

DAMIAN KALISIAK

Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie

POJMOWANIE ZASADY ‘SUPERFICIES SOLO CEDIT’ NA TLE KODEKSU CYWILNEGO

1. KSZTAŁTOWANIE SIĘ ZASADY SUPERFICIES SOLO CEDIT

Problem własności ruchomości położonych na nieruchomości lub trwale z nieruchomością związanych jest problemem występującym od wieków.

Zasadniczym powtarzającym się pytaniem jest, do kogo należy co do zasady własność tych ruchomości posadzonych lub posadowionych na nieruchomościach.

Problematykę tę reguluje jedna z najbardziej znanych rzymskich reguł prawnych *superficies solo cedit* (w dosłownym przekładzie „to, co znajduje się na powierzchni, przypada gruntowi”), która wciąż jest obecna zarówno w polskim prawie rzeczowym, jak i we współczesnym ustawodawstwie europejskim, i mimo wielu zmian ustawodawczych, między innymi w zakresie regulacji kodeksu cywilnego, pozostaje w zasadzie niezmieniona. Przez lata wyodrębniono od niej zaledwie kilka wyjątków, które również rozważono w niniejszym artykule. W czym przejawia się sekret jej atrakcyjności?

Aby odpowiedzieć na to pytanie, najpierw należałoby przywołać rys historyczny tej zasady prawa rzeczowego. *Superficies* składa się ze złożenia słów *super* i *facies* (*facere*), co oznacza w wolnym tłumaczeniu „czyścić coś na powierzchni (gruntu), w szczególności w celu połączenia

z tym gruntem”. To dlatego tłumacząc słowo *superficies* na język polski, przetłumaczono je jako „to, co znajduje się na powierzchni”¹.

Zasada *superficies solo cedit* w prawie klasycznym oznaczała, że właściciel gruntu nabywał własność budynku trwale z gruntem połączonego². Własność budynku i znajdującego się pod nim gruntu należały do jednego właściciela z prawa naturalnego³. W rzymskim prawie wulgarnym rozciągnięto zasadę *superficies solo cedit* także na drzewa, inne rośliny oraz nasiona wysiane na gruncie⁴.

Zachodzi też pytanie, skąd zasada *superficies solo cedit* się wzięła. Zanim doszło do jej powstania, Rzymianie od najdawniejszych czasów przestrzegali prawa własności (*dominium, proprietas*), które rozumiano bardzo szeroko. Uprawniało ono do korzystania z rzeczy oraz rozporządzania nią z wyłączeniem innych osób. Grunty w Rzymie były własnością osób mających zdolność prawną. Własność ta miała początkowo jednolity charakter. Tak jak napisał jeden z najsławniejszych jurystów rzymskich Gaius (autor m.in. Instytucji Gaiusa i komentarza do ustawy XII tablic), było to *dominium ex iure Quiritium*⁵.

Początkowo istniał zatem jeden rodzaj własności rozumiany jako własność absolutna – i albo ktoś był uważany za właściciela i mógł korzystać z wszelkich uprawnień związanych z rzeczą, albo nie był uważany za właściciela w ogóle.

Dopiero w okresie republiki wyodrębnił się drugi rodzaj własności – własność bonitarna chroniona prawem pretorskim. Zgodnie z nią grunty prowincjonalne i we wschodniej części cesarstwa rzymskiego

¹ M. PLEZIA, *Słownik łacińsko-polski*, Warszawa 1999, s. 294.

² W. OSUCHOWSKI, *Zarys rzymskiego prawa prywatnego*, Warszawa 1966, s. 336.

³ G. 2,40; D. 9,2,50 (Ulp. 6 *opin.*); J.P. MEINCKE, *Superficies solo cedit*, «ZSS» 88/1971, s. 136-183.

⁴ K. HELINIĄK, *Zasada ‘superficies solo cedit’ w prawie rzymskim i w przepisach polskiego kodeksu cywilnego*, «CPH» 51.1-2/1999, s. 359-369.

⁵ G. 2,40: *Sequitur ut admoneamus apud peregrinos quidem unum esse dominium Quo iure etami populus Romanus olim utebatur: aut enim ex iure Quiritium unusquisque dominus erat, aut non intellegatur dominus.*

należały do cesarza albo ludu rzymskiego, nie zaś do osób prywatnych. To również potwierdził Gaius⁶.

W Rzymie również w okresie republiki wytworzyła się sytuacja gospodarcza, w której brakowało gruntów pod zabudowę miejską. Grunty zabudowywano na podstawie zwykłej umowy dzierżawy *locatio conductio rei*, jednak czyniono to niechętnie, ponieważ dzierżawca zależny był od właściciela gruntu i ze względu na krótki okres przeważnie nie decydował się na zabudowę gruntu⁷.

Wyjściem z tej niekorzystnej dla użytkownika gruntu sytuacji stała się *superficies*, zwana również prawem zabudowy. Było to prawo, na podstawie którego superficjariusz uzyskiwał uprawnienie do trwałego i wyłącznego korzystania z budynku wzniesionego jako własny nakład na cudzym gruncie. Czyniono to za opłatą; na gruntach publicznych opłatę tę zwano *vectigal*, zaś na gruntach prywatnych opłatę nazywano *solarium*. Opłaty te określano również jako *merces soli*, *pensio*, *reditus* oraz *canon*⁸.

2. ŹRÓDŁA SUPERFICIES

Źródłem powstania *superficies* można doszukiwać się w funkcjonującym zwyczaju, utrwalonym przez umowy nieformalne lub umowy zawierane w formie pisemnej pomiędzy właścicielem gruntu a superficjariuszem. Wywodzenie norm prawnych ze zwyczajów było charakterystyczne dla społeczeństw starożytnych, które wyraźnie odróżniały prawo niepisane od prawa stanowionego. Dla Rzymian zwyczaj stanowił punkt odniesienia w wielu sprawach. Jeszcze w okresie prawa klasycznego juryści

⁶ G. 2,7: *Sed in provinciali solo placet plerisque solum religiosum non fieri, quia in eo solo dominium populi Romani est vel Caesaris, nos autem possessionem tantum vel usumfructum habere videmur.*

⁷ B. ŁAPICKI, *Prawo rzymskie*, Warszawa 1948, s. 322.

⁸ M. KRASOŃ, *Ze studiów nad terminologią źródeł prawa rzymskiego w sprawach opłaty za superficies*, «CPH» 41.1/1989, s. 139-148.

radzili odwoływać się do zwyczaju tam, gdzie brakowało przepisów prawa stanowionego⁹.

Pierwsze wzmianki o *superficies* można znaleźć w ustawie rolnej *lex agraria* z III r. p.n.e., gdzie przewidziano, że najemca może wybudować dom za zgodą wynajmującego na gruncie stanowiącym jego własność¹⁰.

Prawo zbliżone do *superficies* było spotykane również w prawie starogreckim, gdzie jednak było prawem obligacyjnym. Prawo starożytnego Bliskiego Wschodu nie posługiwało się terminem własności nieruchomości. Grunty należały do władcy lub świątyni, a pozostałe podmioty posiadały nieruchomości, jeśli władca im na to pozwolił. W prawie babilońskim spotykane było prawo powierzchni, według którego jeśli uprawniony zbudował dom na obcym gruncie, miał prawo w nim zamieszkać przez okres 8 lub 10 lat¹¹.

W literaturze romanistycznej wskazuje się, że zasada *superficies solo cedit* nie ma pochodzenia „czysto” rzymskiego. Mogła funkcjonować niezależnie w systemach prawnych państw greckich, starożytnego Bliskiego Wschodu czy też w Rzymie i jego prowincjach¹².

Część romanistów wysuwała hipotezę, że zasada *superficies solo cedit* funkcjonowała niezależnie od siebie zarówno w Grecji, jak i w Rzymie. Ich twierdzenia oparte były na *naturalis ratio*¹³, która była wspólna dla wszystkich ludów ówczesnego świata.

