

UNIwersytet SWPS

Instytut Prawa

Rozprawa doktorska

***Superficies* między tradycją rzymską a współczesnością:
Erbbaurecht w Niemczech a użytkowanie wieczyste w Polsce – analiza
porównawcza**

*Superficies Between Roman Tradition and Modernity: Erbbaurecht in Germany
and Perpetual Usufruct in Poland – A Comparative Analysis*

mgr Maciej Lech Marcinkowski

słowa kluczowe: prawo zabudowy, użytkowanie wieczyste, *Erbbaurecht*, *ius superficiesi*, *superficies*, *emfiteuza*;

keywords: hereditary building right, perpetual usufruct, *Erbbaurecht*, *ius superficiesi*, *superficies*, *emphyteusis*.

Promotor dysertacji

prof. dr hab. Bronisław Sitek

Warszawa rok 2025

Składam wyrazy głębokiej wdzięczności Panu Profesorowi Bronisławowi Sitkowi, promotorowi niniejszej dysertacji, którego inicjatywa i starania doprowadziły do zaproszenie mnie przez prof. dra Johannes Platschka na pobyt badawczy na Uniwersytecie Ludwika i Maksymiliana w Monachium. Materiały tam zgromadzone przesądziły o możliwości realizacji i kierunku badań podjętych w dysertacji. Dziękuję również za stałą opiekę naukową, merytoryczne wskazówki i wsparcie na każdym etapie prac.

Spis treści

WSTĘP.....	4
ROZDZ. I. SUPERFICIES W PRAWIE RZYMSKIM	19
1. SUPERFICIES W OKRESIE PRAWA ARCHAICZNEGO I PRZEDKLASYCZNEGO.....	20
2. SUPERFICIES W OKRESIE PRAWA KLASYCZNEGO	29
2.1. Superficies na gruntach publicznych	29
2.2. Superficies a prawo akcesji	31
2.3. Ochrona interdykta prawa superficies na gruntach prywatnych (ager privatus) ..	33
2.4. Sposoby ustanowienia superficies na ager privatus	36
2.5. Actio in rem utilis (quasi in rem)	43
2.6. Vectigal, solarium i pensio w kontekście prawa superficies	46
3. SUPERFICIES W OKRESIE POKLASYCZNYM	49
3.1. Prawo wulgarne (okres poklasyczny)	49
3.2. Superficies w kodyfikacji Justyniana	52
ROZDZ. II. RECEPCJA I EWOLUCJA SUPERFICIES PO OKRESIE RZYMSKIM	57
1. BUDOWA NA CUDZYM GRUNCIE W PRAWIE NIEMIECKIM – ZARYS DOGMATYCZNO-HISTORYCZNY	60
1.1. Superficies – analiza historyczno-prawna instytucji w prawie niemieckim doby średniowiecza	63
1.2. Nowe osadnictwo jako impuls dla kształtowania prawa zabudowy.....	69
1.3. Prawo zabudowy w Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis.....	73
1.4. Prawo zabudowy na tle Landrechtu pruskiego	76
2. BUDOWA NA CUDZYM GRUNCIE W PRAWIE POLSKIM – ZARYS HISTORYCZNO-DOGMATYCZNY	79
2.1. Analiza historyczno-prawna ius superficiei w średniowiecznej Polsce	83
2.2. Analiza historyczno-prawna ius superficiei na ziemiach polskich od czasów nowożytnych do 1918 r.	86
2.3. Prawo zabudowy w Polsce od okresu międzywojennego do 1961 r.	95
ROZDZ. III. ERBBAURECHT W PRAWIE NIEMIECKIM	105
1. NORMATYWNE ŹRÓDŁA REGULACJI INSTYTUCJI ERBBAURECHT	105
2. PRZEDMIOT I PODMIOT PRAWA ERBBAURECHT	108
3. POWSTANIE PRAWA ERBBAURECHT	118

4.	TREŚĆ PRAWA ERBBAURECHT	125
5.	OPŁATY Z TYTUŁU PRAWA ERBBAURECHT	132
6.	WYGAŚNIĘCIE PRAWA ERBBAURECHT	138
ROZDZ. IV. UŻYTKOWANIE WIECZYSTE W PRAWIE POLSKIM		143
1.	NORMATYWNE ŹRÓDŁA REGULACJI UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO.....	143
2.	PRZEDMIOT I PODMIOT PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	147
3.	POWSTANIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	153
4.	TREŚĆ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	164
5.	OPŁATY Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	172
6.	WYGAŚNIĘCIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	178
7.	PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI	185
ROZDZ. V. ANALIZA PRAWNOPORÓWNAWCZA: ERBBAURECHT A UŻYTKOWANIE WIECZYSTE		191
1.	WPROWADZENIE: ZAKRES, CEL I METODOLOGIA ANALIZY PORÓWNAWCZEJ	191
1.1.	<i>Zakres i ograniczenia analizy porównawczej</i>	<i>191</i>
1.2.	<i>Metodologia badawcza</i>	<i>191</i>
1.3.	<i>Struktura dalszej analizy</i>	<i>193</i>
2.	GENEZA I HISTORYCZNY ROZWÓJ OBU INSTYTUCJI – ZARYS PORÓWNAWCZY.....	194
2.1.	<i>Historyczne podstawy instytucji prawa zabudowy w prawie niemieckim</i>	<i>194</i>
2.2.	<i>Historyczne podstawy instytucji użytkowania wieczystego w prawie polskim</i>	<i>195</i>
2.3.	<i>Porównanie ujęć historycznych – podobieństwa i różnice</i>	<i>197</i>
3.	SYSTEMOWE MIEJSCE OBU INSTYTUCJI W PRAWIE NIEMIECKIM I POLSKIM.....	198
3.1.	<i>Erbbaurecht w systemie prawa niemieckiego.....</i>	<i>198</i>
3.2.	<i>Użytkowanie wieczyste w systemie prawa polskiego</i>	<i>199</i>
3.3.	<i>Porównanie systemowego zakotwiczenia obu instytucji</i>	<i>201</i>
3.4.	<i>Wnioski cząstkowe</i>	<i>202</i>
4.	PRZEDMIOT I PODMIOT PRAWA – MOŻLIWOŚCI I OGRANICZENIA	203
4.1.	<i>Przedmiot prawa zabudowy (Erbbaurecht)</i>	<i>203</i>
4.2.	<i>Podmiot prawa zabudowy (Erbbaurecht)</i>	<i>205</i>
4.3.	<i>Przedmiot prawa użytkowania wieczystego</i>	<i>207</i>
4.4.	<i>Podmiot prawa użytkowania wieczystego.....</i>	<i>208</i>
4.5.	<i>Wnioski cząstkowe.....</i>	<i>210</i>
5.	TRYBY USTANOWIENIA I POWSTANIA PRAWA – PROCEDURY I UWARUNKOWANIA FORMALNE.....	211
5.1.	<i>Ustanowienie i powstanie Erbbaurecht</i>	<i>211</i>
5.2.	<i>Ustanowienie i powstanie użytkowania wieczystego</i>	<i>213</i>
5.3.	<i>Wnioski cząstkowe.....</i>	<i>215</i>
6.	TREŚĆ PRAWA – UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI STRON	216

6.1.	<i>Zakres korzystania z gruntu</i>	219
6.2.	<i>Własność budynków</i>	222
6.3.	<i>Zbywalność i dziedziczność prawa</i>	227
6.4.	<i>Obciążalność ograniczonymi prawami rzeczowymi i obligacyjnymi</i>	228
6.5.	<i>Obowiązki uprawnionego</i>	233
6.6.	<i>Ochrona prawna posiadacza prawa zabudowy i użytkownika wieczystego</i>	234
6.7.	<i>Prawa i obowiązki właściciela gruntu</i>	235
7.	OPŁATY Z TYTUŁU USTANOWIENIA PRAWA	237
7.1.	<i>Opłata pocztkowa (pierwsza opłata vs Kaufpreis)</i>	237
7.2.	<i>Opłaty okresowe (opłata roczna vs Erbbauzins) – konstrukcja i funkcje</i>	238
7.3.	<i>Mechanizmy aktualizacji opłat – podejście historyczne i aktualne</i>	241
7.4.	<i>Bonifikaty</i>	244
7.5.	<i>Skutki wpisu Erbbauzins do księgi wieczystej</i>	245
7.6.	<i>Podsumowanie</i>	247
8.	WYGAŚNIĘCIE PRAWA I JEGO NASTĘPSTWA PRAWNE	248
9.	PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA W PRAWO WŁASNOŚCI	251
10.	WNIOSKI Z ANALIZY PORÓWNAWCZEJ	252
	ZAKOŃCZENIE – WNIOSKI KOŃCOWE	260
	BIBLIOGRAFIA	271
	LITERATURA	271
	ŹRÓDŁA PRAWA POZYTYWNEGO	276
	<i>Konstytucje i traktaty</i>	276
	<i>Prawo polskie - ustawy</i>	276
	<i>Prawo polskie - dekrety i rozporządzenia</i>	277
	<i>Prawo obce (chronologicznie)</i>	278
	ORZECZNICTWO POLSKIE	279
	<i>Trybunał Konstytucyjny</i>	279
	<i>Sąd Najwyższy</i>	279
	<i>Sądy powszechne</i>	280
	<i>Sądy administracyjne</i>	280
	ORZECZNICTWO NIEMIECKIE	280
	HISTORYCZNE ŹRÓDŁA PRAWA	281
	<i>Źródła przedjustyniańskie</i>	281
	<i>Źródła Justyniańskie - Corpus iuris civilis</i>	281
	<i>Źródła poklasyczne</i>	282
	<i>Inskrypcje</i>	283
	ŹRÓDŁA LITERACKIE	283

Wstęp

Instytucja *superficies* wywodzi się z prawa rzymskiego i odgrywała istotną rolę jako szczególny rodzaj prawa rzeczowego już w starożytności. W ujęciu historycznym oznaczała dziedziczne i zbywalne prawo do korzystania z budowli wzniesionej na gruncie należącym do innej osoby – prawo zaliczane do kategorii *iura in re aliena*. Konstrukcja ta umożliwiała w praktyce rozdzielenie własności gruntu od własności wzniesionego na nim budynku, gwarantując tzw. superficiariuszowi ochronę prawną i pewność korzystania z cudzej ziemi zgodnie z umową ustanawiającą to prawo. Historyczne znaczenie *superficies* wynikało zatem z zaspokojenia społecznej potrzeby długoterminowego władania cudzą nieruchomością gruntową w celu zabudowy, bez przenoszenia własności gruntu.

Na gruncie współczesnych systemów prawnych idea ta znalazła odzwierciedlenie w instytucjach długoterminowego prawa zabudowy. W szczególności niemiecki ustawodawca wprowadzając w 1896 r. do Kodeksu cywilnego¹ (dalej BGB) prawo zabudowy (*Erbbaurecht*) nawiązał do konstrukcji rzymskiego *ius superficiei*. Prawo to, ukształtowane ostatecznie w drodze późniejszych regulacji, przetrwało w systemie niemieckim do dziś jako instytucja o istotnym znaczeniu praktycznym. Szczególnie w XX wieku *Erbbaurecht* okazało się użytecznym narzędziem polityki mieszkaniowej – było reakcją na dynamiczny wzrost ludności miejskiej i cen gruntów, pozwalając zapewnić tańszy dostęp do nieruchomości dla celów budownictwa mieszkaniowego.

Z kolei w Polsce funkcjonalnym odpowiednikiem dawnego *superficies* stało się prawo użytkowania wieczystego, wprowadzone do polskiego porządku prawnego ustawą z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach². Instytucja ta w założeniu miała zaspokoić podobne potrzeby – umożliwić długotrwałe korzystanie z gruntów (głównie państwowych) pod zabudowę, bez przenoszenia ich własności na użytkowników. Zarówno z historycznego, jak i współczesnego punktu widzenia, konstrukcje te (*superficies*, *Erbbaurecht*, użytkowanie wieczyste) stanowią odpowiedź prawa na problem budowy na cudzym gruncie, godząc interes właściciela nieruchomości i inwestora zabudowującego grunt.

¹ *Bürgerliches Gesetzbuch* vom 18. August 1896, RGBI. 1896, Nr. 21, S. 195.

² Ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, t.j. Dz.U. 1969, nr 22, poz. 159, z późn. zm.

Uzasadnienie wyboru tematu rozprawy

Podjęcie tematu dotyczącego instytucji *superficies* oraz jej odpowiedników we współczesnym prawie polskim i niemieckim znajduje uzasadnienie zarówno teoretyczne, jak i praktyczne. Pomimo wspólnej rzymskiej genezy, rozwój tej instytucji w obu systemach potoczył się odmiennie – w Niemczech wykształcono *Erbbaurecht* jako pełnoprawne ograniczone prawo rzeczowe na gruncie prywatnym, podczas gdy w Polsce przyjęto rozwiązanie szczególne w postaci użytkowania wieczystego, silnie powiązane z własnością publiczną gruntów. Dotychczas brakowało opracowania łączącego rekonstrukcję rzymskich korzeni *superficies* z systemową analizą współczesnych rozwiązań niemieckich i polskich z ich równoległą komparatystyką. Niniejsza dysertacja wypełnia tę lukę: obejmuje trzy porządki (rzymski, niemiecki, polski), przy czym analizę porównawczą przeprowadza między porządkiem niemieckim i polskim.

Wybór tematu jest również podyktowany aktualnymi wyzwaniami legislacyjnymi w Polsce. W ostatnich latach ustawodawca podjął działania znacząco ograniczające stosowanie użytkowania wieczystego – zwłaszcza w odniesieniu do gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, które z mocy prawa zostały przekształcone we własność osób dotychczas uprawnionych. Od 2019 r. obowiązuje generalna zasada – z nielicznymi wyjątkami – niedopuszczalności oddawania nowych gruntów w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe. Już wcześniej ustawodawca dopuścił przekształcanie użytkowania wieczystego we własność, co dodatkowo zawęziło zakres stosowania tej instytucji. Zmiany te powodują, że polska instytucja długoterminowego władania cudzymi gruntami ulega stopniowemu wygaszaniu, co rodzi pytanie o przyszłość tej formy korzystania z nieruchomości. Analiza porównawcza z rozwiązaniami niemieckimi, gdzie *Erbbaurecht* od lat z sukcesem funkcjonuje w obrocie, jest zatem szczególnie cenna z perspektywy ewentualnych reform prawa polskiego. Rozprawa dąży m.in. do oceny, czy doświadczenia niemieckie mogą inspirować polski porządek prawny – czy istnieją podstawy i potrzeba wprowadzenia do prawa polskiego instytucji zbliżonej do *Erbbaurecht*, określanej *de lege ferenda* mianem prawa zabudowy.

