

Własność warstwowa – rozważania na tle obecnych wyjątków od zasady *superficies solo cedit*



Nikodem Rycko

Doktor nauk prawnych, adiunkt
w Katedrze Prawa Cywilnego na
Wydziale Prawa i Administracji Uni-
wersytetu Warszawskiego. Specjalista
do spraw orzecznictwa w Izbie Cywil-
nej Sądu Najwyższego.

✉ n.rycko@wpia.uw.edu.pl

<https://orcid.org/0000-0002-8704-0384>

Horizontal Property: Considerations Regarding the Current Exceptions to the Superficies Solo Cedit Principle

The concept of real property in Polish property law is based on the superficies solo cedit principle. Horizontal subdivision of real property into parts is only possible in the legal regime of separate ownership of premises. Currently, proposals are being formulated to enable establishing more than one property in the same horizontal surface. Historical and comparative-law arguments indicate that the existence of properties directly adjacent to each other in the same vertical surface is related to the existence of rules governing the proximity of these properties. Allowing the existence of horizontal properties would therefore require the simultaneous introduction of additional neighbourhood law regulations. However, it seems more reasonable to allow the creation of such properties only if they are functionally independent of existing properties.

Słowa kluczowe: własność horyzontalna, własność warstwowa, nieruchomości, własność lokali, prawo rzeczowe

Key words: horizontal property, stratified ownership, real estate, ownership of premises, property law

[https://doi.org/10.32082/fp.2\(82\).2024.1235](https://doi.org/10.32082/fp.2(82).2024.1235)

1. Wprowadzenie

Wśród przedstawicieli doktryny i praktyki prawa cywilnego, a także w środowiskach masowego przekazu coraz częściej napotkamy wypowiedzi kwestionujące obecną regulację przestrzennych granic własności nieruchomości. W szczególności zgłaszane są postulaty poszerzenia zakresu

odstępstw od zasady *superficies solo cedit* lub dopuszczenia możliwości wyodrębniania nieruchomości stanowiących fragmenty przestrzeni powietrznej.

Uzasadnieniem proponowanych rozwiązań mają być przede wszystkim potrzeby obrotu gospodarczego, w szczególności zaś umożliwienie czerpania korzyści

z zabudowy linii kolejowych¹. Zwraca się też uwagę na celowość uregulowania statusu prawnego budowli położonych nad i pod powierzchnią gruntu² (np. wiadukty, tunele kolei podziemnej)³, a także ułatwienia fizycznego podziału nieruchomości zabudowanych⁴.

łączącej problematykę techniczną i prawną. W związku z rozwojem katastru trójwymiarowego, opisującego przestrzenne granice ewidencjonowanych obiektów, proponuje się „zdefiniowanie nowych obiektów katastru 3D”, przez co rozumie się zmianę prawa polega-



Coraz częściej proponuje się dopuszczenie wyodrębnienia nieruchomości obejmujących fragment przestrzeni powietrznej albo podziemnej, w oderwaniu od zasady *superficies solo cedit*.

Wskazuje się przy tym, że inne niż własność prawa rzeczowe, jak również prawa obligacyjne nie zapewniają wymaganej wyłączności korzystania i rozporządzania przedmiotem danego prawa, a także ustanowienia niezbędnych zabezpieczeń wierzytelności⁵.

Kwestia poszerzenia możliwości ustanawiania odrębnych nieruchomości występuje także w literaturze dotyczącej ewidencji nieruchomości, nieraz

jącą na dopuszczeniu ustanawiania nowego rodzaju nieruchomości⁶.

Wspólnym elementem proponowanych zmian jest dopuszczenie uznania za odrębną nieruchomość fragmentu przestrzeni znajdującego się poniżej albo powyżej istniejącej nieruchomości gruntowej. Wobec braku regulacji ustawowej w doktrynie własność tego rodzaju określa się różnymi pojęciami (własność warstwowa, własność trójwymiarowa⁷, własność 3D). Rozmaicie określane bywa też jej przedmiot (działka powietrzna, działka przestrzenna⁸). Dla uproszczenia w dalszej części opracowania stosowane jest pojęcie własności warstwowej i przedmiotu tej własności.

W doktrynie wskazuje się, że współcześnie własność warstwowa w różnych jej odmianach występuje w niektórych systemach prawnych. Znana jest m.in. prawodawstwom państw *common law* (Stany Zjednoczone, Kanada, Australia), a w Europie – państw skandynawskich (Szwecja, Norwegia, Finlandia)⁹.

1 A. Wilk, *Konstrukcja tzw. „własności warstwowej” i możliwości jej wprowadzenia do polskiego prawa cywilnego*, „Nieruchomości” 2021, nr 5, s. 4.

2 R. Mikosz, A. Witosz, *Zasieg obowiązywania prawa górniczego*, „Problemy Prawne Górnictwa” 1977, nr 1, s. 76.

3 M. Gdesz, *O odrębnej własności obiektów budowlanych*, „Przegląd Sądowy” 2009, nr 9, s. 90.

4 Np. w treści *Uwag o stwierdzonych nieprawidłowościach i lukach w prawie*, przedstawionych przez Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego w 2016 r., zasugerowano, że rygoryzm zasady *superficies solo cedit* wydaje się zbyt daleko idący, gdyż wyłącza możliwość dokonania podziału nieruchomości nawet w przypadkach, gdy byłoby to uzasadnione, a współwłaściciele zawrą porozumienie w tej sprawie. Zob. *Uwagi o stwierdzonych nieprawidłowościach i lukach w prawie*, Warszawa 2016, s. 10–12, http://www.sn.pl/osa-dzienajwyzszym/SitePages/Wystapienia_Pierwszego_Prezesa_SN.aspx (dostęp: 5.10.2023).

5 D. Felcenloben, *Pojęcie działki powietrznej jako obiektu przestrzennego umożliwiającego rejestrację trójwymiarowych praw do nieruchomości – kataster 3D*, „Świat Nieruchomości” 2013, nr 2, s. 5–6.

6 J. Bydłosz, *Kataster wielowymiarowy na świecie i uwarunkowania jego implementacji w Polsce*, „Roczniki Geomatyki” 2012, z. 3, s. 7; tenże, *Przyszłe obiekty katastru 3D w Polsce*, „Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum” 2017, nr 4, s. 234.

7 K. Zaradkiewicz, *Własność trójwymiarowa (3D) – zarys koncepcji zabudowy w prawie cywilnym*, „Nieruchomości” 2021, nr 5, s. 29.

8 Tamże.

9 D. Felcenloben, *Pojęcie działki...*, s. 5–8; A. Wilk, *Konstrukcja...*, s. 4–5; K. Zaradkiewicz, *Własność...*, s. 30.

Treść wprowadzanych regulacji własności warstwowej może być różna, przede wszystkim w odniesieniu do przesłanek wyodrębnienia nieruchomości. W szczególności możliwość taka:

- może być ograniczona do części budynków lub budowli albo obejmować również niezabudowaną przestrzeń powietrzną¹⁰;
- może dotyczyć wyłącznie przestrzeni nad albo pod powierzchnią gruntu, jak również obu z nich, albo wyłącznie obiektów związanych z gruntem;
- może dotyczyć wyłącznie przestrzeni znajdującej się w określonej odległości od powierzchni gruntu albo w jej bezpośrednim sąsiedztwie;
- może występować jedynie w przypadku nieruchomości przeznaczonych na określone cele (np. mostów, wiaduktów, tuneli);
- może być dopuszczalna wyłącznie w odniesieniu do przestrzeni znajdującej się nad albo pod gruntem stanowiącym własność określonych podmiotów (np. Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego).