Stronami umowy obligacyjnej *superficies* był właściciel gruntu oraz superficjariusz. Początkowo w roli właściciela gruntu występowało państwo oraz gminy miejskie. Przekazywały one miejsca publiczne zwane *loca publica* pod budowę budynku. Okres ten był długi, wynoszący

⁹ A. TARWACKA, J. ZABŁOCKI, *Rzymskie prawo publiczne*, Warszawa 2021, s. 15-16.

¹⁰ T. BEGGIO, *lex Agraria, III BCE*, Oxford Classical Dictionary, <https://oxfordre.com/classics/view/10.1093/acrefore/9780199381135.001/acrefore-9780199381135-e-8267> [dostęp 4 sierpnia 2024 r.].

¹¹ R. TAUBENCHLAG, *Rzymskie prawo prywatne na tle praw antycznych*, Warszawa 1955, s. 149.

¹² A. SOKAŁA, *Zasada 'superficies solo cedit' w prawie rzymskim*, «Acta Universitatis Nicolai Copernici, Nauki Humanistyczno-Społeczne» 25.172/1987, s. 145-160.

¹³ W. OSUCHOWSKI, *op. cit.*, s. 23.

nawet do stu lat. Tak jak wskazano powyżej, był to element polityki rozbudowy miasta.

Jednak w przypadku gdy grunt publiczny zabudowano bez zgody właściciela (zgody państwa lub gminy miejskiej), urzędnicy mogli nałożyć opłatę albo nakazać rozebranie budynku. Jak wskazuje Anna Tarwacka: „Raising anything in someone else’s area (*inaedificatio*) caused that the building became – according to the principle of *superficies solo cedit* – the property of the land owner, in this case of *populus Romanus*. Thus a question arises, whether the censors imposed the obligation to destroy the building on a private individual or on appropriate public services. In the sources the term *demoliri iusserant* appears, what seems to indicate that a *privatus* was charged with this obligation. From the text by Livy it can be deduced that some deadline was assigned to a citizen for demolition – the source referring to Cato’s censorship mentions thirty days”, co oznacza, że obowiązek zburzenia budynku nakładany był na osobę, która go wzniosła, musiała ona to zrobić w określonym terminie 30 dni od wydania takiego nakazu¹⁴.

D. 43,8,2,43 (Ulp. 68 *ad ed*): ‘*Restituas’ inquit [Labeo] restituere videtur, qui in pristinum statum reducit: quod fit, sive quis tollit id quod factum est vel reponat quod sublatum est. et interdum suo sumptu: nam si ipse, quo qui interdixit, fecerit, vel iussu eius alius, aut ratum habitum sit quod fecit, ipse suis sumptibus debet restituere: si vero nihil horum intervenit, sed habet factum, tunc dicemus patientiam solam eum praestare debere.*

Jak zauważyła Renata Kamińska, ze słów Labeona przytoczonych w komentarzu Ulpiana do edyktu pretorskiego w części poświęconej interdiktowi restytutoryjnemu *quod in via publica itinereve publico factum immissum habere*, wynika, że przez pojęcie restytucji rozumiano

¹⁴ A. TARWACKA, *The Roman Censors as Protectors of Public Places*, «Diritto@Storia» 12/2014, <https://www.dirittoestoria.it/12/tradizione-romana/Tarwacka-Roman-Censors-Protectors-Public-Places.htm> [dostęp 4 sierpnia 2024 r.].

przywrócenie do stanu poprzedniego na koszt osoby, która złamała przepisy¹⁵.

Zanim jednak *superficies* ukształtowała się jako ograniczone prawo rzeczowe, jej konstrukcja prawna ewoluowała od cech charakterystycznych dla prawa obligacyjnego w kierunku cech charakterystycznych dla prawa rzeczowego.

Superficies w okresie republiki ustanawiana była przez państwo i gminy miejskie. Później już od czasów pryncypatu również prywatni właściciele udostępniali swoje grunty osobom trzecim¹⁶.

Superficies była prawem obligacyjnym, którego istotą było uprawnienie superficjariusza do wzniesienia i używania budowli, tj. *aedium* na cudzym gruncie, tzw. *solum*. Czyniono to w zamian za uiszczaną roczną opłatę. Oczywiście budynek, który został wzniesiony *in loco publico*, był własnością państwa albo gminy miejskiej. Wszelkie prawa i obowiązki superficjariusza przechodziły później na kolejnych superficjariuszy.

Na marginesie należy dodać, że współczesne pojmowanie nieruchomości wywodzi się z koncepcji *res immobiles* wypracowanej przez prawo rzymskie w ustawie XII tablic (Tab. 6,3), rozumianej jako grunt i wszystko to, co jest z nim trwale związane¹⁷.

Z kolei z koncepcji *immobiles* wyrosła właśnie zasada *superficies solo cedit*. Wzniesiony na cudzym gruncie budynek przypadał *ex lege* właścicielowi gruntu, bez względu na wysokość poniesionych przez superficjariusza nakładów na budowę budynku oraz relację wartości budynku do wartości gruntu¹⁸.

Zgodnie z opinią prawnika Gaiusa z prawa naturalnego wynikało to, że właściciel gruntu stawał się właścicielem budowli wzniesionej na jego gruncie przez inną osobę, działającą we własnym interesie (*su*

¹⁵ R. KAMIŃSKA, *Ochrona miejsc świętych w prawie rzymskim*, «Zeszyty Prawnicze» 12.1/2012, s. 79-93.

¹⁶ J. KOSIORKIEWICZ, M. KURYŁOWICZ, M. ŻOŁNIERCZUK, *Historia prawa państw antycznych (ze szczególnym uwzględnieniem prawa rzymskiego)*, Lublin 1980, s. 138.

¹⁷ W. WOŁODKIEWICZ, M. ZABŁOCKA, *Prawo rzymskie. Instytucje*, Warszawa 2009, s. 48; K. SÓJKA-ZIELIŃSKA, *Historia prawa*, Warszawa 2000, s. 25-27.

¹⁸ H. CIOCH, H. WITCZAK, *Zasada 'superficies solo cedit' w prawie polskim*, «Rejent» 5/1999, s. 13-36.

nomine)¹⁹. Odniesienie zasady *superficies solo cedit* do prawa naturalnego (a także do prawa obywatelskiego – *ius civile*) pojawia się również w innej jego opinii pochodzącej z komentarza do edyktu prowincjonalnego²⁰.

Budynek traktowano jako przyrost, tj. *accessio*, i uważano, że właścicielem wzniesionego budynku jest właściciel ziemi, a nie superficjariusz, który go wznosił z własnych środków. Zasada *superficies solo cedit* w prawie rzymskim występowała zatem jedynie przy połączeniu (*accessio*) rzeczy ruchomej do nieruchomości.

W doktrynie uważa się, że superficjariuszami byli cudzoziemcy, przybysze, których nie stać było na zakup gruntu. Należy też wspomnieć, że wielkie zakłady rzemieślnicze zatrudniały obok niewolników także pracowników najemnych²¹. *Superficies* odgrywała również istotną rolę podczas różnego rodzaju kryzysów gospodarczych, na przykład kryzysu w okresie dominatu, który w sposób szczególny dotknął niższe warstwy społeczeństwa.

3. ZMIANY W ZASADZIE SUPERFICIES SOLO CEDIT

Istotne zmiany w zasadzie *superficies solo cedit* nastąpiły pod koniec IV w. W okresie justyniańskim *superficies* stała się w pełni ukształtowanym prawem na rzeczy cudzej *iura in re aliena*. Była ona prawem zbywalnym i dziedzicznym. Uprawniony mógł w budynku mieszkać przez okres kilkudziesięciu lat lub wieczyście wykonywać pełen zakres prawa własności.

