

WOJCIECH KWIATKOWSKI

Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie

TRANSFER NIEWYKORZYSTANEGO POTENCJAŁU  
ZABUDOWY W RAMACH MECHANIZMU FUZJI  
DZIAŁEK NA PRZYKŁADZIE REGULACJI MIASTA NOWY  
JORK

1. WPROWADZENIE

Celem niniejszego opracowania jest próba przybliżenia instytucji transferu niewykorzystanego potencjału zabudowy (*transfer unutilized development rights*) w ramach mechanizmu fuzji działek (*zoning lot merger*) w Mieście Nowy Jork. Mechanizm ten jest obecnie podstawowym, choć nie jedynym, sposobem na przeniesienie niewykorzystanego potencjału zabudowy z jednej nieruchomości gruntowej na drugą. Teza artykułu zakłada, że w dużej mierze sukces tego rozwiązania wynika z przyjętej w prawie lokalnym zasady braku ingerencji organów władzy w szczegóły umowy dotyczącej fuzji działek i transferu niewykorzystanego potencjału zabudowy.

Mechanizm transferu niewykorzystanego potencjału zabudowy pojawił się w USA w XX w. na kanwie pierwszej w tym kraju Rezolucji Urbanistycznej, kompleksowo regulującej zagospodarowanie przestrzenne Miasta Nowy Jork. Oparty został na głęboko zakorzenionej w USA zasadzie, w myśl której wszystkie prawa związane z nieruchomością mogą być wykonywane niezależnie od tej nieruchomości oraz niezależnie od

siebie, a właściciel nieruchomości gruntowej może dysponować przestrzenią nad tą nieruchomością, jakby była ona samodzielny przedmiotem obrotu gospodarczego, odłączonym od ziemi, z której wyrasta. Instytucja ta otworzyła zupełnie nowe perspektywy dla właścicieli dróg czy tras kolejowych, choć z jego dobrodziejstwa mogą skorzystać także właściciele domów jednorodzinnych i kamienic. W realiach amerykańskich stała się również rozwiązaniem modelowym, z uznaniem kopiowanym w innych amerykańskich jurysdykcjach.

## 2. WŁASNOŚĆ GRUNTU W PRAWIE AMERYKAŃSKIM<sup>1</sup>

W realiach amerykańskich termin „własność” odnosi się do korzystania i rozporządzania, z wyłączeniem innych osób, zarówno rzeczą, tj. nieruchomością (gruntami i budynkami) i ruchomościami, jak i na przykład dobrami niematerialnymi. Prawo regulujące własność to przede wszystkim obszar prawa stanowego, choć można wskazać również federalne regulacje dotyczące tej kwestii (np. w zakresie praw autorskich). Znaczenie instytucji własności jest dla etosu narodu amerykańskiego tak duże, że uzyskała ona konstytucyjną ochronę. Zgodnie z V Nowelą do federalnej Konstytucji: „Nikt nie może [...] zostać bez prawidłowego wymiaru sprawiedliwości pozbawiony życia, wolności lub własności. Własność prywatną<sup>2</sup> można przejąć na użytek publiczny tylko za sprawiedliwym odszkodowaniem”. Zgodnie natomiast z XIV

---

<sup>1</sup> Stany Zjednoczone są państwem federalnym, w którym prawo do określania materialnego i formalnego prawa cywilnego określającego czynności mające za przedmiot nieruchomości przynależy każdemu z 50 stanów oraz stolicy USA. Do tego należy doliczyć prawo stanowe przez istniejące plemiona rdzennych mieszkańców USA. Stąd na stosowany w niniejszym opracowaniu termin „prawo amerykańskie” należy patrzeć przez pryzmat federalizmu amerykańskiego i postrzegać je raczej jako zbiór pewnych idei oraz wspólnych rozwiązań dla tych jurysdykcji.

<sup>2</sup> „Własność” (ang. *property*), o której mowa w Konstytucji, nie obejmuje tylko nieruchomości (choć w takim właśnie duchu postanowienia te były tworzone), lecz także służebności (zob. uzasadnienie wyroku w sprawie *Bormann v. Bd. of Supervisors*, 584 N.W.2d 309 (Iowa 1998)) czy patenty (zob. uzasadnienie wyroku w sprawie *Utah DOT v. Ivers*, 2005 UT App 519, P23 (Utah Ct. App. 2005)).

Nowelą: „Nie może też żaden stan pozbawić kogoś życia, wolności lub własności bez prawidłowego wymiaru sprawiedliwości [...]”. Niezależnie od tego, że cytowane postanowienia Konstytucji wiążą stany<sup>3</sup>, podobne regulacje można znaleźć też w konstytucjach każdego z nich.

Podobnie jak i w wielu innych państwach szczególne znaczenie przywiązuje się w USA do własności nieruchomości. Od początku powstania Stanów Zjednoczonych aż do pierwszej połowy XX w. średniowieczną zasadę *cuius est solum eius est usque ad coelum et ad inferos* (tj. „właściciel ziemi jest także właścicielem przestrzeni nad nią, aż do nieba, i pod nią, aż do piekieł”)<sup>4</sup> uznawano za kwintesencję praw właściciela nieruchomości gruntowej<sup>4</sup>. Najogólniej oznacza to, że właściciel takiej rzeczy ma możliwość wykluczenia innych z możliwości korzystania i rozporządzania nią i wszystkim tym, co jest nad lub pod nią. Taka właśnie definicja absolutnego charakteru własności nieruchomości pojawiła się w *Komentarzach do praw Anglii* autorstwa Williama Blackstone’a<sup>5</sup> i niemalże od samego początku istnienia państwa amerykańskiego uzyskała

---

<sup>3</sup> Zob. uzasadnienie wyroku w sprawie *Chicago, Burlington & Quincy Railroad Co. v. City of Chicago*, 166 U.S. 226 (1897).

<sup>4</sup> Na ten temat zob. zwłaszcza: B.K. ELLIOT, *Law of the Air*, «Indiana Law Journal» 6.3/1930, s. 168, oraz J.G. SPRANKLING, *Owning the Center of the Earth*, «UCLA Law Review» 55/2008, s. 982-992.