Zakres podmiotowy i przedmiotowy analizy

Praca ma charakter prawno-porównawczy i obejmuje dwie główne płaszczyzny badawcze. Zakres podmiotowy analizy wyznaczają trzy porządki prawne: rzymski, niemiecki i polski. Rozprawa skupia się na instytucji prawa zabudowy w ujęciu dwóch

współczesnych systemów, odwołując się także do rzymskich korzeni analizowanej konstrukcji. Punktem odniesienia są zatem z jednej strony regulacje prawa niemieckiego dotyczące *Erbbaurecht*, z drugiej zaś – polska instytucja użytkowania wieczystego. Dla pełni obrazu uwzględniono również kontekst historycznoprawny obu krajów, zwłaszcza okresów, w których kształtowały się załączki analizowanych praw. Zakres przedmiotowy pracy obejmuje całokształt zagadnień związanych z ustanawianiem i wykonywaniem prawa zabudowy na cudzym gruncie. Analizie poddano m.in. charakter prawny tych uprawnień, ich treść (uprawnienia i obowiązki stron), przedmiot i podmiot prawa (w tym ograniczenia dotyczące kręgu podmiotów uprawnionych), sposoby powstawania i wygasania praw, a także kwestie ich odpłatności.

Należy podkreślić, że ramy tematyczne pracy zostały celowo ograniczone do prawa polskiego i niemieckiego. Choć *ius superficiei* znane jest także innym systemom prawa, dysertacja koncentruje się na ewolucji i obecnym kształcie instytucji *superficies* w dwóch wybranych systemach prawa kontynentalnego. Oznacza to, że za przedmiot analizy obrano w szczególności niemiecki model dziedzicznego prawa zabudowy oraz polską konstrukcję użytkowania wieczystego gruntu – instytucje te stanowią funkcjonalne odpowiedniki rzymskiej instytucji *ius superficiei*. Źródłami badania były przede wszystkim akty normatywne obowiązujące w obu krajach, orzecznictwo i literatura prawnicza z tego zakresu.

Zaznaczyć należy, że wskutek pogłębionych badań nad genezą prawa zabudowy cudzego gruntu w prawie rzymskim, przedmiotem dopełniającym całość dysertacji jest jej część poświęcona rekonstrukcji rzymskich korzeni *superficies* oraz prześledzeniu jej późniejszych losów do czasów współczesnych w prawie niemieckim (*Erbbaurecht*) i polskim (użytkowanie wieczyste). Rzymski punkt wyjścia wyznacza paremia *superficies solo cedit* – to, co połączone z gruntem, przypada gruntowi – formułowana w źródłach przez Gaiusa i Ulpiana oraz rozwijana w Digestach. Paremia ta wyraża naturalnoprawny prymat własności gruntu i stanowiła dogmatyczne tło dla kształtowania ochrony prawnej osoby zabudowującej cudzy grunt.

Cel badawczy i problem badawczy

Celem badawczym niniejszej dysertacji jest wszechstronne zbadanie rzymskiej instytucji *superficies* i jej odpowiedników w systemie prawa niemieckiego i polskiego w układzie synchronicznym i diachronicznym. Osią pracy jest analiza prawno-historyczna i prawno-dogmatyczno-komparatystyczna instytucji prawa *Erbbaurecht* oraz

użytkowania wieczystego, przeprowadzona z uwzględnieniem ich genezy, konstrukcji normatywnej oraz funkcjonowania w praktyce. Praca zmierza do zidentyfikowania podobieństw i różnic zarówno w treści badanych instytucji, jak i w ich funkcjach społeczno-gospodarczych, a także wyjaśnienia przyczyn tych różnic – zwłaszcza wynikających z odmiennej genezy i innego osadzenia w systemie prawa.

Tak sformułowany cel główny przekłada się na konieczność odpowiedzi na problem badawczy o kluczowym znaczeniu praktycznym: czy i w jakim zakresie doświadczenia niemieckiego *Erbbaurecht* mogą zostać wykorzystane dla udoskonalenia polskiego systemu prawa, zwłaszcza w kontekście ograniczeń i zmian dotyczących użytkowania wieczystego? Innymi słowy, rozważany jest problem, czy polski ustawodawca powinien rozpatrzyć możliwość wprowadzenie odrębnej instytucji prawa zabudowy na wzór *Erbbaurecht*, czy też usprawnić istniejące regulacje w zakresie użytkowania wieczystego gruntu?

Sformułowany problem badawczy ma charakter interdyscyplinarny w tym sensie, że wymaga analizy dogmatycznoprawnej (porównania norm i doktryny obu systemów), spojrzenia funkcjonalnego (oceny praktycznego działania instytucji i zaspokajanych przez nie potrzeb społecznych) oraz uwzględnienia kontekstu historycznego (genezy i ewolucji omawianych rozwiązań). Dzięki temu możliwe stało się pełniejsze zrozumienie istoty badanych praw i wyciągnięcie wniosków *de lege lata*.

Wtórny cel badawczy jest odtworzenie genezy i natury prawnej *ius superficiei* na tle rzymskich źródeł, z identyfikacją momentów przełomowych (w tym interdyktu *de superficibus* oraz kwalifikacji *superficies* w kodyfikacji justyniańskiej), a także ukazanie ewolucji konstrukcji rozdzielającej własność gruntu i budynku, zwłaszcza w prawie niemieckim i polskim. Aby osiągnąć zamierzony cel w zakresie badań historycznych nad *ius superficiei* należy rozwinąć i uzasadnić tezy badawcze wskazujące, że:

1. kodyfikacja justyniańska ujmuje *superficies* zasadniczo jako prawo na rzeczy cudzej (*ius in re aliena*), zrywając z wulgarnoprawnymi próbami kwalifikacji jako odrębnej własności budynku lub służebności, ochrona superficiariusza przybiera zaś postać skargi rzeczowej skutecznej *erga omnes*;
2. interdykt *de superficibus* należy wiązać z późną republiką, ewentualnie wczesnym okresem klasycznym prawa rzymskiego, jego geneza pozostaje sporna, lecz najpełniej tłumaczy ją potrzeba zrównania ochrony superficiariusza na gruntach publicznych i prywatnych;

3. źródła ustanowienia *superficies* obejmowały m.in. kontrakty *locatio-conductio* i zapisy testamentowe, dopuszczalne było objęcie *superficies* legatem, przy czym ograniczenia konstrukcji legatu windykacyjnego na gruncie *ius civile* wykluczały jego użycie do ustanowienia samego prawa zabudowy;
4. analiza treści prawa wskazuje na podstawowy obowiązek superficiariusza polegający na płaceniu czynszu oraz ponoszenia innych ciężarów jak podatki i obowiązki utrzymania zabudowy w należyтым stanie, zaś właściciel gruntu zachowywał pozycję dominującą, w tym pierwszeństwo z tytułu należności czynszowych względem wierzycieli zabezpieczonych na zabudowie;
5. średniowieczne i nowożytne porządki niemieckie znały liczne formy podzielonej własności i prawa do zabudowy (w tym *Erbleihe*, *Bauleihe*, *Kellerrecht*), co potwierdza trwałość funkcji realizowanych przez *superficies* niezależnie od nomenklatury.

Hipoteza badawcza

Główną hipotezę badawczą stanowi twierdzenie, że mimo zbieżności funkcji i wielu podobieństw konstrukcyjnych, *Erbbaurecht* i użytkowanie wieczyste nie są pełnymi odpowiednikami, gdyż różni je systemowe zakotwiczenie (neutralne własnościowo i rynkowe *Erbbaurecht* versus publicznoprawnie ukształtowane użytkowanie wieczyste), co uniemożliwia ewentualną transpozycję rozwiązań niemieckich do prawa polskiego bez powołania nowej instytucji w systemie prawa polskiego - prawo zabudowy. Kryterium falsyfikacji polega na wykazaniu – w świetle analizy pozytywnego prawa – że różnice systemowe są pozorne lub nieistotne (m.in. co do podmiotów uprawnionych do ustanowienia prawa, czasu trwania, trybu ustanowienia oraz skutków wygaśnięcia), a zatem transpozycja *de plano* byłaby możliwa.

Hipotezę badawczą związaną zaś z badaniami poświęconymi genezie *superficies* w prawie rzymskim stanowi twierdzenie, że rzymskie *ius superficiei* ma grecki rodowód lub co najmniej istotne inspiracje helleńskie, recypowane do prawa rzymskiego za pośrednictwem praktyki prowincjonalnej i *ius honorarium*, zanim doczekało się wzmianek w prawie pozytywnym (*Lex agraria*). Metoda falsyfikacji tej hipotezy polega na konfrontacji z alternatywą - twierdzeniem o czysto „endogennym” pochodzeniu *superficies* w prawie rzymskim, przy wykorzystaniu krytyki źródeł, porównań terminologicznych i rekonstrukcji mechanizmów recepcji w praktyce prowincjonalnej i edyktalnej.

Metody badawcze zastosowane w pracy

Rozprawa opiera się na zróżnicowanych metodach badawczych, adekwatnych do charakteru stawianych pytań. Zastosowano przede wszystkim metodę dogmatyczną, metodę historycznoprawną oraz metodę funkcjonalną w analizie porównawczej.

Dobór metod badawczych podporządkowano celowi zestawienia *Erbbaurecht* i użytkowania wieczystego na tle rzymskich korzeni *superficies*. Zastosowano trzy komplementarne podejścia: analizę dogmatyczną obowiązujących regulacji oraz orzecznictwa w prawie niemieckim i polskim, metodę prawnoporównawczą w ujęciu funkcjonalnym oraz metodę historycznoprawną dla rekonstrukcji *ius superficiei* jako perspektywy interpretacyjnej. Tak skonstruowany aparat badawczy pozwala odróżnić elementy wynikające z romanistycznego paradygmatu od rozwiązań ukształtowanych warunkami politycznymi i gospodarczymi. Zestawienie prawa rzymskiego ze współczesnym służy identyfikacji trwałych funkcji instytucji oraz mechanizmów rozdzielenia własności gruntu i budynku, a przez to umożliwia formułowanie wniosków *de lege ferenda* dla prawa polskiego w oparciu o doświadczenia niemieckie, z poszanowaniem odmienności systemowej obu porządków.

Metoda dogmatyczna – stanowiąca klasyczne podejście w naukach prawnych – posłużyła do analizy obowiązujących przepisów prawnych i dorobku doktryny w obu badanych systemach. W jej ramach przeprowadzono egzegezę tekstów prawnych (kodeksów, ustaw szczególnych oraz aktów wykonawczych) regulujących *Erbbaurecht* oraz użytkowanie wieczyste, a także orzecznictwa sądowego wpływającego na wykładnię tych instytucji. Analiza systemowa pozwoliła określić miejsce prawa zabudowy w strukturze praw rzeczowych każdego z porządków. W ramach metody dogmatycznej porównano m.in. definicje legalne (jeśli występują), zakres uprawnień i obowiązków wynikających z tych instytucji oraz ustawowe ograniczenia ich wykonywania.

Metoda historyczna – jej zastosowanie było niezbędne dla zrozumienia genezy i rozwoju *superficies* oraz wykazania ciągłości bądź zerwania tradycji tej instytucji w prawie niemieckim i polskim. Badania historyczne objęły zarówno prawo rzymskie (analiza źródeł prawa rzymskiego dotyczących *superficies*), jak i okres po upadku Rzymu, zwłaszcza średniowieczne i nowożytne prawo niemieckie oraz dawne prawo polskie. Zastosowano metody właściwe badaniom historycznoprawnym: analizę językową z uwzględnieniem kontekstu historycznego i egzegezę tekstów źródłowych (w tym kwerendę epigraficzną), uzupełnione analizą dogmatyczną i prawnoporównawczą. Z

uwagi na fragmentaryczność regulacji normatywnych w sprawach *superficies* kluczowa okazała się krytyczna analiza źródeł pochodzących z Digestów i komentarzy oraz ujęcie funkcjonalne późniejszych recepcji. Przeprowadzona kwerenda źródeł historycznych i literatury prawniczej, miała na celu prześledzenie stosowania prawa zabudowy na przestrzeni wieków – od wczesnych wzmianek o *superficies* w średniowiecznych zbiorach prawa miejskiego, przez regulacje zawarte w późniejszych kodyfikacjach. Dzięki metodzie historycznej ukazano kontekst powstania *Erbbaurecht* i użytkowania wieczystego, oraz okoliczności decydujące o wprowadzeniu do porządku prawnego obu instytucji. Pozwoliło to zrozumieć przyczyny różnic w podejściu dwóch systemów do podmiotowego prawa zabudowy cudzego gruntu.

