

Streszczenie

rozprawy doktorskiej „*Superficies solo cedit* w polskim porządku prawnym”

Rozprawa doktorska nt. „*Superficies solo cedit* w polskim porządku prawnym” przedstawia problematykę aktualności i znaczenia wywodzącej się z tradycji prawa rzymskiego zasady *superficies solo cedit*. Jej obecność we współczesnym polskim systemie prawa cywilnego jest jednym z licznych dowodów ponadczasowej aktualności prawa rzymskiego w prawie europejskim, a w konsekwencji również w prawie polskim.

W myśl *superficies solo cedit* „to co na gruncie, przypada gruntowi”. 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*, jako norma o charakterze *iuris cogentis* (bezwzględnie obowiązującym), jest jedną z podstawowych zasad prawa rzeczowego. Zarówno w doktrynie prawa, jak i w orzecznictwie panują jednak rozbieżne poglądy na temat umiejscowienia zasady *superficies solo cedit*. Wskazuje się, że wyraża ją art. 48 k.c., zgodnie z którym z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, 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. Nieodosobnione jest również stanowisko, że *superficies solo cedit* została wyrażona przez ustawodawcę w art. 191 k.c., zgodnie z którym własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową. Spotkać można również pogląd, że oba te przepisy statuuje omawianą zasadę. Analiza korzeni *superficies solo cedit* prowadzi jednak do wniosku, że jej istotę wyraża art. 48 k.c., natomiast art. 191 k.c. jest jej odzwierciedleniem w części, w jakiej dotyczy połączenia rzeczy ruchomej z gruntem. Przepis art. 191 k.c. znajduje bowiem zastosowanie zarówno dla gruntów, jak i dwóch pozostałych, wyjątkowych rodzajów nieruchomości: budynków oraz lokali. W prawie rzymskim nie uznawano zaś odstępstw od zasady *superficies solo cedit*, a tym samym nie uznawano budynków, ani ich części jako odrębnych nieruchomości (tak jak ma to miejsce obecnie – w myśl art. 46 § 1 k.c., nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu

przedmiot własności.). Zgodnie z art. 191 k.c. (ze względu na użyte przez ustawodawcę sformułowanie „własność nieruchomości”, a nie „własność nieruchomości gruntowej”), zarówno własność gruntu, jak i własność budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, jak i własność lokalu stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności rozciąga się na rzecz ruchomą połączoną z nieruchomością w taki sposób, że stała się ona jej częścią składową. Połączenie musi być o takim charakterze, żeby rzecz przyłączona stała się częścią składową nieruchomości. Sięgnąć tu więc należy do definicji części składowej z art. 47 § 2 i 3 k.c. Przepis art. 191 k.c. dotyczy skutków połączenia (akcesji) rzeczy ruchomych z nieruchomością. Z tego powodu przypomina bardziej *accessio cedit principali* („przyrost przypada temu, co główne), odnoszącej się do połączenia wszystkich rodzajów rzeczy (ruchomości, nieruchomości) między sobą. Nie bez powodu jednak w prawie rzymskim sformułowano odrębnie zasadę *superficies solo cedit* - wychodziła ona bowiem poza konstrukcję akcesji oraz części składowej. Zasada *superficies solo cedit* wynikała w prawie rzymskim z podejścia uznającego powiązanie gruntu wraz z tym, co na gruncie (powierzchni) jako coś naturalnego, oczywistego, zakorzenionego w prawie naturalnym.

W aktualnym polskim porządku prawnym zasada *superficies solo cedit* została ukształtowana od strony pojęcia części składowej nieruchomości, czyli w ujęciu pandektystycznym (niemieckim). Art. 48 k.c. wymienia wprost części składowe gruntu. Są nimi budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Katalog ten nie jest zamknięty. Przesłanka trwałego związania z gruntem budynków i innych urządzeń zarówno w literaturze, jak w wypowiedziach judykatury nasuwa wątpliwości interpretacyjne. Co do zasady trwałość, o której mowa w art. 48 k.c. rozumiana jest jako trwałość fizyczna oraz trwałość czasowa. Sięgając do ogólnej definicji części składowej wyrażonej w art. 47 k.c., można stwierdzić, że wymóg trwałości oznacza, iż budynku nie można oderwać od gruntu bez jego uszkodzenia (art. 47 § 2 k.c.) oraz nie jest on obiektem wzniesionym dla przemijającego użytku (art. 47 § 3 k.c.). Oba te elementy muszą być spełnione łącznie. Jednocześnie przyjmuje się, że w odniesieniu do przesłanki wskazanej w art. 47 § 2 k.c., przepis art. 48 k.c. jest przepisem szczególnym (*lex specialis*), co oznacza, że sama techniczna możliwość odłączenia urządzenia od gruntu, nie jest wystarczająca do uznania, że urządzenie nie jest częścią składową gruntu.