<sup>5</sup> „Land hath also, in it's legal signification, an indefinite extent, upwards as well as downwards. Cuius est solum, ejus est usque ad coelum, is the maxim of the law, upwards; therefore no man may erect any building, or the like, to overhang another's land: and, downwards, whatever is in a direct line between the surface of any land, and the center of the earth, belongs to the owner of the surface; as is every day's experience in the mining countries. So that the word 'land' includes not only the face of the earth, but every thing under it, or over it. And therefore if a man grants all his lands, he grants thereby all his mines of metal and other fossils, his woods, his waters, and his houses, as well as his fields and meadows. Not but the particular names of the things are equally sufficient to pass them, except in the instance. Blackstone's Commentaries on the Laws of England, Book the Second – Chapter the Second: Of Real Property and, First, of Corporeal Hereditaments”, [https://avalon.law.yale.edu/18th\\_century/blackstone\\_bk2ch2.asp](https://avalon.law.yale.edu/18th_century/blackstone_bk2ch2.asp) (dostęp 25 listopada 2021 r.). Na ten temat zob. zwłaszcza: J.E. KRIER, *Of Property Rights and Rights to Property*, «Ohio Northern University Law Review» 41.3/2015, s. 590-600.

akceptację ze strony federalnego Sądu Najwyższego<sup>6</sup> i innych sądów w USA<sup>7</sup>. Mówiąc o „innych sądach”, warto przytoczyć tu zwłaszcza orzeczenie Sądu Najwyższego stanu Nowy Jork z 1838 r., który dotyczył sporu sąsiedzkiego, gdzie prawo do zabudowy „aż do niebios” zderzyło się z prawem do światła. Sąd uznał w nim, że to drugie musi ulec prawu własności właściciela nieruchomości, z której przestrzeń ta wyrasta<sup>8</sup>.

Pierwsze istotne ograniczenie maksymy *cuius* przyszło dopiero w 1909 r. W sprawie *Welch v. Swasey*<sup>9</sup> Sąd Najwyższy USA rozstrzygał zgodność z Konstytucją ustawy stanu Massachusetts dotyczącej zagospodarowania przestrzennego. W ocenie skarżących (właścicieli nieruchomości z Bostonu) postanowienia zawarte w stanowej ustawie ograniczały pełne prawo właścicieli do czerpania korzyści z nieruchomości. Dawało bowiem samorządom możliwość określenia maksymalnej wysokości budynków<sup>10</sup>. Sąd Najwyższy uznał jednak, że regulacje wprowadzające ograniczenia wysokości budynków w drodze ustawy bądź wydanych na podstawie ustawy uchwał urbanistycznych stosownych rad miejskich, jako element tzw. *police power*, są zgodne z federalną Konstytucją. Co istotne, nie określił (przy zastosowaniu matematycz-

---

<sup>6</sup> Jeszcze w XVIII w. w sprawie *Slate v. David* sędziowie Sądu Najwyższego USA odnieśli się w badanej przez siebie sprawie do rozstrzygnięcia Edwarda Coke’a w sprawie *Bury v. Pope* z 1587 r., zgodnie z którym właściciel gruntu miał prawo wznieść dom w granicy i naprzeciw okien sąsiada, mimo że tamten cieszył się światłem słonecznym przez ponad 30 lat. Podkreślało to w pewnym sensie prawo właściciela do przestrzeni powietrznej nad gruntem.

<sup>7</sup> Na ten temat zob. zwłaszcza: J.G. Sprankling, *Owning the Center...*, *op. cit.*, s. 982-992.

<sup>8</sup> Zob. uzasadnienie wyroku w sprawie *Parker & Edgerton v. Foote*, 19 Wend. 309 (N.Y. 1838).

<sup>9</sup> *Welch v. Swasey*, 214 U.S. 91 (1909). Na ten temat zob. zwłaszcza: *Proprietary Interests and Proprietary Estates in Space*, «Indiana Law Journal» 42.2/1967, s. 226-232. Materiał dostępny na stronie: <https://www.repository.law.indiana.edu/cgi/viewcontent.cgi?referer=&httpsredir=1&article=2319&context=ilj> (dostęp 25 listopada 2021 r.).

<sup>10</sup> Możliwość budowania coraz wyższych budynków stała się możliwa dzięki wprowadzeniu stalowej konstrukcji nośnej oraz upowszechnieniu w drugiej połowie XIX w. wind, które umożliwiały sprawne przemieszczanie się pomiędzy piętrami. Na ten temat zob. zwłaszcza opracowanie: *Development Rights Transfer in New York City*, «The Yale Law Journal» 82/1972, s. 341.

nych lub geograficznych parametrów), jak dokładnie miałyby to wyglądać, ale uznał, że działanie organów władzy na rzecz dobra publicznego musi uwzględniać okoliczności i warunki lokalne oraz być poprzedzone wnikliwą oceną uciążliwości dla właścicieli gruntów. Na kanwie tego orzeczenia samorządy w wielu stanach zaczęły przyjmować rezolucje urbanistyczne, które kompleksowo regulowały ład architektoniczny w miastach, ale jednocześnie limitowały właścicielom gruntów dotychczas nieskrępowaną możliwość czerpania z nich wszelkich pożytków<sup>11</sup>. Znamienitym przykładem takich uchwał były rezolucje Miasta Nowy Jork, które omówione zostaną w dalszej części opracowania.

Kolejne ograniczenie maksymy *cuius* przyszło wraz z dynamicznym wzrostem eksploracji przestrzeni powietrznej. W sprawie *United States v. Causby*<sup>12</sup> Sąd Najwyższy USA definitywnie odrzucił wówczas średniowieczne pojęcie własności nieruchomości, twierdząc, że zasada ta nie ma miejsca we współczesnym świecie. Jednocześnie jednak uznał, że jeśli właściciel gruntu ma w pełni cieszyć się swoim gruntem, to musi mieć wyłączną kontrolę nad otaczającą go bezpośrednio przestrzenią powietrzną. Co istotne, sąd nie rozstrzygnął wówczas (np. poprzez podanie geograficznych bądź matematycznych wskaźników), do jakiej wysokości właściciel ma „wyłączną kontrolę nad otaczającą go przestrzenią”<sup>13</sup>.

Z punktu widzenia omawianej w opracowaniu instytucji transferu niewykorzystanego potencjału zabudowy warto dodać, że na początku XX w. w amerykańskiej jurysprudencji zaczęła dominować koncepcja

---

<sup>11</sup> Szerzej: W. KOWALSKI, *Kwalifikacja wartości zabytku w świetle prawa Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej*, «Ochrona Dziedzictwa Kulturowego» 2/2016, s. 87-88. Zob. także uzasadnienia wyroków w sprawach *Berman v. Parker*, 348 U.S. 26, 33 (1954), oraz *Maher v. City of New Orleans*, 371 F. Supp. 653 (ED La. 1974).

<sup>12</sup> *United States v. Causby*, 328 U.S. 256 (1946).

