<sup>24</sup> (przynajmniej do czasu aż ta działka powietrzna nie zostanie zabudowana, to jednak może się stać tylko przez posadowienie na sąsiedniej nieruchomości budynku lub budowli, których fragment będzie się nadwieszał nad sąsiednią nieruchomością). Tym samym będzie to kwestia przekroczenia granic gruntu przez istniejący budynek czy istniejące budowle, a nie kwestia własności czegoś znajdującego się wyłącznie nad inną nieruchomością. Grunt znajdujący się pod nieruchomością ma jednak charakter materialny, mogą być w nim umieszczone budowle, np. tunele, czy instalacje. W nauce prawa wyrażono pogląd, że *całe wnętrze*

<sup>18</sup> Wyrok SN z dnia 16 lipca 2004 r. sygn. akt I CK 26/04, OSP 2005, nr 3, poz. 40.

<sup>19</sup> M. Szydło, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2023, art. 143, nb. 4.

<sup>20</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 1290.

<sup>21</sup> Pod rządami poprzedniej ustawy: A. Lipiński, op. cit., s. 657.

<sup>22</sup> H. Cioch, H. Witczak, *Zasada superficies solo cedit w prawie polskim*, „Rejent” 1999, nr 5, s. 35.

<sup>23</sup> D.D. Mielewczyk, op. cit., s. 138.

<sup>24</sup> Por. M. Szydło, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski..., art. 143, nb. 12.

skorupy ziemskiej (w granicach suwerenności RP) stanowi przedmiot wyłącznej własności Skarbu Państwa<sup>25</sup>, ale podstawą tego poglądu był art. 7 Prawa geologicznego i górniczego z 1994 r. On jednak odnosił się wyłącznie do własności złóż kopalin i nie dotyczył własności tej części skorupy ziemskiej, w której kopaliny się nie znajdują. W rezultacie, aby ominąć ten problem, w przypadku metra warszawskiego prawodawca zdecydował się kazuistycznie na stosowanie przepisów Prawa geologicznego i górniczego<sup>26</sup>. W obecnym stanie prawnym wyrażono pogląd, że przestrzeń poniżej dolnej granicy gruntu nie jest niczyją własnością<sup>27</sup>. Kwestię tę jednoznacznie rozstrzyga jednak art. 10 ust. 5 w zw. z art. 10 ust. 4 Prawa geologicznego i górniczego, zgodnie z którym – jak wspomniano – cały górotwór znajdujący się poza przestrzennymi granicami nieruchomości gruntowych stanowi przedmiot własności Skarbu Państwa<sup>28</sup>. Nie jest on jednak nieruchomością, gdyż nie obejmuje powierzchni ziemi. Istnieją też wątpliwości, czy stanowi on rzecz w rozumieniu k.c.<sup>28</sup>

Można się zastanawiać, czy tunele nie stanowią przedmiotu własności warstwowej na podstawie obecnie obowiązującego Prawa geologicznego i górniczego, nawet jeśli znajdują się w granicach przestrzennych nieruchomości gruntowej. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 4 przepisy tej ustawy z wyjątkiem działu III dotyczącego koncesji stosuje się odpowiednio do drążenia tuneli. W art. 10 tej ustawy zdefiniowano zaś własność górniczą. Należy zatem rozważyć, czy odpowiednio stosując art. 10 do tuneli, nie należałoby uznać ich za objęte własnością górniczą. Wydaje się jednak, że nie, a to z trzech przyczyn. Po pierwsze, art. 10 Prawa geologicznego i górniczego jednoznacznie odnosi przedmiot własności górniczej do złóż kopalin, a zatem czegoś jakościowo odrębnego od tuneli. Po drugie zaś, z dyspozycji art. 2 ust. 1 pkt 4 omawianej ustawy wynika, że stosuje się ją odpowiednio do czynności *drążenia tuneli*, a nie do tunelu jako obiektu budowlanego i efektu czynności drążenia. Wydaje się zatem, że Prawo geologiczne i górnicze należy stosować odpowiednio wyłącznie do samej czynności drążenia tuneli, nie zaś do powstałych w jej efekcie tuneli. Po trzecie zaś, nie wiadomo, czy do tuneli należałoby odpowiednio stosować dyspozycje art. 10 ust. 1 czy art. 10 ust. 3, a zatem – czy miałyby one stanowić przedmiot własności górniczej, czy też być objęte prawem własności nieruchomości gruntowej.

Przyjmuje się, że bocznymi granicami bryły, którą stanowi nieruchomość, są płaszczyzny prostopadłe do powierzchni ziemi<sup>29</sup> w miejscach wyznaczonych przebiegiem linii

<sup>25</sup> A. Lipiński, op. cit., s. 661.

<sup>26</sup> Por. rozporządzenie Rady Ministrów z 19 lipca 1985 r. w sprawie ustanowienia nadzoru urzędów górniczych nad przedsiębiorstwami prowadzącymi roboty podziemne przy budowie szybkiej kolei miejskiej (metra) w Warszawie (Dz.U. z 1985 r. Nr 37, poz. 178) oraz szereg rozporządzeń Rady Ministrów wydawanych na podstawie art. 3 Prawa geologicznego i górniczego z 1994 r. Obecnie odpowiednie stosowanie Prawa geologicznego i górniczego do drążenia tuneli wynika ogólnie z art. 2 ust.1 pkt 4 Prawa geologicznego i górniczego z 2011 r.

<sup>27</sup> K. Zaradkiewicz, „Warstwowość” nieruchomości gruntowej..., s. 56.

<sup>28</sup> Por. też A. Lipiński, *Sytuacja podziemnych tras i obiektów turystycznych*, „Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego” 2023, nr 7, s. 11-12

<sup>29</sup> B. Wierzbowski, *Gospodarka nieruchomościami. Podstawy prawne*, Warszawa 2014, rozdz. I, pkt 2.



granicznych<sup>30</sup>. Oznacza to, że te boczne przestrzenne granice są stałe i nie mogą być modyfikowane przez jakiegokolwiek odchylenie, np. przez włączenie fragmentu znajdującego się pod lub nad powierzchnią określonego gruntu w skład nieruchomości sąsiedniej. W rezultacie za każdym razem, gdy fragment jakiegoś budynku, jakiejś budowli czy rośliny znajdujący się na jednej nieruchomości będzie przekraczał ową płaszczyznę prostopadłą do granic gruntu wyznaczonych na powierzchni ziemi, będzie dochodziło do przekroczenia granic nieruchomości i właściciele nie będą mogli tych granic przestrzennych zmodyfikować umownie.

---

<sup>30</sup> D. Felcenloben, *Granice nieruchomości i sposoby ich ustalania*, Warszawa 2014, cz. 2, rozdz. IX, pkt 2.



### **III. Możliwe rozwiązania *de lege lata***

#### **1. Uwagi wstępne**

Rozwiązanie sytuacji, którą w niniejszym opracowaniu nazywamy własnością warstwową, a zatem umożliwiającą uzyskanie tytułu prawnorzecowego do fragmentu nieruchomości znajdującego się pod lub nad innym fragmentem tej lub innej nieruchomości, jest do pewnego stopnia możliwe poprzez zastosowanie istniejących instytucji prawa rzeczowego. Czasem omawiany skutek będzie możliwy na skutek zastosowania tych instytucji tak, jak są one rozumiane i stosowane obecnie, czasem zaś będzie konieczne odwołanie się do wykładni rozszerzającej. Instytucje prawa obowiązującego nie rozwiążą wszystkich problemów związanych z przedstawionymi wyżej stanami faktycznymi, pozwalają one jednak na uzyskanie pewnych rozwiązań, zanim (o ile w ogóle) dojdzie do ingerencji ustawodawcy w omawianą kwestię.

#### **2. Służebności**

Zgodnie z art. 285 § 1 k.c. istotą służebności jest to, że jedną nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega m.in. na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej.