Sytuacja prawna superficjariusza była porównywana do właściciela. Superficjariusz mógł rozporządzać prawem przez czynności *inter vivos* i *mortis causa*. Mógł je obciążać służebnością, zastawem, przekazać w testamencie.

¹⁹ G. 2,73: *Praeterea id, quod in solo nostro ab aliquo aedificatum est, quamvis ille suo nomine aedificaverit, iure naturali nostrum fit, quia superficies solo cedit.*

²⁰ D. 43,18,2 (Gai. 25 ad ed.): *Superficiarias aedes appellamus, quae in conducto solo positae sunt: quorum proprietas et civili et naturali iure eius est, cuius et solum.*

²¹ A. TARWACKA, J. ZABŁOCKI, *op. cit.*, s. 131.

Superficies mogła być rozwiązana przez właściciela na wypadek, gdyby superficjariusz nie płacił czynszu. Umowa mogła być również rozwiązana z upływem terminu, na jaki została zawarta.

Początkowo ochrona *superficies* miała charakter osobisty i opierała się na *actio locati* lub na *actio empti*. Ekonomiczne znaczenie *superficies* powodowało, że pretor udzielał superficjariuszowi ochrony w postaci *interdictum de superficibus* oraz *actio de superficie*.

Później *superficies*, jako ograniczone prawo rzeczowe skuteczne *erga omnes*, zapewniało superficjariuszowi ochronę posesoryjną w oparciu o interdykt udzielany przez pretora *de superficibus*. Jeżeli właściciel wystąpił przeciwko superficjariuszowi z powodztwem windykacyjnym, to służył mu zarzut procesowy *exceptio in factum*.

Superficies przyczyniła się znacząco do rozwoju budownictwa miejskiego. Ograniczała samowolę budowlaną na gruntach publicznych lub prywatnych oraz pozwalała ukierunkowywać zabudowę urbanistyczną miast. Przede wszystkim zawarcie umowy *superficies* służyło nabyciu własności gruntu publicznego lub prywatnego przez zasiedzenie. Opłaty z tytułu *superficies* stanowiły formę dochodu dla państwa lub gmin miejskich.

Granicę *superficies* stanowiła zasada *dominus soli est dominus coeli et inferorum* (czyli, że własność gruntu rozciąga się także na jego podziemie i znajdujący się nad nim słup powietrza), co wyrażano nieraz jako *usque ad sidera, usque ad inferos* (tłum. „aż do gwiazd i aż do piekieł”). Trzeba jednak przypomnieć, że *superficies* nigdy nie była związana z własnością budynku. Temu, kto zbudował budynek, przysługiwało jedynie prawo *ius superficarium*.

Wielu prawników wypowiadało się o zasadzie *superficies solo cedit* pochlebnie, a niektórzy, jak Celsus, nawet nieco poetycko, jak w tekście *libro octavo decimo digestorum* (D. 6,1,49): *Solum partem esse aedium existimo nec alioquin subiacere uti mare navibus*, porównując związek budowli z gruntem do związku tworzonego przez okręt z morzem.

Z biegiem czasu (w prawie poklasycznym i justyniańskim) zaczęto dopuszczać odstępstwa od zasady *superficies solo cedit*. Szczególnie we wschodnich częściach Imperium Rzymskiego, gdzie ludzie żyli

w gęstych skupiskach²². Potrzeby ludności zamieszkującej Rzym doprowadziły do odstępstw w zakresie stosowania zasady *superficies solo cedit* i do stosowania rozwiązań pełniej odpowiadającym oczekiwaniom społeczeństwa.

W prawie poklasycznym omawiana reguła uległa zachwianiu, na skutek typowego dla tego okresu zjawiska, jakim była wulgaryzacja prawa, wynikająca z faktu, że inne ludy podlegające władzy Rzymian jej nie znały, dopuszczając *communio pro diviso*.

Wydaje się również, że poklasyczne prawo rzymskie dopuszczało własność poszczególnych pięter²³.

Tak jak wskazuje się w doktrynie, sytuacja uległa zmianie szczególnie po wprowadzeniu *Constitutio Antoniniana* z 212 r. n.e.²⁴

Na jej mocy mieszkańcy między innymi Egiptu stali się obywatelami rzymskimi, przez co również zaczęli podlegać prawu rzymskiemu²⁵. Nie wiadomo, czy stosować prawo rzymskie czy prawo stosowane dotychczas na tych terenach. Nie było jednolitego stanowiska. Potwierdzenia rozciągnięcia obowiązywania zasady *superficies solo cedit* na prowincje wschodnie można by szukać w konstytucji C. 3,32,2, wydanej w 213 r. n.e. Tę konstytucję wydano rok po ogłoszeniu sławnego edyktu przez Karakallę. Był on odpowiedzią wydaną przez kancelarię cesarską Aristenesowi, który nie wiedział, czy piętro dodane na jego budynku przez sąsiada jest własnością sąsiada. Kancelaria udzieliła mu odpowiedzi negatywnej. Odpowiedź kancelarii cesarskiej nie mogła być inna, ponieważ jej urzędnicy musieli przestrzegać prawa rzymskiego. Urzędnicy kancelarii cesarskiej musieli być w tym przypadku jednocześnie świadomi,

²² R. ŚWIRGOŃ-SKOK, *Odstępstwa od zasady 'superficies solo cedit' (uwagi historyczno-prawne)*, «Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Rzeszowskiego, Seria Prawnicza» 7/2003, s. 383-400.

²³ A.B. ZAERA-GARCIA, *La propiedad superficiaria en el derecho romano Justiniano*, «RIDA» 51/2004, s. 369-382.

²⁴ V. ARANGIO-RUIZ, *L'application du droit romain en Égypte après la constitution Antoninienne*, «Bulletin de l'Institut d'Égypte» 29/1946, s. 83-130.

²⁵ U. YIFTACH-FIRANKO, *Law in Greco-Roman Egypt: hellenization, fusion, romanization*, [w:] *The Oxford Handbook of Papyrology*, red. R.S. BAGNALL, Oxford 2009, s. 541-560.

że zaproponowane rozwiązanie sprzeczne było z wielowiekową tradycją na Wschodzie²⁶.

Jak wskazują źródła z okresu bizantyńskiego, lokalna ludność pozostała mimo wszystko wierna tradycjom wypracowanym wcześniej, dopuszczającym odrębną własność pomieszczeń, nawet jeżeli pozostawały one w jaskrawej sprzeczności z klasycznym prawem rzymskim. Władcy tolerowali bowiem tę odrębność, dopóki odpowiadała ona na potrzeby i zapewniała ład społeczny²⁷.

Narzucenie zasady *superficies solo cedit* we wschodnich prowincjach wydaje się zatem bardzo mało prawdopodobne, ze względu na jej utrwalonego charakter, jak i odpowiadanie potrzebom społecznym i ekonomicznym oraz fakt jej obowiązywania w czasach bizantyńskich²⁸.

Również w źródłach justyniańskich znajdujemy liczne interpolacje, sugerujące możliwość istnienia własności osobnych pięt. Za dopuszczalnością odrębnej własności budynku od gruntu, a co za tym idzie – także jego części, opowiadają się tacy autorzy, jak Biondi²⁹ czy Solazzi³⁰.

Podkreślić należy, że zasady *superficies solo cedit* używano nie tylko w czasach rzymskich, lecz także wdrażano ją do czasów współczesnych. Do prób recepcji prawa rzymskiego w formie po zmianach kodyfikacji justyniańskiej doszło w XV i XVI w. Ich zwieńczeniem były wprowadzone w XIX stuleciu wielkie kodyfikacje europejskiego prawa cywilnego, w których przyjęto wiele zasad z prawa rzymskiego.

²⁶ C. MASCHI, *La proprietà divisa per piani, superficie e l'estensione ai provinciali del principio 'superficies solo cedit'*, [w:] *Studi in onore di V. Arangio-Ruiz nel 45 anno del suo insegnamento*, Napoli 1953, s. 135-170.