Ponadto wprowadzenie własności warstwowej wymagałoby uregulowania zagadnień związanych z sąsiedztwem nieruchomości znajdujących się powyżej lub poniżej oraz wzajemnym oddziaływaniem nieruchomości na siebie. Treść takich regulacji w znacznej mierze zależeć będzie od szczegółowego unormowania pozostałych zagadnień dotyczących własności warstwowej. Można jednak podjąć się sformułowania w tym zakresie pewnych wniosków natury ogólnej. W dalszej części opracowania rozważane jest zagadnienie, czy – i jakie – wnioski tego rodzaju wynikają z dotychczasowych regulacji odrębnej własności części budynku.

2. Pojęcie i granice nieruchomości gruntowej

Zagadnienie własności warstwowej oraz związane z tym uwagi *de lege ferenda* dotyczą podstawowych założeń polskiego prawa rzeczowego. Ustawodawca przyjął, że co do zasady – w braku przepisów szczególnych – nieruchomością jest wyłącznie grunt, czyli część powierzchni ziemskiej, stanowiąca odrębny przedmiot własności (art. 46 § 1 k.c.¹¹). Wyodrębnienie

nieruchomości następuje m.in. przez ustalenie jej granic, oddzielających dany grunt od nieruchomości sąsiednich na powierzchni ziemi¹².

Własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią, w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu (art. 143 k.c.). W doktrynie przyjmuje się na tej podstawie, że nieruchomością jest bryła, obejmująca również część podziemną oraz słup powietrza nad powierzchnią ziemi¹³. Jej dolne i górne granice sięgają do pewnej głębokości i wysokości, która – chociaż niesprecyzowana ściśle – jest ograniczona¹⁴.

Według odmiennego poglądu nieruchomością gruntową jest tylko dwuwymiarowy fragment powierzchni ziemi, natomiast poniżej i powyżej tej powierzchni rozciąga się przestrzeń, w której właściciel może wykonywać określone uprawnienia składające się na treść prawa własności. Przestrzenny zasięg tej działalności wynika z całokształtu porządku prawnego, przede wszystkim z prawa górniczego i geologicznego, wodnego, budowlanego, lotniczego. W art. 143 k.c. jest zatem mowa nie o granicach w znaczeniu geometrycznym, ale funkcjonalnym, rozumianym jako granice działalności. Ich zasięg w przypadku poszczególnych uprawnień jest przy tym zróżnicowany¹⁵.

Wyrażono także stanowisko łączące obie powyższe koncepcje. Zakłada ono, że grunt jest trójwymiarowy, jednak obejmuje tylko powierzchnię warstwę ziemi. We wnętrzu ziemi i w przestrzeni powietrznej właściciel

12 Nie jest jednak wymagane geodezyjne wytyczenie granic lub sporządzenie odpowiedniej mapy. Zob. D. Felcenloben, *Granice nieruchomości i sposoby ich wyznaczania*, Warszawa 2013, s. 238.

13 Tamże, s. 241–242; A. Sylwestrzak, *Zasięg przestrzenny nieruchomości*, w: M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, *Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 18.

14 T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym ('rei vindicatio' – 'actio negatoria')*, Warszawa 1969, s. 48; J. Ignatowicz, *Treść prawa własności*, w: J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, wyd. 4, Warszawa 2012, s. 73–74.

15 W. Pańko, *Uwagi o przedmiocie prawa własności nieruchomości gruntowej*, „Problemy Prawne Górnictwa” 1978, nr 2, s. 98–102.

10 D. Felcenloben, *Pojęcie działki...*, s. 11.

11 Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r., poz. 1610 ze zm.).

może natomiast wykonywać swoje uprawnienia wynikające z własności¹⁶.

Z kolei w orzecznictwie powyższa różnica poglądów ulega zatarciu. Z jednej strony wskazuje się na prawnie wyznaczoną sferę oddziaływania gruntu, z drugiej – na przestrzenne, trójwymiarowe granice nieruchomości¹⁷.

Cywilnoprawny status przestrzeni powietrznej, poza granicami nieruchomości gruntowej, nie jest uregulowany. Istotne znaczenie mają jednak przepisy prawa lotniczego, regulujące korzystanie z tej przestrzeni na potrzeby żeglugi powietrznej. Z kolei przestrzeń poniżej nieruchomości gruntowych w zasadzie stanowi przedmiot własności wodnej¹⁸ i własności górniczej¹⁹. Można mieć jednak wątpliwości, czy wymienione prawa własności obejmują całość tej przestrzeni²⁰.

Niezależnie od powyższego nie ma wątpliwości, że *de lege lata* nie jest dopuszczalne, aby poniżej albo powyżej nieruchomości gruntowej znajdowała się inna nieruchomość (pomijając nieruchomości budynkowe i lokalowe). W doktrynie wskazuje się jednak, że z obowiązujących przepisów nie wynika, aby umożliwiające to konstrukcje prawne były niemożliwe do pomyślenia i praktycznego zastosowania²¹.

3. Odrębna własność budynków lub ich części

Co do zasady własność nieruchomości rozciąga się na jej części składowe (art. 191 k.c.), w tym budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane (art. 48 k.c.). Budynki oraz ich części mogą stanowić odrębne nieruchomości na podstawie przepisów szczególnych. W obowiązującym stanie prawnym dotyczy to następujących budynków²²:

- wzniesionych na gruncie Skarbu Państwa albo gminy (związku gmin) przez wieczystego użytkownika albo nabytych przez niego zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 235 § 1 k.c.);
- przekazanych na własność rolniczej spółdzielni produkcyjnej wraz z gruntem zabudowanym Skarbu Państwa, oddanym w użytkowanie, oraz wzniesionych na takim gruncie przez tę spółdzielnię (art. 272 k.c.), a także wzniesionych przez nią na gruncie stanowiącym wkład gruntowy (art. 279 § 1 k.c.);
- znajdujących się na gruntach przejętych przez gminę, a następnie Skarb Państwa na obszarze m.st. Warszawy (art. 5 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy)²³;
- znajdujących się na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy (związku międzyg-

proponowano, aby przyjąć, że ich właścicielem jest Skarb Państwa. Tak m.in. A. Lipiński, R. Mikosz, *Węzłowe problemy prawnej regulacji gospodarowania wnętrzem ziemi (uwagi 'de lege ferenda')*, „Państwo i Prawo” 1990, nr 2, s. 97.

21 W. Pańko, *Uwagi...*, s. 99.

22 S. Rudnicki, *Własność nieruchomości*, wyd. 3, Warszawa 2012, s. 82–84.

23 Dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. z 1945 r., poz. 279 ze zm.).

16 A. Agopszowicz, *Prawo wydobywania kopalni*, „Ruch Prawniczy Ekonomiczny i Socjologiczny” 1966, z. 3, s. 23.

17 Wyrok SN z 3 grudnia 2003 r., I CK 345/03, Legalis nr 64470; wyrok SN z 6 stycznia 2005 r., III CK 129/04, Legalis nr 76870; wyrok SN z 9 stycznia 2015 r., V CSK 200/14, Legalis nr 1186828.

18 A. Klimach, K. Bagan-Kurluta, *Jezioro jako nieruchomość?*, „Studia Prawnoustrojowe” 2019, nr 46, s. 99–103; K. Stefaniuk, *Podmiot i przedmiot oraz przestrzenne i czasowe granice własności*, w: J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 74–75; A. Sylwestrzak, *Zasięg przestrzenny...*, s. 20–22.