Rodzi się zatem pytanie, czy treścią służebności może być umieszczenie w granicach jednej nieruchomości budynku lub innego obiektu budowlanego. Chociaż pozornie wydaje się to dopuszczalne na gruncie art. 285 § 1 k.c., to trzeba jednak zauważyć, że zgodnie z zasadą *superficies solo cedit* w momencie wzniesienia na określonej nieruchomości budynku czy innej budowli staną się one częścią składową nieruchomości gruntowej, na której zostaną wzniesione (art. 48 k.c.). W świetle omawianej zasady, jeżeli treścią służebności byłoby wzniesienie budynku na nieruchomości sąsiedniej albo pod jej powierzchnią i następnie uprawnienie do korzystania z tej nieruchomości i posadowionej na niej części budynku, to właścicielem tego budynku stawałby się właściciel nieruchomości władnącej. Oczywiście kwestię rozliczenia

nakładów związanych z budową strony mogłyby uregulować w umowie o ustanowienie służebności gruntowej albo rozliczyć na podstawie art. 226 w zw. z art. 230 k.c. Jednak sytuacja, gdy inwestor pokrywałby koszty budynku lub innej budowli, które nie stawałyby się jego własnością, choćby nawet miał prawnorzeczowe uprawnienie do korzystania z nich, czyni omawianą konstrukcję mało atrakcyjną z gospodarczego punktu widzenia.

Inaczej należy się odnieść do stosowania konstrukcji służebności do możliwości umieszczenia budynków lub budowli w granicach cudzej nieruchomości, tam gdzie te budynki lub budowle nie staną się własnością właściciela nieruchomości, na których je wzniesiono (nieruchomości obciążonej), lecz pozostaną własnością uprawnionego z służebności.

Wprost do takiej sytuacji odnosi się konstrukcja służebności przesyłu. Zgodnie bowiem z art. 305<sup>1</sup> k.c. odnosi się ona do urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., tj. służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych. Urządzenia te, o ile wchodzi w skład przedsiębiorstwa, nie stanowią zgodnie z art. 49 § 1 k.c. części składowej nieruchomości, w której są umieszczone, lecz wchodzi w skład przedsiębiorstwa, ponieważ służebność przesyłu można ustanowić wyłącznie na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego<sup>31</sup>, a zatem niewątpliwie instalacje stanowiące przedmiot tej służebności nie będą nigdy częściami składowymi nieruchomości obciążonej.

Niewątpliwie zatem ta służebność przesyłu tworzy tytuł prawny do umieszczenia w granicach nieruchomości rzeczy, które będą własnością innej osoby niż właściciel tej nieruchomości. Odpowiada to zatem potrzebom postulowanym w ramach pojęcia własności warstwowej. Rzecz jednak w tym, że omawiana instytucja może znaleźć zastosowanie wyłącznie w wąskim zakresie stanów faktycznych, które będą dotyczyły instalacji przesyłowych, ale już nie innych budowli czy budynków. Należy wskazać, że w 2011 r. pojawił się projekt rozszerzenia katalogu z art. 49 § 1 k.c. o urządzenia przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego, urządzenia tras tramwajowych, transportu linowego, linii trolejbusowych oraz inne urządzenia podobne<sup>32</sup>, co otwierałoby drogę do umieszczania na podstawie służebności przesyłu na cudzych nieruchomościach tuneli, mostów czy wiaduktów, projekt ten nie wszedł jednak w życie.

Służebność gruntowa może być użytecznym instrumentem do uzyskania prawa do umieszczenia nad cudzą nieruchomością budynku lub obiektu budowlanego. Chodzi tu o sytuację, w której ten budynek lub obiekt budowlany nie będzie się opierał o tę nieruchomość ani nie będzie się znajdował pod jej powierzchnią (a zatem nie będzie z nią trwale związany) lecz jedynie będzie wchodził w przestrzeń nad powierzchnią gruntu. Tym samym będzie on częścią składową innej nieruchomości niż ta, nad którą się znajduje<sup>33</sup>. W praktyce może tu chodzić o dwie sytuacje. W pierwszej z nich fragment budynku posadowionego na jednej

<sup>31</sup> J.M. Kondek, *Służebność przesyłu. Nowe ograniczone prawo rzeczowe*, „Przeгляд Sądowy” 2009, nr 3, s. 24.

<sup>32</sup> Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, Sejm VII Kadencji, Druk nr 74.

<sup>33</sup> B. Janiszewska, *Stosunki własnościowe w wypadku przekroczenia granicy nieruchomości przy wznoszeniu budynku* (art. 1515 k.c.), „Przeгляд Sądowy” 2007, nr 6, s. 57.

nieruchomości będzie się nadwieszał nad inną nieruchomością, przekraczając płaszczyznę granicy rozdzielającą te nieruchomości. W drugiej zaś chodzi o przeprowadzenie nad określoną nieruchomością mostu, wiaduktu lub podobnego obiektu budowlanego w taki sposób, że przeszło tego obiektu znajduje się nad nieruchomością, jednak jego filary nie opierają się o tę nieruchomość. Wariantem tej sytuacji jest tzw. służebność okna, uprawniająca właściciela nieruchomości, na której znajduje się budynek mający okna otwierające się w ten sposób, że przekraczają granicę sąsiedniej nieruchomości, do korzystania z tej nieruchomości w zakresie otwierania okien<sup>34</sup>. Problem wymagający rozwiązania powstanie oczywiście tylko wówczas, gdy fragmenty obiektów budowlanych znajdujące się nad sąsiednim gruntem będą się znajdować w granicach nieruchomości, w której skład ten grunt wchodzi. Jeżeli bowiem będą się znajdować ponad górną granicą tej nieruchomości, to właściciele tych budynków czy budowli nie będą potrzebować tytułu prawnego do umieszczenia ich ponad sąsiednim gruntem, gdyż nie będą ingerować w prawo własności do tej nieruchomości.

Dla uzyskania tytułu prawnego do umieszczenia własnego budynku lub własnej budowli w granicach innej nieruchomości można też odwołać się do konstrukcji służebności budynkowej. Zgodnie z dyspozycją art. 151 k.c., jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono bez winy umyślnej granicę sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu może m.in. żądać wynagrodzenia za ustanowienie odpowiedniej służebności. Treścią tej służebności jest zatem znoszenie naruszenia swojego prawa własności przez to, że właściciel nieruchomości sąsiedniej postawił na niej fragment budynku lub innego podobnego urządzenia. Wydaje się, że w takim przypadku własność całego budynku czy innego urządzenia pozostaje przy właścicielu nieruchomości, na której znajduje się większa część tego budynku. Tym samym więc przypadek opisany w art. 151 k.c. stanowi wyjątek od zasady *superficies solo cedit*<sup>35</sup>. Fragment budynku lub budowli znajdujący się na sąsiedniej nieruchomości nie stanowi własności właściciela gruntu, z którym jest trwale związany, lecz pozostaje własnością właściciela gruntu sąsiedniego, na którym znajduje się pozostała, większa część budynku. Gdyby bowiem ten fragment budynku stawał się, zgodnie z zasadą z art. 48 k.c., własnością właściciela gruntu, na którym został wzniesiony, to nie zachodziłaby potrzeba ustanawiania służebności w tym zakresie, a dyspozycja art. 151 k.c. byłaby martwa. W doktrynie prawa cywilnego podniesiono, że norma z art. 151 k.c. znajdzie zastosowanie także do przypadków naruszenia granicy nieruchomości przez wzniesienie budynku mimo braku ingerencji

<sup>34</sup> Uchwała SN z dnia 12 lutego 1980 r. III CZP 83/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 158.