<sup>13</sup> Odpowiedź na to pytanie można uzyskać, analizując orzecznictwo sądów amerykańskich niższego szczebla. Zgodnie z nim prawne dominium właściciela rozciąga się w praktyce do wysokości około 500 stóp (około 150 m) na terenach zurbanizowanych oraz około 360 stóp (około 110 m) na terenach wiejskich – licząc od powierzchni dachu budynku, który jest trwale posadowiony w gruncie. Zob. zwłaszcza uzasadnienie wyroku Sądu ds. Roszczeń od Rządu Federalnego z 1948 r. w sprawie *Causby v. U.S.* 1948. 75 F.262 Ct. Cl., czy uzasadnienie wyroku w sprawie *Lacey v. United States* 595 F.2d 614 (Fed. Cir. 1979).

własności nieruchomości (lansowana przez przedstawicieli nurtu realistycznego oraz progresywiwistów) odrzucająca blackstonowskie monolityczne prawo własności na rzecz uznania, że własność nie jest relacją pomiędzy właścicielem a nieruchomością (bowiem między osobą a rzeczą nie może zaistnieć stosunek prawny), lecz relacją między osobami dotyczącą rzeczy (nieruchomości). Własność nieruchomości należy *de facto* rozpatrywać jako zbiór odrębnych uprawnień, wiązkę stosunków prawnych (potocznie określaną jako *bundle of sticks*) – tj. praw, uprawnień, przywilejów, „immunitetów” oraz „prawo do wykluczenia” (*right to exclude*) innych z możliwości czerpania (jakiegokolwiek) korzyści z tej nieruchomości (które to, według Sądu Najwyższego USA, stoi na samym szczycie praw własności prywatnej<sup>14</sup>). W koncepcji tej właścicielowi przysługuje nie tylko prawo do zabudowy nieruchomości lub czerpania korzyści z tego, co na niej wyrośnie, ale też na przykład prawo do osobnego dysponowania poszczególnymi elementami tego, co składa się na tę nieruchomość. Tym samym właściciel ma możliwość sprzedania prawa do niewydobytch kopalin, przestrzeni nad działką czy nawet traw rosnących na działce, którymi będzie karmione wypasane na działce bydło kontrahenta. Samoograniczenie właściciela gruntu uwzględnia też prawo do wejścia i wykorzystania działki przez kontrahenta w zakresie niezbędnym do egzekucji postanowień umowy<sup>15</sup>. Uznaje się, że jednym

---

<sup>14</sup> Zob. uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego USA w sprawach: *Kaiser Aetna v. United States*, 444 U.S. 164, 176 (1979), *Loretto v. Teleprompter Manhattan CATV Corp.*, 458 U.S. 419, 433 (1982), *Nollan v. Cal. Coastal Comm'n*, 483 U.S. 825 (1987), oraz *Dolan v. City of Tigard*, 512 U.S. 374 (1994). Na ten temat zob. także: J.L. ANDERSON, *Comparative Perspectives on Property Rights: The Right to Exclude*, «Journal of Legal Education» 56/2006, s. 539-550; J.Y. STERN, *The Essential Structure of Property Law*, «Michigan Law Review» 115/2017, s. 1170-1211; D.J. KOCHAN, *The Property Platform in Anglo-American Law and The Primacy of the Property Concept*, «Georgia State University Law Review» 29/2013, s. 465-475; A. DI ROBILANT, *Property: A Bundle of Sticks or a Tree?*, «Vanderbilt Law Review» 66/2013, s. 878-879; W.N. HOHFELD, *Fundamental Legal Conceptions as Applied in Judicial Reasoning*, «The Yale Law Journal» 26(8)/1917, s. 746; D.R. JOHNSON, *Reflections on the bundle of rights* «Vermont Law Review» 32/2007, s. 251-253.

<sup>15</sup> W wielu jurysdykcjach powszechną praktyką jest natomiast (zwłaszcza w wypadku sprzedaży prawa do wydobywania różnego rodzaju kopalin), że właściciele

z takich ograniczeń, jakie właściciel nieruchomości może przyjąć na siebie, jest właśnie przetransferowanie na inną działkę niewykorzystanego potencjału zabudowy (*transfer unutilized development rights*).

### 3. ZAŁOŻENIA REZOLUCJI URBANISTYCZNEJ Z 1916 R.

Na początku XX w. w Mieście Nowy Jork skumulowało się kilka aspektów rozwoju ówczesnych amerykańskich miast, tj. przeludnienie, wzrost wartości gruntów oraz rozbudowa infrastruktury transportowej. Postęp technologiczny umożliwił eksplorację nieruchomości w centrum miasta na zupełnie nowych płaszczyznach. Jednak gdy po ukończeniu *Equitable Building* (Dolny Manhattan) okazało się, że kształt oraz wysokość budynku nie pozwalały światłu słonecznemu na dotarcie do otaczającego go gruntu, władze miasta podjęły prace nad uchwaleniem pierwszego w kraju aktu, który nie pozwoliłby na budowę tego typu budynków w przyszłości. Akt ten został oparty na wnioskach i zaleceniach Komisji ds. Wysokości Budynków, którą utworzono w 1913 r.

Uchwalona w 1916 r. Rezolucja Urbanistyczna Miasta Nowy Jork<sup>16</sup> wprowadziła reguły dotyczące maksymalnej wysokości nowo budowanych budynków, ale też reguły dotyczące tzw. cofnięcia budynku względem drogi (żartobliwie określane jako *wedding cake*) czy maksymalnych rozmiarów budowli. W rezultacie już na etapie planowania można było stworzyć trójwymiarową przestrzenną formę reprezentującą maksymalne parametry projektowanej budowli (tzw. *zoning envelope*). W rezolucji wprowadzono łącznie pięć różnych formuł (współczynników) regulujących wysokość i objętość budynków oraz „cofnięcia”. Wszystkie opierały się na szerokości ulicy i wspomnianej zasadzie cofnięcia. Na

---

nieruchomości zastrzegają w umowie, że nabywca określonego prawa musi uzyskać do niego dostęp z sąsiedniego gruntu (np. uzyskując służebność przejazdu). Pozwala to im na bardziej swobodne dysponowanie pozostałymi komponentami wiązki praw, a w pewnym sensie także na utrzymanie wartości nieruchomości na pierwotnym poziomie.