19 A. Lipiński, *Prawne podstawy geologii i górnictwa*, Warszawa 2019, s. 40–41; B. Rakoczy, *Art. 10 [Istota własności górniczej]*, w: *Prawo geologiczne i górnicze. Komentarz*, red. B. Rakoczy, Warszawa 2015, s. 68–73; H. Schwarz, *Prawo geologiczne i górnicze. Komentarz*, t. 1. *Art. 1–103*, Wrocław 2012, s. 112–115; P. Wojtulek, T. Kocowski, W. Małecki, *Prawo geologiczne i górnicze*, Warszawa 2020, s. 67–60.

20 Mimo zmian ustawowych regulacji dotyczących cywilnoprawnego statusu określonych fragmentów wnętrza ziemi nadal aktualne pozostają wątpliwości, czy pozostałe jego części są przedmiotem regulacji prawa cywilnego i komu przysługują do nich prawa. Zob. m.in. A. Agopszowicz, *W sprawie ujednolicenia przepisów o gospodarowaniu wnętrzem ziemi*, „Ruch Prawniczy Ekonomiczny i Socjologiczny” 1965, z. 1, s. 87; J. Ignatowicz, *Przemiany prawa własności w świetle przepisów k.c.*, „Studia Cywilistyczne” 1969, t. 12–13, s. 77; A. Lipiński, *Nowe prawo geologiczne i górnicze*, „Państwo i Prawo” 1994, nr 5, s. 30–31; J. Wasilkowski, *Prawo własności w PRL. Zarys wykładu*, Warszawa 1969, s. 133. W doktrynie

minnego) i pozostających 5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowych i komunalnych osób prawnych oraz Banku Gospodarki Żywnościowej (art. 200 ustawy o gospodarce nieruchomościami²⁴);

- garaży wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa lub gminy (związku międzygminnego) przez najemcę, z jego własnych środków i przez niego nabytych (art. 211 u.g.n.);
- wyodrębnionych przez spółdzielnię mieszkaniową wielostanowiskowych garaży wybudowanych na gruncie spółdzielni;
- wchodzących w skład nieruchomości przekazanych państwu przez rolnika na podstawie art. 11 nieobowiązującej już Ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność państwa za rentę i spłaty pieniężne²⁵;
- budynków stanowiących odrębną nieruchomość na podstawie art. XXVI nieobowiązującego już Dekretu z dnia 11 października 1946 r. Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych²⁶ w związku z art. XXXVII Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny²⁷ oraz art. 518 i art. 533 Kodeksu Napoleona²⁸.

W doktrynie wskazuje się na różnicowanie celów powyższych regulacji²⁹. Jednocześnie we wszystkich powyższych przypadkach istnienie odrębnej własności budynku związane jest w zasadzie z wyłączeniem prawa do korzystania z gruntu pod budynkiem przez

właściciela nieruchomości gruntowej. Nie powstają tym samym problemy związane z wzajemnym oddziaływaniem obu nieruchomości (gruntu i budynku), których to trudności można się spodziewać w przypadku jednoczesnego korzystania z kilku nieruchomości położonych na tej samej płaszczyźnie pionowej, jedna nad drugą.

Zlokalizowanie odrębnych nieruchomości w powyższy sposób jest dopuszczalne w przypadku nieruchomości lokalowych. W doktrynie wskazuje się nieraz, że można na tej podstawie dokonać podziału budynku w poziomie³⁰. Należy jednak zauważyć, że wyodrębnienie lokalu jako nieruchomości wymaga m.in. spełnienia ustawowych przesłanek jego samodzielności oraz wydzielenia trwałymi ścianami w obrębie budynku (art. 2 ust. 1 ustawy o własności lokali³¹). Odrębna własność lokalu może istnieć tylko jako element szerszej konstrukcji prawnej, opartej w szczególności na założeniach:

- istnienia nieruchomości wspólnej, obejmującej grunt oraz części budynku i urządzeń niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.);
- związania z własnością lokalu udziału w nieruchomości wspólnej, proporcjonalnego do powierzchni lokalu (art. 3 ust. 1 i ust. 3 u.w.l.);
- niedopuszczalności zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali (art. 3 ust. 1 u.w.l.);
- istnienia z mocy prawa wspólnoty mieszkaniowej (art. 6 u.w.l.);
- powiązania siły głosu właściciela w sprawach zarządu nieruchomością wspólną z wielkością udziału (art. 22 ust. 1 i ust. 2 u.w.l.), z wyjątkiem nieruchomości liczących nie więcej niż trzy lokale, w których zarząd ten jest sprawowany na podstawie odpowiedniego zastosowania przepisów o współwłasności (art. 19 u.w.l.).

Podstawowe normy regulujące sytuację prawną właścicieli nieruchomości lokalowych mają charakter bezwzględnie wiążący. Właściciele lokali mają określony

24 Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.), dalej: u.g.n.

25 Ustawa z dnia 29 maja 1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność państwa za rentę i spłaty pieniężne (Dz.U. z 1974 r., nr 21, poz. 118 ze zm.).

26 Dekret z 11 października 1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U. z 1946 r., nr 57, poz. 321).

27 Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r., nr 16, poz. 94 ze zm.).

28 Uchwała SN z 20 stycznia 1970 r., III CRN 474/69, OSNCP 1970, nr 9, poz. 162.

29 E. Gniewek, *Treść i wykonywanie prawa własności, w: System Prawa Prywatnego*, t. 3. *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2020, s. 95–96.

30 M. Durzyńska, *Podział nieruchomości*, wyd. 2, Warszawa 2021, s. 328–331.

31 Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r., poz. 1048 ze zm.), dalej: u.w.l.

zakres autonomii w regulowaniu zasad zarządu nieruchomością wspólną, nie mogą jednak na podstawie zgodnej woli stron zrezygnować z konstrukcji prawnej, w której istnieje nieruchomości wspólna oraz udziały związane z własnością lokali³².

w tym celu za zezwoleniem organu budowlanego. Jeżeli w wyniku takiego podziału znajdzie konieczność korzystania przez mieszkańców jednego z nowo powstałych budynków z sieni lub klatki schodowej innego budynku, to możliwe jest ustanowienie w tym



W obowiązującym stanie prawnym część budynku może stanowić nieruchomość wyłącznie po spełnieniu wymagań przewidzianych w ustawie o własności lokali. Właściciela obowiązują wówczas bezwzględnie wiążące normy regulujące sąsiedztwo nieruchomości.

Polski ustawodawca z jednej strony dopuścił zatem wyodrębnienie w budynkach nieruchomości wzdłuż płaszczyzn poziomych. Z drugiej strony wyłączył taki podział na zasadach innych niż przewidziane w ustawie o własności lokali.

Dopuszczalne natomiast jest ustanowienie nieruchomości przez jej wyodrębnienie wzdłuż płaszczyzny pionowej. Na uwagę w związku z tym zasługuje orzecznictwo dotyczące fizycznego podziału nieruchomości zabudowanych (zarówno nieruchomości budynkowych, jak i gruntów, których część składową stanowi budynek).