<sup>35</sup> B. Janiszewska, op. cit., 67, A. Machnikowska, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2024, art. 151, nb. 1; G. Matusik, [w:] *Komentarze prawa prywatnego*, red. K. Osajda, t. 2. *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. W. Borysiak, Warszawa 2024, Legalis, art. 151, nb. 12; R. Strzelczyk, *Prawo nieruchomości*, Warszawa 2024, § 137. Należy zauważyć, że istnieje jednak również pogląd przeciwny, szeroko przedstawiony przez W. Góreckiego, *Sytuacja prawna budynku wzniesionego częściowo na sąsiednim gruncie*, „Monitor Prawniczy” 2010, nr 5, s. 268–277. Rozstrzygnięcie tej kontrowersji wykracza niestety poza granice niniejszego opracowania.

w grunt sąsiedni, np. przez umieszczenie nad cudzą nieruchomością balkonu<sup>36</sup>. Wydaje się, że w takiej sytuacji należy dopuścić wynikające z art. 151 k.c. roszczenie o przymusowe ustanowienie służebności. Jednocześnie w sytuacji, w której naruszenie granic nieruchomości sąsiedniej nastąpiło w inny sposób niż przez umieszczenie w gruncie fragmentu budynku, nie powstaje problem własności tego fragmentu budynku, który narusza prawo własności nieruchomości sąsiedniej. Nie ulega wątpliwości, że balkon czy wykusz nadwieszający się nad sąsiednią nieruchomością nie staje się częścią składową tej nieruchomości. Tymczasem istotą art. 151 k.c. jest rozstrzygnięcie sytuacji, gdy fragment jednego budynku, chociaż powinien stać się częścią składową nieruchomości, na której się znajduje, pozostaje częścią składową nieruchomości, na której znajduje się jego większa część, i – w konsekwencji – pozostaje własnością właściciela tej ostatniej nieruchomości. Tym samym więc służebność gruntowa upoważniająca do umieszczenia w granicach sąsiedniej nieruchomości części budowli niezwiązanej z tą nieruchomością istnieje niezależnie od normy z art. 151 k.c., gdyż może być ustanowiona na podstawie ogólnych przepisów o służebnościach. Znaczenie art. 151 k.c. polega przede wszystkim nie na wprowadzeniu możliwości ustanowienia służebności, lecz na wyłączeniu fragmentu budynku znajdującego się na nieruchomości sąsiedniej spod działania zasady *superficies solo cedit*.

W tym miejscu należy rozważyć, czy konstrukcja wprowadzona przez art. 151 k.c. może znaleźć zastosowanie w sytuacji, w której do zabudowania jednej nieruchomości budynkiem położonym na innej nieruchomości dojdzie nie przypadkiem, lecz za zgodą właściciela nieruchomości zabudowywanej (albo w sytuacji, w której w chwili wznoszenia właścicielem obu nieruchomości będzie ta sama osoba, a następnie jedna z tych nieruchomości będzie zbyta). Innymi słowy, chodzi o to, czy w omawianej sytuacji taki przekraczający granice nieruchomości budynek także będzie wyłączony spod działania zasady *superficies solo cedit*. Taki pogląd został odrzucony przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z 28 lutego 2006 r.<sup>37</sup>, w którym stwierdzono, że:

*przepis art. 151 k.c. ma zastosowanie tylko wtedy, gdy doszło do bezprawnego, w zasadzie przypadkowego, niezawinionego umyślnie działania sąsiada polegającego na przekroczeniu granicy i posadowieniu części lub całości wznoszonego przez niego budynku na sąsiedniej nieruchomości. Natomiast art. 151 k.c. bez wątpienia nie odnosi się do sytuacji, gdy właściciele sąsiadujących ze sobą nieruchomości wspólnie zabudowali je jednym budynkiem posadowionym na obu nieruchomościach.*

Sąd Najwyższy w powyższym orzeczeniu dopisał jednak bez głębszego uzasadnienia przesłankę stosowania normy z art. 151 k.c., która w tym przepisie nie została wskazana,

<sup>36</sup> G. Matusik, [w:] *Komentarze prawa prywatnego*, red. K. Osajda, t. 2..., Legalis, art. 151, nb. 4.

<sup>37</sup> Postanowienie SN z dnia 28 lutego 2006 r. sygn. akt III CZP 3/06, Legalis. Do tego poglądu przychyliła się R. Strzelczyk, op. cit.

a mianowicie to, że naruszenie granic ma nastąpić w zasadzie przypadkowo. Tymczasem wskazaną w tym przepisie przesłanką jest jedynie to, by naruszenie granic gruntu nastąpiło bez winy umyślnej. Oznacza to, że możliwość ustanowienia służebności budynkowej powstaje zarówno w sytuacji, w której naruszcycielowi można przypisać winę nieumyślną, jak i gdy w ogóle winy mu przypisać nie można<sup>38</sup>. Ustawa nie wprowadza ani wymagania, by naruszenie granic było przypadkowe, ani – tak jak to uczynił ustawodawca w art. 230 k.c. – by naruszenie to nastąpiło w dobrej wierze. Wydaje się zatem, że jeżeli przekroczenie granic jednej nieruchomości przy wznoszeniu budynku na nieruchomości sąsiedniej nastąpi za zgodą właściciela tej pierwszej nieruchomości, to trudno jest mówić o zawinięciu ze strony właściciela sąsiedniej nieruchomości, który dokonuje zabudowy. Działał on w złej wierze, gdyż wie, że nie ma do takiej zabudowy tytułu prawnego, jednak to dla zastosowania art. 151 k.c. jest irrelewantne. W takiej sytuacji możliwe jest więc ustanowienie na nieruchomości, której właściciel zgodził się na zabudowę, służebności budynkowej i wzniesiony budynek pozostanie w całości własnością właściciela nieruchomości sąsiedniej jako jej część składowa i nie wejdzie w skład nieruchomości, z którą związana jest jej część<sup>39</sup>.

Ograniczeniem możliwości zastosowania instytucji służebności do interesujących nas stanów faktycznych jest to, że służebność gruntowa *de lege lata* może być ustanowiona wyłącznie na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości sąsiedniej. Może zatem stanowić dobry instrument do umożliwienia wykorzystania przestrzeni nad lub pod powierzchnią gruntu w przypadku potrzeby przekroczenia granic nieruchomości przez obiekt znajdujący się na nieruchomości sąsiedniej. Nie może być jednak zastosowana do przypadków, gdy chodzi o zagospodarowanie przez osobę niebędącą właścicielem nieruchomości sąsiedniej<sup>40</sup>.

Z uwagi na wątpliwości co do tego, czy przedmiot własności górniczej stanowi nieruchomości (a raczej jej nie stanowi, gdyż nie obejmuje powierzchni gruntu), *de lege lata* służebności nie można ustanowić na części górotworu znajdującej się poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej mimo dyspozycji art. 11 Prawa geologicznego i górniczego nakazującej odpowiednie stosowanie do własności górniczej przepisów k.c.

<sup>38</sup> Wyrok SN z dnia 21 czerwca 1972 r. sygn. akt III CRN 98/02, OSNCP 1972, nr 12, poz. 225; M. Orlicki, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1. *Komentarz do art. 1-352*, red. M. Gutowski, Warszawa 2021, art. 151, nb. 12.

<sup>39</sup> Podobnie, jak się wydaje, aczkolwiek niestanowczo – P. Franczak, *Obrót nieruchomością, na której posadowiona jest część budynku w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego*, „Monitor Prawniczy” 2019, nr 5, s. 268.

<sup>40</sup> Zwraca na to uwagę Anna Wilk, która chyba jednak zbyt dużą wagę przywiązuje do możliwości zagospodarowania przestrzeni znajdującej się nad gruntem. W praktyce trudno bowiem wyobrazić sobie, by zagospodarowującym mógłby być ktoś inny niż właściciel nieruchomości sąsiedniej, gdyż obiekt, który miałby znajdować się w owej przestrzeni nad jakąś nieruchomością, musiałby się o jakąś nieruchomością opierać. A. Wilk, *Konstrukcja ograniczonych praw rzeczowych a prawo własności warstwowej*, [w:] *Prawo własności warstwowej. Zagadnienia wybrane*, red. J. Jaworski, B. Szmulik, Warszawa 2022, s. 21-22.

### 3. Użytkowanie

W doktrynie wskazano na możliwość posłużenia się także prawem rzeczowym użytkowania. Zgodnie z art. 253 § 2 k.c. można użytkowanie nieruchomości ograniczyć do jej oznaczonej części, zatem możliwe jest ustanowienie użytkowania przestrzeni nad gruntem<sup>41</sup> lub pod nim<sup>42</sup>. Ograniczeniami praktycznego znaczenia możliwości wykorzystania użytkowania dla uzyskania skutków mieszczących się w zakresie własności warstwowej są jednak jego niezbywalność oraz nakaz zachowania substancji nieruchomości i jej dotychczasowego przeznaczenia, co zdaje się wykluczać możliwość zabudowania użytkowanej przestrzeni<sup>43</sup>. Jednak jeżeli nawet użytkownik to zrobi, to nie nabędzie on tytułu prawnego do nakładów, które poczynił na nieruchomość, i wszystko, co zostanie z gruntem połączone, przede wszystkim budynki i budowle, będzie własnością właściciela, zaś rozliczenie tych nakładów w braku porozumienia stron będzie następowało na zasadzie art. 226 w zw. z art. 230 k.c. Wydaje się zatem, że omawiana konstrukcja nie spełni potrzeb obrotu gospodarczego.