Metoda funkcjonalna – zasadniczy zrąb rozprawy stanowi analiza porównawcza, przeprowadzona z wykorzystaniem metody funkcjonalnej, dominującej we współczesnej komparatystyce prawniczej. Zgodnie z tym podejściem przyjęto, że podstawową zasadą metodologiczną prawa porównawczego jest założenie funkcjonalności – porównywane instytucje należy rozpatrywać przez pryzmat funkcji, jakie pełnią w danych systemach. Innymi słowy, kluczowe jest pytanie, czy i jak badane rozwiązania prawne odpowiadają na podobne potrzeby społeczne oraz jakie problemy rozwiązują. Metoda funkcjonalna została zastosowana zwłaszcza w rozdziale analizy prawno-porównawczej (rozdz. V). Dokonano tam zestawienia *Erbbaurecht* i użytkowania wieczystego, traktując je jako instytucje prawne służące temu samemu celowi praktycznemu – stworzeniu długoletniego, zbywalnego i dziedzicznego prawa do korzystania z cudzej nieruchomości gruntowej. Porównanie objęło m.in. takie elementy, jak: przesłanki ustanowienia prawa (np. wymogi co do podmiotów i celu zabudowy), treść uprawnień (zakres korzystania z gruntu i wybudowanych obiektów), obowiązki obciążające uprawnionego, czas trwania prawa i możliwość jego przedłużenia, zasady wygaśnięcia oraz rozliczenia między stronami po wygaśnięciu. Dzięki metodzie funkcjonalnej możliwe było wychwycenie nie tylko różnic dogmatycznych, ale i dokonanie oceny tego czy różnice te mają praktyczne znaczenie – np. czy odmienna natura prawna użytkowania wieczystego w porównaniu z ograniczonym prawem rzeczowym *Erbbaurecht* wpływa na efektywność gospodarczą bądź bezpieczeństwo obrotu tymi prawami.

Warto podkreślić, że praca czerpie także z dorobku komparatystyki prawniczej dotyczącego metodologii badań porównawczych. Punktem odniesienia było m.in.

klasyczne ujęcie Zweigerta i Kötz³, zgodnie z którym porównywane instytucje powinny być funkcjonalnie równoważne, tj. spełniać analogiczne funkcje w różnych systemach prawnych. W niniejszej analizie starano się spełnić ten postulat, traktując *Erbbaurecht* i użytkowanie wieczyste jako odpowiadające sobie pod względem funkcji ekonomiczno-społecznej (zapewnienie możliwości zabudowy cudzych gruntów). Jednocześnie uwzględniono kontekst systemowy każdego z praw, by dostrzec wpływ odmiennego otoczenia prawnego (np. ograniczenie kręgu podmiotów ustanawiających użytkowanie wieczyste wyłącznie do Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, w odróżnieniu od *Erbbaurecht*, które może ustanowić każdy właściciel gruntu). Całość badań została przeprowadzona przy zachowaniu zasady, że tylko rzetelne porównanie jest możliwe dopiero po pełnym zrozumieniu danego rozwiązania w jego rodzimym kontekście.

Ograniczenia badania wynikają z przyjętego zakresu porównania do systemów polskiego i niemieckiego oraz z fragmentaryczności korpusu źródeł rzymskich. Ustalenia odnoszą się do stanu prawnego na dzień 31 maja 2025 r., co wyznacza granice czasowe aktualności wywodów.

Struktura dysertacji

Dla realizacji przedstawionego celu praca została podzielona na pięć rozdziałów, ułożonych w logicznym porządku od zagadnień historycznych, poprzez prezentację prawa obowiązującego w obu systemach, po analizę porównawczą i wnioski końcowe.

Rozdział I pt. „*Superficies* w prawie rzymskim” stanowi historyczne wprowadzenie do tematu rozprawy. Przedstawiono w nim genezę i istotę *superficies* w prawie rzymskim, ze szczególnym uwzględnieniem ewolucji tej instytucji od okresu archaicznego po czasy justyniańskie. Omówiono definicję *superficies* oraz jej miejsce w systematyce praw rzeczowych starożytnego Rzymu, a także scharakteryzowano sytuację prawną superficiariusza. W rozdziale przeanalizowano dostępne źródła i poglądy doktryny dotyczące momentu ukształtowania się *superficies* jako odrębnego prawa rzeczowego. Przedstawiono dwie główne teorie doktrynalne – zgodnie z pierwszą *superficies* wykształciło się już w prawie klasycznym, zgodnie z drugą dopiero w okresie prawa poklasycznego. W rozdziale tym ukazano także, jak prawo rzymskie rozwiązywało kolizję zasady *superficies solo cedit* z potrzebą ochrony superficiariusza budującego na

³ K. Zweigert, H. Kötz, *An Introduction to Comparative Law*, Vol. 1: *The Framework*, Amsterdam 1977, s. 25 i n.

cudzym gruncie – m.in. poprzez rozwój środków ochrony prawnej. Ta historyczna analiza stanowi fundament porównawczy dla kolejnych części rozprawy.

Rozdział II pt. „Recepcja i ewolucja *superficies* po okresie rzymskim” poświęcono losom instytucji prawa zabudowy na cudzym gruncie w okresach późniejszych, od średniowiecza do początków XX wieku, oddzielnie w tradycji niemieckiej i polskiej. W części 1 omówiono rozwój konstrukcji zbliżonych do *superficies* w prawie niemieckim. Przedstawiono średniowieczne rozwiązania polegające na rozdzieleniu własności gruntu i budynku (m.in. *Erbleihe* – dziedziczne dzierżawy gruntów), a następnie regulacje kodyfikacji nowożytnych, takich jak Bawarski Kodeks Cywilny z 1756 r. oraz Landrecht pruski z 1794 r. Ukazano, że choć sama nazwa *superficies* nie była używana, to idee podzielonej własności i długoterminowej dzierżawy gruntów pod zabudowę były obecne w prawie niemieckim (np. w Landrechcie ujęto koncepcję własności podzielonej na prawo zwierzchnie i użytkowe). Wykazano, że przepisy Landrechtu w pewnym zakresie przełamywały zasadę *superficies solo cedit*, dopuszczając zachowanie własności budynku przez osobę opuszczającą grunt.

Część 2 koncentruje się na rozwoju instytucji zbliżonych do *superficies* w Polsce. Przeanalizowano relikty średniowiecznego *ius superficiei* na ziemiach polskich (np. w prawie magdeburskim i jego recepcjach na ziemiach polskich) oraz przyczyny, dla których idea ta nie zakorzeniła się trwale w dawnej praktyce (m.in. prymat zasady *superficies solo cedit* oraz przewaga innych form korzystania z gruntów, jak emfiteuza czy prawo lenne). Następnie przedstawiono próby legislacyjne podjęte w II Rzeczypospolitej w celu wprowadzenia do polskiego prawa instytucji zbliżonej do *superficies*. Omówiono projekt Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego z 1934 r., przewidujący ustanowienie odrębnego prawa zabudowy, w ramach którego budowla na cudzym gruncie stanowiłaby odrębną nieruchomość ze swoją księgą wieczystą. Wskazano, że projekt ten (ani późniejsza koncepcja tzw. własności czasowej z 1937 r.) nie wszedł w życie, co sprawiło, iż po II wojnie światowej polski ustawodawca wypracował inny model – użytkowanie wieczyste.

Rozdział II zamyka zarys sytuacji prawnej bezpośrednio przed wprowadzeniem użytkowania wieczystego (przepisy dekretowe z lat 1945–1946 dotyczące dzierżaw i czynszów wieczystych) oraz wnioski wskazujące na historyczne uwarunkowania, które doprowadziły do rozbieżności dróg rozwoju prawa zabudowy w Polsce i w Niemczech.

Rozdział III pt. „*Erbbaurecht* w prawie niemieckim” zawiera dogłębną charakterystykę obowiązujących regulacji niemieckiego prawa zabudowy. Na wstępie

omówiono źródła prawa dotyczące *Erbbaurecht* – począwszy od przepisów §§ 1012–1017 BGB, które w 1900 r. po raz pierwszy wprowadziły to prawo do systemu (choć bardzo lakonicznie), poprzez rozporządzenie z 1919 r. o prawie zabudowy (*Erbbaurechtsverordnung* – później przekształconą w *Erbbaurechtsgesetz*), która usunęła luki BGB i do dziś, z niewielkimi zmianami, stanowi podstawę prawną instytucji. Dalej przedstawiono kolejne nowelizacje i aktualny stan prawny, uwzględniając, że współcześnie *Erbbaurecht* w Niemczech normowane jest głównie na poziomie federalnym, ze wsparciem przepisów landowych dotyczących m.in. planowania przestrzennego i gospodarki nieruchomościami.

W kolejnych częściach rozdziału zaprezentowano poszczególne aspekty tego prawa: przedmiot i podmiot *Erbbaurecht* (część 2) – wskazując, że obciążone nim mogą być zasadniczo nieruchomości gruntowe, zaś uprawnionym (dzierżawcą dziedzicznym) może być zarówno osoba fizyczna, jak i prawna; powstanie *Erbbaurecht* (część 3) – opisując tryby ustanowienia (umowa cywilnoprawna w formie aktu notarialnego i wpis do księgi wieczystej) oraz minimalne i maksymalne okresy trwania prawa (zwyczajowo 99 lat, z możliwością przedłużenia); treść *Erbbaurecht* (część 4) – szczegółowo omawiając prawa i obowiązki dzierżawcy dziedzicznego, w tym uprawnienie do wzniesienia na gruncie określonych budowli i korzystania z nich jak właściciel oraz obowiązek utrzymywania zabudowy w należytych stanie; opłaty z tytułu *Erbbaurecht* (część 5) – czyli tzw. *Erbbauzins*, jego wysokość, waloryzację i zasady płatności; wreszcie wygaśnięcie *Erbbaurecht* (część 6) – przedstawiając przesłanki wygaśnięcia upływem terminu lub przed czasem (np. rozwiązanie umowy z ważnych powodów) oraz skutki wygaśnięcia, w szczególności rozstrzygnięcie losu naniesień (co do zasady w prawie niemieckim przewidziana jest odpłatna kompensata wartości budynku na rzecz uprawnionego). Analiza ukazuje *Erbbaurecht* jako dojrzałą instytucję prawną, spójną z systematyką niemieckiego prawa cywilnego, która – choć historycznie inspirowana rzymskim *superficies* – wykształciła własne, nowoczesne rozwiązania dostosowane do potrzeb obrotu nieruchomościami.

Rozdział IV pt. „Użytkowanie wieczyste w prawie polskim” jest poświęcony polskiej instytucji użytkowania wieczystego, przedstawionej w analogicznym układzie jak *Erbbaurecht* w rozdziale poprzednim. Na początku scharakteryzowano źródła prawa – wskazano, że instytucja ta została wprowadzona ustawą z 1961 r., następnie przeniesiona do Kodeksu cywilnego z 1964 r. (art. 232 i n.) oraz uszczegółowiona w przepisach szczególnych, zwłaszcza w ustawie o gospodarce nieruchomościami z 1997 r.

Prześledzono rozwój legislacyjny użytkowania wieczystego od 1961 r. po czasy obecne, podkreślając zmiany zakresu stosowania (np. rozszerzenie katalogu gruntów i podmiotów w latach 90. wraz z transformacją ustrojową).

W dalszych częściach rozdział omawia kolejno: przedmiot i podmiot użytkowania wieczystego (część 2) – zaznaczając, że przedmiotem może być wyłącznie grunt należący do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, zaś użytkownikiem wieczystym co do zasady podmiot prywatny (osoba fizyczna lub prawna), który uzyskuje grunt w użytkowanie; powstanie prawa użytkowania wieczystego (część 3) – wyjaśniając dwuetapowy mechanizm (umowa w formie aktu notarialnego z właściwym organem publicznym i wpis do księgi wieczystej) oraz problematykę zgodności z planem miejscowym lub decyzją o warunkach zabudowy; treść prawa (część 4) – czyli szerokie uprawnienia użytkownika wieczystego do korzystania z gruntu w granicach celu, w jakim prawo to ustanowiono, zbliżone do uprawnień właścicielskich (prawo wznoszenia budynków, korzystania z nich, rozporządzania swoim prawem), przy jednoczesnym obowiązku zagospodarowania gruntu zgodnie z umową i ponoszenia świadczeń.

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (część 5) – omówiono konstrukcję opłaty rocznej, jej wysokość (z reguły ułamek wartości gruntu), możliwość aktualizacji oraz bonifikaty; wygaśnięcie użytkowania wieczystego (część 6) – wyjaśniono, że prawo jest co do zasady ustanawiane jest na 99 lat (minimalnie 40), może być przedłużone, a w razie nieprzedłużenia wygasa i grunt wraca do właściciela wraz z naniesieniami (budynki przechodzą na własność właściciela gruntu za odszkodowaniem odpowiadającym ich wartości); opisano także przypadki wcześniejszego rozwiązania umowy (np. niewykonywanie obowiązku zgodnego z celem) oraz związane z tym roszczenia odszkodowawcze.

Wreszcie, część 7 przedstawia proces przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność. Wyjaśniono mechanizm ustawowego przekształcenia z 2018 r., na mocy którego z dniem 1 stycznia 2019 r. użytkownicy wieczyści gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe z mocy prawa stali się właścicielami tych gruntów. Omówiono konsekwencje tej reformy – wygaszenie użytkowania wieczystego w sektorze mieszkaniowym i pozostawienie go *de facto* dla gruntów o innych przeznaczeniach (komercyjnych, publicznych), a także zaświadczenia i opłaty przekształceniowe. Rozdział IV uwzględnia także spory doktrynalne dotyczące natury prawnej użytkowania wieczystego (ograniczone prawo rzeczowe czy też prawo *sui generis* zbliżone do

własności), oraz jego miejsca w systemie prawa cywilnego, co stanowi podstawę do konfrontacji z prawem niemieckim w kolejnym rozdziale.