W uchwale z 13 maja 1966 r.³³, a następnie w wytycznych wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej w sprawach o dział spadku obejmującego gospodarstwo rolne Sąd Najwyższy przyjął, że dopuszczalny jest podział budynku według płaszczyzn pionowych wraz z gruntem, jeżeli w wyniku podziału powstaną odrębne budynki. Linia podziału musi przebiegać wzdłuż płaszczyzny, którą stanowi ściana wyrażenie dzieląca budynek na dwa odrębne budynki, przy czym może być to ściana już istniejąca lub wykonana

celu odpowiedniej służebności. Uzasadniając powyższe stanowisko, Sąd Najwyższy zauważył, że skoro dopuszczalne jest wzniesienie na dwóch odrębnych działkach budynków bliźniaczych lub szeregowych, to brak jest podstaw do uznania, że do takiego stanu nie można doprowadzić w drodze podziału istniejącego budynku.

Powyższy pogląd został podtrzymany i doprecyzowany w dalszym orzecznictwie³⁴. Między innymi Sąd Najwyższy wskazał, że mimo spełnienia przedstawionych wyżej przesłanek podział jest niedopuszczalny, jeżeli na skutek wzniesienia ściany jeden z budynków wymagałby daleko idących przeróbek, których koszt wykonania byłby niecelowy z gospodarczego punktu widzenia³⁵. Ponadto przyjął, że ściana, której płaszczyzna wyznacza linię graniczną między budynkami, musi być na tyle mocna i trwała, aby gwarantowała

32 H. Cioch, H. Witczak, *Zasada 'superficies solo cedit' w prawie polskim*, „Rejent” 1999, nr 5, s. 32–33.

33 Postanowienie SN z 13 maja 1966 r., III CR 103/66, OSP 1967, nr 5, poz. 110.

34 M.in.: postanowienie SN z 4 grudnia 1973 r., III CRN 290/73, OSPiKA 1974/12, poz. 259; postanowienie SN z 8 września 1975 r., III CRN 207/75, OSNCP 1976/7–8, poz. 172; postanowienie SN z 9 stycznia 1985 r., III CRN 328/84, Legalis nr 24547; postanowienie SN z 22 stycznia 1988 r., III CRN 455/87, Legalis nr 26144; postanowienie SN z 20 stycznia 2000 r., I CKN 355/98, Legalis nr 60280; postanowienie SN z 12 maja 2016 r., I CSK 426/15, Legalis nr 1472863.

35 Wyrok SN z 5 stycznia 1970 r., I CR 5/71, Legalis nr 14261.

był jednego z wydzielonych budynków, gdyby drugi miał ulec rozbiórce lub zniszczeniu³⁶.

Niektóre spośród reguł wypracowanych przez Sąd Najwyższy znalazły wyraz normatywny. Najpierw sposób podziału nieruchomości budynkowych określono w § 4 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości³⁷. Następnie, bez uchylenia przepisu powołanego wyżej, z dniem 22 października 2007 r.³⁸ w ustawie o gospodarce nieruchomościami dodano art. 93 ust. 3b o niemal identycznej treści: „Jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części”.

Wykaz najważniejszych orzeczeń dotyczących omawianej problematyki zamyka uchwała z 22 czerwca 2017 r.³⁹, w której Sąd Najwyższy przyjął, że zadośćuczynienie wymaganiom wynikającym z powołanego przepisu ustawy o gospodarce nieruchomościami może nastąpić przez zobowiązanie współwłaścicieli do wykonania prac adaptacyjnych i nałożenie na nich stosownych zakazów lub nakazów w postanowieniu znoszącym współwłasność nieruchomości.

36 Postanowienie SN z 10 marca 1993 r., I CRN 13/93, Legalis nr 381669.

37 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U. z 2004 r., poz. 2663).

38 Ustawa z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007 r., poz. 1218), która weszła w życie 22 października 2007 r.

39 Uchwała SN z 22 czerwca 2017 r., III CZP 23/17, OSNC 2018/3, poz. 29.

Przedstawione orzecznictwo można interpretować jako wyraz przestrzegania dogmatycznej koncepcji przestrzennych granic nieruchomości. Wydaje się jednak, że stanowi ono również przejaw dbałości o zapewnienie funkcjonalnej niezależności nieruchomości powstających w wyniku podziału. Wymaganie przebiegu granicy wzdłuż trwałych ścian nie jest konieczne, aby wyznaczyć granice w znaczeniu geodezyjnym. Pozwala jednak na zapewnienie, aby nowo powstała nieruchomość stanowiła samodzielną całość, zapewniającą właścicielowi wyłączność korzystania z niej, połączoną z wyraźnym, fizycznym rozgraniczeniem od nieruchomości sąsiednich.

W przypadku podziału budynku w płaszczyźnie pionowej niezbędne jest zatem zapewnienie, aby każda z powstających nieruchomości stanowiła funkcjonalną odrębną całość. W przypadku podziału w płaszczyźnie poziomej wymagane jest nie tylko fizyczne wyodrębnienie i zapewnienie samodzielności lokalu, ale również przyjęcie konstrukcji prawnej odrębnej własności lokalu, na zarysowanych wyżej zasadach.

Zasady wyodrębnienia lokalu w płaszczyźnie poziomej są zatem bardziej rygorystyczne. Sytuacja prawna właściciela lokalu jest bardziej skomplikowana, a obowiązki związane z własnością – szersze i bardziej złożone. Właściciela nieruchomości zabudowanej wyodrębnionej w płaszczyźnie pionowej obowiązują zasady wykonywania prawa własności oraz normy prawa sąsiedzkiego. Właściciela części budynku wyodrębnionej w płaszczyźnie poziomej obowiązują także normy regulujące zarząd nieruchomością wspólną i funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej.

W wypowiedziach doktryny dotyczących zasady *superficies solo cedit* niewiele uwagi poświęca się racjom leżącym u podstaw jej obowiązywania. Z reguły wskazuje się na historyczny rodowód zasady oraz wynikające z niej uproszczenie stosunków własnościowych i związane z tym korzyści ekonomiczne⁴⁰. Podobnie opracowania dotyczące odrębnej własności lokalu skoncentrowane są wokół problemów praktycznych, w zasadzie nie przedstawia się natomiast uzasadnienia przyjętej przez ustawodawcę konstrukcji prawnej. W szczególności nie omawia się przyczyn zróżnicowania sytuacji prawnej nieruchomości sąsiadujących

40 H. Cioch, H. Witczak, *Zasada...*, s. 16, 20.

między sobą „w pionie” i „w poziomie”, być może uznając tę kwestię za oczywistą.

Lokal wyodrębniony w znaczeniu prawnym pozostaje nadal fizyczną częścią budynku – będącego odrębną nieruchomością albo stanowiącego część składową nieruchomości gruntowej. Mimo spełnienia przesłanki samodzielności lokalu faktyczne korzystanie z niego wymaga zapewnienia możliwości korzystania z niektórych fragmentów gruntu i budynku, znajdujących się poza lokalem. Ten faktyczny związek

swobodę⁴¹. W zasadzie jedynym jej ograniczeniem jest wymaganie samodzielności lokalu⁴². Odrębną nieruchomością może natomiast stanowić lokal o różnym przeznaczeniu i o dowolnych rozmiarach⁴³. Nie ma także przeszkód, aby wyodrębniony lokal obejmował całe piętro⁴⁴. W orzecznictwie zaakceptowano też możliwość ustanowienia odrębnej własności lokalu obejmującego cały budynek⁴⁵, przyjmując jednak później, że jest to dopuszczalne wyłącznie w przypadku, gdy nieruchomość ta obejmuje co najmniej dwa budynki⁴⁶.