### 4. Podział *quoad usum*

Korzystanie z jednej nieruchomości przez kilka osób na podstawie przysługującego im wszystkim tytułu własności może nastąpić także poprzez faktyczny podział nieruchomości *quoad usum*. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy:

*Przepis art. 206 k.c. ma charakter dyspozytywny, wobec czego współwłaściciele mogą w umowie ustalić inny sposób korzystania z rzeczy wspólnej, zwłaszcza jeśli z uwagi na rozmiar, rodzaj lub właściwości rzeczy wspólnej ewentualnie inne szczególne okoliczności nie jest możliwe bezkolizyjne, sensowne i zgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy wspólnej, korzystanie z niej przez wszystkich współwłaścicieli w sposób wskazany w art. 206 k.c. Uprawnieni mogą więc w drodze umowy o podział rzeczy wspólnej *quoad usum* wyodrębnić określone jej części do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli<sup>44</sup>.*

<sup>41</sup> Ibidem, s. 18.

<sup>42</sup> Por. stan faktyczny sprawy, w której Sąd Apelacyjny w Warszawie wydał wyrok z dnia 11 lipca 2013 r. sygn. akt I ACa 93/13, Legalis. Sąd apelacyjny nie zakwestionował możliwości ustanowienia użytkowania nieruchomości, którego wykonywanie było ograniczone do części podziemnych, ale też kwestia ta nie została zaskarżona apelacją i nie znajdowała się w zakresie rozważań tego sądu.

<sup>43</sup> A. Wilk, *Konstrukcja ograniczonych praw rzeczowych...*, s. 18–19.

<sup>44</sup> Postanowienie SN z dnia 17 marca 2017 r. sygn. akt III CSK 64/16, Legalis. Tak też P. Księżak, [w:] *Komentarze prawa prywatnego*, red. K. Osajda, t. 2. *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. W. Borysiak, Warszawa 2024, Legalis, art. 206, nb. 8.



W rezultacie każdy ze współwłaścicieli zarządza samodzielnie oddaną mu do korzystania częścią rzeczy<sup>45</sup> oraz ma prawo do jej posiadania z wyłączeniem innych osób<sup>46</sup>.

Skoro nieruchomości jest bryłą, a nie płaszczyzną, to nic nie stoi na przeszkodzie, aby podział *quoad usum* odnosił się także do sposobu korzystania z nieruchomości w pionie. W takiej sytuacji osoba, która chciałaby korzystać z części nieruchomości pod lub nad jej powierzchnią, mogłaby nabyć udział we współwłasności tej nieruchomości, a następnie na podstawie umowy z pozostałymi współwłaścicielami uzyskać prawo do wyłącznego korzystania z tego fragmentu. W nauce prawa zazwyczaj zaznaczano, że podział *quoad usum* odnosi się wyłącznie do fizycznych części rzeczy<sup>47</sup>, co wykluczałoby możliwość objęcia podziałem *quoad usum* naziemnej części nieruchomości, która to część nie ma charakteru materialnego. Mając jednak na uwadze, że uprawnienie właściciela obejmuje także możliwość korzystania z przestrzeni nad gruntem i może mieć on w tym interes, należy dopuścić wyznaczenie w ramach podziału *quoad usum* także części powietrznej. Podział *quoad usum* nie jest bowiem podziałem fizycznym i nie zmierza do podziału rzeczy, lecz jest uregulowaniem sposobu korzystania z nieruchomości. Nie musi zatem odnosić się wyłącznie do jej części fizycznych.

## 5. Podsumowanie

Wskazane powyżej instrumenty prawne istniejące *de lege lata* nie są jednak wystarczające. Nie rozwiązują one wszystkich potrzeb, które uzasadniałyby odwołanie się do konstrukcji własności warstwowej. Odwołanie się bowiem do konstrukcji służebności gruntowej wymaga bowiem, by korzystanie z części podziemnej lub naziemnej gruntu następowało z gruntu sąsiedniego. Uprawnionym z tego prawa może być właściciel nieruchomości sąsiedniej. Konstrukcja ta nie znajdzie zastosowania w sytuacji, w której inwestor chciałby zbudować budynek lub budowlę pod lub nad określonym gruntem, nie pozbawiałyby jednak właściciela gruntu prawa własności do niego. Konstrukcja zaś podziału *quoad usum* wymaga zbycia udziału we współwłasności przy zachowaniu jedności nieruchomości. Obiekt zbudowany ponad lub pod gruntem byłby nadal częścią składową nieruchomości gruntowej (a nie odrębną nieruchomością), a w konsekwencji byłby przedmiotem własności wszystkich współwłaścicieli.

Należy również zwrócić uwagę, że proponowane rozwiązania dotyczą wyłącznie obiektów znajdujących się w granicach istniejących nieruchomości. Nie odnoszą się one natomiast do

<sup>45</sup> K. Szadkowski, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1. *Komentarz do art. 1-352*, red. M. Gutowski..., art. 206, nb. 8; J. Zrałek, *Przyczynek do dyskusji o umowie quoad usum*, „Roczniki Administracji i Prawa” 2023, z. 2, s. 255.

<sup>46</sup> M. Deneka, *Uprawnienia ze współwłasności ułamkowej według Kodeksu cywilnego*, Warszawa 2021, rozdz. IV, § 3, pkt I; A. Malicki, *Treść i wykonywanie współwłasności w częściach ułamkowych*, Warszawa 2023, rozdz. V, § 3, pkt IV.

<sup>47</sup> M. Deneka, op. cit.; A. Malicki, op. cit.

statusu prawnego obiektów znajdujących się poniżej dolnej granicy nieruchomości (obiekty znajdujące się powyżej górnej granicy można pominąć, gdyż zawsze będą one częścią jakiegoś budynku czy innej budowli wzniesionej na nieruchomości sąsiedniej). Niewątpliwie jednak nie są one nieruchomością, skoro nie obejmują powierzchni ziemi, jak również wydaje się, że nie są one w ogóle rzeczą w rozumieniu k.c. Nie mogą być one zatem obciążone ograniczonym prawem rzeczowym ani być przedmiotem współwłasności (własność górnicza może przysługiwać wyłącznie Skarbowi Państwa). Tymczasem wraz z rozwojem techniki będzie wzrastać potrzeba zagospodarowywania także przestrzeni znajdujących się poniżej granicy wyznaczonej przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości znajdujących się na powierzchni. Tunele, schrony czy instalacje podziemne są i będą umieszczane poniżej tej granicy. Tymczasem obecnie obowiązujące prawo nie reguluje ani ich charakteru prawnego ani tytułu, jaki do tych obiektów ma ten, kto je wznosił.

## IV. Możliwe rozwiązania *de lege ferenda*

### 1. Zmiana definicji gruntu

Pierwszym z możliwych postulatów *de lege ferenda*, którego wprowadzenie mogłoby rozwiązać część wskazywanych wyżej problemów, jest odejście od związania pojęcia gruntu z powierzchnią ziemi. Jak już zostało wspomniane, obecnie w polskim prawie nieruchomości to bryła, która jednak musi w sobie zawierać powierzchnię ziemi, co powoduje, że przestrzeń znajdująca się wyłącznie pod powierzchnią ziemi nie ma statusu nieruchomości.