²⁷ H.J. WOLFF, *Das Recht der griechischen Papyri Ägyptens in der Zeit der Ptolemäer und des Prinzipats I. Bedingungen und Triebkräfte der Rechtsentwicklung*, München 2002, s. 114.

²⁸ A. SKALEC, *Rzymska zasada 'superficies solo cedit', własność poszczególnych pięt we wschodnich prowincjach imperium i jej wpływ na prawo rzymskie*, «Gubernaculum et Administratio» 1/2018, s. 91-108.

²⁹ B. BIONDI, *La categoria romana delle servitutes*, Milano 1946, s. 525.

³⁰ S. SOLAZZI, *La 'superficies' nel diritto giustiniano*, «Archivio Giuridico» 146/1954, s. 24-32.

Przyjęto również zasadę *superficies solo cedit*, która znalazła się we francuskim, w niemieckim oraz austriackim kodeksie cywilnym³¹. Zasada ta przetrwała, ale zmieniła się nieco koncepcja jej postrzegania. Budynek i grunt, na którym budynek był usadowiony, nie były już traktowane jako jedność. Zamiast tego przyjęto, że budynek staje się częścią składową gruntu.

W czasach nowożytnych od zasady *superficies solo cedit* też zaczęły pojawiać się pierwsze wyjątki. Jednym z pierwszych udokumentowanych nowożytnych przykładów nieruchomości oderwanej od gruntu jest zabudowa florenckiego mostu Ponte Vecchio.

We wspomnianym austriackim kodeksie cywilnym z 1811 r., w którym zasada *superficies solo cedit* funkcjonowała, były przewidziane od niej wyjątki. Jeśli ktoś wznosił budynek na cudzym gruncie, to za zgodą właściciela tego gruntu mógł za zgodą właściciela gruntu nabyć własność tego budynku³².

Podobnie i w kodeksie Napoleona, gdzie zasada *superficies solo cedit* występowała, jak i odstępstwa od niej. Oprócz nieruchomości gruntowych jako odstępstwa od zasady *superficies solo cedit* były wyróżniane również nieruchomości budynkowe oraz odrębnej własności pięt³³.

Niemiecki kodeks cywilny z 1900 r. też utrzymywał zasadę *superficies solo cedit*. Odstępstwa od niej pojawiły się dopiero w 1951 r. na podstawie ustawy o własności mieszkań.

4. SUPERFICIES W PRAWIE POLSKIM

Ustawodawstwo polskie, podobnie jak i inne europejskie systemy prawne, których konstrukcja oparta została na rzymskiej regule *superficies solo cedit*, ustanawia generalną zasadę prawa cywilnego, że budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane stanowią części składowe

³¹ W. ROZWADOWSKI, *Prawo rzymskie. Zarys wykładu wraz z wyborem źródeł*, Poznań 1992, s. 54.

³² R. ŚWIRGOŃ-SKOK, *op. cit.*, s. 395.

³³ J. IGNATOWICZ, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1995, s. 16.

nieruchomości gruntowej, z wyjątkiem tych przypadków, gdy na mocy odrębnych przepisów pozostają one przedmiotem oddzielnej własności.

Rzymska regulacja *superficies* odnosiła się pierwotnie do dysponowania prawem do budynków na gruntach, które miały zostać publiczną własnością³⁴. Dopiero później zaczęto ją stosować i do gruntów będących własnością prywatną. Podobnie sytuacja wyglądała w Polsce.

Problematyka zakresu działania zasady *superficies solo cedit* była wielokrotnie dyskutowana. Jak wiadomo do 1918 r., tj. do odzyskania przez Rzeczpospolitą Polską niepodległości obowiązywały w Polsce różne systemy prawne w zależności od zaboru, pod jakim znajdował się dany teren. I tak pod dawnym zaborem pruskim obowiązywało prawo niemieckie, pod zaborem austriackim prawo austriackie, zaś na terenach na wschód od Królestwa Kongresowego obowiązywało prawo rosyjskie. Na terytorium Królestwa Polskiego (Kongresowego), połączonego unią personalną z Imperium Rosyjskim, obowiązywał zmodyfikowany kodeks Napoleona.

Ciekawym przypadkiem, o którym warto wspomnieć, był przypadek polskiego chłopca Michała Drzymały, który w latach 1904-1909 prowadził spór z administracją Królestwa Prus o pozwolenie na budowę domu. Pruskie prawo wymagało uzyskania zgody administracji państwowej na wzniesienie budynku. Realizujące politykę germanizacji władze wybiórczo wykorzystywały ten przepis na niekorzyść ludności polskiej. Michał Drzymała kupił wóz cyrkowy, w którym zamieszkał. W odpowiedzi na to władze pruskie chciały ten wóz usunąć, argumentując, że stojący w jednym miejscu przez ponad 24 godziny wóz jest nieruchomością. W tej sytuacji Drzymała codziennie przesuwiał wóz na niewielką odległość, co dawało mu argument, że jako pojazd (rzecz ruchoma) nie podlegał przepisom prawa budowlanego. Przez kilka lat trwała sądowo-administracyjna walka, w której stosowano kruczki prawne; władze pruskie zaczęły nękać Drzymałę za drobne uchybienia i w końcu udało im się doprowadzić do usunięcia wozu. Wówczas Drzymała zamieszkał w lepiance, którą wkrótce po tym zburzono ze względu na naruszenie przepisów przeciwpożarowych, powołując się na ustawienie piecyków

³⁴ W. LITEWSKI, *Rzymskie prawo prywatne*, Warszawa 1990, s. 248.

bez właściwego zabezpieczenia. W tej sytuacji Drzymała był zmuszony sprzedać działkę. Ostatecznie nabył inną parcelę, ze starym domem, na remont którego niepotrzebna była zgoda urzędów. Osoba Michała Drzymały, a zwłaszcza jego słynny wóz stały się symbolem oporu wobec zaborcy i bezdusznych germanizacyjnych praktyk stosowanych wobec Polaków przez państwo pruskie. Jest też ciekawym przykładem na funkcjonowanie przepisów prawa budowlanego, prawa zabudowy w prawie niemieckim i niemieckich przepisów prawa rzeczowego.

W 1919 r. powołano w odrodzonej Polsce Komisję Kodyfikacyjną, której zadaniem było ujednoczenie i zmodernizowanie systemu prawa. Akty prawne Komisji wchodziły w życie jako rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej, a nie ustawy. Pozwalało to uniknąć politycznych przetargów w Sejmie i ingerencji tego ciała ustawodawczego w treść przepisów.

Unifikacja prawa nastąpiła z dniem 1 stycznia 1947 r. Z tą datą przestały obowiązywać przepisy państw zaborczych. Dokonało tego przyjęcie następujących dekretów: prawo rzeczowe z 11 października 1946 r.³⁵ i prawo o księgach wieczystych z 11 października 1946 r.³⁶

Kolejne zmiany wprowadzono już w kodeksie cywilnym z 1964 r., który zaczął obowiązywać od 1 stycznia 1965 r. Wywodząca się jeszcze z prawa rzymskiego zasada *superficies solo cedit* została wyrażona w art. 48 oraz art. 191 k.c.

Zgodnie z art. 48 k.c. do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania, z wyjątkiem przypadków przewidzianych w ustawie. Artykuł 191 k.c. stanowi natomiast, że jeżeli rzecz ruchoma została połączona z nieruchomością, prawo własności nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą. Wskutek takiego połączenia rzecz stanowiąca odrębny przedmiot własności staje się – jako część składowa – własnością właściciela gruntu,

³⁵ Dekret z 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (tekst jedn. Dz. U. Nr 57, poz. 319).