Regulacje prawne dotyczące odrębnej własności lokalu są bardziej rozbudowane niż w przypadku pozostałych nieruchomości. Wynika to między innymi z konieczności uregulowania sąsiedztwa nieruchomości położonych jedna nad drugą.

nieruchomości znajdujących się w jednym budynku jest znacznie silniejszy niż w sytuacji, gdy graniczą ze sobą nieruchomości gruntowe albo budynkowe. Rodzi też znacznie bardziej skomplikowane zagadnienia prawne. W szczególności w przypadku odrębnej własności lokali uregulowania wymagają prawa i obowiązki ich właścicieli, sposób zarządzania i podejmowania decyzji dotyczących gruntu i budynku oraz zasady ponoszenia kosztów i podziału związanych z tym pożytków.

Należy oczywiście wziąć pod uwagę, że szereg przepisów regulujących prawo odrębnej własności lokali dotyczy nieruchomości wspólnej. Można zatem twierdzić, że przepisy te służą właśnie uregulowaniu stosunków prawnych współwłaścicieli. Wydaje się jednak, że bardziej trafne jest stwierdzenie odwrotne. Ustanowienie przepisów, w których przewidziano istnienie nieruchomości wspólnej oraz uregulowano zasady zarządu nią, służy rozwiązaniu problemów związanych z usytuowaniem odrębnych nieruchomości w tym samym budynku.

W zakresie dopuszczalności ustanawiania odrębnej własności lokalu ustawodawca przyzywała na znaczną

Czynnikiem uznanym przez ustawodawcę za rozstrzygający przy określaniu zakresu zastosowania prawnej konstrukcji nieruchomości wspólnej wydaje się zatem – obok liczby lokali w danej nieruchomości – dopuszczenie możliwości istnienia odrębnych nieruchomości sąsiadujących ze sobą bezpośrednio w płaszczyźnie pionowej. Przepisy regulujące zarząd nieruchomością wspólną mogą stanowić podstawę

41 Tamże, s. 31.

42 J. Ignatowicz, *Podstawowe założenia ustawy o własności lokali*, „Przegląd Sądowy” 1994, nr 11–12, s. 6.

43 Tenże, *Własność lokali*, w: J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 149.

44 M. Pytlewska, *Kształtowanie się odrębnej własności lokali w kontekście konstytucyjnego charakteru wpisu w księgach wieczystych*, w: *Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy*, red. A. Kaźmierczyk, E. Badura, Warszawa 2020, s. 55.

45 Wyrok z 16 stycznia 2008 r., IV CSK 402/07, Legalis nr 491927. Tak również: S. Rudnicki, *Własność...*, s. 85. Krytycznie: G. Bieniek, *Nieruchomości...*, s. 401–402.

46 Uchwała SN z 19 listopada 2010 r., III CZP 85/10, OSNC 2011, nr 5, poz. 57.

do wyznaczenia zakresu korzystania z niej przez właścicieli poszczególnych lokali oraz rozstrzygania powstających na tym tle sporów. Zasadne wydaje się stwierdzenie, że wspomniane przepisy częściowo zastępują, a częściowo uzupełniają regulacje tzw. prawa siedzielkiego. Obowiązkiwanie takich regulacji wynika z potrzeby unormowania kolizji interesów, powstających z natury rzeczy na tle wykonywania własności nieruchomości⁴⁷. W przypadku nieruchomości położonych jedna nad drugą oddziaływanie to jest zdecydowanie silniejsze niż w przypadku nieruchomości sąsiadujących w płaszczyźnie poziomej, co wynika z uwarunkowań fizycznych.

4. Uwagi na tle historycznym

Konstrukcja prawna odrębnej własności lokalu powiązanej z udziałem w nieruchomości wspólnej nie jest jedynym możliwym modelem regulacji odrębnej własności części budynku. Przy rozważaniu trafności rozwiązania przyjętego przez polskiego ustawodawcę odwołać się można do przykładów historycznych.

Podkreślenia wymaga, że rzymska zasada *superficies solo cedit* nie obowiązywała nieprzerwanie do czasów współczesnych, a poszerzanie zakresu odstępstw od tej zasady nie stanowi zjawiska ostatnich lat. Przeciwnie, rozpowszechnienie tej zasady i jej przyjęcie w okresie wielkich kodyfikacji stanowiło m.in. odpowiedź na negatywne zjawiska związane z dzieleniem na odrębne nieruchomości budynków, budowli i ich części⁴⁸.

Na uwagę zasługuje art. 664 Kodeksu Napoleona (k.N.), obowiązujący na ziemiach polskich od wprowadzenia go na obszarze Księstwa Warszawskiego w 1808 r. do 29 października 1934 r., kiedy to został uchylony przez rozporządzenie z 24 października 1934 r. o własności lokali⁴⁹. W powołanym przepisie dopuszczono odrębną własność poszczególnych pięter

budynku, ustalając jednocześnie obowiązki ich właścicieli dotyczące wspólnych części budynku, „o ile tytuły własności nie urządzają sposobu napraw i odbudowań”. Wspólne były dachy i mury główne, a utrzymanie ich w należytym stanie obciążało właścicieli proporcjonalnie do wartości piętra. Kodeks przewidywał też, że „właściciel każdego piętra daje podłogę, po której chodzi”, a w kwestii schodów postanawiał, że „właściciel pierwszego piętra daje schody do niego prowadzące, właściciel drugiego piętra daje schody prowadzące do niego, poczynając od pierwszego i tak dalej”⁵⁰.

W Polsce mimo obowiązywania art. 664 k.N. zjawisko dzielenia budynków na kilka nieruchomości występowało jedynie sporadycznie. W 1925 r. w doktrynie wyrażono nawet pogląd, że przepis ten jest jednym z najmniej znanych i w Polsce chyba nikt z sędziów lub adwokatów nie miał z nim do czynienia⁵¹. Fakt istnienia w Warszawie trzech budynków podzielonych w ten sposób na odrębne nieruchomości odnotowano w literaturze międzywojennej z zaskoczeniem⁵². Z czasem, również w okresie międzywojennym, sytuacja nieco się zmieniła, jednak rozwój instytucji odrębnej części budynku obrał zaskakujący kierunek. Zamiast odrębnej własności pięter połączonej z serwitutami, na podstawie art. 664 k.N. ustanawiano odrębną własność lokali mieszkalnych, z którą związany był udział w gruncie i częściach wspólnych budynku, mimo braku wyraźnych podstaw normatywnych⁵³.

Kodeks Napoleona obowiązywał w zakresie prawa rzeczowego na polskich ziemiach centralnych do 1 stycznia 1947 r., kiedy został uchylony na podstawie przepisów dekretu – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych⁵⁴. Według

o upoważnieniu Prezydenta RP do wydawania rozporządzeń z mocą ustawy (Dz.U. z 1934 r., poz. 221).

50 L. Myczkowski, *Własność budynków i lokali*, wyd. 2, Warszawa 2005, s. 165–166.

51 J. Tatarkiewicz, *Mieszkania na własność*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1925, nr 26, s. 409.

52 M. Kurman, *W sprawie mieszkań na własność*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1925, nr 32, s. 503–506.

53 A. Kaźmierczyk, *Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawno-rzeczowa*, Warszawa 2015, s. 152–155.

54 Dekret z dnia 11 października 1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U. z 1946 r., nr 57, poz. 321).

47 T. Dybowski, *Ochrona...*, s. 64; J.S. Piątkowski, *Ochrona własności*, w: *System prawa cywilnego*, t. 2. *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1976, s. 116.