Rozdział V pt. „Analiza prawnoporównawcza: *Erbbaurecht* a użytkowanie wieczyste” zawiera właściwe porównanie obu instytucji, poprzedzone w części 1 wprowadzeniem metodologicznym (zakresem, celem i metodą porównania). Analiza prawnoporównawcza została przeprowadzona według kryteriów tematycznych, które odpowiadają strukturze poprzednich rozdziałów, co umożliwia czytelną konfrontację poszczególnych elementów *Erbbaurecht* i użytkowania wieczystego. I tak, w części 2 zestawiono genezę i historyczny rozwój obu instytucji – porównano, jak wykształcały się one od czasów rzymskich do współczesności, wskazując m.in. że *Erbbaurecht* jest bezpośrednim spadkobiercą tradycji *superficies* i prawa zwyczajowego, uformowanym dopiero w XIX–XX w., podczas gdy użytkowanie wieczyste stanowi twór krajowy z lat 60. XX w., inspirowany potrzebami gospodarki socjalistycznej, niemający wprost odpowiednika w prawie przedwojennym. Część 3 porównuje systemowe miejsce obu instytucji w prawie polskim i niemieckim – wskazując, że *Erbbaurecht* jest klasycznym ograniczonym prawem rzeczowym na cudzej rzeczy, podczas gdy użytkowanie wieczyste jest instytucją *sui generis* - nie należy do ograniczonych praw rzeczowych i nie jest też prawem własności. Część 4 obejmuje porównanie przedmiotu i podmiotu prawa – ujawniono tu podstawową różnicę: w prawie niemieckim *Erbbaurecht* może obciążać praktycznie każdą nieruchomości gruntową i ustanowione być przez każdego właściciela, natomiast w prawie polskim użytkowanie wieczyste ustanawiane jest wyłącznie na gruntach publicznych (państwowych lub samorządowych) i na rzecz określonych podmiotów prywatnych. Skutkiem tego w Polsce rola tej instytucji jest ograniczona do gospodarowania własnością publiczną, podczas gdy w Niemczech pełni ona uniwersalną funkcję w obrocie prywatnym. Część 5 poświęcono trybom ustanawiania i powstania prawa – porównano procedury zawierania umów, wymagania formy i wpisów do rejestrów (ksiąg wieczystych), a także ograniczenia co do czasu trwania (w Niemczech umowny, zwykle 99 lat, w Polsce sztywne ramy 40–99 lat). Część 6 zestawia treść prawa – uprawnienia i obowiązki stron – wykazano, że co do istoty uprawnienia są zbliżone (korzystanie z gruntu, wznoszenie budynków, pobieranie pożytków, rozporządzanie prawem).

Porównano też pozycję prawno-rzeczową obiektów budowlanych wzniesionych na gruncie: w obu systemach budynki te zasadniczo stanowią własność uprawnionego (superficiariusza, analogicznie do zasady rozdziału własności), choć w prawie polskim

traktuje się je jako związane z użytkowaniem wieczystym, zaś w prawie niemieckim własność budynków oparta jest na ujęciu tego prawa jako części składowa *Erbbaurecht*. Część 7 dotyczy odpłatności – porównano niemiecki *Erbbauszins* z polską opłatą roczną za użytkowanie wieczyste, uwypuklając różnice w sposobie ustalania stawek, ich waloryzacji oraz możliwości aktualizacji (np. w Polsce opłaty mogą być aktualizowane decyzją administracyjną co 3 lata, w Niemczech *Erbbauszins* wynika z umowy i może podlegać waloryzacji umownej). Część 8 omawia konsekwencje wygaśnięcia prawa – zwłaszcza rozstrzygnięcie losu naniesień po wygaśnięciu i ewentualne rozliczenia. Wykazano, że w obu systemach przewidziano rekompensatę dla uprawnionego za pozostawione na gruncie budynki, ale jej zakres i mechanizm różnią się. Część 9 analizuje szczególny przypadek przekształcenia prawa w prawo własności – tu polska regulacja nie ma odpowiednika w Niemczech, co wynika z odmiennej filozofii prawa zabudowy: *Erbbaurecht* jest traktowane jako trwały element systemu i nie zakłada się jego powszechnego przekształcania we własność, podczas gdy w Polsce dąży się obecnie do redukcji użytkowania wieczystego. Rozdział V kończy część 10 – Wnioski z analizy porównawczej, w którym zsyntetyzowano najważniejsze ustalenia porównania, wskazując obszary zbieżności oraz rozbieżności między analizowanymi instytucjami. Wnioski te stanowią bezpośrednią podstawę dla rekomendacji zawartych w zakończeniu.

W zakończeniu połączonym z wnioskami końcowymi – jego części podsumowującej - wskazano, że analiza porównawcza potwierdziła funkcjonalną ekwiwalentność *Erbbaurecht* i użytkowania wieczystego w zakresie zaspokajania potrzeby zabudowy cudzych gruntów, przy jednoczesnym ujawnieniu przewag i mankamentów każdego z rozwiązań. Stwierdzono m.in., że *Erbbaurecht* cechuje się większą elastycznością i szerszym zastosowaniem (także na gruntach prywatnych), natomiast użytkowanie wieczyste – mimo że zapewnia uprawnionemu silną pozycję zbliżoną do właściciela – jest uwikłane w reżim prawa publicznoprawny i obecnie doświadcza ograniczeń w stosowaniu. Wnioski *de lege ferenda* formułowane w zakończeniu dotyczą możliwości i celowości wprowadzenia w Polsce instytucji prawa zabudowy wzorowanej na rozwiązaniach niemieckich.

W rozprawie znalazły się postulaty dotyczące możliwości rozważenia recepcji najważniejszych elementów *Erbbaurecht* do polskiego systemu prawnego. Wskazano, że polska doktryna od lat sygnalizowała potrzebę ustanowienia odrębnego prawa zabudowy, uzupełniającego lub zastępującego użytkowanie wieczyste, jednak dotąd nie

zrealizowano tych postulatów⁴. W zakończeniu oceniono, że wprowadzenie takiej instytucji mogłoby wypełnić lukę powstałą po stopniowej eliminacji użytkowania wieczystego z obrotu mieszkaniowego, jednocześnie czerpiąc z ponad 100-letnich sprawdzonych wzorców niemieckich. Rozdział zamyka konkluzja, iż przeprowadzone badania potwierdzają aktualność i doniosłość problematyki *superficies* – zarówno z punktu widzenia nauki prawa (gdzie pogłębiają rozumienie tej kategorii praw na rzeczy cudzej), jak i praktyki legislacyjnej oraz stosowania prawa.

Uwagi końcowe dotyczące perspektywy badawczej

Perspektywa badawcza przyjęta w niniejszej dysertacji ma charakter kompleksowy: łączy analizę dogmatyczną z ujęciem historycznym i porównawczym. Taka wieloaspektowość jest niezbędna dla rzetelnej oceny instytucji *superficies*. Pełne zrozumienie obcych rozwiązań prawnych wymaga znajomości ich historii, kontekstu społecznego i instytucjonalnego — dopiero na tej podstawie możliwe staje się trafne porównywanie. Z tego względu praca osadza analizowane instytucje w szerokiej perspektywie: od rzymskich korzeni po współczesne realia społeczne i gospodarcze obu państw. Takie podejście pozwala uniknąć anachronicznych ocen i pochopnych wniosków. Zamiast prostego zestawienia abstrakcyjnych przepisów, przeprowadzono pogłębioną konfrontację funkcji i celów *ius superficiei* w odmiennych systemach prawnych, z uwzględnieniem ich ewolucji oraz uwarunkowań.

W rezultacie praca dostarcza całościowego oglądu instytucji *superficies* oraz jej współczesnych odpowiedników w prawie polskim i niemieckim. Umożliwia to nie tylko głębsze ujęcie tych konstrukcji w dogmatyce prawa cywilnego, lecz także ich ocenę pod kątem skuteczności i adekwatności do obecnych potrzeb. Zastosowana perspektywa badawcza sprawia, że wnioski dysertacji zachowują walor aktualności mimo zmian otoczenia prawnego – opierają się bowiem na fundamentalnych cechach i funkcjach analizowanych instytucji, a nie na statycznym opisie obowiązujących regulacji. Tym samym praca może stanowić punkt wyjścia dla dalszych badań nad prawem zabudowy, w tym do dyskusji nad ewentualnymi reformami w prawie polskim inspirowanymi doświadczeniami innych państw. Ostatecznie podejście łączące wymiar historyczny,

⁴ Zob. archiwalny projekt ustawy z uzasadnieniem Komisji Kodyfikacji Prawa Cywilnego przy Ministrze Sprawiedliwości: „Projekt z 09.09.2009 r. ustawa z dnia ... o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw”, [online:] <https://arch-bip.ms.gov.pl/pl/dzialalnosc/komisje-kodyfikacyjne/komisja-kodyfikacyjna-prawa-cywilnego/>, dostęp: 28.08.2025.

dogmatyczny i porównawczy pozwala osiągnąć pogłębione rezultaty poznawcze oraz sformułować propozycji *de lege ferenda* oparte na solidnych podstawach merytorycznych.

Niniejsza dysertacja uwzględnia stan prawny w Rzeczypospolitej Polskiej i w Republice Federalnej Niemiec na dzień 31 maja 2025 r. Oznacza to, że wywody dogmatyczne, porównawcze i wnioski formułowane są w oparciu o przepisy prawa ogłoszone do tej daty. Ewentualne nowelizacje lub rozstrzygnięcia późniejsze nie były przedmiotem analizy.

Rozdz. I. *Superficies* w prawie rzymskim

W definicji słownikowej *The Oxford Dictionary of Byzantium* czytamy, że *superficies* to wszystkie rzeczy wybudowane na powierzchni ziemi lub połączone z nią, w szczególności domy i budynki, a także drzewa i inne rośliny⁵. W historii prawa odnajdujemy też pojęcia *superficies* odnoszące się znaczeniowo do instytucji prawa rzeczowego, będącej odpłatnym, dziedzicznym i zbywalnym prawem do korzystania z budowli wzniesionej na gruncie należącym do innego właściciela, a którego charakter wskazuje na przynależność do katalogu praw określanych mianem *iura in re aliena*⁶. Drugie z opisanych znaczeń jest dziełem ewolucji prawa rzymskiego, które realizowało potrzebę ochrony praw superficiariusza – tego, który realizując postanowienia umowy posiad *superficies* na cudzej ziemi⁷.

Ze względu na ograniczoną dostępność historycznych źródeł normatywnych, w badaniach nad początkiem i rozwojem *superficies* dominującą metodą pozostaje analiza językowa materiału źródłowego, wspomagana kwerendą epigraficzną. Formułowane w doktrynie hipotezy podlegają stałej weryfikacji i polemice, jednak żadna z nich nie uzyskała dotychczas statusu koncepcji dominującej⁸. W literaturze wyodrębniają się natomiast dwa wiodące nurty teoretyczne dotyczące kształtowania się instytucji *superficies*, różniące się przede wszystkim datowaniem momentu, w którym funkcjonowała ona w obrocie prywatnoprawnym. Zgodnie z teorią straszą (koniec XIX w.) pełne ukształtowanie się instytucji *superficies* jako prawa rzeczowego nastąpiło już w epoce prawa klasycznego. Teoria nowsza – rozwinięta na fali zainteresowania analizą interpolacji Digestów, szczególnie w latach 50. XX w. – sytuuje ten proces w okresie tzw. wulgaryzacji prawa (poklasycznego).

Kluczowe w badaniach nad ewolucją instytucji *superficies* okazują się dzieła Vogta⁹ i Pastoriego¹⁰. Zdaniem Vogta dziedziczne prawo zabudowy było instytucją funkcjonującą w okresie prawa klasycznego wyłącznie na *ager publicus*¹¹. Na gruntach

⁵ A.P. Kazhdan, s.v. *superficies*, [w:] *Oxford Dictionary of Byzantium*, t. III, New York 1991, s. 1977.

⁶ A. Berger, s.v. *Superficies*, [w:] *Encyclopedic dictionary of roman law*, New York 1953, s. 725.

⁷ D.43.18.1.1 Qui superficium in alieno solo habet [...]

⁸ F. Schulz, *Classical roman law*, Oxford 1961, s. 397.

⁹ H. Vogt, *Das Erbbaurecht des klassischen römischen Rechts*, Marburg 1950.

¹⁰ F. Pastori, *La superficie nel diritto romano*, Milano 1962.

¹¹ H. Vogt, *Das Erbbaurecht ...*, op. cit., s. 47.

prywatnych znalazła zastosowanie dopiero po okresie klasycznym, a jej pełne ukształtowanie przypada na wiek 3 i 4 n.e.¹²

1. *Superficies* w okresie prawa archaicznego i przedklasycznego

O tym, że w czasach Starożytnej Grecji oraz w epoce Ptolemeusza praktykowano odpłatne długoterminowe umowy dzierżawy ziemi, upoważniające dzierżawcę do wzniesienia budynku i korzystania z niego pisał już Taubenschlag¹³. O greckim rodowodzie emfiteuzy - instytucji zbliżonej w swej konstrukcji do analizowanej *superficies*, choć od niej odmiennej – wspominał także Bojarski¹⁴. Hipoteza o greckich korzeniach rzymskiej *superficies* nie została dotąd szerzej podjęta w historiografii prawa. W niniejszej części zostanie wykazane, że rozwój *superficies* w prawie rzymskim w okresie republiki mógł być inspirowany praktyką stosowaną na podbitych terytoriach Grecji. Tezę tę wsparto wynikami własnych badań oraz wnioskami zaczerpniętymi z prac czołowych badaczy prawa rzymskiego.

Należy raczej przyjąć, że wzorem wyników badań nad *ius emphiteuticum*¹⁵, okoliczności i czas ukształtowania się załączków instytucji *superficies* nie zostaną jednoznacznie określone. Dostępność źródeł oraz zakres wiedzy, jaki one dostarczają, pozwalają formułować hipotezy badawcze, których nie sposób obecnie zweryfikować **przeprowadzić** ze względu na brak odpowiednich źródeł albo niewystarczającą ich treść. Z tego powodu równie prawdopodobnie pozostają hipotezy wzajemnie się wykluczające: (i), że podobne co do istoty koncepcje prawa zabudowy rozwijały się niezależnie w różnych częściach basenu Morza Śródziemnego, oraz (ii) że ukształtowały się w drodze recepcji¹⁶. Pozostawiając tę kwestię do rozstrzygnięcia w razie odkrycia nowych źródeł, skoncentrowałem się w niniejszym punkcie na hipotezie, wedle której początków *superficies* w prawie rzymskim należy poszukiwać w zabudowie realizowanej na gruntach publicznych. W poszukiwaniu tych źródeł badacze kierują uwagę ku dziełom dwóch pisarzy historycznych późnej republiki i wczesnego pryncypatu: Dionizjusza z

¹² *Ibidem*, s. 53.

¹³ R. Taubenschlag, *Rzymskie prawo prywatne na tle praw antycznych*, Warszawa 1955, s. 149. Tenże, *The law of Greco-Roman Egypt in the light of the papyri : 332 B.C. to 640 A.D.*, Warszawa 1955, s. 270.