³⁶ Dekret z 11 października 1946 r. – Prawo o księgach wieczystych (tekst jedn. Dz. U. Nr 57, poz. 320).

niezależnie od tego, kto dokonał połączenia i z czyich materiałów zostało ono dokonane³⁷.

Zasada *superficies solo cedit* ma zastosowanie do nieruchomości gruntowych, czyli do części powierzchni ziemskiej, które odpowiadają definicji określonej w art. 46 § 1 k.c.

Same drzewa i krzewy, podobnie jak wszelkie inne nasadzenia na gruncie, zgodnie z art. 48 k.c., są częścią składową nieruchomości. W rezultacie, zgodnie z zasadą *superficies solo cedit*, całość naturalnych naniesień na gruncie jest objęta prawem własności właściciela nieruchomości (art. 191 k.c.). Stosując kodeksowe zasady ogólne, należałoby dalej stwierdzić, że tytuł do owoców pozostaje przy właścicielu nieruchomości wyjściowej także po ich odłączeniu od drzewa lub krzewu, gdyż to na jego gruncie owoce zostały zrodzone.

W wyroku Sądu Najwyższego z 13 maja 1997 r. (III CKN 41/97) wskazano, że przepis art. 48 k.c. ustanawia zasadę *superficies solo cedit*, która ma charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza, że wolą stron nie może być wyłączona ani ograniczona³⁸.

Własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową. W konsekwencji własność ruchomości wygasa z chwilą połączenia (akcesji) z nieruchomością.

Sąd Najwyższy w wyroku z 11 lutego 1998 r. (III CKN 358/97) przyjął, że „trwały związek, o którym jest mowa w art. 48 k.c., zakłada co do zasady fizyczne powiązanie między budynkiem (urządzeniem) a gruntem, przy czym zespolenie to musi być odpowiednio mocne i ściśle”³⁹.

Sąd Najwyższy stwierdził, że nie tylko fundamenty świadczą o trwałym związaniu z gruntem, ale pojęcie to jest szersze, a przesłanka trwałego związania z gruntem jest spełniona także wówczas, gdy „wprawdzie budowla czy budynek usytuowane w ramach bryły gruntu nie mają styczności fizycznej z jego powierzchnią, jednakże stosownie do swego społeczno-gospodarczego przeznaczenia służą interesom właściciela

³⁷ U. DROZDOWSKA, *The 'superficies solo cedit' principle in polish civil law*, «Białostockie Studia Prawnicze» 4/2008, s. 85-89.

³⁸ «Lex» nr 138649.

³⁹ «Lex» nr 519925.

gruntu, a ich położenie ma co do zasady charakter stabilny (niezmienny) ze względu na trwałe (ściśle i solidne), fizyczne wsparcie o budynki posadowione na sąsiednich nieruchomościach i trwale z nimi związane”.

Z kolei zgodnie z art. 3 pkt 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane przez budynek należy rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach⁴⁰.

Pojęcie odrębnej własności budynku oraz urządzenia występuje w art. 235 k.c. w odniesieniu do użytkownika wieczystego oraz w art. 272 k.c. w odniesieniu do użytkownika gruntu przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne.

Warto też zwrócić uwagę na stanowisko, jakie zajął Sąd Najwyższy w uchwale z 29 września 1978 r.⁴¹ Sąd Najwyższy wyjaśnił, że „grób murowany, trwale związany z gruntem (grobowiec), nie stanowi przedmiotu odrębnej od gruntu własności”. Natomiast w orzeczeniu z 9 czerwca 1967 r.⁴² Sąd Najwyższy uznał, że „baraki, które na skutek gruntownej przebudowy przez najemcę uległy trwałemu związaniu z gruntem tak, że przeniesienie spowodowałoby ich zniszczenie, utraciły dotychczasowy charakter ruchomości i stały się częścią składową nieruchomości”.

Z przytoczonych orzeczeń wynika, że warunkiem uznania rzeczy za część składową nieruchomości jest jej trwałe związanie z gruntem. We wspomnianym wyroku Sądu Najwyższego z 11 lutego 1998 r. (III CKN 358/97) sąd wyjaśnił, że „budynki (i inne budowle) tylko wtedy stanowią część składową nieruchomości gruntowej (gruntu), gdy są z nim trwale związane”⁴³. W przeciwnym razie stanowią rzecz ruchomą. Wszelkie budowle tylko przejściowo lub w nietrwały sposób związane z gruntem nie stanowią jego części składowej. Dotyczy to w szczególności baraków, kiosków, pawilonów itp.

Dla rozstrzygnięcia tej kwestii bez wątpienia znaczenie ma zarówno zastosowana technologia połączenia budowli z gruntem (jeżeli istnieje), jak i subiektywne przekonanie właściciela tej rzeczy (czy jest to

⁴⁰ Tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.

⁴¹ III CZP 56/78, «OSNC» 1979/4, poz. 68.

⁴² I CR 676/66, NP 11/1968, poz. 1678.

⁴³ «Lex» nr 519925.

połączenie przemijające czy stałe). Ze względu na brak definicji „trwałego połączenia z gruntem”, każdy przypadek należy oceniać indywidualnie.

Ciekawe rozwiązanie zaproponowała Komisja Kodyfikacyjna Prawa Cywilnego przy Ministrze Sprawiedliwości. W projekcie z 10 listopada 2010 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, gdzie przewidziano wprowadzenie do polskiego systemu prawnego nowego ograniczonego prawa rzeczowego – prawa zabudowy.

Prawo to według projektu miało istnieć obok użytkowania wieczystego. Celem tej instytucji prawnej zgodnie z uzasadnieniem projektu było uzupełnienie katalogu ograniczonych praw rzeczowych z art. 244 § 1 k.c. o prawo zabudowy. W założeniu prawo zabudowy miało być pozbawione wad użytkowania wieczystego. Prawo to pozwalałoby na władanie cudzym gruntem z możliwością jego zabudowy i eksploatacji dla realizacji określonych celów ekonomicznych. Mimo że projekt ostatecznie nie wszedł w życie, jest na tyle interesujący, że warto o nim przypomnieć i rozważyć wprowadzenie takiego bądź podobnego prawa w przyszłości.

Dla przykładu prawo zabudowy funkcjonuje w innych krajach, między innymi w prawie niemieckim pod nazwą *Erbaurecht*. Reguluje je odrębna ustawa Gesetz über das Erbaurecht, czyli ustawa o prawie zabudowy. W prawie niemieckim też występuje zasada *superficies solo cedit*, zgodnie z którą do części składowych gruntu należą między innymi budynki, tak długo jak są z gruntem związane. Budynek dzieli los prawny gruntu.

Prawo zabudowy powstaje w drodze umowy między właścicielem nieruchomości a uprawnionym. Powstaje możliwość wybudowania, a później zbycia budynku przez jego właściciela. Budynek nie stanowi części składowej nieruchomości gruntowej, lecz jest częścią składową prawa zabudowy⁴⁴. Skoro prawo zabudowy funkcjonuje z sukcesem w innych krajach, tak jak jest to na przykład w prawie niemieckim, można się zastanowić nad jego wprowadzeniem i w Polsce.

⁴⁴ P. JOŃCZYK, *Wyłączenie zasady 'superficies solo cedit' na przykładzie prawa zabudowy w systemie prawa niemieckiego*, «Prawo Europejskie w Praktyce» 3-4/2018, s. 54-56.

5. GRANICE PRZESTRZENNE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Zgodnie z art. 143 k.c. własność gruntu rozciąga się także na przestrzeń nad i pod powierzchnią ziemi, w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu. Przepis ten nie uchybia przy tym przepisom regulującym prawo do wód i kopalin. Należałoby zatem zadać pytanie, jak przebiegają te granice.