48 Z. Radwański, *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, „Studia Cywilistyczne” 1968, t. 11, s. 41–43.

49 Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz.U. z 1934 r., nr 94, poz. 848) wydane na mocy Ustawy z dnia 15 marca 1934 r.

art. XXVI dekretu ustanowione dotychczas prawa rzeczowe miały obowiązywać nadal. Podobny przepis, zachowujący istniejące prawa rzeczowe w mocy, zawarto w art. XXXVII Przepisów wprowadzających kodeks cywilny⁵⁵. Chociaż zatem od 1 stycznia 1947 r. ustanawianie odrębnej własności poszczególnych pięter na podstawie Kodeksu Napoleona było niedopuszczalne, na mocy wyraźnej woli ustawodawcy własność tego rodzaju ustanowiona wcześniej istnieje nadal. Znalazło to potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego⁵⁶.

W okresie międzywojennym art. 664 k.N. i wzorowane na nim przepisy, obowiązujące w innych państwach, zaczęto zastępować bardziej rozbudowanymi ustawami. Regulowano w nich odrębną własność albo prawa stanowiące funkcjonalne odpowiedniki własności, przede wszystkim w odniesieniu do lokali

W okresie powojennym podobne regulacje ustawowe wprowadzono m.in. w: Austrii (1948 r.), Niemczech (1951 r.), Holandii (1952 r.) i Szwajcarii (1963 r.)⁵⁸. Starano się przy tym nie naruszać teoretycznych podstaw zasady *superficies solo cedit*. Nie ma jednak wątpliwości, że instytucje wprowadzone we wszystkich powyższych ustawach stanowią – przynajmniej z funkcjonalnego punktu widzenia – odpowiedniki odrębnej własności lokalu.

Obecnie w większości państw obowiązuje prawo własności lokali⁵⁹. Regulacje w tym zakresie, chociaż należą do systemów prawnych różniących się znacząco, wykazują zaskakującą zbieżność co do podstawowych założeń. Właściciel ma prawo wyłącznego korzystania z lokalu oraz prawo do korzystania w pewnym zakresie z nieruchomości wspólnej. Własność lokalu powiązana jest nierozdzielnie z prawem do gruntu



W skali światowej rozpowszechniło się prawo własności lokali. Pomimo różnic w zakresie teoretycznych podstaw przyjętych rozwiązań, z funkcjonalnego punktu widzenia wykazują one daleko idące podobieństwa.

mieszkalnych. W ustawach tych starano się unormować m.in. prawa i obowiązki właścicieli lokali znajdujących się w tym samym budynku, aby ograniczyć ryzyko występowania między nimi sporów. Ustawy tego rodzaju przyjęto m.in.: w Belgii (1924 r.), w Rumunii (1927 r.), w Grecji (1929 r.), w Bułgarii (1933 r.), na Węgrzech (1934 r.), we Włoszech (1934 r.), we Francji (1938 r.), w Portugalii (1955 r.) i w Hiszpanii (1960 r.)⁵⁷.

lub budynku. Istniejąca w ten sposób całość może być przedmiotem obrotu, w szczególności może być zbyta lub obciążona prawem rzeczowym, zabezpieczającym wierzytelność. Określone są zasady zarządzania nieruchomością wspólną, przy czym z reguły właściciele lokali tworzą wspólnotę podejmującą decyzje w sprawach zarządu oraz istnieje możliwość albo obowiązek ustanowienia zarządcy⁶⁰.

Z jurydycznego punktu widzenia między poszczególnymi systemami prawnymi istnieją daleko idące

55 Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r., nr 16, poz. 94).

56 Uchwała SN z 29 grudnia 1995 r., III CZP 181/95, OSNC 1996, nr 4, poz. 50; uchwała SN z 27 czerwca 2013 r., III CZP 29/13, OSNC 2014, nr 1, poz. 5.

57 Z. Radwański, *Funkcja społeczna...*, s. 44.

58 Tamże, s. 44–45.

59 J. Paulsson, *3D Property Rights – An Analysis of Key Factors Based on International Experience*, Stockholm 2007, s. 44.

60 Tamże, s. 36.

różnice. W szczególności właścicielowi przysługiwac mogą dwa prawa – własność lokalu i udział w nieruchomości wspólnej, albo jedno prawo – udział we współwłasności, którego treścią jest m.in. prawo wyłącznego korzystania z określonego lokalu. Z kolei regulacje przyjmowane w systemach *common law* w ogóle posługują się odmiennymi konstrukcjami i siatką pojęciową niż prawo kontynentalne⁶¹. W szczególności z reguły nie używa się tam pojęcia własności. W doktrynie wskazuje się jednak, że treść i praktyczne skutki rozwiązań przyjętych w różnych państwach są w istocie bardzo do siebie zbliżone⁶².

5. Modele regulacji odrębnej własności części budynku

W doktrynie zagadnienie uregulowania stosunków prawnych właścicieli nieruchomości stanowiących części budynku rozważano przede wszystkim w odniesieniu do własności lokali mieszkalnych. Wskazano przy tym na trzy możliwe konstrukcje prawne:

- odrębna własność połączona z serwitutami,
- teoria współwłasności,
- koncepcja dualistyczna⁶³.

W doktrynie wyróżniana bywa również czwarta możliwa konstrukcja, nazywana modelem triplistycznym (własnościowo-współwłasnościowym). Zakłada on połączenie koncepcji dualistycznej z klasyczną współwłasnością⁶⁴.

Według pierwszego z wymienionych modeli budynek dzieli się bez reszty między poszczególnych właścicieli pięter lub ich części. Prawo własności najwyższej kondygnacji z reguły obejmuje również dach, z kolei własność kondygnacji położonej na poziomie gruntu – także grunt i piwnice. Instalacje i pomieszczenia znajdujące się na wielu piętrach (schody, szyby

wind, szyby wentylacyjne itp.) nie stanowią przedmiotu współwłasności, ale należą po części do właścicieli poszczególnych pięter. Według omawianej koncepcji w ogóle nie występuje część wspólna budynku. Możliwość korzystania przez właścicieli z nienależących do nich części budynku jest zapewniona przez ustanowienie różnorodnych służebności.

Powyższej koncepcji odpowiadała treść art. 664 k.N. wraz z lokalizacją tego przepisu, zamieszczonego w rozdziale o służebnościach. Dlatego w doktrynie bronili jej przede wszystkim prawnicy francuscy. Omawiana koncepcja uznawana jest współcześnie za przebrzmiałą, chociaż trzeba stwierdzić, że odpowiadają jej podstawowe założenia własności warstwowej w tych państwach, w których ustanawianie własności tego rodzaju dopuszczono. Regulacje dotyczące własności warstwowej są jednak bardziej złożone i wykraczają poza prosty model odrębnej własności połączonej z serwitutami. Na przykład w Szwecji możliwości ustanowienia własności tego rodzaju są ograniczone. W szczególności wymagany jest w tym celu odpowiedni stopień niezależności poszczególnych części budynku. Z kolei w Nowej Południowej Walii co do zasady obowiązkowe jest przyjęcie reguł łącznego zarządzania nieruchomościami znajdującymi się w tym samym budynku⁶⁵.

Za odrzuceniem koncepcji odrębnej własności połączonej z serwitutami przemawiały przede wszystkim argumenty historyczne. Istniejące regulacje tego rodzaju nie znajdowały szerszego zastosowania i były oceniane negatywnie. Zostały zastąpione przez ustawy przewidujące odrębną własność lokalu albo jej funkcjonalny odpowiednik, powiązany z udziałem we własności gruntu i budynku. W niewielkim uproszczeniu można stwierdzić, że własność piętra stanowiła regulację pierwotną, fragmentaryczną i niedoskonałą, którą później zastąpiły regulacje bardziej dojrzałe, rozbudowane i precyzyjne. Podstawę tej oceny stanowi nie tylko zestawienie treści i zakresu przedmiotowego porównywanych przepisów, ale przede wszystkim porównanie praktyki ich stosowania. Odrębna własność lokalu połączona z udziałem w gruncie stanowi konstrukcję przyjętą w wielu systemach prawnych i znajdującą w nich zastosowanie na szeroką skalę.