Tymczasem można przyjąć, że nieruchomości to fragment ziemi (gruntu), a nie powierzchni ziemi (gruntu) oraz że mogą w związku z tym istnieć nieruchomości gruntowe położone jedna nad drugą<sup>48</sup>, np. obejmujące elementy infrastruktury, czy wręcz „działki powietrzne” wyznaczone odpowiednimi współrzędnymi<sup>49</sup>. Gdyby przyjąć takie rozwiązanie, właściciel nieruchomości gruntowej mógłby rozporządzać fragmentem swojej nieruchomości znajdującym się pod powierzchnią gruntu i wydzielić go w odrębną nieruchomość, nie tracąc prawa własności do pozostałej części nieruchomości.

Możliwość wyodrębnienia trójwymiarowej nieruchomości obejmującej przestrzeń pod lub nad powierzchnią gruntu znana jest nie tylko prawom *common law*, lecz także prawom europejskim – Szwecji, Finlandii, Norwegii i Danii<sup>50</sup>.

W konsekwencji należałoby *de lege ferenda* uznać, że grunt znajdujący się poniżej dolnych granic istniejących nieruchomości stanowi albo własność publiczną (Skarbu Państwa jako przedmiot własności górniczej), albo może być wydzielony przez właściciela z istniejącej

---

<sup>48</sup> W tym kierunku, jak się wydaje E. Żochowska, *Nowa instytucja prawa cywilnego: prawo własności warstwowej czy prawo zabudowy*, „Studia Iuridica” 2023, t. 95, s. 569–571. Krytycznie jako o koncepcji sztucznej i obcej polskiemu prawu: K. Zaradkiewicz, *Własność trójwymiarowa (3D) – zarys koncepcji zabudowy w polskim prawie cywilnym*, „Nieruchomości” 2021, nr 5 (specjalny), s. 41–42.

<sup>49</sup> D. Felcenloben, *Pojęcie działki powietrznej jako obiektu przestrzennego umożliwiającego rejestrację trójwymiarowych praw do nieruchomości – kataster 3d*, „Świat Nieruchomości” 2013, nr 84, s. 11; idem, *Czasowo-przestrzenne obiekty ewidencyjne w wielowymiarowym katastrze nieruchomości – perspektywa zmian istniejącego modelu*, „Acta Scientiarum Polonorum. Geodesia et descriptio terrarum” 2013, vol. 12, nr 1, s. 12–14.

<sup>50</sup> E. Żochowska, op. cit., s. 568–569; K. Zaradkiewicz, *Własność trójwymiarowa (3D)...*, s. 30–31; D. Felcenloben, *Pojęcie działki powietrznej...*, s. 5–9; idem, *Czasowo-przestrzenne...*, s. 7–10; A. Kawałko, *Granice przestrzenne prawa własności – ku własności warstwowej 3D*, [w:] *Prawo własności warstwowej. Zagadnienia wybrane*, red. J. Jaworski, B. Szmulik, Warszawa 2022, s. 90–93; A. Wilk, *Konstrukcja tzw. „własności warstwowej” i możliwości jej wprowadzenia do polskiego prawa cywilnego*, „Nieruchomości” 2021, nr 5, s. 4–5.

nieruchomości gruntowej. Osoba, która chciałaby zabudować grunt znajdujący się poniżej innej nieruchomości, mogłaby to zrobić i nabyć własność tej nieruchomości znajdującej się poniżej innej nieruchomości. Właściciel nieruchomości mógłby zaś rozporządzać fragmentami swojej nieruchomości znajdującymi się nad lub pod powierzchnią gruntu.

Podobnie, istniejąca nieruchomość nie traciłaby swego statusu w przypadku przykrycia jej sztucznym stropem czy zrekonstruowaną powierzchnią ziemi. W takim przypadku ta nowa powierzchnia mogłaby stać się odrębną nieruchomością, jednak dotychczas istniejąca nieruchomość nie traciłaby tego charakteru, chociaż przestawałaby obejmować swoim zakresem powierzchnię ziemi.

Oczywiście powyższe rozwiązanie będzie się odnosić wyłącznie do fragmentów nieruchomości obejmujących przestrzeń ziemi (gruntu). Przedmiotem własności (rzeczą) może być w prawie polskim wyłącznie materialny składnik przestrzeni, a powietrze tego warunku nie spełnia. O ile zatem będzie zgodne z konstrukcjami przyjętymi w polskim prawie rzeczowym to, by nieruchomością był wyłącznie podziemny fragment gruntu, o tyle trudno uznać za samodzielną nieruchomość wyłącznie pustą przestrzeń nad powierzchnią gruntu. Szerzej o tym będzie mowa niżej przy okazji analizy koncepcji działek powietrznych.

Przedstawiona wyżej propozycja rozwiązywałaby problemy tzw. własności warstwowej w sposób bezpośredni i dosłowny. Umożliwiłaby bowiem istnienie nieruchomości gruntowych jedna nad drugą, a zatem warstwowo. Nie byłoby to rozwiązanie zupełnie obce polskiemu prawu rzeczowemu, skoro dopuszcza ono podobną sytuację w przypadku własności lokali. Rozwiązanie takie jest też logiczną konsekwencją postrzegania nieruchomości jako bryły: skoro jest ona figurą trójwymiarową, to należy rozstrzygnąć kwestie jej sąsiedztwa nie tylko w poziomie, lecz także w pionie<sup>51</sup>. Wydaje się, że istniejące przepisy prawa sąsiedzkiego (art. 144–154 k.c.) da się wprost odnieść także do problemów związanych z sąsiedowaniem nieruchomości w pionie. Oczywiście rozwiązanie to wymaga bardziej precyzyjnego określania dolnej granicy gruntu, tak by granica rozdzielająca dwie nieruchomości znajdujące się jedna nad drugą była niewątpliwa i dawała się łatwo określić. Nie można też wykluczyć, że usytuowanie nieruchomości jedna nad drugą w pionie będzie skutkować bardziej intensywnymi oddziaływaniami pomiędzy nimi niż w przypadku sąsiedowania nieruchomości na płaszczyźnie. Mogą także zrodzić się problemy związane chociażby z dostępem do nieruchomości czy zarządem przestrzeni (nieruchomością?) wspólną. Wprowadzenie więc możliwości tworzenia nieruchomości nieobjmujących powierzchni gruntu i – w konsekwencji – istniejących jedna nad drugą z pewnością będzie wymagać rozszerzenia regulacji prawa sąsiedzkiego czy określających współdziałanie właścicieli poszczególnych nieruchomości

<sup>51</sup> K. Zaradkiewicz, *Własność trójwymiarowa (3D)...*, s. 35–36.

3D<sup>52</sup>. Będzie to też wymagało reformy systemu ewidencji gruntów (katastru), tak by gromadziła ona dane w trzech, a nie – jak obecnie – jedynie w dwóch wymiarach<sup>53</sup>.

## 2. Zmiana koncepcji granicy nieruchomości

W obecnym polskim prawie granicę rozdzielającą nieruchomości postrzega się – jak już wspomniano wyżej – jako płaszczyznę prostopadłą do powierzchni gruntów przebiegającą wzdłuż wyznaczonych na gruncie granic. Oznacza to, że nie są możliwe jakiegokolwiek odchylenia tej płaszczyzny. Wszystko, co znajduje się na jednej nieruchomości, a przekracza tę płaszczyznę, będzie naruszać prawo własności sąsiedniej nieruchomości. W konsekwencji należy przyjąć, że właściciel określonej nieruchomości nie może rozporządzić fragmentem swojej nieruchomości (zmienić przebiegu tej granicy pionowej), o ile nie będzie rozporządzał fragmentem powierzchni ziemi (zmieniał granic na płaszczyźnie poziomej).

Tymczasem dopuszczenie umownego kształtowania granic nie tylko w płaszczyźnie powierzchni ziemi, lecz także powyżej lub poniżej tej płaszczyzny pozwalałoby rozwiązać problemy związane z nadwieszaniem się fragmentów budynków znajdujących się na jednej nieruchomości nad inną albo przekraczaniem przez podziemne elementy budynku znajdującego się na jednej nieruchomości granic tej nieruchomości. W takim ujęciu to, że granica nieruchomości w przestrzeni trójwymiarowej stanowi płaszczyznę prostopadłą do gruntu, byłoby tylko zasadą ogólną, którą jednak strony mogłyby zmodyfikować. Jeśli więc na jednej z nieruchomości byłby planowany budynek, którego element nadwieszałby się nad inną nieruchomość, to właściciele obu tych nieruchomości mogliby umownie zmodyfikować przebieg granicy w taki sposób, by nadwieszający się fragment pozostał w granicach nieruchomości, na której znajduje się pozostała część budynku. Nie będzie to oczywiście rozporządzenie przestrzenią powietrzną, ale jedynie zmodyfikowanie przebiegu granicy. Podobnie w przypadku budowy podziemnych elementów budynku albo budowli właściciel jednej nieruchomości mógłby rozporządzić fragmentem podziemnej części swojej nieruchomości na rzecz właściciela nieruchomości sąsiedniej.