<sup>16</sup> Por. [https://www1.nyc.gov/assets/planning/download/pdf/about/city-planning-history/1916\\_zoning\\_resolution.pdf](https://www1.nyc.gov/assets/planning/download/pdf/about/city-planning-history/1916_zoning_resolution.pdf) (dostęp 25 listopada 2021 r.).

przykład w strefie ze współczynnikiem „1,5”, gdy ulica miała 100 stóp szerokości, inwestor mógł wznieść fasadę maksymalnie do wysokości 150 stóp, dalej natomiast obrys budynku musiał się zmniejszyć o jedną stopę na każde trzy stopy dodatkowej wysokości. W strefie ze współczynnikiem „2” przy tej samej szerokości ulicy co powyżej budynek mógł osiągnąć 200 stóp wysokości, po czym obrys budynku należało zmniejszyć w skali jedna stopa na każde cztery stopy dodatkowej wysokości. W rezultacie dawało to wiele możliwych kombinacji, bowiem zarówno szerokość ulic, jak i współczynnik były różne (budynki przy głównych alejach mogły zazwyczaj wznosić się do około 18 pięter, natomiast w przecinających je drogach bocznych inwestycje nie przekraczały zazwyczaj 12 pięter). Rezolucja z 1916 r. zawierała jednak jedno bardzo ważne postanowienie. Jeżeli bowiem powierzchnia zabudowy nie przekraczała 25% powierzchni działki, wówczas ograniczenia nie obowiązywały<sup>17</sup>.

Bardzo szybko po przyjęciu rezolucji okazało się, że w lukratywnych częściach miasta są nieruchomości, których zabudowa w niewielkim stopniu wypełniała określone w niej maksymalne limity. Pojawili się jednak tacy inwestorzy, których planowane budowle znacząco by je przekroczyły. Kreatywna interpretacja rezolucji (w zakresie korzyści płynących z budowli, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 25% powierzchni działki) przez jednych i drugich przy milczącej zgodzie organów władzy dała początek mechanizmowi fuzji działek (*zoning lot merger*). Rozwiązanie to polegało na urbanistycznym scaleniu dwóch (bądź więcej) bezpośrednio przyległych do siebie działek w jedną, która stanowiła później podstawę do ustalenia maksymalnych parametrów planowanej inwestycji. Z prawnego punktu widzenia dochodziło do zawarcia umowy cywilnoprawnej, której istota sprowadzała się do tego, że strony czyniły ze swoich działek urbanistyczną całość (tzw. działkę planistyczną), przy czym umawiały się, że jedna z nich dokona odpłatnego samoograniczenia możliwości zabudowy/rozbudowy swojej działki w zakresie odpowiadającym temu, co druga ze stron wykorzysta celem

---

<sup>17</sup> Przepis ten pozwolił na budowę najwyższych ówczesnie budynków, tj. Chrysler Building oraz Empire State Building.



budowy na swojej działce budynku wyższego, niż wynikałoby to z nałożonych na nią ograniczeń. Teoretycznie mechanizm ten nie zwiększał ogólnego poziomu zabudowy w danej dzielnicy, choć pomijał fakt, że przeniesione prawa do zabudowy były dotychczas „niewykorzystane”, a zatem nie zwiększały zapotrzebowania dzielnicy na światło, otwartą przestrzeń czy media. Co istotne, umowa nie powodowała powstania jednej wspólnej działki do celów podatkowych (czy jakichkolwiek innych), stąd dla organów skarbowych miasta nadal istniały dwie odrębne działki. Warto nadmienić, że tak słynne nowojorskie budowle, jak Empire State Building czy Rockefeller Center zawdzięczają swój kształt i format właśnie temu rozwiązaniu<sup>18</sup>.

#### 4. ZAŁOŻENIA REZOLUCJI URBANISTYCZNEJ Z 1961 R.

W drugiej połowie XX w. władze miasta przystąpiły do pracy nad nową rezolucją urbanistyczną. W dużej mierze potrzeba taka spowodowana była tym, że poprzednia nie pozwalała skutecznie na regulowanie gęstości zabudowy. Przełożyło się to na przeludnienie dzielnic. W powojennej Ameryce, w której standardem w każdej rodzinie był samochód, istotnym problemem stał się także brak parkingów. Rezolucja Urbanistyczna Miasta Nowy Jork z 1961 r.<sup>19</sup> stanowiła odpowiedź na te problemy<sup>20</sup>. Podzieliła ona miasto na trzy odrębne strefy: komercyjną,

---

<sup>18</sup> Zob. zwłaszcza opracowanie: *Development Rights Transfer in New York City*, «The Yale Law Journal» 82/1972, s. 338-344.

<sup>19</sup> Por. [https://www1.nyc.gov/assets/planning/download/pdf/about/city-planning-history/zoning\\_maps\\_and\\_resolution\\_1961.pdf](https://www1.nyc.gov/assets/planning/download/pdf/about/city-planning-history/zoning_maps_and_resolution_1961.pdf) (dostęp 25 listopada 2021 r.).

<sup>20</sup> Na kanwie wyburzenia w 1963 r. historycznego budynku Pennsylvania Railway Station rezolucja z 1961 r. dość szybko doczekała się noweli. W 1965 r. miasto zostało upoważnione do ingerencji w prawo własności nieruchomości prywatnych uznanych za „mające szczególne znaczenie dla historii lub kultury miasta” (jak np. muzea, kościoły czy teatry). Ustanawiając służebność konserwatorską (*preservation easement*), miasto uzyskało możliwość wygaszenia prawa do zabudowy takich obiektów (tj. ich rozbiórki, rozbudowy czy wyrażenia zgody na dokonanie nawisu z działki sąsiedniej). Jednocześnie pojawiła się obawa, że właściciele będą podnosili zarzuty, że zostali wywłaszczeni z własności niezgodnie z federalną Konstytucją. Stąd też w celu łagodzenia

produkcyjną oraz mieszkaniową, przy czym każda podlegała dalszym podziałom na działnice o małej, średniej i dużej gęstości. Istotny dla każdego inwestora chcącego cokolwiek zbudować w mieście stał się natomiast współczynnik intensywności zabudowy (*Floor Area Ratio – FAR*<sup>21</sup>), który mógł być określany przez władze miasta osobno dla każdego obszaru urbanistycznego (*Zoning*)<sup>22</sup>. Współczynnik ten w powiązaniu z innymi wymogami przyjętymi dla danego obszaru urbanistycznego<sup>23</sup> w dość prosty sposób wskazywał właścicielom nieruchomości oraz deweloperom maksymalne parametry, jakie mogły uzyskać planowane przez nich budowle. Celem przykładu – jeżeli współczynnik FAR wynosił „5”, to inwestor posiadający działkę o powierzchni 20 tysięcy stóp kwadratowych miał możliwość zbudowania konstrukcji o powierzchni nie większej niż 100 tysięcy stóp kwadratowych. Natomiast aby zbudować budynek dwa razy wyższy, inwestor musiał wykorzystać maksymalnie połowę powierzchni działki, tj. 50 tysięcy stóp kwadratowych.