¹⁴ W. Bojarski, *Emfiteuza według prawa rzymskiego*, Toruń 1970.

¹⁵ Zob.: W. Bojarski, *Emfiteuza ...*, op. cit., s. 23. Idem, *Ius in agro vectigali*, „Acta Universitatis Nicolai Copernici” 1973, z. 56, s. 60. Idem, *Unifikacja praw dzierżaw wieczystych w prawie rzymskim*, „Prawo Kanoniczne” 1994, nr 3-4, s. 117.

¹⁶ Pastori Sugeruje wspólne pochodzenie instytucji emfiteuzy, *ager vectigales* i *superficies*. F. Pastori, *La superficie ...*, op. cit., s. 33.

Halikarnasu (60 p.n.e. – 9 n.e.) oraz Tytusa Liwiusza (59 p.n.e. – 17 n.e.). W dziele drugiego z nich czytamy:

Liv.1.35.10 *Ab eodem rege et circa forum privatis aedificanda divisa sunt loca; porticus tabernaeque factae.*¹⁷

Ten fragment dzieła Liwiusza odnosi się do czasów, gdy królem był Ancus Marcius (642-617 p.n.e.). Badacza prawa rzymskiego dopatrują się w cytowanym zdaniu potwierdzenia hipotezy, że załączków instytucji *superficies* należy poszukiwać w epoce królewskiej starożytnego Rzymu¹⁸. Pierwowzorem zabudowy wznoszonej na gruncie, która nie należała do właściciela budowli mogły być wspomniane przez Liwiusza *tabernae*. Konstrukcje te, wykonywane prawdopodobnie z drewna i kryte skórą, mogły być najstarszą formą schronienia wykorzystywaną przez pierwszych Rzymian¹⁹. Stopniowo zmieniały swoje przeznaczenie i pozostały w użyciu, dlatego Ulpian definiuje *taberna* jako budowlę nadającą się do zamieszkania, której wejście zamykane jest deskami²⁰. W dalszym fragmencie Ulpian opisuje *taberna* jako sklep zaopatrzony w towary i niewolników, przygotowany do prowadzenia takiej działalności²¹. W nim ówczesny rzemieślnik albo handlarz sprzedawał swoje wyroby.

Taberna - jako forma zabudowy na gruntach municypalnych, zdaje się być konstrukcją lekką i najpierw niezwiązaną trwale z gruntem. Paulus wywodzi z tego słowa pojęcie *tabernaculum*, co znaczy namiot²². Wznoszone na gruntach publicznych *tabernae*, niezwiązane trwale z gruntem stanowiły prawdopodobnie odrębną własność. Umowa, na podstawie której uzyskiwano grunt pod wznoszone konstrukcje, miała charakter obligacyjny, oparty prawdopodobnie na *locatio-conducto*. Lekki charakter konstrukcji sugeruje, że umowy nie były prawdopodobnie zawierane na długi okres. Z czasem znaczenie słowa *taberna* zostało rozciągnięte na trwalsze konstrukcje,

¹⁷ Tłumaczenie własne: „Król ten podzielił również teren wokół forum na place budowy; ustawiono portyk i stragany.”

¹⁸ Tak: H. Vogt, *Das Erbbaurecht...*, op. cit., s. 5

¹⁹ W. Smith, s.v. Taberna, [w:] *A Dictionary of Greek and Roman Antiquities*, Boston 1859, s. 1091 [online:] <https://books.google.pl/books?id=LscPAAAAAYAAJ&hl=pl&pg=PA1091#v=onepage&q&f=false>, dostęp: 29.05.2020.

²⁰ D.50.16.183; W przekładzie Digestów pod red. T. Palmirskiego *tabernae* są budynkami nie nadającymi się do zamieszkania. Tymczasem W. Smith, odwołując się do tego samego fragmentu Digestów, tłumaczy *tabernae* jako zabudowania nadające się do zamieszkania, zob.: W. Smith, *A Dictionary of Greek...*, op.cit.; Th. Mommsen w opracowaniu podaje w treści tego fragmentu: „... *omne utile ad habitandum aedificium...*”, aby w przypisie podać alternatywne jego brzmienie: „*omne aedificum non utile ad habitandum*”. Zob.: P. Krueger, Th. Mommsen, *Corpus Iuris Civilis*, Berlin 1894, s. 864 [online:] <https://archive.org/details/corpusiuriscivil00krueoft/page/n5/mode/2up>, dostęp: 29.05.2020.

²¹ D.50.16.185.

²² D.50.16.184.

pojawiające się w architekturze miasta wraz z jego rozwojem. W literaturze wskazuje się przykłady, że mianem tym określano pomieszczenia pełniące funkcję sklepu, które należały do dużych domów²³. Były zatem trwale związane z gruntem. Obecność takich *tabernae* została odnotowana także w innych miastach, poza Rzymem²⁴.

Kolejnym punktem chronologicznie w analizie losów zabudowy na gruntach publicznych jest *Lex Icilia de Aventino publicando*. Ustawa uchwalona w 456 r. p.n.e. jest najstarszym poświadczonym aktem prawnym, który mógł stanowić załączek kształtowania się instytucji *superficies* w okresie republikańskim, jeszcze na gruncie prawa archaicznego²⁵. Nie zachował się do czasów współczesnych tekst wspomnianej ustawy, a jej treść odtwarzana jest na podstawie wtórnych źródeł historycznych. Istotnym źródłem poznawczym okazały się ponownie dzieła Dionizjusza z Halikarnasu oraz cytowanego wcześniej Tytusa Liwiusza.

Lex Icilia de Aventino publicando zrównała plebejuszy z patrycjuszami w dostępie do *ager publicus*. Akt ten był wynikiem wieloletnich konfliktów między dwoma stanami, który narastał w obliczu kolejnych wojen toczonych przez Rzymian, nierównej redystrybucji benefitów z tych wojen (w tym obszarów ziemskich podbitych terytoriów), a także nierówności w sprawowaniu władzy²⁶. Dotąd jedynie patrycjusze mogli uzyskiwać prawo własności lub posiadania gruntu publicznego²⁷.

W historii opisanej przez Dionizosa z Halikarnasu czytamy, że w czasie, gdy konsulami Rzymu byli Marcus Valerius i Spurius Verginius²⁸, armia Rzymian nie wyszła poza granice miasta, aby toczyć boje z wrogiem, ale pojawiły się za to nowe zarzewia walk wewnętrznych między trybunami a konsulami, których tłem był długotrwały konflikt między patrycjuszami a plebejuszami. Trybun Icilius zaproponował, aby wzgórze Awentynem zostało podzielone między plebejuszy, aby mogli wybudować tam swoje domy. Dionizos opisuje to wzgórze jako włączone do terenów miasta, w swej

²³ W. Smith, s.v. Domus, [w:] *A Dictionary...*, op.cit., s. 430.

²⁴ Vogt poza Rzymem odnotowuje ich obecność m.in. w Pompejach, zob.: H. Vogt, *Das Erbbaurecht ...*, op. cit., s. 8-10;

²⁵ Pastori wskazuje na *Lex Icilia de Aventino* jako załączek instytucji *superficies*: F. Pastori, *La superficie ...*, op. cit., s. 34.

²⁶ Zob.: R. Sajkowski, *Republika*, [w:] *Rzymskie prawo publiczne. Wybrane zagadnienia*, A. Jurewicz, et al., Olsztyn 2011, ss. 31-36.

²⁷ Istnieje spór między badaczami prawa rzymskiego, czy w okresie wczesnej republiki prawo do korzystania z zasobów *ager publicus*, oparte było na uzyskaniu prawa własności, czy wyłącznie prawa posiadania.

²⁸ Dion. 10.31.1; Liwiusz określając czas wewnętrznych walk stanowych i nadania wzgórza Awentynu plebejuszom, wskazuje na lata piastowania urzędu przez konsulów, których wymienił Dionizos, zob.: Liv. 3.31.1.

większej części niezabudowane i niezamieszkałe, za to gęsto zalesiona. Za staraniem Iciliusa przegłosowano przyjęcie proponowanej ustawy. Na jej mocy wszystkie parcele należące do prywatnych obywateli, jeśli zostały wcześniej nabyte, pozostały w posiadaniu dotychczasowych właścicieli, ale te, które zostały przejęte siłą lub w wyniku oszustwa przez kogokolwiek i zabudowane, powinny zostać odebrane za zwrotem poniesionych wydatków na budowę²⁹.

W dalszej części przekazu czytamy, że plebejusze zebrali się, aby między sobą wylosować działki, po czym przystąpili do wznoszenia domów. Dionizjusz twierdzi, że część zabudowy wzniesionej przez plebejuszy stanowiły wielorodzinne, wielokondygnacyjne domy (*insulae*). Taki obraz nie znajduje jednak potwierdzenia w badaniach archeologicznych wczesnorepublikańskiego Rzymu. Opisywana przez Dionizjusza forma zabudowy była natomiast powszechna w epoce jemu współczesnej. Można więc przypuszczać, że umieszczenie tego typu zabudowy cztery wieki wcześniej jest raczej anachroniczną projekcją autora niż wnioskiem opartym na źródłach³⁰.

Z treści dzieł Dionizjusza i Liwiusza dowiadujemy się, że beneficjentami tej regulacji byli plebejusze, a zarazem jest to najwcześniej poświadczona ustawa dotycząca nadania gruntów publicznych pod budownictwo mieszkaniowe w obrębie Rzymu. Sama ustawa zyskała status świętej, przez co plebejusze mieli zachować uzyskane prawo po wieczne czasy³¹. Doniosłość ustawy może potwierdzać fakt, że pamięć o niej zachowana została przez rzymskich historyków. Możemy wyobrazić sobie, że o ile dla plebejuszy był to pierwszy akt nadania gruntów publicznych, to dla patrycjuszy podobne nadania miały miejsce już wcześniej³². Pospolitość nadania gruntów patrycjuszom, tak samo jak przeznaczenia ich na cele publiczne, mogło nie wzbudzać poruszenia wartego przekazów historycznych.

O obecności zabudowy na gruntach publicznych w czasach republiki świadczy tekst *Lex agraria* datowanej na 111 r. p.n.e., której treść odtworzono na podstawie źródeł epigraficznych³³. Ustawa ta dotyczyła kwestii uwłaszczenia na *ager publicus* - przydziału tych ziem na terytorium Italii oraz w prowincjach³⁴. Potwierdzała także prawa

²⁹ Dion. 10.32.

³⁰ G. Oliviero, *La 'lex Icilia de Aventino publicando'*, „Index. Quaderni camerti di studi romanistici. International Survey of Roman Law” 1997, nr 25, s. 529.

³¹ Za *lex sacra* opowiada się Oliviero, zob: G. Oliviero, *La "lex Icilia ..."*, op.cit., s. 523.

³² Zob.: Liv. 2.48.2.

³³ W niniejszej pracy korzystam z tekstu *Lex Agraria* w opracowaniu Crawford'a: M. H. Crawford, *Lex Agraria*, [w:] idem, *Roman Statutes*, London 1996, s. 113-180.

³⁴ Zob.: S. Roselaar, *Public Land in the Roman Republic: A Social and Economic History of Ager Publicus in Italy, 396-89 BC*, Oxford 2010, s. 267-268.

do ziemi nabytej w drodze reformy agrarnej przeprowadzonej przez Tyberiusza Grakchusa. W epigraficznej wersji *Lex agraria* czytamy, że obok gruntów, uwłaszczeniu poddawano również budynki - *aedificia*³⁵. W wierszu nr 7 tej ustawy czytamy:

„... *ager locus aedificium omnis quei supra scriptus est, ... privatus esto* ...”³⁶

Cytowany fragment *Lex agraria* jest potwierdzeniem praw do otrzymanej ziemi, placu czy budowli przyznanych wcześniejszym aktem - *Lex Sempronia*³⁷. W wierszu nr 92 ustawy, którego tekst dedykowany jest gruntom prowincjonalnym, odnajdujemy wzmiankę o *superficies*³⁸:

„...*quei ... superficies habet possidetve utiturve, quem ... superficies q(uaestor) pr(aetor)ve pu[blice vendiderit...o]b eum ... superfic]ium scrip<t>uram pecoris nei dato neve...*”³⁹

Nieruchomości w prowincjach w dobie republiki miały status *ager publicus*. Jeszcze w okresie prawa klasycznego Gaius pisał, że ziemie prowincjonalne należą do ludu rzymskiego, albo do cesarza, a tym osobom w których rękach ziemia ta się znajduje, przysługiwało jedynie posiadanie oraz pobieranie pożytków⁴⁰.

Tekst nie rozróżnia „dwóch kategorii zabudowań”. *Aedificium* to budowla jako rzecz, natomiast *superficies* oznacza prawo do korzystania z budowli na cudzym gruncie. W wierszu nr 9 stwierdza się: „[...] *quouis eum agrum locum aedificium possessionem ex lege plebeiae scit[fo ess]e oportet oportebitue* [...]”⁴¹, w wierszu nr 86 (dotyczącym

³⁵ Pod pojęciem *aedificium* rozumiano budynek wraz z ziemią (*solum*) na której został wybudowany, dotyczył raczej budowli miejskich, bowiem budynki położone poza miastem określano mianem *villae*. Za: A. Berger, *Encyclopedic dictionary* ..., op. cit., s. 353.

³⁶ Tłumaczenie własne: „... ziemia, plac, budowla wszystkie, które wskazano wyżej, ... są własnością prywatną ...”.

³⁷ T. Beggio, *Lex Agraria, 111 BCE*. Oxford Classical Dictionary, Oxford 2019, [online:] <https://oxfordre.com/classics/view/10.1093/acrefore/9780199381135.001.0001/acrefore-9780199381135-e-8267>, dostęp: 28.08.2025.

³⁸ Th. Mommsen wskazał dwa obszary geograficzne objęte regulacją *Lex agraria* – od wiersza 1 do 44 ma dotyczyć terenów Italii, a dalsze wiersze gruntów prowincjonalnych. Th. Mommsen, *Lex agraria*, w: idem, *Gesammelte Schriften*, I. Abt.: *Juristische Schriften*, t. 1, Berlin 1905.