Przedstawione wyżej rozwiązanie jest podobne do proponowanej zmiany pojęcia nieruchomości. Różnica polega jednak na tym, że w omawianym teraz przypadku nie dochodzi do konstruowania nieruchomości wyłącznie podziemnych albo działek powietrznych. Części podziemne lub nadziemne przestrzeni pozostają związane z nieruchomościami obejmującymi

<sup>52</sup> Por. N. Rycko, *Własność warstwowa – rozważania na tle obecnych wyjątków od zasady superficies solo cedit*, „Forum Prawnicze” 2024, nr 2, s. 33–46.

<sup>53</sup> E. Żochowska, op. cit., s. 570; M. Gdesz, *O odrębnej własności obiektów budowlanych*, „Przegląd Sądowy” 2009, nr 9, s. 89–90. O katastrze 3D: D. Felcenloben, *Pojęcie działki powietrznej...*, s. 12; J. Bydłosz, *Kataster 3D w Polsce i na świecie*, [w:] *Prawo własności warstwowej...*, s. 256–274; O. Matuk, *Kataster 3D – abstrakcja czy realna potrzeba*, [w:] *Prawo własności warstwowej...*, s. 302–313.

powierzchnię gruntów. Nie mogą też być one przedmiotem odrębnej własności od własności powierzchni gruntu. Pojęcie nieruchomości jako fragmentu powierzchni ziemi nie zmienia się, jedynie właściciele w sposób bardziej swobodny niż obecnie mogą kształtować granice swoich nieruchomości nie tylko na dwuwymiarowej płaszczyźnie, lecz także w trzech wymiarach. Oczywiście takie rozwiązanie wymaga również zmiany w zakresie sposobu prowadzenia ewidencji gruntów i ksiąg wieczystych oraz wprowadzenia tzw. katastru trójwymiarowego uwzględniającego przebieg granic nie tylko na płaszczyźnie powierzchni ziemi, lecz także w trzech wymiarach.

### **3. Możliwość modyfikacji dolnej lub górnej granicy nieruchomości**

Wariantem konstrukcji umożliwiającej modyfikowanie granic nieruchomości innych niż przebiegające na płaszczyźnie gruntu jest przyjęcie, by dolna lub górna granica nieruchomości były kształtowane nie tylko przez zobiektywizowane kryteria społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, lecz także przez wolę właściciela. Innymi słowy, chodzi o dopuszczenie, by właściciel mógł na podstawie swojego oświadczenia woli ukształtować dolną granicę swojej nieruchomości wyżej (bliżej powierzchni) albo górną granicę niżej, niż wynikałoby to z zasad ogólnych. W takiej sytuacji właściciel mógłby umożliwiać zabudowanie terenu znajdującego się pod lub nad powierzchnią jego gruntu, rezygnując *de facto* ze swych uprawnień właścicielskich względem skrajnych górnych i dolnych fragmentów swojej nieruchomości.

W porównaniu z koncepcją przedstawioną w pkt 2 ta koncepcja nie wymaga założenia, że mogą istnieć nieruchomości pod lub nad innymi nieruchomościami. Dobrowolne zmodyfikowanie granic nieruchomości poprzez jej zmniejszenie od dołu lub góry nie tworzyłoby w tym miejscu odrębnej nieruchomości. Powodowałoby jedynie, że podjęcie działań w tych obszarach przez inną osobę nie skutkowałoby naruszeniem prawa własności do nieruchomości obejmującej powierzchnię gruntu znajdującą się nad lub pod tymi obszarami.

### **4. Wprowadzenie prawa zabudowy i odrębnej własności nieruchomości**

W nauce prawa cywilnego wskazano również na potrzebę wprowadzenia – a raczej przywrócenia – instytucji prawa zabudowy. Chodzi zatem o stworzenie możliwości wzniesienia na należącej do jednego właściciela nieruchomości budynku lub budowli przez inną osobę, która stawałaby się właścicielem tego budynku lub tej budowli. Koniecznym więc elementem wprowadzenia prawa zabudowy jest rozszerzenie wyjątku od zasady *superficies solo cedit*, który obecnie dopuszcza istnienie odrębnej od gruntu własności budowli wzniesionych przez

użytkownika wieczystego (art. 235 § 1 k.c.) lub przez niego nabytych (art. 31 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>54</sup>), także na nieruchomości wzniesione przez uprawnionego z tytułu prawa zabudowy, które stawałyby się odrębnymi nieruchomościami<sup>55</sup>. Możliwa jest także konstrukcja, w której budynki czy budowle stanowiłyby część składową prawa zabudowy, a zatem nie stanowiłyby one samodzielnych nieruchomości, lecz nieruchomość odrębną od gruntu będzie stanowić zabudowa, a zatem budynki wraz z prawem zabudowy<sup>56</sup>. Wreszcie możliwe jest potraktowanie jako odrębnej nieruchomości nie konkretnych budynków i budowli, lecz zabudowy jako całości obejmującej istniejące i przyszłe budynki wzniesione na danej nieruchomości<sup>57</sup>. W takiej jednak sytuacji pojawia się kwestia tytułu prawnego upoważniającego uprawnionego do zabudowy do umieszczenia jej na cudzej nieruchomości. Tym tytułem prawnym może jednak nie być prawo zabudowy, ale np. służebność<sup>58</sup>.

Zbliżona do koncepcji prawa zabudowy (bardziej niż do koncepcji wyodrębnienia nieruchomości niezwiązanej z gruntem) jest koncepcja Mirosława Gdesza, który zaproponował, by *de lege ferenda*:

*budynki i inne urządzenia wzniesione nad gruntem lub pod powierzchnią gruntu, w szczególności tunele, wiadukty, mosty, parkingi podziemne, parkingi nadziemne, budynki i budowle wznoszone nad obiektami budowlanymi albo pod nimi, a niezwiązane gospodarczo z gruntem i nie wykluczające możliwości korzystania z nieruchomości gruntowej przez jej właściciela albo użytkownika wieczystego zgodnie z jej przeznaczeniem mogły zostać wyodrębnione jako odrębne nieruchomości<sup>59</sup>.*

Mając na uwadze, że musi istnieć tytuł prawny pozwalający na umieszczenie budynku lub budowli na cudzej nieruchomości, należy ocenić, że propozycja ta jest zbliżona do koncepcji prawa zabudowy. Sama bowiem odrębna własność budynków i budowli będzie martwa bez wykreowania prawnorzeczowego tytułu do ich wybudowania i utrzymywania na cudzej nieruchomości (podobnie jak dopełnieniem regulacji z art. 49 § 1 k.c. jest norma z art. 305<sup>1</sup> k.c.).

Jeśli przyjąć, że prawo zabudowy obejmowałoby nie tylko budynki, lecz także te inne budowle (w tym budowle wyłącznie podziemne), to rozwiązanie to pozwalałoby na uzyskanie

<sup>54</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145.

<sup>55</sup> Projekt przywrócenia prawa zabudowy był przedmiotem prac Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego. Z kolei Ministerstwo Infrastruktury przedstawiło zbliżoną koncepcję odrębnej własności obiektów budowlanych. Podstawą obu tych projektów byłoby dopuszczenie, by budynki stanowiły odrębny od nieruchomości gruntowej przedmiot własności. P. Podleś, *Zasady konstrukcyjne pojęcia nieruchomości – postulaty „de lege ferenda”*, „Palestra” 2011, nr 5-6, s. 47; D. Kalisiak, *Pojmowanie zasady ‘superficies solo cedit’ na tle Kodeksu cywilnego*, „Zeszyty Prawnicze UKSW” 2024, nr 3, s. 58; A. Wilk, *Konstrukcja tzw. „własności warstwowej”...*, s. 30.