Zmniejszenie powierzchni zabudowy nie było jedynym sposobem na zbudowanie budynku wyższego, niż wynikałoby to z przyjętych w rezolucji zasad. Inwestor mógł bowiem zwiększyć swój potencjał

---

ekonomicznych skutków swoich działań miasto wprowadziło nieco zmieniony mechanizm transferu niewykorzystanego potencjału zabudowy. Właściciele uzyskali bowiem możliwość sprzedaży potencjału zabudowy swoich nieruchomości tym, których działki położone były np. po drugiej stronie tej samej ulicy lub przylegały do najbliższego skrzyżowania (tzw. *beyond the-block TDR use*). Specyfika tego rozwiązania polegała na tym, że przełamana została zasada, w myśl której transfer taki dopuszczalny był jedynie pomiędzy działkami bezpośrednio ze sobą sąsiadującymi. Tym samym doszło do odrywania niewykorzystanego potencjału zabudowy od gruntu, z którego wyrósł. Zob. uzasadnienie wyroków w sprawach: *Penn Central Transportation Co. v. New York City*, 438 U.S. 104 (1978) oraz *Maher v. City of New Orleans*, 371 F. Supp. 653 (ED La. 1974). Por. także: W. KOWAŁSKI, *op. cit.*, s. 87-88.

<sup>21</sup> Sam współczynnik pojawił się w Nowym Jorku już w latach 40. XX w., nie był jednak podstawowym kryterium zabudowy.

<sup>22</sup> Rezolucja podzieliła miasto na trzy odrębne strefy: komercyjną, produkcyjną oraz mieszkaniową, przy czym każda strefa jest dalej dzielona na działnice o małej, średniej i dużej gęstości.

<sup>23</sup> Współczynnik FAR jest kluczowym elementem tzw. *bulk regulations*, które określają także inne wymogi określone w rezolucji, jak np. powierzchnię przestrzeni otwartej czy podwórza oraz maksymalnej wysokości i cofnięcia.

zabudowy aż do 20%, jeżeli w ramach planowanej inwestycji wydzielił i zbudował publiczny plac, atrium czy skwer (tzw. *bonus device*, obecnie szeroko znane jako *Privately Owned Public Space* – POPS)<sup>24</sup>. Jeżeli spełnione zostały określone wymogi (zob. dalsza część), inwestor mógł też nabyć od sąsiada niewykorzystany przez niego potencjał zabudowy (obliczany jako różnica między maksymalną powierzchnią zabudowy tej działki zgodnie z FAR a całkowitą powierzchnią tego, co już na niej stoi) i przenieść go na swoją nieruchomość, wykorzystując do tego mechanizm fuzji działek<sup>25</sup>. Mając na uwadze wyrok Sądu Najwyższego stanu Nowy Jork w sprawie *Hotel Taft Assoc. v. Sommers* z 1962 r.<sup>26</sup>, należy podkreślić, że wyłączne prawo nabywcy niewykorzystanego potencjału zabudowy do włączenia go do własnej inwestycji będzie podlegało ochronie sądowej. Wspomniany współczynnik FAR daje przy tym chętnemu inwestorowi możliwość nieskomplikowanego przeliczenia, ile potencjału należy kupić od sąsiada, aby w pełni legalnie móc postawić budynek o parametrach przewyższających założenia rezolucji w danym dystrykcie.

##### 5. PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA TRANSFERU NIEWYKORZYSTANEGO POTENCJAŁU ZABUDOWY W RAMACH MECHANIZMU FUZJI DZIAŁEK

Z prawnego punktu widzenia do transferu niewykorzystanego potencjału zabudowy w ramach mechanizmu fuzji działek dochodzi poprzez zawarcie umowy pomiędzy właścicielami co najmniej dwóch

---

<sup>24</sup> Szerzej: *The American Mosaic: Preserving a Nation's Heritage*, red. R.E. STIPE, A.J. LEE, Detroit 1997, s. 213, oraz J.S. KAYDEN, *Privately Owned Public Space: The New York City Experience*, New York 2000, s. 11-23.

<sup>25</sup> Pierwotny tekst rezolucji z 1961 r. wymuszał na deweloperze zawarcie długoterminowej dzierżawy przyległych działek, a następnie dopiero umożliwiał zakup i przeniesienie niewykorzystanego potencjału zabudowy z jednej działki na drugą. Umowa dzierżawy musiała zostać zawarta na co najmniej 50 lat.

<sup>26</sup> *Hotel Taft v. Sommers*, 34 Misc. 2d 367, 226 N.Y.S.2d 155 (Sup. Ct. 1962).

przylegających do siebie, na długości co najmniej 10 stóp, nieruchomości<sup>27</sup>. Na mocy tej umowy powstaje działka planistyczna (*zoning lot*), która agreguje w sobie potencjał zabudowy jej części składowych<sup>28</sup>. W konsekwencji fuzji działek jedna ze stron (nabywca) przejmuje do swojego potencjału zabudowy niewykorzystany potencjał działki drugiej strony (zbywcy). Ta natomiast dokonuje *de facto* odpłatnego samoograniczenia możliwości zabudowy bądź rozbudowy swojej działki w przeszłości w rozmiarze odpowiadającym temu, co przetransferowała na grunt sąsiedni, przy czym to ograniczenie obciąża każdorazowego kolejnego właściciela tej nieruchomości. W rezultacie może spowodować to powstanie na gruncie nabywcy obiektu wyższego, niż wynikałoby ze współczynnika FAR dla danego obszaru<sup>29</sup>. Co istotne, powstała w ten sposób działka planistyczna jest uznawana za samodzielny byt jedynie na potrzeby egzekucji postanowień zawartych w rezolucji (np. obliczania całkowitej powierzchni zabudowy). W szczególności nie narusza własności części składowych i nie stanowi jednej działki do celów podatkowych.