Z pomocą przychodzi nam analiza ustaw szczególnych. I tak kolejno, jeśli chodzi o granice przestrzeni w głąb gruntu, tę tematykę reguluje ustawa – Prawo geologiczne i górnicze⁴⁵, zgodnie z którą złoża objęte własnością górniczą: złoża węgla kamiennego, brunatnego, rud metali, siarki, soli, gipsu i anhydrytu, kamieni szlachetnych (art. 10 ust. 1 i 2 pr. geol. i gór.) oraz części górotworu położone poza granicami przestrzeni nieruchomości gruntowej, w szczególności znajdujące się w granicach obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej (art. 10 ust. 5 pr. geol. i gór.) stanowią własność Skarbu Państwa. Natomiast złoża kopalin niepodlegające własności górniczej objęte są prawem własności nieruchomości gruntowej (art. 10 ust. 3 pr. geol. i gór.) jako jej części składowe.

Badając granicę nieruchomości gruntowej „w kierunku nieba”, niezbędna okazuje się ustawa – Prawo lotnicze⁴⁶, która określa między innymi, na jakiej wysokości loty powinny się odbywać. W zasadzie przeloty samolotów lub innych statków powietrznych dokonywane są na znacznej wysokości i odbywają się ponad należącą do właściciela nieruchomości gruntowej przestrzenią powietrzną. Gdyby jednak nieprzestrzeżenie ustalonych w ustawie wymogów spowodowało utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, mogłoby dojść do naruszenia prawa własności i uzasadniać podniesienie roszczenia negatoryjnego (art. 222 § 2 k.c.).

⁴⁵ Ustawa z 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.).

⁴⁶ Ustawa z 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 2110 ze zm.).

6. BUDOWLE NA NIERUCHOMOŚCI

Należy wskazać, że gdy inwestor będzie chciał ustalić sposób zagospodarowania nieruchomości i warunki jej zabudowy, powinien zawnieść o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (gdy brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Pozwala to na określenie granic nieruchomości i określenie charakteru budynków/budowli, które mogą na nim powstać.

Jak się wydaje, zgodnie z częścią doktryny nie można podzielić stanowiska, że cechą budowli jest wyłącznie trwałe związanie z gruntem, podczas gdy na przykład kolektory fotowoltaiczne nie są związane trwale z gruntem ani na nim trwale posadowione, a mimo to ich zamontowanie wymaga zgłoszenia. Na gruncie literatury, w tym stanowiska Dariusza Kałuży, wskazuje się, że z literalnej wykładni art. 3 pkt 3 pr. bud. nie wynika, iż trwałe związanie z gruntem jest cechą konstytutywną wszystkich budowli. Przykładem mogą być tymczasowe obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem, które nie są budynkami ani obiektami małej architektury – należy zakwalifikować je zatem do kategorii budowli⁴⁷.

W tym miejscu tytułem przykładu można przytoczyć wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z 20 listopada 2012 r., gdzie sąd przyjął, że zgłoszony przez inwestora system kolektorów słonecznych stanowi trwale związany z gruntem zespół budowli⁴⁸. Do przyjęcia trwałego związania z gruntem nie ma znaczenia okoliczność posiadania przez obiekt fundamentów ani wielkość zagłębienia w gruncie. Najważniejsze jest to, czy posadowienie obiektu jest na tyle trwałe, aby zapewnić mu stabilność i możliwość przeciwdziałania czynnikom zewnętrznym mogącym go zniszczyć. W tym stanie faktycznym wystarczyło przytwierdzenie modułów za pomocą jedynie dwóch ceowników wbitych w ziemię, aby sąd uznał, że były one trwale związane z gruntem, mimo iż nie miały fundamentów.

⁴⁷ D. KAŁUŻA, *Decyzja o warunkach zabudowy*, Warszawa 2014, s. 26-27.

⁴⁸ II SA/Lu 696/12, «Lex» nr 8055742.

W literaturze cywilnej wskazuje się, że o pojęciu trwałego związania z gruntem decyduje struktura techniczna obiektu i jego przeznaczenie. Jeśli nawet obiekt budowlany był w sensie fizycznym mocno związany z gruntem (posadowiony na fundamentach), ale został wybudowany jako tymczasowy, to przynajmniej do chwili zmiany przeznaczenia nie może być traktowany jako trwale związany z gruntem⁴⁹.

7. UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE JAKO ODSTĘPSTWO OD ZASADY SUPERFICIES SOLO CEDIT ORAZ INNE ODSTĘPSTWA OD TEJ ZASADY

Odstępstwo od zasady *superficies solo cedit* wyrażonej w art. 48 k.c. wskazuje regulacja ustanawiająca odrębną własność budynków i urządzeń położonych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste.

Użytkowanie wieczyste obecnie unormowane jest w art. 232-243 k.c. Użytkowanie wieczyste przypomina dawne formy prawne o charakterze feudalnym, gdy rozróżniano *dominium directum* i *dominium utile*. Prawo to może być ustanowione tylko na własności należącej do podmiotów publicznych (Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego). Na terenie miast zasadą jest połączenie sprzedaży budynku z oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu pod budynkiem (wraz z niezbędną działką). Może też nastąpić oddanie działki gruntu w użytkowanie wieczyste w celu jej zabudowy, a w określonych wypadkach oddanie działki wraz z budynkiem w użytkowanie wieczyste⁵⁰.

Co bardzo istotne, przy użytkowaniu wieczystym powstaje odrębna własność budynków posadowionych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste. Odrębna własność budynków dotyczy budynków wybudowanych przez użytkownika wieczystego, a także tych, które znajdowały się już na gruncie w chwili ustanawiania użytkowania

⁴⁹ B. PAHL, *Zasada 'superficies solo cedit' a podmiot zobowiązany do zapłaty od nieruchomości od części budowlanych elektrowni wiatrowych*, «Przegląd Podatków Lokalnych i Finansów Samorządowych» 10/2015, s. 13-17.

⁵⁰ *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, red. E. GNIEWEK, Warszawa 2007, s. 172.

wieczystego. Gdy na gruncie znajdują się już budynki, oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu następuje z równoczesną sprzedażą tych budynków i innych urządzeń (art. 235 k.c.).

Jak przewiduje art. 235 § 1 k.c., budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Nie można zatem przenieść własności budynków bez jednoczesnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego. Wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego oznacza również wygaśnięcie odrębnej własności budynków.

Zgodnie z art. 31 ustawy o gospodarce nieruchomościami oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń⁵¹.

Może też dojść do innej złożonej sytuacji prawnorzeczowej, kiedy to jeden podmiot jest właścicielem gruntu (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego), a inny (użytkownik wieczysty) jest właścicielem budynków lub innych urządzeń.

Taka sytuacja może wystąpić, kiedy budynki (inne urządzenia) zostały wzniesione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste przez wieczystego użytkownika. Wtedy budynki te stanowią własność użytkownika wieczystego i ich własność gaśnie wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego.

Zgodnie z art. 235 § 2 k.c. odrębna własność budynków i innych urządzeń przysługująca wieczystemu użytkownikowi jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym.

Norma wyrażona w przepisie art. 235 § 2 k.c. przesądza jedynie o tym, że właścicielem budynku stanowiącego odrębną własność może być

⁵¹ Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.).

wyłącznie podmiot mający status użytkownika wieczystego gruntu, na którym budynek jest posadowiony.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z 4 stycznia 2007 r. (V CSK 389/06) wyjątki od zasady *superficies solo cedit* przewidziane w odniesieniu do użytkowania wieczystego gruntu zostały wymienione w art. 235 § 1 k.c. w sposób wyczerpujący⁵².

Użytkowanie wieczyste jest prawem głównym. Prawo własności budynku (innego urządzenia) dzieli los prawny użytkowania wieczystego, może być przenoszone tylko łącznie z prawem użytkowania wieczystego oraz wygasa łącznie z wygaśnięciem tego prawa. Potwierdził to też Sąd Najwyższy między innymi w wyroku z 3 września 2009 r. (I CSK 6/09)⁵³.