³⁹ Tłumaczenie własne: „[...] ktokolwiek posiada, używa, pobiera pożytki z *superficies*, które kwestor albo pretor publicznie mu sprzedał, nie ma obowiązku płacić podatku nazwanego *scriptura* [...]”.

⁴⁰ Gai 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 et usumfructum habere videmur [...]

⁴¹ Wiersz nr 9 potwierdza, że określone osoby mają prawo do posiadania gruntów, budynków lub innych miejsc na podstawie ustawy lub uchwały plebejskiej (plebiscitum). W tłumaczeniu własnym „[...] [osoba] która ten grunt, miejsce, budynek zgodnie z ustawą lub uchwałą plebejską powinna posiadać lub będzie powinna posiadać [...]”.

Afryki): „[...] *quei agrum locum aedificium in Africa possidebit* [...]”⁴², zaś w wierszu 92 „[...] *quei agrum possessionemue agriue possessionisue superficies habet possidetue utiturue fruiturue* [...]”⁴³. Zestawienie tych formuł pokazuje, że *superficies* występuje obok *ager*, *locus*, *aedificium* i *possessio* jako odrębny przedmiot uprawnień - uprawniony (superficiariusz) mógł ją mieć, posiadać (w sensie *quasi*-posiadania), używać i pobierać z niej pożytki⁴⁴.

Kluczem w identyfikacji terenów prowincjonalnych, których dotyczy fragment *Lex agraria*, jest użycie słowa *superficies*. We wcześniejszych i kolejnych wierszach zachowanego tekstu ustawy, poza wskazanym wierszem, termin *superficies* nie występuje. Możemy natomiast zauważyć, że gdy jest mowa w ustawie o zabudowaniach, konsekwentnie używane jest słowo *aedificium*. Mommsen nie wiązał z tym faktem konsekwencji dla interpretacji ustawy i uznał, że wiersz nr 92 reguluje kwestie gruntów zlokalizowanych w Afryce⁴⁵.

Okoliczność ta może jednak sugerować, że analizowany fragment może odnosić się do terytorium, które nie jest przedmiotem regulacji wcześniejszych wersów *Lex agraria*. Takie założenie przyjął Lintott, dla którego jednym z argumentów przemawiających za tym, że treść wiersza nr 92 nie dotyczy Afryki jest obecność w nim słowa *superficies*⁴⁶.

Z poglądem Lintott’a nie zgodził się Crawford. Stwierdził, że jedynym pewnikiem wynikającym z treści wiersza nr 92 jest to, że ten kto dzierżawił ziemię, nie będzie teraz płacił podatku nazywanego *scriptura*⁴⁷. Poczynił ponadto spostrzeżenie o braku wzmianki o posiadaniu przy ostatnim powtórzeniu słowa *superficies*, co wytłumaczył zaniechaniem grawera, ze względu na fizyczny brak miejsca na wpisanie tego słowa na arkuszu wykonanym z brązu. Choć nie podzielił opinii Lintott’a, że wiersz nr 92 odnosi się do terenów Grecji, to poparł jego twierdzenie, że słowa wiersza nr 91: „[...] *utei bona, quae habuisent, agrumque, qui eis publice adsignatus esset, haberen*

⁴² Wiersz nr 86 odnosi się do posiadania ziemi prowincjonalnej i budynków w Afryce, co pokazuje, że *Lex agraria* miała zastosowanie nie tylko w Italii, ale również w prowincjach. W tłumaczeniu własnym: „[...] kto będzie posiadał grunt, miejsce lub budynek w Afryce [...]”.

⁴³ Wiersz nr 92 zawiera katalog praw podmiotowych związanych m.in. z *superficies*. Wskazuje, że superficiariuszowi przysługiwało *habere, possidere, uti, frui*. W tłumaczeniu własnym: „[...] kto posiada grunt lub budynek temu przysługuje prawo posiadania, używania i czerpania pożytków [...]”.

⁴⁴ Prawa związane z *ager publicus* w związku z *Lex agraria* omawia Kaser, zob.: M. Kaser, *Die Typen der römischen Bodenrechte in der späteren Republik*, „Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte: Germanistische Abteilung“, vol. 62, 1942, s. 1-81.

⁴⁵ Th. Mommsen, *Lex agraria*... op. cit., s. 71.

⁴⁶ A. Lintott, *Judicial Reform and Land Reform in the Roman Republic*, Cambridge 1992, s. 278.

⁴⁷ M. H. Crawford, *Lex Agraria*..., op. cit. s. 179.

[...]”⁴⁸ nie przystają do gruntów dzierżawionych od kwestora, a które wspomniane są w wierszu nr 32 ustawy⁴⁹.

De Ligt⁵⁰ rozwinął spostrzeżenie dotyczące nietypowej treści wiersza 91. Zwrócił uwagę na warstwę językową tekstu, który koreluje z frazami użytymi przez Diodora Sycylijskiego, opisującego wojnę lamilską oraz warunki, na jakich Ateńczycy poddali się Antypaterowi. U Diodora czytamy, że Antypater nie zakończył działań wojennych z Ateńczykami, póki ci nie wydali mu wszystkiego, co mieli w swoim posiadaniu. Następnie to, co otrzymał, wspaniałomyślnie im zwrócił - ich miasto, majątek i wszystko inne, co posiadali⁵¹.

Liwiusz opisał podobny *modus operandi* Rzymian względem podbitych społeczności na terenach Italii i Grecji⁵². Wykorzystanie tej praktyki na terenach Półwyspu Iberyjskiego dokumentuje *Tabula Alcantarensis*, która opisuje wydarzenia z 104 r. p.n.e., gdy *Caesius*, po przyjęciu kapitulacji Celtyberów, oddał im z powrotem ich ziemię, zabudowania, prawa oraz wszystkie inne rzeczy, które były ich na dzień przed kapitulacją, jeśli wówczas istniały, pod warunkiem, że zostanie to zaakceptowane przez senat i lud rzymski⁵³.

Opisane praktyki, nazywane w tradycji rzymskiej *deditio* wskazują, że w treści wiersza nr 91 *Lex agraria* wspomina się o odtworzeniu praw podbitej społeczności. Zdaniem De Ligta, taka interpretacja wiersza 91 wskazywałaby na związek z wierszem nr 93, w którym czytamy, że prawa wymienione wcześniej otrzymano *ex senatum consultum*⁵⁴. Jednocześnie sugeruje, że analizowane trzy wiersze ustawy dotyczą Sycylii, Galii albo Półwyspu Iberyjskiego.

⁴⁸ Tłumaczenie własne: „... tak oni powinni mieć majątek, który był ich, oraz ziemię, która została im publicznie przyznana...”.

⁴⁹ W wierszu nr 32 czytamy: „[--- ob]uenit obueneritue, quibus ante h(anc) [l(egem) rog(atam) agrum locum con]ductum habere frui possidere defendere licuit, extra eum agrum locu[m ---]m ue oportebit, id, ut ei quicquid quoieique ante h(anc) l(egem) r(ogatam) licuit, ita ei habere [frui possidere defendere]”. Tekst w tłumaczeniu własnym: „[---] przekazał lub powinien przekazać, komukolwiek przed [złożeniem projektu] tego [prawa] ziemię lub parcelę w dzierżawę, aby pobierał pożytki, posiadał lub bronił zgodnie z prawem, poza tą ziemią lub parcelą [---] jest to zgodne z prawem, aby miał [pobierał pożytki, posiadał i bronił] ją [po przyjęciu tego prawa] tak jak wszystko było zgodne z prawem dla kogokolwiek przed złożeniem projektu tego prawa [---]”.

⁵⁰ L. de Ligt, *Provincial Dediticii in the Epigraphic Lex Agraria of 111 B.C.?*, „The Classical Quarterly”, t. 58, nr 1, Cambridge 2008, s. 356–362.

⁵¹ Diod. 18.18.1–5; Zob. R. M. Geer (red.), *Diodorus of Sicily. Books XVIII and XIX, 1–65*, tłum. R. M. Geer, Cambridge 1947, s. 65.

⁵² Zob.: Liv. 1.38, Liv. 7.31.4, Liv. 40.49.4, Liv. 38.39.12.

⁵³ L. de Ligt, *Provincial Dediticii* ..., op. cit, s. 360;

⁵⁴ Wśród źródeł prawa okresu republiki wymieniana się także uchwały senatu. Zob. J. Crook, *The Development of Roman Private Law*, w: J. Crook, A. Lintott, E. Rawson (red.), *The Cambridge Ancient History*, wyd. 2, t. 9: *The Last Age of the Roman Republic, 146–43 B.C.*, Cambridge 2006, s. 532.

W świetle hipotezy postawionej przez De Ligta wiersze 91-3 stanowiłyby pewną spójną konstrukcję prawną. Pierwszy z nich miałby potwierdzić przyznanie utraconych praw w wyniku *deditio*. Następny wiersz miałby przyznawać zwolnienie z daniny *scriptura*, płaconej od wziętych w dzierżawę ziem lub zabudowań. Ostatni spośród nich potwierdzałby wcześniej wymienione prawa, także te uzyskane *ex senatus consulto*.

Zgadzam się ze stanowiskiem De Ligta w tej części, w której wiąże on wiersze 91-93 z restytucją praw (*restitutio iurum*), jako konsekwencją aktu *deditio*, potwierdzoną *ex senatus consulto*. Za nieprzekonujące uważam przypisywanie temu fragmentowi ustawy związku z Sycylią, Galią albo Półwyspem Apenińskim. Zważywszy, że w zachowanym tekście epigraficznym *Tabula Alcantarensis*⁵⁵ - upamiętniająca *deditio* z 104 r. p.n.e. - występuje termin *aedificium*, różny od użytego w analizowanym passusie *superficies*, próba wiązania analizowanego fragmentu *Lex agraria* z Półwyspem Iberyjskim wydaje się kontrowersyjna.

Zgadzam się natomiast z poglądem Lintotta co do tego, że analizowane przepisy *Lex agraria* dotyczą podbitych terytoriów greckich w fazie ich włączania do administracji prowincjonalnej, gdy część gruntów uzyskała status *ager publicus*⁵⁶.

Skoro w wierszu 92 mowa o zwolnieniu z opłaty zwanej *scriptura*⁵⁷ (tj. opłaty za wypas na *ager publicus*), ta część ustawy najprawdopodobniej nie dotyczy miast-państw wolnych i sprzymierzonych (np. Aten i Rodos) – *civitates foederatae* – które co do zasady korzystały z immunitetów fiskalnych wobec Rzymu. Nie odnosi się też prawdopodobnie do terytoriów należących do *amici populi Romani*, ponieważ grunty tych wspólnot nie stanowiły *ager publicus*. Natomiast najbardziej pasuje do *civitates stipendiariae* — miast-państw najsilniej związanych z Rzymem, zobowiązanych do świadczeń (*stipendium*, *tributum*), przy jednoczesnym zachowaniu własnych porządków prawnych — oraz (w zależności od lokalnych przywilejów) do *civitates liberae ac immunes/sine foedere*, które korzystały z wolności i/lub immunitetów, lecz mogły podlegać szczegółowym klauzulom traktatowym⁵⁸.

⁵⁵ Tab. Alc.: [...] esse iussit agros et aedificia leges cete[ra omnia][...].

⁵⁶ Zob. A. Lintott, *The Roman Empire and Its Problems in the Late Second Century*, [w:] J. Crook, A. Lintott, E. Rawson (red.), *The Cambridge Ancient History*, wyd. 2, t. 9: *The Last Age of the Roman Republic, 146–43 B.C.*, Cambridge 2006, s. 32.

⁵⁷ Th. Mommsen tłumaczył wiersz 92 w ten sposób, że zwolnienie z płacenia obowiązkowej daniny ma miejsce po wywłaszczeniu właściciela, tymczasem Crawford w swoim tłumaczeniu nie wiąże tego zwolnienia z faktem wywłaszczenia. Zob. M. H. Crawford, *Lex Agraria...*, op. cit. 179.

⁵⁸ Zob.: W. Litewski, *Rzymskie prawo prywatne*, Warszawa 1999, s. 107.

Treść wiersza 92 wskazuje na praktyki typowe dla kwestora lub pretora, polegające na oddawaniu w dzierżawę gruntów i zabudowań⁵⁹. Wynika z niego, że nim zdjęty został obowiązek płacenia daniny zwanej *scriptura*, kwestor albo pretor w drodze publicznej licytacji oddał w dzierżawę ziemię, parcelę lub *superficies*⁶⁰. Gdyby zaś umowa dzierżawy obejmowała oprócz budowli również ziemię, jej przedmiotem byłyby *aedificies*.

W mojej ocenie, *Lex agraria* daje nowe światło na proces kształtowania się stosunków prawnych związanych z *superficies* w okresie republiki. Jest to najstarsza znana ustawa, której tekst - odtworzony na podstawie źródeł epigraficznych - zawiera wzmiankę o *superficies*⁶¹. Okoliczność precedensowego użycia słowa *superficies* mogła być inspirowane prawem lokalnym, wcześniej obowiązującym na podbitych terenach. W literaturze wskazuje się, że praktyka oderwania prawa własności *superficies* od prawa własności gruntu funkcjonowała w Grecji od czasów starożytnych, a także w okresie Ptolemeuszy⁶². Kontakt z prawem, które kształtowało się równolegle z grecką filozofią, działał na Rzymian zapewne inspirująco. Skalę tego oddziaływania odnotowano w historii prawa, dlatego okres między II wojną punicką a początkiem pryncypatu, nazywany jest w literaturze „hellenistycznym okresem rzymskiej jurysprudencji”⁶³. Liczne nawiązania do prawa⁶⁴, filozofii⁶⁵ i literatury greckiej⁶⁶, które odnajdujemy w piśmiennictwie prawników okresu klasycznego, potwierdzają wpływ kultury greckiej na rzymską myśl prawniczą.

Znający filozofię – zapewne także prawo greckie - przedstawiciele jurysprudencji rzymskiej byli w późnej republice (a następnie we wczesnym pryncypacie) siłą inicjującą

⁵⁹ W treści wiersza 92 odnajdujemy słowo *vendiderit*, wiemy jednak, że rozróżnienie umów *emptio et venditio* oraz *locatio et conductio* było w prawie rzymskim dość trudne, zob. G.3.145.