Możliwość fuzji działek podlega pewnym ograniczeniom. Przede wszystkim przedsięwzięcie takie nie może być dokonane wówczas, gdy jedna z działek jest już częścią innej działki planistycznej i musiałaby zostać z niej wyłączona. W niektórych sytuacjach sama fuzja, jakkolwiek możliwa z prawnego punktu widzenia, będzie ekonomicznie nieopłacalna. Chodzi tu na przykład o sytuację, w której działka planistyczna byłaby położona na terenach objętych limitami wysokości (tzw. *contextual zoning district*). Ewentualny transfer niewykorzystanego

---

<sup>27</sup> Umowa ta zawiera wiele innych postanowień dotyczących reprezentacji, ceny, kwestii zadatku, ewentualnie odsetek, podatku od czynności prawnej, warunków zamknięcia transakcji czy gwarancji. Zasadniczo do umowy załączana jest umowa przedwstępna dotycząca transferu niewykorzystanego potencjału zabudowy w ramach mechanizmu fuzji działek (ZLDA) oraz oświadczenia osób zaliczanych do *parties in interest*.

<sup>28</sup> Podobnie jak pod rządami rezolucji z 1916 r. nadal nie stanowi ona jednej działki do celów podatkowych.

<sup>29</sup> Z punktu widzenia estetyki niewątpliwą wadą tego rozwiązania jest to, że mogą powstać sąsiadujące ze sobą obiekty o różnych wysokościach, co bez wątpienia naruszy harmonię zabudowy w danej okolicy.

potencjału zabudowy pozwala wówczas jedynie na nieznaczne zwiększenie ogólnych wymiarów budynku. Podobnie też ekonomicznie nieuzasadniona może być fuzja działek wtedy, gdy jedna z nich położona jest w innej dzielnicy – mogą tam bowiem obowiązywać odrębne postanowienia rezolucji – na przykład w zakresie współczynnika FAR.

W celu wytworzenia niezbędnego sąsiedztwa strony umowy będą niekiedy zainteresowane włączeniem do całości także innej działki (bądź działek), która nie ma żadnego potencjału do wykorzystania. Utrzymany zostanie bowiem niezbędny „łańcuch sąsiedztwa”. Właściciele takich działek przechodnich (tzw. *passthrough parcel*) są stroną takiej umowy „scaleniowej” i są opłacani przez zainteresowanego, ale jedynie za przystąpienie do połączenia działek, a nie za potencjał zabudowy. Co ważne, jeżeli działka przechodnia jest już nadbudowana ponad dopuszczalne limity, to ta dodatkowa powierzchnia obciąża przenoszony niewykorzystany potencjał zabudowy. Wszystko po to, aby na etapie uzyskiwania niezbędnych pozwoleń na budowę budynku w miejscu odbierającym niewykorzystany potencjał działka planistyczna jako całość nie wykazywała niezgodności w zakresie całkowitej powierzchni zabudowy. Natomiast włączenie do przedsięwzięcia działki przechodniej bez niewykorzystanego potencjału zabudowy umożliwia (jeżeli strony tak się umówią) korzystanie z przysługujących tej działce bonusów (w ramach omówionej wcześniej instytucji *bonus device*).

Zgodę (tzw. *waiver*) na połączenie muszą wyrazić wszystkie podmioty mające jakiegokolwiek prawa zabezpieczone na tych gruntach względnie mające jakiegokolwiek inny interes w sprawie (*parties in interest*), którego to ochrona mogłaby spowodować uruchomienie postępowania sądowego. Wymienić tu można najemców, pożyczkodawców czy osoby, które mają zabezpieczone swoje wierzytelności na scalanych nieruchomościach<sup>30</sup>.

---

<sup>30</sup> Przyjęta w tym zakresie w 1977 r. nowela Rezolucji Urbanistycznej z 1961 r. wymuszająca uwzględnienie praw osób trzecich w tego typu postępowaniach była konsekwencją wyroku sądu w sprawie *Newport Assoc. v. Solow*, 30 N.Y.2d 263 (1972). W sprawie tej deweloper, który wydzierżawił grunt, bez zgody dzierżawcy tego gruntu, przeniósł niewykorzystany potencjał zabudowy z tej nieruchomości na sąsiednią, której też był właścicielem. Na ten temat zob. także: P. GOODMAN, *Zoning in the Fourth Dimension*, «Pace Environmental Law Review» 3/1985, s. 90-101.

Osoby te składają stosowne oświadczenia, stanowiące immanentną część dokumentacji (*zoning exhibits*), którą należy skompletować przed ubieganiem się o zezwolenie na budowę nowego budynku lub rozbudowę istniejącego. Ich ustaleniem, zgodnie z postanowieniami rezolucji, musi zająć się podmiot zawodowo sprawdzający tytuły własności, uprawniony do działania w stanie Nowy Jork (*title insurance company*).

Podkreślenia wymaga fakt, że scalenie urbanistyczne oraz transfer niewykorzystanego potencjału zabudowy dokonywane są *as-of-right*, tj. nie wymagają zgody urzędników miejskich ani nawet uzgodnień z administracją miasta. Sama umowa podlega natomiast rejestracji w stosownych powiatowych rejestrach<sup>31</sup>, gdzie w sposób jasny wskazane jest, kiedy, gdzie i między kim zawarto umowę. Czynność taka jest jednak w pewnym sensie „niewidoczna”, tj. fakt zawarcia umowy nie jest rejestrowany w Departamencie Budownictwa Miasta Nowy Jork (*New York City Department of Buildings*). Stąd też tak długo, jak strona, na rzecz której dokonano transferu niewykorzystanego potencjału zabudowy, nie stara się o uzyskanie pozwolenia na budowę, w ramach której wykorzystany byłby ten transfer, miasto nie zapewnia żadnego dokumentu potwierdzającego, że transakcja została zakończona prawidłowo. Co więcej, wobec braku ksiąg wieczystych w USA nabywca nieruchomości często wykupuje ubezpieczenie z tytułu prawnego do tej nieruchomości. Jednakże nabyty niewykorzystany potencjał zabudowy działki, jako *de facto* wytwór obowiązującego w mieście planu zagospodarowania, jest wyłączony z możliwości ubezpieczenia tytułu własności<sup>32</sup>. Stąd po finalizacji transakcji nabywcy nie mają ubezpieczenia tytułu własności na kwotę obejmującą zakupioną powierzchnię zabudowy. W konsekwencji

---

<sup>31</sup> Zasadniczo we wszystkich jurysdykcjach w USA nie funkcjonuje instytucja ksiąg wieczystych. Zasadą jest natomiast, że na poziomie powiatu dokumenty potwierdzające dokonanie określonych czynności prawnych mających za przedmiot nieruchomości są rejestrowane.