Instytucja odrębnej własności lokali, obok stanowiących odrębny przedmiot własności nieruchomości budynkowych, jest w praktyce kolejnym z ważnych wyjątków od sformułowanej w art. 191 k.c. w zw. z art. 46 § 1 k.c. tradycyjnej zasady *superficies solo cedit*. Występowanie tej kategorii wynika z coraz bardziej widocznych potrzeb obrotu prawnego, które mogą prowadzić do odstępowania od ustalonych, zdawałoby się, zasad – z tym że odstępowanie to może być mniej albo bardziej radykalne: w opracowaniach prawnoporównawczych wyróżnia się unitarne i dualistyczne podejście do problemu wyodrębniania własności lokali⁵⁴.

Również art. 49 § 1 k.c. stanowi wyjątek od wyrażonej w art. 191 k.c. rzymskiej zasady *superficies solo cedit*. Dopóki urządzenie przesyłowe jest w sposób trwały połączone z nieruchomością, która zazwyczaj nie stanowi własności przedsiębiorcy przesyłowego, dopóty urządzenie to posiada status części składowej nieruchomości. Wyjątek od zasady *superficies solo cedit* aktualizuje się wówczas, gdy urządzenie przesyłowe wejdzie w skład przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym (art. 55¹ k.c.)⁵⁵.

Sąd Najwyższy w wyroku z 26 listopada 2019 r. (IV CSK 382/18) wskazał, że art. 49 k.c. wprowadza wyjątek od zasady *superficies solo*

⁵² «Lex» nr 213925.

⁵³ «Lex» nr 528218.

⁵⁴ H. IZDEBSKI, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2023.

⁵⁵ G. BIENIEK, *Jeszcze w sprawie statusu prawnego urządzeń przesyłowych*, «Monitor Prawniczy» 20/2008, s. 1071-1077.

cedit jedynie dla urządzeń przesyłowych przyłączonych do sieci przedsiębiorstwa przesyłowego, a nie jakiegokolwiek przedsiębiorstwa, i to tylko w wypadku, kiedy przez nieruchomościę przebiega sieć wchodząca w skład przedsiębiorstwa przesyłowego. Z chwilą likwidacji takiego przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym przyjąć należy, że dotychczasowa sieć traci status zbioru rzeczy ruchomych i staje się częścią składową nieruchomości. Taki wniosek, zdaniem Sądu Najwyższego, wynika z treści art. 305³ k.c., który w § 2 wskazuje, że służebność przesyłu wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa. Natomiast art. 305³ § 3 k.c. określa obowiązki przedsiębiorcy po wygaśnięciu tej służebności; należy do nich usunięcie urządzeń przesyłowych utrudniających korzystanie z nieruchomości, a w razie nadmiernych trudności lub kosztów – obowiązek naprawienia ewentualnej szkody, jedynie wówczas jeżeli przedsiębiorstwo przesyłowe lub urządzenia przesyłowe zostały nabyte przez inny podmiot, na ten podmiot przechodzi służebność przesyłu⁵⁶.

Inny interesujący wyjątek od zasady *superficies solo cedit* można znaleźć w ustawie z 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych⁵⁷. W art. 30 ust. 2 teże ustawy wskazano, że „nasadzenia, urządzenia i obiekty znajdujące się na działce, wykonane lub nabyte ze środków finansowych działkowca, stanowią jego własność”.

Jak wskazuje Aleksander Jakowlew, ustawodawca wprowadził więc wyjątek od powyższej zasady, że urządzenia i obiekty zbudowane na działce podlegającej ustawie nie stanowią części składowej gruntu. Regulacja nie zakazuje dokonania odłączenia nasadzeń, urządzeń lub obiektów od gruntu i traktowania ich wówczas jako osobnych przedmiotów obrotu. Problematyczne jest natomiast, czy i w jakim zakresie możliwe jest dokonywanie takiego odłączenia bez pozbawiania tych przedmiotów gospodarczej użyteczności i rzeczowej wartości⁵⁸.

Wyłączenie od zasady *superficies solo cedit* wskazał też Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 22 czerwca 2017 r. (II OSK 2666/15).

⁵⁶ «Lex» nr 2772587.

⁵⁷ Tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1073 ze zm.

⁵⁸ A. JAKOWLEW, [w:] O. KUC, A. JAKOWLEW, *Ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych. Komentarz*, Warszawa 2014, art. 30.

Orzekając, sąd odniósł się wtedy do art. 139 ust. 1 i 2 nieobowiązującej już obecnie ustawy z 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne⁵⁹. Sąd wskazał wtedy, że wbrew ogólnej zasadzie prawa cywilnego zawartej w art. 46 k.c. własność gruntu znajdującego się pod wodą płynącą nie rozciąga się na postanowione na nim urządzenia wodne. Własność tych urządzeń należy do tego, kto je na podstawie pozwolenia wodnoprawnego zbudował⁶⁰. W obowiązującej obecnie ustawie z 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne ustawodawca wprost wskazuje na obowiązki „właścicieli urządzeń wodnych” (m.in. art. 188 ust. 1 i 6 tejże ustawy)⁶¹.

8. ZAKOŃCZENIE

Powyższe wywody prowadzą do wniosku, że zasada *superficies solo cedit* odgrywa nadal istotną rolę w polskim prawie rzeczowym. Wyjątki od tej zasady są nieliczne i są wyraźnie wskazane (użytkowanie wieczyste, własność urządzeń przesyłowych, odrębna własność lokali itp.). Oznacza to, że jeśli dany przypadek nie mieści się wśród wyjątków w ustawie przewidzianych, znajduje zastosowanie zasada *superficies solo cedit*.

W niniejszym artykule do badań wykorzystano metodę analizy źródeł prawnych i orzecznictwa sądowego. Dzięki nim można wskazać, że zasada *superficies solo cedit* funkcjonuje od wieków, w dalszym ciągu praktycznie w swoim niezmiennym kształcie. Możemy jednak wyróżnić wyjątki, które w tym czasie od tej zasady się wyodrębniły.

Do ważnych wyjątków od zasady *superficies solo cedit* należy instytucja użytkowania wieczystego. Własność taka jest jednak prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Przepis art. 235 § 1 k.c. stanowi wyjątek od ustanowionej w art. 47 § 1 k.c. zasady, że części składowe gruntu nie mogą być przedmiotem odrębnej własności, oraz wyrażonej w art. 48 k.c. zasady *superficies solo cedit*.

⁵⁹ Ustawa z 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 121 ze zm.).

⁶⁰ «Lex» nr 2351041.

⁶¹ Ustawa z 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.).

Innym ważnym wyjątkiem jest odrębna własność lokali. Budynki wielolokalowe mają nierozzerwalny związek z gruntem i właściciele lokali muszą na co dzień korzystać z gruntu i nieruchomości wspólnej. Dlatego konstrukcja nieruchomości wspólnej w europejskiej kulturze prawnej jest koniecznością⁶².

Do kolejnych wyjątków od omawianej zasady należą te dotyczące tzw. urządzeń przesyłowych, to jest urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych, które nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa.

Pomimo wskazanych wyjątków podkreślić należy, że zasada *superficies solo cedit* wciąż odgrywa istotną rolę. Stwarza ona ochronę dla właściciela gruntu, by zapewnić ochronę jego własności. Wiedzano o tym już w starożytności między innymi w Cesarstwie Rzymskim. Zasada *superficies solo cedit* w ujęciu Gaiusa przesądzała o tym, kto był właścicielem rzeczy przyłączonych do gruntu. Odnosiła się przede wszystkim do wzniesienia na gruncie budynków (*inaedificatio*), zasadzenia roślin (*implantatio*) i zasiewów (*satio*). W aktualnym polskim porządku prawnym *superficies solo cedit* jest zawarta w normie o charakterze *iuris cogentis* (bezwzględnie obowiązującym). Zgodnie z kodeksem cywilnym do części składowych należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny zasadzenia lub zasiania. Trwałość, o której mowa w art. 48 k.c., rozumiana jest jako trwałość fizyczna oraz trwałość czasowa. Jednak podkreślić należy, że każdy z przypadków należy badać i traktować indywidualnie.