61 C.G. van der Merwe, *The Adaptation of the Institution of Apartment Ownership to Civilian Property Law Structures in the Mixed Jurisdictions of South Africa, Sri Lanka and Louisiana*, „Stellenbosch Law Review” 2008, nr 2, s. 298–313.

62 J. Paulsson, *3D Property...*, s. 36–37.

63 E. Gniewek, *Własność osobista lokali mieszkalnych w prawie polskim*, Wrocław 1986, s. 53–54; Z. Nowakowski, *Współwłasność*, w: *System prawa cywilnego*, t. 2, s. 450–452; R. Strzelczyk, *Prawo nieruchomości*, wyd. 2, Warszawa 2012, s. 108–112.

64 A. Kaźmierczyk, *Nieruchomość...*, s. 152–155.

65 J. Paulsson, *3D Property...*, s. 158.

Teoria współwłasności zakłada, że przedmiotem współwłasności jest cały budynek wraz z gruntem. Współwłaścicielom przysługuje udział we współwłasności, którego treść obejmuje m.in. prawo wyłącznego korzystania z oznaczonego lokalu. Z normalnego punktu widzenia w omawianej koncepcji nie występuje zatem odrębne prawo własności lokalu lub innej części budynku. Występuje tylko jedno prawo w postaci udziału, obejmujące szereg uprawnień. Ich treść sprawia jednak, że w praktyce sytuacja uprawnionego z funkcjonalnego punktu widzenia zbliżona jest do statusu właściciela odrębnego lokalu – tak jest np. w prawie polskim. W szczególności uprawnienie do wyłącznego korzystania z lokalu jest skuteczne *erga omnes* i nie może być zmienione przez współwłaścicieli. Udział może też być przedmiotem czynności prawnych, w szczególności prowadzących do obciążenia prawami rzeczowymi zabezpieczającymi wierzytelność.

przeznaczonych do wspólnego użytku. Udział ten nie może być samodzielnym przedmiotem czynności prawnych, a współwłasność nie może zostać zniesiona, jeżeli tylko trwa odrębna własność lokali. Powyższa konstrukcja ma zapewniać wyłączność właściciela w zakresie korzystania z lokalu oraz możliwość uczestniczenia w podejmowaniu decyzji dotyczących części nieruchomości służących do wspólnego użytku⁶⁸. Jak wspomniano wyżej, model dualistyczny jest współcześnie najbardziej rozpowszechniony⁶⁹.

6. Wnioski

W doktrynie wskazuje się, że przedmiotem własności warstwowej mogą być zarówno obiekty usytuowane pod gruntem, jak i w przestrzeni nad gruntem, a także trwale związane z gruntem⁷⁰. W zależności od rodzaju, umiejscowienia i przeznaczenia przedmiot takiej własności może w różnym stopniu oddziaływać na nieruchomość gruntową (a także inne nieruchomości).



Koncepcja zakładająca podział budynku na części została powszechnie odrzucona. Zastąpiono ją bardziej złożonymi rozwiązaniami, których przykładem może być polskie prawo własności lokali.

Powyższy model regulacji prawa lokalowego przyjmowano w tych państwach, w których próbowano pogodzić wyłączność korzystania z lokalu z teoretycznymi założeniami zasady *superficies solo cedit*. Na założeniach tej teorii oparto przepisy ustawy austriackiej z 1948 r.⁶⁶ oraz szwajcarskiej nowelizacji kodeksu cywilnego z roku 1963⁶⁷.

Koncepcję dualistyczną oparto na założeniu, że z odrębną własnością lokalu połączony jest udział we współwłasności gruntu i pozostałych części budynku

ści znajdujące się poniżej albo powyżej). Potencjalne przedmioty własności warstwowej tworzą zatem grupę niejednorodną, a przez to trudną do łącznego uregulowania. Różnorodność ta straciłaby na znaczeniu, gdyby katalog możliwych przedmiotów własności warstwowej znacząco ograniczyć. Najczęściej wymieniane obiekty, do których miałyby znaleźć zastosowanie własność rozważanego rodzaju (wiadukty, tunele, powierzchnie nad liniami kolejowymi), nadal stanowiłyby jednak zbiór wewnętrznie znacznie bardziej zróżnicowany

66 D. Helmers, *Das Wohnungseigentum im Lichte des Sach- und Eigentumsbegriffs*, Göttingen 1956, s. 37 i n.

67 T. Peter-Ruetschi, *Das schweizerische Stockwerkeigentum*, Zürich 1964, s. 9–11.

68 J. Bärmann, *Wohnungseigentumsgesetz*, München–Berlin 1958, s. 1–179.

69 C.G. van der Merwe, *The Adaptation...*, s. 303–304.

70 K. Zaradkiewicz, *Własność...*, s. 28.

niż – przewidziane w obowiązującym unormowaniu własności – grunty, budynki i lokale.

Zasadniczą trudnością związaną z wprowadzeniem własności warstwowej jest intensywność wzajemnego oddziaływania nieruchomości znajdujących się na tej samej płaszczyźnie pionowej. Oddziaływanie to

przekroczeniu pewnego stopnia wzajemnego oddziaływania sąsiadujących nieruchomości niezbędne jest przyjęcie konstrukcji prawnej umożliwiającej regulowanie stosunków sąsiedzkich i rozstrzyganie konfliktów. Ogólne regulacje prawa sąsiedzkiego są przez ustawodawców uznawane za niewystarczające.



Przedmiotem własności warstwowej mogłyby być tylko takie obiekty, które nie oddziałują na istniejące nieruchomości albo stopień tego oddziaływania jest nieznaczny.

jest znacznie bardziej intensywne niż pomiędzy nieruchomościami sąsiadującymi ze sobą „w poziomie”, co wynika przede wszystkim z kierunku działania siły grawitacji. W przypadku sąsiedztwa „w pionie” na znaczeniu zyskują kwestie, takie jak zapewnienie: stabilności budowli, odpływu wody, nasłonecznienia, dostępu do powierzchni gruntu.

Dla rozważań dotyczących własności warstwowej pozbawione większego znaczenia wydają się unormowania dotyczące nieruchomości budynkowych. Ponieważ to właściciel budynku jest uprawniony do korzystania z gruntu, nie powstaje konieczność rozgraniczenia zakresu korzystania z niego przez obu właścicieli – budynku i gruntu.

Jednoczesne korzystanie z nieruchomości znajdujących się w tej samej płaszczyźnie pionowej zostało przez polskiego ustawodawcę dopuszczone wyłącznie na zasadach określonych przepisami regulującymi odrębną własność lokali. Relacje poszczególnych właścicieli zostały unormowane w szczególności poprzez powiązanie odrębnej własności lokalu z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz członkostwem we wspólnocie, sprawującej zarząd tą nieruchomością. Regulacje tego rodzaju są szeroko rozpowszechnione w skali światowej. Jednocześnie odrzucono modele konkurencyjne, w szczególności te oparte na pełnym podziale budynku na części.