<sup>32</sup> Istnieje natomiast możliwość wykupienia dokumentu, tzw. *City Development Rights Endorsement*, który gwarantuje, że wszystkie zainteresowane strony przyłączyły się, zrzekły lub podporządkowały swoje interesy porozumieniu mającemu na celu przeniesienie praw zabudowy oraz że wspomniane porozumienie zostało uzgodnione i podpisane przez wszystkie strony.

tego ewentualne spory wynikłe z dokonania scalenia muszą być rozstrzygane na drodze sądowej. By zminimalizować szanse na powstanie ewentualnego sporu, istotnym elementem całego przedsięwzięcia jest odpowiednie skonstruowanie umowy przedwstępnej (zob. dalsza część).

## 6. UMOWA PRZEDWSTĘPNA DOTYCZĄCA TRANSFERU NIEWYKORZYSTANEGO POTENCJAŁU ZABUDOWY W RAMACH MECHANIZMU FUZJI DZIAŁEK

Ponieważ w chwili fuzji działek wszyscy właściciele części składowych stają się współwłaścicielami całości potencjału zabudowy działki planistycznej, niezbędnym elementem skuteczności całego przedsięwzięcia jest umowa przedwstępna (tzw. *Zoning Lot Development Agreement*)<sup>33</sup>, w której strony powinny dokonać wiążącego (po powstaniu działki planistycznej) podziału praw. Chodzi tu przede wszystkim o dokładne określenie, ile niewykorzystanego potencjału zabudowy „działki dawcy” zostanie przeniesione na „działkę biorcę”. Prawo nie wymaga bowiem, aby strony umowy wprowadziły takie informacje do umowy (wykorzystując np. matematyczne bądź geograficzne parametry)<sup>34</sup>. Umowa przedwstępna powinna też zawierać postanowienia dotyczące zasad wejścia na teren sprzedającego niewykorzystany potencjał, w celu dokonania niezbędnych pomiarów powierzchni.

Oprócz tego umowa może zawierać także wiele innych postanowień. Powszechną praktyką jest na przykład zamieszczanie postanowień dotyczących służebności światła i powietrza ustanawianych na rzecz działki, na którą ma być przenoszony potencjał zabudowy. Chociaż nie są one konieczne do samego przeniesienia potencjału, to możliwość

---

<sup>33</sup> § 12-10 (d) of the New York City Zoning Resolution.

<sup>34</sup> Stąd może znaleźć się postanowienie, że przetransferowana zostanie „całość niewykorzystanego potencjału”. Jest to oczywiście działanie nierozsądne i niebezpieczne z punktu widzenia dalszych relacji pomiędzy stronami tej umowy. Nie trudno bowiem wyobrazić sobie spór między sprzedającym a kupującym co do faktycznej wielkości powierzchni kondygnacji, która istniała w budynku sprzedającego i rozmiaru niewykorzystanego potencjału, który ostatecznie wzbogacił działkę kupującego.

korzystania ze światła i powietrza dochodzącego poprzez działkę nad budynkiem właściciela może zwiększać wartość całej inwestycji. Co więcej, jest często wymagane przez przepisy prawa budowlanego<sup>35</sup>. Inne istotne postanowienia dotyczą na przykład prawa pierwokupu, zasady zawieszenia (nawisu) planowanego budynku nad dachem sąsiada czy nawet oparcia (jeżeli będzie to niezbędne) tymczasowego rusztowania. Często w umowie przedwstępnej zawiera się postanowienia określające reguły postępowania w sytuacji późniejszego zmniejszenia bądź zwiększenia wskaźnika FAR (*downzoning/upzoning*) w drodze noweli Rezolucji Urbanistycznej. Umowa obejmować może też kwestie dotyczące tego, na jakich zasadach właściciel nieruchomości przekazującej potencjał będzie mógł odbudować swój budynek po jego ewentualnym uszkodzeniu – w sytuacji, gdy zmniejszony zostanie w międzyczasie wskaźnik zabudowy. Jeżeli bowiem dojdzie do zniszczenia stojącego przed zawarciem umowy budynku, a jego właściciel nie ma niewykorzystanego potencjału zabudowy, wówczas nie będzie w stanie odbudować budynku o powierzchni odpowiadającej poprzedniej budowl. Równie istotne, ale z punktu widzenia kupującego, są postanowienia dotyczące możliwości pozyskiwania przez niego potencjału zabudowy z kolejnych przyległych gruntów. W porozumieniu można określić też zasady rozwiązywania sporów oraz reprezentacji, na przykład przed organami administracji publicznej.

## 7. KONKLUZJE

Transfer niewykorzystanego potencjału zabudowy w ramach mechanizmu fuzji działek to narzędzie przynoszące wymierne korzyści stronom takiej umowy. Brak ingerencji organów władzy w treść porozumienia dotyczącego fuzji działek czy samego transferu niewykorzystanego potencjału, jak również brak obowiązku uzyskania różnego

---

<sup>35</sup> Nowojorskie przepisy dotyczące budownictwa wielorodzinnego (*multiple dwelling law*) wymuszają na deweloperach zapewnienie dostępu światła słonecznego do części pomieszczeń mieszkalnych (tzw. *legal light and air*).



rodzaju pozwoleń czy uzgodnień stanowi o prostocie tego rozwiązania. Co więcej, wpływa na znaczną redukcję kosztów obsługi prawnej całego przedsięwzięcia oraz szybkość jego przeprowadzenia. Prostota tego narzędzia wynika też z łatwości wyszukania, przez chętnego do zwiększenia swojego potencjału zabudowy inwestora, potencjalnych kontrahentów oraz jasnych kryteriów, jakie muszą zostać spełnione, by skutecznie sfinalizować transakcję.

Omawiana instytucja stanowi przy tym narzędzie wykazujące wiele innych niepodważalnych zalet. W realiach amerykańskich jest to przede wszystkim urzeczywistnienie pełnego prawa własności. Poprzez umożliwienie właścicielom nieruchomości gruntowych sprzedaży niewykorzystanego potencjału zabudowy deweloperzy, dodając pozyskaną powierzchnię, mogą planować budowę bardzo wysokich budynków bez obaw, że inwestycja ta przekroczy określony w Rezolucji Urbanistycznej wskaźnik intensywności zabudowy. Stąd omawiane rozwiązanie jest postrzegane jako skuteczne narzędzie ograniczające zjawisko „rozlewania się” miast. W wielu sytuacjach omawiany mechanizm umożliwił miastu (jako właścicielowi wielu „działek-dawców”) pozyskanie środków pieniężnych, które zainwestowane zostały w rozwój, należytą konserwację czy nawet poprawę estetyki innych miejskich budowli albo utrzymanie bądź poprawę sieci transportowej. Możliwość transferu niewykorzystanego potencjału zabudowy jest też postrzegana jako narzędzie mające na celu złagodzenie różnego rodzaju ograniczeń, które wprowadzane są przez władze miasta, a które wpływają na realną wartość konkretnych nieruchomości.