POJMOWANIE ZASADY ‘SUPERFICIES SOLO CEDIT’ NA TLE KODEKSU CYWILNEGO

Streszczenie

Asumptem do napisania artykułu była chęć przybliżenia czytelnikom regulacji prawnych obowiązujących w starożytnym Rzymie, a także przepisów kodeksu

⁶² Z. RADWAŃSKI, *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali SC*, Kraków 1968, s. 60-65; R. STRZELCZYK, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 2004, s. 4-5.

cywilnego wraz z orzecznictwem odnoszących się do nieruchomości i instytucji *superficies*. Celem niniejszej pracy jest przedstawienie pochodzenia rzymskiego prawa *superficies*. W artykule posłużono się metodą historyczną. Analiza poszczególnych przepisów aktów prawnych pozwala na określenie praw i obowiązków superficjusza i właściciela gruntu. W opracowaniu poruszono aktualne orzecznictwo dotyczące tego tematu. W artykule wskazano też istotne wyjątki od zasady *superficies solo cedit*, a także jak bardzo ważna jest obecnie.

THE PRINCIPLE OF 'SUPERFICIES SOLO CEDIT' AND THE POLISH CIVIL CODE

Summary

The aim of this article is to describe the institution of *superficies* in Roman law in the context of the provisions of the Polish Civil Code and the jurisdiction of the Polish courts relating to real property. I present the origin of the law on *superficies*. I have used the historical method to analyze specific deeds and thereby determine the rights and duties of the landowner and the *superficarius*, that is the person with the right to enjoy the *superficies*, i.e. the object or objects (e.g. a house or building) standing on the landowner's property. The article considers the current Polish jurisprudence on this issue and notes important exceptions to the principle of *superficies solo cedit* and its relevance today.

Słowa kluczowe: prawo rzymskie; *superficies*; nieruchomości; grunt; prawo cywilne; prawo rzeczowe.

Keywords: Roman law; *superficies*; real estate; the ground (surface) of a real property; civil law; property law.

Literatura

- ARANGIO-RUIZ V., *L'application du droit romain en Égypte après la constitution Antoninienne*, «Bulletin de l'Institut d'Égypte» 29/1946, s. 83-130.
- BIENIEK G., *Jeszcze w sprawie statusu prawnego urzędzeń przesyłowych*, «Monitor Prawniczy» 20/2008, s. 1071-1077.
- BIONDI B., *La categoria romana delle servitutes*, Milano 1946.
- CIOCH H., WITCZAK H., *Zasada superficies solo cedit w prawie polskim*, «Rejent» 5/1999, s. 13-36.
- DROZDOWSKA U., *The superficies solo cedit principle in polish civil law*, «Białostockie Studia Prawnicze» 4/2008, s. 85-89.
- GNIEWEK E. (Red.), [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, Warszawa 2007.

- HELINIAK K., *Zasada 'superficies solo cedit' w prawie rzymskim i w przepisach polskiego kodeksu cywilnego*, «Czasopismo Prawno-Historyczne» 51.1-2/1999, s. 359-369.
- IGNATOWICZ J., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1995.
- IZDEBSKI H., *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2023.
- JAKOWLEW A., [w:] O. KUC, A. JAKOWLEW, *Ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych. Komentarz*, Warszawa 2014.
- JOŃCZYK P., *Wyłączenie zasady 'superficies solo cedit' na przykładzie prawa zabudowy w systemie prawa niemieckiego*, «Prawo Europejskie w Praktyce» 3-4/2018, s. 54-56.
- KAŁUŻA D., *Decyzja o warunkach zabudowy*, Warszawa 2014.
- KAMIŃSKA R., *Ochrona miejsc świętych w prawie rzymskim*, «Zeszyty Prawnicze» 12.1/2012, s. 79-93.
- KOSIORKIEWICZ J., KURYŁOWICZ M., ŻOŁNIERCZUK M., *Historia prawa państw antycznych (ze szczególnym uwzględnieniem prawa rzymskiego)*, Lublin 1980.
- KRASOŃ M., *Ze studiów nad terminologią źródeł prawa rzymskiego w sprawach opłaty za 'superficies'*, «Czasopismo Prawno-Historyczne» 41.1/1989, s. 139-148.
- LITIEWSKI W., *Rzymskie prawo prywatne*, Warszawa 1990.
- ŁAPICKI B., *Prawo rzymskie*, Warszawa 1948.
- MASCHI C., *La proprietà divisa per piani, superficie e l'estensione ai provinciali del principio 'superficies solo cedit'*, [w:] *Studi in onore di V. Arangio-Ruiz nel 45 anno del suo insegnamento*, Napoli 1953, s. 135-170.
- MEINCKE J.P., *Superficies solo cedit*, «Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte» 88/1971, s. 136-183.
- OSUCHOWSKI W., *Zarys rzymskiego prawa prywatnego*, Warszawa 1963.
- PAHL B., *Zasada 'superficies solo cedit' a podmiot zobowiązany do zapłaty od nieruchomości od części budowlanych elektrowni wiatrowych*, «Przegląd Podatków Lokalnych i Finansów Samorządowych» 10/2015, s. 13-17.
- PLEZIA M., *Słownik łacińsko-polski*, Warszawa 1999.
- RADWAŃSKI Z., *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali SC*, Kraków 1968.
- ROZWADOWSKI W., *Prawo rzymskie. Zarys wykładu wraz z wyborem źródeł*, Poznań 1992.
- SKALEC A., *Rzymska zasada 'superficies solo cedit', własność poszczególnych pięter we wschodnich prowincjach imperium i jej wpływ na prawo rzymskie*, «Gubernaculum et Administratio» 1/2018, s. 91-108.
- STRZELCZYK R., *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 2004.
- SOKALA A., *Zasada 'superficies solo cedit' w prawie rzymskim*, «Acta Universitatis Nicolai Copernici, Nauki Humanistyczno-Społeczne» 25.172/1987, s. 145-160.
- SOLAZZI S., *La 'superficies' nel diritto giustiniano*, «Archivio Giuridico» 146/1954, s. 24-32.

- SÓJKA-ZIELIŃSKA K., *Historia prawa*, Warszawa 2000.
- ŚWIRGOŃ-SKOK R., *Odstępstwa od zasady 'superficies solo cedit' (uwagi historyczno-prawne)*, «Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Rzeszowskiego, Seria Prawnicza» 7/2003, s. 383-400.
- TARWACKA A., ZABŁOCKI J., *Rzymskie prawo publiczne*, Warszawa 2021.
- TARWACKA A., *The Roman Censors as Protectors of Public Places*, «Diritto@Storia» 12/2014.
- TAUBENSCHLAG R., *Rzymskie prawo prywatne na tle praw antycznych*, Warszawa 1955.
- WOLFF H.J., *Das Recht der griechischen Papyri Ägyptens in der Zeit der Ptolemäer und des Prinzipats I. Bedingungen und Triebkräfte der Rechtsentwicklung*, München 2002.
- WOŁODKIEWICZ W., ZABŁOCKA M., *Prawo rzymskie. Instytucje*, Warszawa 2009.
- YIFTACH-FIRANKO U., *Law in Greco-Roman Egypt: hellenization, fusion, romanization*, [w:] R.S. BAGNALL (red.), *The Oxford Handbook of Papyrology*, Oxford 2009, s. 541-560.
- ZAERA GARCIA A.B., *La propiedad superficiaria en el derecho romano Justiniano*, «RIDA» 51/2004, s. 369-382.