O ile zwrot „trwale z gruntem związane” dotyczy budynków i innych urządzeń znajdujących się na gruncie, o tyle wykładnia przepisu art. 48 k.c. prowadzi do wniosku, że przesłanka trwałości połączenia nie dotyczy drzew i innych roślin. Stają się one częścią

składową gruntu z chwilą zasiania lub zasadzenia, chociaż w doktrynie znaleźć można odmienne poglądy na ten temat.

Istota zasady *superficies solo cedit* przejawia się w tym, że budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania są częściami składowymi gruntu (art. 48 k.c.) oraz wszystkie rzeczy ruchome połączone z nieruchomością w taki sposób, że stały się jej częścią składową (art. 191 k.c. w zw. z art. 47 k.c.), dzielą jej los prawny i nie mogą być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c.). Wzniesienie budynku lub innego urządzenia na cudzym gruncie niezależnie od tego, kto poniósł koszty budowy powoduje, że własność budynku przysługuje właścicielowi gruntu. Współczesny polski ustawodawca wyposażył jednak, w szczególności w art. 231 k.c., w odpowiednie roszczenia zarówno osobę (samoistnego posiadacza gruntu będącego w dobrej wierze), która wzniosła na cudzym gruncie budynek, jak i właściciela gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie. Samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wzniosł na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem (art. 231 § 1 k.c.). Natomiast właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wzniosł budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem (art. 231 § 2 k.c.).

Wyrażona w art. 48 k.c. i powtórzona w art. 191 k.c. w zakresie, w jakim dotyczy nieruchomości gruntowych zasada *superficies solo cedit* jest normą o charakterze *iuris cogentis*. Oznacza to, że nie jest możliwe rozporządzenie nieruchomością gruntową bez części składowych gruntu, ani też samymi tymi częściami składowymi, nawet za zgodnym zamiarem stron umowy, czy też wolą testatora bądź darczyńcy. Skutki prawne jakiegokolwiek zdarzenia prawnego obejmują całą nieruchomość, wraz z jej częściami składowymi. Część składowa może być jednak przedmiotem stosunków zobowiązaniowych (np. najmu czy dzierżawy).

Współczesny polski ustawodawca dopuszcza wyjątki od zasady *superficies solo cedit*, których w prawie rzymskim nie uznawano. Do wyjątków od zasady *superficies solo cedit* należą: urządzenia wchodzące w skład przedsiębiorstwa (art. 49 k.c.), budynki i inne urządzenia znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (art. 235 § 1 k.c.), lokale stanowiące odrębną nieruchomość (art. 2 u.w.l.), budynki i inne urządzenia znajdujące się na gruncie Skarbu Państwa użytkowanym przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne (art. 272 § 1 i 2 k.c.) oraz zasadzone i zasiane na tym gruncie drzewa i rośliny (art. 274 k.c. w zw. z 272 § 1 i

2 k.c.), jak również budynki i inne urządzenia wzniesione przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną oraz zasadzone lub zasiane przez nią drzewa i inne rośliny na gruncie stanowiącym wkład gruntowy (art. 279 § 1 k.c.). Kolejny wyjątek od zasady *superficies solo cedit* wprowadzony został w art. 30 ust. 2 Ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogródkach działkowych (Dz.U.2021.0.1073), zgodnie z którym nasadzenia, urządzenia i obiekty znajdujące się na działce, wykonane lub nabyte ze środków finansowych działkowca, stanowią jego własność.

Aneta M. Nowak