Rozwiązanie to wiąże się także z pewnymi negatywnymi następstwami. Przede wszystkim możliwość zbudowania budynku znacząco przekraczającego swymi rozmiarami budowlę sąsiednie wpływa na architektoniczny ład ( a raczej nieład) miasta. Najlepszym tego przykładem są tereny sąsiadujące bezpośrednio z Central Parkiem (od strony Dolnego Manhattanu). Obowiązek uwzględnienia w kryteriach wyceny wielu nieznanych na etapie projektowania parametrów<sup>36</sup> (które obce

---

<sup>36</sup> Chodzi tu np. o to, ile jest, w okolicy inwestycji, innych działek, z których można pozyskać niewykorzystany potencjał zabudowy, czy o ile wzrośnie wycena

są „tradycyjnemu” rynkowi nieruchomości) wpływa na szacowanie wartości niewykorzystanego potencjału zabudowy oraz na ostateczne koszty budowy budynku, który przejmuje niewykorzystany potencjał zabudowy. Dokładając do tego na przykład to, że inwestor musi niekiedy utrzymać omawiany w opracowaniu „łańcuch sąsiedztwa”, wartość działek powietrznych nad i pod gruntem jest z reguły niższa niż działek gruntowych. Wielu zbywców (będących osobami fizycznymi) ma też problemy z jego realną wyceną, co przekładać się może na ich późniejsze poczucie krzywdy i bycia wykorzystanym. Mając jednak na uwadze to, że w Mieście Nowy Jork do przeniesienia niewykorzystanego potencjału do zabudowy jest około 1,6 mld stóp kwadratowych<sup>37</sup> (z czego właścicielem dużej części jest miasto) wydaje się, że sektor ten nadal będzie się rozwijał.

#### TRANSFER NIETYKORZYSTANEGO POTENCJAŁU ZABUDOWY W RAMACH MECHANIZMU FUZZI DZIAŁEK NA PRZYKŁADZIE REGULACJI MIASTA NOWY JORK

##### Streszczenie

Opracowanie omawia instytucję transferu niewykorzystanego potencjału zabudowy w ramach mechanizmu fuzji działek w Mieście Nowy Jork. W rozwiązaniu tym właściciel nieruchomości, z której ma zostać przeniesiony potencjał zabudowy, dokonuje umownego samoograniczenia w zakresie dalszego zabudowania tej nieruchomości w przyszłości. Nabywca natomiast może dodać zakupiony potencjał zabudowy do swojej inwestycji, wskutek czego może zbudować budynek o parametrach przewyższających ustalenia Rezolucji Urbanistycznej dla danego obszaru. W realiach amerykańskich rozwiązanie to uznawane jest za

---

stopy kwadratowej nieruchomości po ewentualnym przeniesieniu niewykorzystanego potencjału do zabudowy oraz co oprócz samego przeniesienia niewykorzystanego potencjału przechodzi na działkę inwestora (tj. jakie prawa bądź obciążenia).

<sup>37</sup> <https://www.propertyshark.com/Real-Estate-Reports/2019/04/29/1-6-billion-square-feet-of-unused-air-rights-in-nyc/> (dostęp 12 grudnia 2021 r.).

modelowe i jako takie z uznaniem kopiowane jest w innych amerykańskich jurysdykcjach.

## THE TRANSFER OF DEVELOPMENT RIGHTS BY ZONING LOT MERGER IN THE NEW YORK CITY ZONING RESOLUTION

### Summary

This article discusses the NYC regulations related to the Transfer of Development Rights (TDR) mechanism by Zoning Lot Merger. This mechanism is straightforward and free of unnecessary formalities, which makes it the basic, but not the only way to transfer development rights from one parcel of real estate to another. Under its provisions, the owner of the real estate from which the unutilized development rights are to be transferred makes a contractual self-limitation on the further development of his real estate. The buyer can add this potential to his own investment, and as a result may construct a building with parameters exceeding the provisions of the zoning resolution for the particular area. New York City's TDR is generally considered a model legal regulation in other parts of the USA and has been adopted by other state jurisdictions.

**Słowa kluczowe:** Stany Zjednoczone; rezolucja urbanistyczna; transfer niewykorzystanego potencjału zabudowy; fuzja działek; działka planistyczna; współczynnik intensywności zabudowy; nieruchomości; własność,

**Keywords:** The United States; zoning resolution; transfer of development rights; zoning lot merger; zoning lot; Floor Area Ratio; real estate property.

### Literatura

- ANDERSON J.L., *Comparative Perspectives on Property Rights: The Right to Exclude*, «Journal of Legal Education» 56/2006, s. 539-550.  
*Development Rights Transfer in New York City*, «The Yale Law Journal» 82/1972, s. 338-372.

- DI ROBILANT A., *Property: A Bundle of Sticks or a Tree?*, «Vanderbilt Law Review» 66/2013, s. 869-932.
- ELLIOT B.K., *Law of the Air*, «Indiana Law Journal» 6.3/1930, s. 165-176.
- GOODMAN P., *Zoning in the Fourth Dimension*, «Pace Environmental Law Review» 3/1985, s. 75-113.
- HOHFELD W.N., *Fundamental Legal Conceptions as Applied in Judicial Reasoning*, «The Yale Law Journal» 26(8)/1917, s. 710-770.
- JOHNSON D.R., *Reflections on the bundle of rights*, «Vermont Law Review» 32/2007, s. 247-272.
- KAYDEN J.S., *Privately Owned Public Space: The New York City Experience*, New York 2000.
- KOCHAN D.J., *The Property Platform in Anglo-American Law And The Primacy of the Property Concept*, «Georgia State University Law Review» 29/2013, s. 452-492.
- KOWALSKI W., *Kwalifikacja wartości zabytku w świetle prawa Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej*, «Ochrona Dziedzictwa Kulturowego» 2/2016, s. 79-90.
- KRIER J.E., *Of Property Rights and Rights to Property*, «Ohio Northern University Law Review» 41.3/2015, s. 588-600.
- Proprietary Interests and Proprietary Estates in Space*, «Indiana Law Journal» 42.2/1967, s. 225-254.
- SPRANKLING J.G., *Owning the Center of the Earth*, «UCLA Law Review» 55/2008, s. 979-1040.
- STERN J.Y., *The Essential Structure of Property Law*, «Michigan Law Review» 115/2017, s. 1167-1212.
- STIPE R.E., LEE A.J. (red.), *The American Mosaic: Preserving a Nation's Heritage*, Detroit 1997.