⁶⁰ W dobie późnej republiki grunty prowincjonalne, które nie zostały oddane pierwotnym właścicielom, przejmowano w administrację i stanowiły przedmiot publicznej licytacji, po której oddawano je w dzierżawę. M. Kaser, *Die Typen der römischen Bodenrechte in der späteren Republik...*, op.cit., s. 26–27.;

⁶¹ Zob.: W. Bojarski, *Prawo rzymskie*, Toruń 1983, s.200.

⁶² R. Taubenschlag, *Rzymskie prawo prywatne na tle praw antycznych*, Warszawa 1955, s. 149; A. Skalec, *Rzymska zasada superficies solo cedit, własność poszczególnych pięter we wschodnich prowincjach imperium i jej wpływ na prawo rzymskie*, „Zeszyty Naukowe Instytutu Administracji Akademii im. Jana Długosza w Częstochowie. Gubernaculum et Administratio”, nr 1(17)/2018, s. 91–108.

⁶³ F. Schulz, *History of Roman Legal Science*, Oxford 1967, s. 38.

⁶⁴ Przykłady tekstów prawniczych w których odnajdziemy nawiązanie do prawa greckiego: D.1.1.6.1; D.19.2.25.6; D.50.4.18.13; D.50.13.1; D.50.14.3; D.50.16.5.1; D.50.16.19; D.50.16.30.2; D.50.16.38; D.50.16.144; D.50.16.163.1; D.50.16.177; D.50.16.205; D.50.16.233.2; D.50.15.236.pr.; D.50.16.236.1; D.50.16.239.2; D.50.16.239.4; D.50.17.65.

⁶⁵ Callistratus przywołuje fragment *Państwa* Platona: D.50.11.2.

⁶⁶ Paulus za Sabinusem przywołuje fragmenty *Iliady* Homera: D.18.1.1.1. Podobnie Gaius w *Instytucjach*: G.3.141.

zmiany w rzymskim prawie⁶⁷. Działający w prowincjach namiestnicy, pretorzy i kwestorzy samodzielnie kreowali sferę *ius honorarium* - do czasu skodyfikowania edyktów za panowania Hadriana (*edictum perpetuum*)⁶⁸. Na treść i kierunek tego prawa wpływała jurysprudencja – jej przedstawiciele albo piastowali wspomniane funkcje, albo pełnili przy nich role doradcze⁶⁹. Ostatecznie kształtowali prawo poprzez wykładnię i praktykę stosowania⁷⁰. W tym kontekście wprowadzenie *superficies* do prowincjonalnego *ius honorarium* mogło nastąpić na terenach podbitej Grecji z inicjatywy przedstawicieli jurysprudencji, co należy traktować jako hipotezę o wysokim stopniu prawdopodobieństwa⁷¹. Okoliczności te przemawiają za tezą o nieliniowym rozwoju stosunków prawnych opartych na *superficies*: najpierw ukształtowanych w praktyce prowincjonalnego *ius honorarium*, a następnie wzmocnionych ustawowym potwierdzeniem w *Lex agraria*, co stało się istotnym impulsem ich dalszej ewolucji.

2. *Superficies* w okresie prawa klasycznego

2.1. *Superficies* na gruntach publicznych

W republikańskim Rzymie prawo do wzniesienia *superficiaria insula in solo publico* mogło zostać przyznane w drodze ustawy, plebiscytu, uchwały senatu albo koncesji wydanej przez cenzora zarządzającego majątkiem publicznym⁷². Na gruntach prowincjonalnych – jak czytamy w wierszu 92 *Lex agraria* - prawo do *superficies* mógł też przyznać pretor albo kwestor.

W okresie prawa klasycznego, o czym dowiadujemy się z komentarza Ulpiana do edyktu pretorskiego⁷³, prawo zabudowy *in loco publico* mogło być przyznane ustawą,

⁶⁷ Cic. Fin. 2.68 *Sint ista Graecorum, quamquam ab iis philosophiam et omnes ingenuas disciplinas habemus [...]*. W tłumaczeniu własnym: „Zostawmy takie rzeczy Grekom, prawda, że zawdzięczamy im filozofię i wszystkie nauki humanistyczne [...]

⁶⁸ J. Crook, *The development of roman private law...*, op. cit., s. 534.

⁶⁹ F. Schulz, *History of roman legal science...*, op.cit., s. 43.

⁷⁰ J. Crook, *The Development of Roman Private Law...*, op. cit., s. 354, za: Cic., *De officiis* 3, 65: „*a iuris consultis etiam reticentiae poena est constituta*”. W tłumaczeniu własnym: „kara za zatajenie zostaje ustanowiona przez iuris consultis”.

⁷¹ O oddziaływaniu greckiej filozofii na prawo rzymskie zob. F. Schulz, *History of roman legal science...*, op.cit., s. 38-86; G. Mousourakis, *A legal history of Rome*, Londyn 2007, s. 59-64.

⁷² H. Vogt, *Das Erbbaurecht ...*, op. cit., s. 54.

⁷³ D.43.8.2 pr.

uchwałą senatu, edyktem albo wyrokiem cesarza. Prawdopodobnie już od czasów republiki, przydział gruntów miejskich spoczywał także w rękach cenzorów⁷⁴.

Sposób w jaki cenzor przyznawał prawa do zabudowy nie jest dobrze rozpoznany⁷⁵. Vogt twierdził, że cenzor z racji kompetencji przyznanych jego urzędowi, mógł samodzielnie przydzielać prawo zabudowy gruntu publicznego⁷⁶.

Wiedzy na temat procedury związanej z przydziałem gruntów miejskich dostarczają źródła epigraficzne - *Lex Flavia Malacitana* i *Lex Irnitana*, datowane na drugą połowę I w. n.e. Wskazane ustawy przybliżają procedurę uzyskania praw do zabudowanych i niezabudowanych parcel miejskich⁷⁷.

W świetle cytowanych ustaw, podstawą przekazania terenów municypalnych była aukcja (*auctio*). Jej przebieg musiał mieć charakter jawny, tak samo jak ogłoszenie o planowanym jej przeprowadzeniu. Jej wynik oraz warunki, na jakich został przyznany *locus publicus*, były podawane do publicznej wiadomości i podlegały odnotowaniu w dokumentach prowadzonych przez kompetentny *magistratus*. Elementem istotnym tej procedury była rękojmia należytego wykonania tej umowy, którą zwycięzca aukcji miał złożyć urzędnikowi. *Magistratus*, na okoliczność zabezpieczenia swoich roszczeń, mógł żądać kaucji oraz poręczenia od zwycięzcy aukcji, a brak pewności co do wywiązania się zwycięzcy z obowiązków na nim ciążących mógł stanowić podstawę odrzucenia jego oferty⁷⁸.

Zależnie od przedmiotu licytacji, jej zwycięzca zyskiwał określone prawa do budynku wzniesionego na gruncie municypalnym albo prawo do wybudowania takiego budynku na niezabudowanej parceli. Z ustaw nie wynika czas na jaki przekazywano grunt pod zabudowę. Przypuszcza się, że wzorem *locatio-conductio*, po zakończeniu ustalonego okresu obowiązywania umowy odnawiała się ona corocznie, jeśli uprawniony do zabudowy regularnie płacił czynsz, określany mianem *vectigal*⁷⁹.

⁷⁴ Zob.: F. Moore, *Livy with an English translation in thirteen volumes*, vol. VII, London 1943, s. 210; Moore w przypisie do Liv.27.3 wskazuje, że Quintus Fulvius Flaccus po zdobyciu Capui przyłączył podbite tereny do *ager publicus*, aby później tę ziemię i domy oddawać w dzierżawę. Jego obowiązki miały zostać przejęte przez cenzorów, którzy zwyczajowo tym się zajmowali.

⁷⁵ Nadanie (*adsignatio*) *ager publicus* aktem powszechnym np. *Lex agraria*, należy odróżnić od aktu nadania *locus publicus*, który dotyczył gruntów miejskich i miał charakter administracyjny - zob.: A. Zaera García, *La superficies en Derecho romano*, Madrid 2017, s. 47.

⁷⁶ H. Vogt, *Das Erbbaurecht* ..., op. cit., s. 60.

⁷⁷ Szerzej na ten temat zob.: T. Spitzl, *Lex municipii Malacitani*, München 1984, s. 83-99; J. González, M. H. Crawford, *The Lex Irnitana: A New Copy of the Flavian Municipal Law*, „The Journal of Roman Studies”, vol. 76, 1986, s. 147-243., [w:] <http://www.jstor.org/stable/300371> [dostęp: 31.08.2025].

⁷⁸ A. Zaera García, *La superficies* ..., op.cit., s. 52.

⁷⁹ Zob.: D.19.2.14.

Zachowane źródła epigraficzne – w szczególności *Lex municipii Malacitani* (*Lex Flavia Malacitana*) - wskazują, że stosowane przez *magistratus* umowy mogły być oparte na nie w pełni zidentyfikowanym wzorcu (formularzu) używanym dla analogicznych stosunków prawnych⁸⁰. *Essentialia negotii* takich umów były odnotowywane w dokumentacji urzędowej (*acta, tabulae publicae*), co dawało lepszą ochronę praw stronom przed naruszeniem postanowień umowy⁸¹. Tego typu umowa, pierwotnie prosta w swej konstrukcji, ulegała stopniowej ewolucji aby w sensie gospodarczym oraz funkcjonalnym zbliżyć się do znanej z Digestów instytucji *superficies*⁸².

2.2. *Superficies* a prawo akcesji

Superficiariusz nie stawał się właścicielem wzniesionego budynku, bowiem własność tego, co zostało zbudowane na cudzym gruncie, przysługiwała właścicielowi gruntu na zasadzie akcesji (*superficies solo cedit*). W świetle *ius civile* kwestia ta była już przesądzona. U Gaiusa znajdujemy regułę, że cokolwiek zostanie wzniesione na gruncie, przypada gruntowi (G. 2,73), a w *Instytucjach* Justyniana wyraźnie wskazano, iż z „naturalnej racji” to, co jest trwale połączone z gruntem, staje się jego częścią (Inst. 2.1.29)⁸³:

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*⁸⁴.

W literaturze wskazuje się, że zasadę *superficies solo cedit* można było wywnioskować już z tekstu ustawy XII tablic⁸⁵. Rozwinięta w tekstach jurystów epoki prawa klasycznego jest wielokrotnie przytaczana w Digestach. Prawnonaturalną zasadę *superficies solo cedit* odnajdujemy w komentarzu Gaiusa do edyktu prowincjonalnego:

⁸⁰ Zob.: T. Spitzl, *Lex municipii ...*, op. cit., s. 85.

⁸¹ Ibidem, s. 83.

⁸² Zob.: A. Zaera García, *La superficies ...*, op.cit., s. 69.

⁸³ Szerzej na temat zasady *superficies solo cedit* zob. L. Wenger, *Superficies solo cedit*, „Philologus”, nr 88, 1933, s. 254–258; R. Świrgoń-Skok, *Nieruchomość i zasady akcesji według prawa rzymskiego*, Rzeszów 2007; H. Cioch, H. Witczak, *Zasada „superficies solo cedit” w prawie polskim*, „Rejent”, nr 5(97), 1999, s. 13–36.

⁸⁴ Przekład W. Rozwadowski, *Instytucje Gaiusa : tekst i przekład*, Poznań 2003, s. 52-53: „G.2.73 Przeto to, co zostało wybudowane przez kogoś na naszym gruncie, chociażby budował we własnym imieniu, z mocy prawa naturalnego staje się nasze, to bowiem, co jest na powierzchni gruntu, jest częścią gruntu.”

⁸⁵ Zob.: R. Świrgoń-Skok, *Nieruchomość ...*, op. cit., s. 65; H. Cioch, H. Witczak, ... op. cit., s. 15.

D.43.18.2 *Gaius libro vicensimo quinti ad edictum provinciale: Superficiarias aedes appellamus, quae in conducto solo positae sunt: quarum proprietates et civili et naturali iure eius est, cuius et solum.*⁸⁶

W księdze czterdziestej pierwszej Digestów – o nabywaniu własności rzeczy - czytamy za Gaiusem:

D.41.1.7.10 *Cum in suo loco aliquis aliena materia aedificaverit, ipse dominus intellegitur aedificii, quia omne quod inaedificatur solo cedit [...]*⁸⁷

O tym, że zasada *superficies solo cedit* wynika z odwiecznych praw natury, pisał także Ulpianus:

D.9.2.50 *Ulpianus libro sexto opinionum. Qui domum alienam invito domino demolit et eo loco balneas exstruxit, praeter naturale ius, quod superficies ad dominum soli pertinet, etiam damni dati nomine actioni subicitur.*⁸⁸

Należy przypuszczać, że jej orędownikami byli stoicy, których filozoficzne koncepcje związane z prawem natury były w zgodzie ze wspomnianą paremią. Seneca, jako głosiciel myśli stoickiej, porusza w jednym ze swoich tekstów koncepcję nierozłączności prawa własności gruntu i wzniesionej na nim budowli, odnosząc tę zależność do zasad matematyki:

Sen. Ep. 8.8 [...] *Matematica, ut ita dicam, superficialia est, in alieno aedificat.*⁸⁹

Wsparcie zasady *superficies solo cedit* stanowiła - stworzona w zgodzie z prawem natury - reguła *accessio cedit principali* – „przyrost przypada rzeczy głównej” - która

⁸⁶ Przekład T. Palmirski, K. Hilman, M. Hładyszewska, J. Reszczyński, H. Wolanin, A. M. Wasyl, J. Zabłocki, *Digesta Iustiniani: tekst i przekład*, t. 6.2, Kraków 2016.: „D.43.18.2 Gaius w księdze dwudziestej piątej komentarza do edyktu prowincjonalnego: budynkami superficiarnymi nazywamy te, które wzniesione zostały na gruncie wziętym w dzierżawę (wynajętym), a których własność zarówno w świetle *ius civile*, jak i prawa naturalnego, przysługuje temu czyj jest grunt.”