<sup>56</sup> K. Zaradkiewicz, *Podstawowe założenia dotyczące propozycji regulacji prawa zabudowy*, „Przegląd Legislacyjny” 2006, nr 2, s. 64-65. Taki model był przewidziany w projekcie Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego z 2011 r., por. R. Świrgoń-Skok, *Rzymska superficies a prawo zabudowy w projekcie zmian prawa rzeczowego*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 2014, nr 2, s. 40.

<sup>57</sup> K. Zaradkiewicz, *Własność trójwymiarowa (3D)...*, s. 38-39.

<sup>58</sup> Ibidem, s. 39-41.

<sup>59</sup> M. Gdesz, op. cit., s. 86.

efektów postulowanych w koncepcji własności warstwowej: kto inny byłby właścicielem powierzchni gruntu i znajdujących się na nim budynków, a kto inny mógłby być właścicielem budowli podziemnych.

Prawo zabudowy nie będzie natomiast podstawą do uregulowania uprawnienia do umieszczenia nad jedną nieruchomością fragmentów budynków i budowli opierających się w całości na innych nieruchomościach, takich jak wielokrotnie już analizowane balkony, wykusze czy przęsła mostów lub wiaduktów.

## 5. Powrót do koncepcji własności podzielonej

Analizując możliwe rozwiązania na gruncie przepisów aktualnie obowiązujących, wskazano, że jednym z możliwych rozwiązań byłoby przyjęcie, że wszyscy użytkownicy przestrzeni znajdującej się pod i nad określonym fragmentem ziemi byłiby współwłaścicielami jednej nieruchomości obejmującej przestrzeń nad i pod tą płaszczyzną, jednak sposób wykonywania przez każdego z nich uprawnień właścicielskich byłby ograniczony na podstawie porozumienia o podziale *quoad usum* do konkretnej warstwy tej nieruchomości. Wadą tego rozwiązania jest to, że porozumienie o podziale *quoad usum* ma wyłącznie charakter skuteczny pomiędzy współwłaścicielami i nie wywiera skutku prawnorzeczowego, lecz tylko obligacyjny<sup>60</sup>, regulujący jedynie wewnętrzne stosunki między współwłaścicielami<sup>61</sup>.

Aby uczynić zatem uprawnienie do korzystania z odpowiedniego fragmentu nieruchomości silniejszym, a zarazem nie rozbijać jednolitej konstrukcji nieruchomości jako bryły obejmującej zawsze część powierzchni ziemi, należałoby nawiązać do konstrukcji własności podzielonej. Własność podzielona, jak wiadomo, w swym oryginalnym kształcie polegała na tym, że własność jednej rzeczy mogła być podzielona między dwa podmioty, które nie były jej współwłaścicielami, lecz każdemu z nich przypadał inny zakres uprawnień właścicielskich. Obecnie zaś można by postulować podzielenie prawa własności do określonej nieruchomości warstwowo, a zatem tak, aby komu innemu przysługiwało prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z części powierzchniowej (do pewnej głębokości oczywiście), komu innemu – z części podziemnej znajdującej się poniżej części powierzchniowej, a komu innemu – z części znajdującej się ponad fragmentem powierzchniowym. Każdemu z uprawnionych przysługiwałoby prawo własności do określonej przestrzeni, a zarazem sama koncepcja nieruchomości nie byłaby naruszona.

<sup>60</sup> Choć nie jest to pogląd wyłączny, jest on jednak dominujący. Por. M. Warciński, *Podział rzeczy quoad usum*, „Państwo i Prawo” 2011, z. 9, s. 37–38; G. Matusik, *Podmioty uprawnione do dokonania podziału „quoad usum”*, „Monitor Prawniczy” 2018, nr 17, s. 924; oraz – z zastrzeżeniami – J. Zrałek, *Przyczynek do dyskusji o umowie quoad usum*, „Roczniki Administracji i Prawa” 2023, z. 2, s. 262–263. Por. też postanowienie SN z dnia 27 lutego 2020 r. sygn. akt III CSK 84/19, OSNC 2021, nr 5, poz. 33.

<sup>61</sup> J. Krebs, *Podział nieruchomości do korzystania – quoad usum*, „Monitor Prawniczy” 2022, nr 3, s. 140–141.



Oczywiście takie rozwiązanie kłóci się z tradycją polskiego prawa, które jak wszystkie prawa kontynentalne od okresu kodyfikacji zerwało z koncepcją własności podzielonej. Można jednak mieć wątpliwości, czy dopuszczenie do odnowienia koncepcji własności podzielonej w innym niż pierwotnie kształcie byłoby większą rewolucją dla zasad polskiego prawa rzeczowego niż np. postulowane wyżej przyjęcie, że nieruchomością może być fragment ziemi nieobejmujący jej powierzchni.



## Podsumowanie

Niniejsza analiza pokazuje, że istniejące instytucje prawne nie są w stanie odpowiedzieć na potrzeby związane z rozwojem budownictwa i zagospodarowania terenu. Zasada *superficies solo cedit* powoduje, że inwestycje na nieruchomościach gruntowych mają sens tylko wtedy, gdy są dokonywane przez właścicieli. Rozwój transportu w miastach (i nie tylko) powoduje zaś, że aktualne staje się pytanie o status tuneli czy przestrzeni znajdującej się ponad torami kolejowymi.

Z pewnością istnieją *de lege lata* instytucje prawne, które mogą być przydatne w rozwiązywaniu problemów opisanych w niniejszym opracowaniu. W szerszym jednak zakresie konieczne jest odwołanie się do instytucji nieznanymi (przynajmniej aktualnie) prawu polskiemu. Z pewnością najmniej rewolucyjnym rozwiązaniem byłaby koncepcja prawa zabudowy odrywająca własność budynków czy zabudowy jako całości od własności gruntu, na którym są one posadowione. Możliwe są jednak rozwiązania bardziej radykalne. Przykład skandynawski pokazuje, że nieruchomości oderwane od powierzchni gruntów mogą funkcjonować także w przestrzeni kontynentalnej tradycji prawnej.

Przedmiotem niniejszego opracowania nie było jednak rozstrzygnięcie, które z możliwych rozwiązań jest lepsze, czy wskazywanie ustawodawcy właściwych dróg postępowania. Wybór najlepszego rozwiązania wymaga odpowiednich analiz nie tylko prawnych, lecz także ekonomicznych, inżynierskich czy geodezyjnych., gdyż ewentualna nowa instytucja musi nie tylko cechować się elegancją i precyzją jurystyczną, lecz także odpowiadać na potrzeby obrotu i być możliwa do właściwego zastosowania z punktu widzenia techniki.