Z przedstawionych wyżej ustaleń historycznych i prawnoporównawczych można wnioskować, że po

Model regulacji prawa własności lokali wydaje się być jednak dostosowany do szczególnego przedmiotu tej własności. Trudno proponować go jako ogólny model unormowania w przypadku obiektów o znacząco odmiennym charakterze. Wewnętrzne zróżnicowanie zbioru możliwych przedmiotów własności warstwowej sprawia, że trudno o sformułowanie w tym zakresie jednego zespołu przepisów.

Rozwiązaniem przedstawionych trudności może być przyjęcie odrębnych przepisów dla różnych rodzajów własności warstwowej. Rodzi to jednak wątpliwości co do zasadności wprowadzenia jednolitego pojęcia takiej własności.

Alternatywnym rozwiązaniem może być ograniczenie dopuszczalności ustanawiania własności warstwowej. Trafny wydaje się pogląd, że przedmiotem takiej własności nie powinien być przedmiot, który funkcjonalnie i konstrukcyjnie pozostaje w ścisłym związku z inną nieruchomością. W rezultacie przedmiotem własności warstwowej mogłyby być tylko takie obiekty, które nie oddziałują na istniejące nieruchomości albo stopień tego oddziaływania jest nieznaczny. Wówczas wystarczające mogą być ogólne przepisy prawa sąsiedzkiego.

Powyższe wnioski nie przesądzają kwestii regulacji statusu prawnego obiektów budowlanych na zasadach innych niż własność. W szczególności odrębnym zagadnieniem pozostaje możliwość ustanowienia odpowiedniej służebności.

Bibliografia

- Agopszowicz A., *Prawo wydobywania kopalin*, „Ruch Prawniczy Ekonomiczny i Socjologiczny” 1966, z. 3, s. 21–45.
- Agopszowicz A., *W sprawie ujednolicenia przepisów o gospodarowaniu wnętrzem ziemi*, „Ruch Prawniczy Ekonomiczny i Socjologiczny” 1965, z. 1, s. 81–96.
- Balwicka-Szczyrba M., Karaszewski G., Sylwestrzak A., *Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz*, Warszawa 2014.
- Bärmann J., *Wohnungseigentumsgesetz*, München–Berlin 1958.
- Bydłosz J., *Kataster wielowymiarowy na świecie i uwarunkowania jego implementacji w Polsce*, „Roczniki Geomatyki” 2012, z. 3, s. 47–54.
- Bydłosz J., *Przyszłe obiekty katastru 3D w Polsce*, „Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum” 2017, nr 4, s. 231–237.
- Cioch H., Witczak H., *Zasada ‘superficies solo cedit’ w prawie polskim*, „Rejent” 1999, nr 5, s. 13–36.
- Durzyńska M., *Podział nieruchomości*, wyd. 2, Warszawa 2021.
- Dybowski T., *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (‘rei vindicatio’ – ‘actio negatoria’)*, Warszawa 1969.
- Felcenloben D., *Granice nieruchomości i sposoby ich wyznaczania*, Warszawa 2013.
- Felcenloben D., *Pojęcie działki powietrznej jako obiektu przestrzennego umożliwiającego rejestrację trójwymiarowych praw do nieruchomości – kataster 3D*, „Świat Nieruchomości” 2013, nr 2, s. 4–13.
- Gdesz M., *O odrębnej własności obiektów budowlanych*, „Przegląd Sądowy” 2009, nr 9, s. 83–90.
- Gniewek E., *Treść i wykonywanie prawa własności*, w: *System Prawa Prywatnego*, t. 3. *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2020, s. 74–186.
- Gniewek E., *Własność osobista lokali mieszkalnych w prawie polskim*, Wrocław 1986.
- Helmers D., *Das Wohnungseigentum im Lichte des Sach- und Eigentumsbegriffs*, Göttingen 1956.
- Ignatowicz J., *Podstawowe założenia ustawy o własności lokali*, „Przegląd Sądowy” 1994, nr 11–12, s. 3–15.
- Ignatowicz J., *Przemiany prawa własności w świetle przepisów k.c.*, „Studia Cywilistyczne” 1969, t. 12–13, s. 67–88.
- Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo rzeczowe*, wyd. 4, Warszawa 2012.
- Każmierczyk A., *Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawnorzeczowa*, Warszawa 2015.
- Klimach A., Bagan-Kurluta K., *Jezioro jako nieruchomość?*, „Studia Prawnoustrojowe” 2019, nr 46, s. 91–112.
- Kurman M., *W sprawie mieszkań na własność*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1925, nr 32, s. 503–506.
- Lipiński A., *Nowe prawo geologiczne i górnicze*, „Państwo i Prawo” 1994, nr 5, s. 29–35.
- Lipiński A., *Prawne podstawy geologii i górnictwa*, Warszawa 2019.
- Lipiński A., Mikosz R., *Węzłowe problemy prawnej regulacji gospodarowania wnętrzem ziemi (uwagi ‘de lege ferenda’)*, „Państwo i Prawo” 1990, nr 2, s. 94–101.
- Merwe C.G. van der, *The Adaptation of the Institution of Apartment Ownership to Civilian Property Law Structures in the Mixed Jurisdictions of South Africa, Sri Lanka and Louisiana*, „Stellenbosch Law Review” 2008, nr 2, s. 298–313.
- Mikosz R., Witosz A., *Zasięg obowiązywania prawa górniczego*, „Problemy Prawne Górnictwa” 1977, nr 1, s. 58–80.
- Myczkowski L., *Własność budynków i lokali*, wyd. 2, Warszawa 2005.
- Nowakowski Z., *Współwłasność*, w: *System prawa cywilnego*, t. 2. *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1976, s. 383–432.
- Pańko W., *Uwagi o przedmiocie prawa własności nieruchomości gruntowej*, „Problemy Prawne Górnictwa” 1978, nr 2, s. 88–107.
- Paulsson J., *3D Property Rights – An Analysis of Key Factors Based on International Experience*, Stockholm 2007.
- Peter-Ruetschi T., *Das schweizerische Stockwerkeigentum*, Zürich 1964.
- Pytlewska M., *Kształtowanie się odrębnej własności lokali w kontekście konstytucyjnego charakteru wpisu w księgach wieczystych*, w: *Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy*, red. A. Kaźmierczyk, E. Badura, Warszawa 2020.
- Radwański Z., *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, „Studia Cywilistyczne” 1968, t. 11, s. 41–107.
- Rakoczy B., *Art. 10 [Istota własności górniczej]*, w: *Prawo geologiczne i górnicze. Komentarz*, red. B. Rakoczy, Warszawa 2015, s. 68–72.
- Rudnicki S., *Własność nieruchomości*, wyd. 3, Warszawa 2012.
- Schwarz H., *Prawo geologiczne i górnicze. Komentarz*, t. 1. *Art. 1–103*, Wrocław 2012.
- Strzelczyk R., *Prawo nieruchomości*, wyd. 2, Warszawa 2012.
- Tatarkiewicz J., *Mieszkania na własność*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1925, s. 409–413.
- Wasilkowski J., *Prawo własności w PRL. Zarys wykładu*, Warszawa 1969.
- Wilk A., *Konstrukcja tzw. ‘własności warstwowej’ i możliwości jej wprowadzenia do polskiego prawa cywilnego*, „Nieruchomości” 2021, nr 5, s. 4–7.
- Wojtulek P., Kocowski T., Małecki W., *Prawo geologiczne i górnicze*, Warszawa 2020.
- Zaradkiewicz K., *Własność trójwymiarowa (3D) – zarys koncepcji zabudowy w prawie cywilnym*, „Nieruchomości” 2021, nr 5, s. 27–46.