## Literatura

- Budzisz R., Stasiak J., *Problemy prawne dotyczące nieruchomości warstwowych na przykładzie Miasta Łodzi – zagadnienia wybrane*, [w:] *Prawo własności warstwowej. Zagadnienia wybrane*, red. J. Jaworski, B. Szmulik, Warszawa 2022.
- Bydłosz J., *Kataster 3D w Polsce i na świecie*, [w:] *Prawo własności warstwowej. Zagadnienia wybrane*, red. J. Jaworski, B. Szmulik, Warszawa 2022.
- Cioch H., Witczak H., *Zasada superficies solo cedit w prawie polskim*, „Rejent” 1999, nr 5.
- Deneka M., *Uprawnienia ze współwłasności ułamkowej według Kodeksu cywilnego*, Warszawa 2021.
- Felcenloben D., *Czasowo-przestrzenne obiekty ewidencyjne w wielowymiarowym katastrze nieruchomości – perspektywa zmian istniejącego modelu*, „Acta Scientiarum Polonorum. Geodesia et descriptio terrarum” 2013, vol. 12, nr 1.
- Felcenloben D., *Granice nieruchomości i sposoby ich ustalania*, Warszawa 2014.
- Felcenloben D., *Pojęcie działki powietrznej jako obiektu przestrzennego umożliwiającego rejestrację trójwymiarowych praw do nieruchomości – kataster 3d*, „Świat Nieruchomości” 2013, nr 84.
- Franczak P., *Obrót nieruchomością, na której posadowiona jest część budynku w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego*, „Monitor Prawniczy” 2019, nr 5.
- Gdesz M., *O odrębnej własności obiektów budowlanych*, „Przegląd Sądowy” 2009, nr 9.
- Glinicki S.P., *Budowle podziemne*, Białystok 1994.
- Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2003.
- Gniewek E., Mikosz R., *Granice przestrzenne nieruchomości gruntowych*, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 3. *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2020.
- Golat R., *Korzystanie z przestrzeni nad powierzchnią gruntu a prawo własności i inne prawa*, „Nieruchomości” 2023, nr 12.
- Górecki W., *Sytuacja prawna budynku wzniesionego częściowo na sąsiednim gruncie*, „Monitor Prawniczy” 2010, nr 5.
- Janiszewska B., *Stosunki własnościowe w wypadku przekroczenia granicy nieruchomości przy wznoszeniu budynku (art. 1515 k.c.)*, „Przegląd Sądowy” 2007, nr 5.
- Jaworski J., *Klauzula społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu a własność warstwowa i jej zabudowa*, [w:] *Prawo własności warstwowej. Zagadnienia wybrane*, red. J. Jaworski, B. Szmulik, Warszawa 2022.
- Jędrej K., *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, „Gdańskie Studia Prawnicze” 2018, t. 39.
- Kalisiak D., *Pojmowanie zasady ‘superficies solo cedit’ na tle Kodeksu cywilnego*, „Zeszyty Prawnicze UKSW” 2024, nr 3.
- Kawałko A., *Granice przestrzenne prawa własności – ku własności warstwowej 3D*, [w:] *Prawo własności warstwowej. Zagadnienia wybrane*, red. J. Jaworski, B. Szmulik, Warszawa 2022.
- Kondek J.M., *Służebność przesyłu. Nowe ograniczone prawo rzeczowe*, „Przegląd Sądowy”, 2009, nr 3.
- Krebs J., *Podział nieruchomości do korzystania – quoad usum*, „Monitor Prawniczy” 2022, nr 3.
- Księżak P., [w:] *Komentarze prawa prywatnego*, red. K. Osajda, t. 2. *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. W. Borysiak, Warszawa 2024, art. 206.
- Lipiński A., *Cywilnoprawne problemy geologii i górnictwa*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 1996, nr 4.
- Lipiński A., *Sytuacja podziemnych tras i obiektów turystycznych*, „Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego” 2023, nr 7.
- Machnikowska A., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2024, art. 143.
- Machnikowska A., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2024, art. 151.

- Malicki A., *Treść i wykonywanie współwłasności w częściach ułamkowych*, Warszawa 2023.
- Matuk O., *Kataster 3D – abstrakcja czy realna potrzeba*, [w:] *Prawo własności warstwowej. Zagadnienia wybrane*, red. J. Jaworski, B. Szmulik, Warszawa 2022.
- Matusik G., [w:] *Komentarze prawa prywatnego*, red. K. Osajda, *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. W. Borysiak, Warszawa 2024, art. 143, Legalis.
- Matusik G., [w:] *Komentarze prawa prywatnego*, red. K. Osajda, *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. W. Borysiak, Warszawa 2024, art. 151, Legalis.
- Matusik G., *Podmioty uprawnione do dokonania podziału „quoad usum”*, „Monitor Prawniczy” 2018, nr 17.
- Mielewczyk D.D., *Przestrzeń trójwymiarowa a istota nieruchomości gruntowej*, „Państwo i Prawo” 2024, z. 1.
- Orlicki M., [w:] *Kodeks cywilny. t. 1. Komentarz do art. 1–352*, red. M. Gutowski, Warszawa 2021, art. 151.
- Podleś P., *Zasady konstrukcyjne pojęcia nieruchomości – postulaty „de lege ferenda”*, „Palestra” 2011, nr 5–6.
- Powierzchnia*, [hasło w:] *Słownik języka polskiego PWN*, [online:] <https://sjp.pwn.pl/szukaj/powierzchnia.html> [dostęp: 9.10.2024].
- Rycko N., *Własność warstwowa – rozważania na tle obecnych wyjątków od zasady superficies solo cedit*, „Forum Prawnicze” 2024, nr 2.
- Schwarz H., *Prawo geologiczne i górnicze. Komentarz*, t. 1, Warszawa 2013.
- Siemińska-Lewandowska A., *Budownictwo tunelowe*, „Mosty” 2019, nr 5.
- Sosnowski P., Bogusz A., *Prawo własności warstwowej – studium przypadku m.st. Warszawy*, [w:] *Prawo własności warstwowej. Zagadnienia wybrane*, red. J. Jaworski, B. Szmulik, Warszawa 2022.
- Strzelczyk R., *Prawo nieruchomości*, Warszawa 2024.
- Szadkowski K., [w:] *Kodeks cywilny. t. 1. Komentarz do art. 1–352*, red. M. Gutowski, Warszawa 2021, art. 206.
- Szydło M., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2023, art. 143.
- Świrgoń-Skok R., *Rzymska superficies a prawo zabudowy w projekcie zmian prawa rzeczowego*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 2014, nr 2.
- Warciański M., *Podział rzeczy quoad usum*, „Państwo i Prawo” 2011, z. 9.
- Wierzbowski B., *Gospodarka nieruchomościami. Podstawy prawne*, Warszawa 2014.
- Wilk A., *Konstrukcja ograniczonych praw rzeczowych a prawo własności warstwowej*, [w:] *Prawo własności warstwowej. Zagadnienia wybrane*, red. J. Jaworski, B. Szmulik, Warszawa 2022.
- Wilk A., *Konstrukcja tzw. „własności warstwowej” i możliwości jej wprowadzenia do polskiego prawa cywilnego*, „Nieruchomości” 2021, nr 5.
- Zrałek J., *Przyczynek do dyskusji o umowie quoad usum*, „Roczniki Administracji i Prawa” 2023, z. 2.
- Zaradkiewicz K., *Podstawowe założenia dotyczące propozycji regulacji prawa zabudowy*, „Przegląd Legislacyjny” 2006, nr 2.
- Zaradkiewicz K., *„Warstwowość” nieruchomości gruntowej w świetle prawa rzeczowego*, [w:] *Prawo własności warstwowej. Zagadnienia wybrane*, red. J. Jaworski, B. Szmulik, Warszawa 2022.
- Zaradkiewicz K., *Własność trójwymiarowa (3D) – zarys koncepcji zabudowy w polskim prawie cywilnym*, „Nieruchomości” 2021, nr 5 (specjalny).
- Żochowska E., *Nowa instytucja prawa cywilnego: prawo własności warstwowej czy prawo zabudowy*, „Studia Iuridica” 2023, t. 95.

# **Orzecznictwo**

## **Orzecznictwo Sądu Najwyższego**

Wyrok SN z dnia 21 czerwca 1972 r. sygn. akt III CRN 98/02, OSNCP 1972, nr 12, poz. 225.  
Uchwała SN z dnia 12 lutego 1980 r. sygn. akt III CZP 83/79, OSNCP 1980, nr. 9, poz. 158.  
Wyrok SN z dnia 3 listopada 2004 r. sygn. akt III CK 52/04, Legalis.  
Postanowienie SN z dnia 28 lutego 2006 r. sygn. akt III CZP 3/06, Legalis.  
Wyrok SN z dnia 18 kwietnia 2013 r. sygn. akt II CSK 504/12, Legalis.  
Postanowienie SN z dnia 17 marca 2017 r. sygn. akt III CSK 64/16, Legalis.  
Postanowienie SN z dnia 27 lutego 2020 r. sygn. akt III CSK 84/19, OSNC 2021, nr 5, poz. 33.

## **Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego**

Wyrok NSA z dnia 15 października 2009 r. sygn. akt II OSK 1581/08, Legalis.  
Wyrok NSA z dnia 22 lutego 2017 r. sygn. akt II OSK 1454/15, Legalis.

## **Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych**

Wyrok SA w Warszawie z dnia 11 lipca 2013 r. sygn. akt I ACa 93/13, Legalis.