⁸⁷ Przekład T. Palmirski ..., op. cit.: „D.41.1.7.10 Jeśli ktoś wznosił budynek na swojej parceli z cudzego materiału, to sam jest uważany za właściciela budynku, ponieważ gruntowi przypada wszystko, co zostaje <na nim> zbudowane[...].”

⁸⁸ Przekład T. Palmirski, K. Hilman, M. Hładyszewska, J. Reszczyński, H. Wolanin, A. M. Wasyl, J. Zabłocki, *Digesta Iustiniani: tekst i przekład*, t. 2, Kraków 2013.: „D.9.2.50 Ulpianus w księdze szóstej Poglądów prawnych. Kto zburzył cudzy dom wbrew woli właściciela i na tym miejscu wybudował łaźnię, pomijając naturalne prawo, zgodnie z którym to, co jest na powierzchni, należy do właściciela gruntu, podlega również skardze z tytułu bezprawnie wyrządzonej szkody.”

⁸⁹ W tłumaczeniu własnym: Sen. Ep. 8.8 [...] Z matematyki, rzecz można, wynika status budowli wzniesionej na cudzej ziemi.

przypuszczalnie mogłaby zastąpić regułę *superficies solo cedit*⁹⁰. Powiązanie prawa własności budynku z prawem własności gruntu, na którym ten budynek stoi, w oczywisty sposób osłabiało pozycję prawną superficiariusza, bowiem nie pozwalało mu działać jak właściciel.

Dla określenia prawnej pozycji superficiariusza istotna była rzymska koncepcja posiadania. W literaturze wskazuje się, że już Ustawy XII tablic przewidywały rozróżnienie władztwa prawnego (własność - *dominium*) i władztwa faktycznego (posiadanie - *possessio*)⁹¹. W ramach *possessio*, prawnicy rzymscy rozróżniali *corpore possidere* oraz *animus rem sibi habendi*. Przy takim rozróżnieniu składowych posiadania, właściciel posiadał *corpus* oraz *animus*. Tymczasem superficiariusz, co do zasady pozbawiony był *animus*. Ten rodzaj posiadania przyjęło się określać mianem detencji, dzierżenia albo posiadania naturalnego (*possessio naturalis*). Dzierżyciel władał rzeczą w cudzym imieniu i posiadał *animus rem alieni habendi*. W zgodzie z opisaną koncepcją posiadania, superficiariusz był dzierżycielem, detentorem i posiadaczem naturalnym⁹².

2.3. Ochrona interdyktalna prawa superficies na gruntach prywatnych (*ager privatus*)

Zasada *superficies solo cedit*, wywodzona z *ius civile* (i z „naturalnej racji” w *Institutiones*), stanowiła przeszkodę w uzyskaniu przez superficiariusza klasycznej ochrony *in rem* w postaci *rei vindicatio* właściciela⁹³. Uniemożliwiała także skuteczne skorzystanie z interdyktu *uti possidetis*, ponieważ w świetle *ius civile* — jak podkreśla Biondi — superficiariusz nie był posiadaczem cywilnym gruntu⁹⁴. Należy jednak dodać, że praetor zapewniał ochronę o charakterze zastępczym: w praktyce stosowano szczególne środki pretoriańskie, w tym *interdictum de superficibus* oraz *actio de*

⁹⁰ Tak: H. Cioch, H. Wiczak, Zasada „*superficies solo cedit*” ..., *op.cit.*; Zdaniem R. Świrgoń-Skok *accessio cedit principalis* miała zastosowanie przy łączeniu rzeczy należących do tego samego rodzaju – ruchomości z ruchomościami i nieruchomości z nieruchomościami. Natomiast zasada *superficies solo cedit* miała znaczenie przy rozstrzyganiu problemów wynikłych z połączenia ruchomości z gruntem. Zob. R. Świrgoń-Skok, *Nieruchomości* ..., *op. cit.*, s. 174-175.

⁹¹ Zob.: T. Giaro, *Rozumienie prawa w tradycji rzymskiej*, [w:] W. Dajczak, T. Giaro, F. Longchamps de Brier (red.), *Prawo rzymskie. U podstaw prawa prywatnego*, Warszawa 2009, s. 368.

⁹² M. Zabłocka, *Władanie rzeczami (prawo rzeczowe)*, [w:] W. Wołodkiewicz, M. Zabłocka (red.), *Prawo rzymskie. Instytucje*, Warszawa 2009, s. 134–136; T. Giaro, *Rozumienie prawa w tradycji rzymskiej*..., *op.cit.*, s. 354-357; B. J. Kowalczyk, *Usucapio: rzymskie pochodzenie współczesnej instytucji zasiedzenia*, Gdańsk 2016, s. 85-109.

⁹³ Warto nadmienić, że poj. prawa rzeczowego kształtowało się etapami, a jego autorem miał być dopiero przedstawiciel niemieckiego humanizmu prawniczego – Johann Apel (1486 – 1535), za.: T. Giaro, *Rozumienie prawa w tradycji rzymskiej*..., *op.cit.* s. 354.

⁹⁴ B. Biondi, *La categoria romana delle "servitutes"*, Milano 1938, s. 473.

superficiebus (tj. *rei vindicatio utilis*), które kompensowały brak właścicielskiej *rei vindicatio* i ograniczenia interdyktalne.

Wydaje się zatem prawdopodobne, że początkowo ochrona praw superficiariuszy była realizowana za pomocą *interdictum de loco publico fruendo*⁹⁵ - w sytuacji, gdy *superficies* ustanawiano wyłącznie na gruntach publicznych. Do takiego wniosku dochodzi w swoich badaniach Pastori⁹⁶, z którego stanowiskiem zgadza się Zaera García⁹⁷. Już wcześniej podobny kierunek interpretacyjny wskazywał Kaser⁹⁸, zauważając, że w okresie republiki osoby korzystające z *ager publicus*⁹⁹ - zapewne na podstawie odpowiedniego tytułu prawnego — dysponowały *uti, frui, habere, possidere* i były traktowane „jak gdyby” były właścicielami¹⁰⁰.

Dynamiczne przemiany ekonomiczno-społeczne, zapoczątkowane już po zniszczeniu Kartaginy, silnie oddziaływały na hermetyczne *ius civile* i wymuszały jego korektę. Dokonywano jej między innymi za pomocą edyktów pretorskich, a korekty te urzeczywistniały się przede wszystkim w toku postępowania sądowego, gdzie sędzia – zobowiązany do respektowania formuł zawartych w edykcje – oceniał fakty przez pryzmat *ius honorarium*¹⁰¹. Pretor nie dysponował jednak kompetencją do uchylania lub zmieniania ustaw obowiązujących (*leges*). Dlatego przyjmuje się, że w razie kolizji *ius civile* z *ius honorarium* to pierwsze zachowywało moc prawa, lecz jedynie w sensie teoretycznym, podczas gdy w praktyce stosowane było *ius honorarium*¹⁰².

Wiedzę na temat prawotwórczej działalności pretora, której celem było wzmocnienie pozycji prawnej superficiariusza, czerpiemy z tekstów jurystów zamieszczonych w *Digestach*. Te jednak, ze względu na dokonane przez kompilatorów interpolacje, nie mogą być traktowane jak wierne zwierciadło stosunków prawnych

⁹⁵ D.43.9.1.

⁹⁶ F. Pastori, *La superficies...*, op. cit., s. 38.

⁹⁷ A. Zaera García, *La superficies...*, op.cit., s. 97.

⁹⁸ H. Vogt, *Das Erbbaurecht ...*, op. cit., s. 54.

⁹⁹ M. Kaser, *Die Typen der römischen Bodenrechte...*, op. cit., s. 38.

¹⁰⁰ O konieczności ochrony praw podmiotowych superficiariuszy świadczą nadużycia cenзорów, którzy egzekwowali zawyżony *vectigal*, za przyjęte od magistratu grunty pod zabudowę, zob.: T. Spitzl, *Lex municipia ...*, op.cit., s. 87; Okolicznością sprzyjającą nadużyciu praw podmiotowych mogło być prawo konfiskaty, gdy przy przeniesieniu praw do *superficies*, w miejsce dotychczasowego superficiariusza, miała wstąpić osoba nie dająca rękojmi wywiązania się z obowiązków wynikających z umowy, zob.: M. Kaser, *Die Typen der römischen Bodenrechte...*, op. cit., s. 75.

¹⁰¹ D.1.1.7.1; Zob.: M. Zabłocka, *Źródła prawa*, [w:] W. Wołodkiewicz, M. Zabłocka, *Prawo rzymskie...*, op. cit., s. 53.

¹⁰² J. Zielonacki, *Pandekta czyli wykład prawa prywatnego rzymskiego, o ile ono jest podstawą prawodawstw nowszych*, Kraków 1862, s. 10.

okresu klasycznego, lecz raczej jak nieostry obraz wymagający interpretacji¹⁰³. To jest powód żywej dyskusji nad charakterem *superficies* w okresie prawa klasycznego, jako instytucji kształtującej prawo własności¹⁰⁴.

Znamienny jest brak bezpośrednich dowodów potwierdzających stosowanie *superficies* w okresie pryncypatu na gruntach prywatnych (*ager privatus*)¹⁰⁵. Ta okoliczność stworzyła możliwość przedstawiania alternatywnych teorii dotyczących kształtowania się *superficies* jako instytucji prawa w dobie prawa klasycznego. Niedostatek źródeł nie wyklucza jednak wnioskowania, że oparte na kontrakcie *locatio-conductio* prawo do zabudowy cudzego gruntu, połączone z długoterminowym lub wieczystym władaniem zabudowaniami przez superficiariusza, funkcjonowało w okresie prawa klasycznego również na *ager privatus*¹⁰⁶.

W nurcie tworzonych teorii Zaera Garzia zawęża czas ustanowienia interdyktu *de superficibus* do I w. n.e. Wskazanie to mogłoby okazać się trafne, pod warunkiem, że okres ten pokrywałby się z początkami funkcjonowania prawa zabudowy na gruntach prywatnych, bowiem potrzeba zrównania ochrony praw superficiariusza na *ager privatus* z ochroną przysługującą na *ager publicus* była prawdopodobną przesłanką powołania *interdictum de superficibus*. Wskazanie okresu, w którym interdykt ten powstał jest problematyczne – o czym pisał już Vogt - ze względu na brak dowodów potwierdzających funkcjonowanie w tym czasie prawa zabudowy na gruntach prywatnych. Jest to wystarczający powód, by nie zgodzić się ze stanowiskiem, które w tej kwestii przedstawiła Zaera Garzia. Moim zdaniem, równie prawdopodobna jest hipoteza, że powołanie tego interdyktu nastąpiło u schyłku republiki, bowiem już *Lex agraria* potwierdza obecność *superficies* w prawie rzymskim, a możliwa migracja prawa zabudowy na grunty prywatne wydaje się prawdopodobna.

¹⁰³ Syntetyczny przegląd badań nad interpolacjami Digestów zob.: K. Sorka, *Interpolacje „Digestów” justyniańskich. Rys historyczno-metodologiczny*, „Forum Prawnicze”, nr 5 (43), 2017, [online:] <https://forum.prawnicze.eu>, dostęp: 31.08.2025.

¹⁰⁴ Zdaniem Schulz’a, interpolacje Digestów - przy braku innych źródeł, nie pozwalają na jednoznaczną rekonstrukcję instytucji *superficies* w okresie prawa klasycznego, zob.: F. Schulz, *Classical roman law...*, op.cit., s. 397. W podobnym duchu wypowiada się Vogt wskazując, że fragmenty gdzie potwierdzono skargę rzeczową (D.6.1.75; D.43.18.1.3; D.39.1.3.3; D.43.18.1.1) zostały interpolowane, dlatego nie można powiedzieć, że w prawie klasycznym analizowana instytucja miała kształt nakreślony w Digestach. zob. H. Vogt, *Das Erbbaurecht ...*, op. cit., s. 98.

¹⁰⁵ H. Vogt, *Das erbbaurecht ...*, op. cit., s. 45-50.

¹⁰⁶ Tak m.in.: F. Pastori, *La superficie ...*, op. cit., s. 37-38; M. Zabłocka, *Władanie rzeczami (prawo rzeczowe)*, [w:] W. Wołodkiewicz, M. Zabłocka, *Prawo rzymskie ...*, op. cit., s. 173; W. Bojarski, *Prawo rzymskie...*, op.cit., s. 200; W. Litewski, *Rzymskie prawo prywatne*, Warszawa 1999, str. 227; M. Kaser, *Roman private law...*, op. cit., s.153; A. Zaera García, *La superficies...*, op. cit., s. 284-285; Zdanie odmienne, że nie praktykowano budowy *superficies* na *ager privatus* do końca okresu prawa klasycznego przedstawił H. Vogt, *Das Erbbaurecht ...*, op. cit., s. 52.

Praktyka wznoszenia budynków na *ager privatus* na podstawie umów opartych na *locatio-conductio* prawdopodobnie uprzedziła ustanowienie przez pretora ochrony praw superficiariuszy za pomocą interdyktu *de superficibus*. Przed przyjęciem *interdictum de superficibus*, który ostatecznie objął swoją ochroną także prawo zabudowy na gruntach publicznych, status superficiariusza korzystającego z ochrony na podstawie interdyktu *de loco publico fruendo* przedstawiał się zdecydowanie lepiej niż status superficiariusza na gruntach prywatnych. Dlatego uprawnione jest przypuszczenie, że główną przesłanką utworzenia odrębnego interdyktu pretorskiego była potrzeba zrównania ochrony praw podmiotowych superficiariusza na *ager privatus* z ochroną, jaką dysponował superficiariusz na *ager publicus*.

Reasumując, datowanie interdyktu *de superficibus* pozostaje w literaturze nierozstrzygnięta, poza kwestią, że powstał on w okresie prawa klasycznego.

2.4. Sposoby ustanowienia *superficies* na *ager privatus*

Kluczowe znaczenie dla rekonstrukcji tytułów prawnych związanych z *superficies* mają fragmenty Ulpiana z księgi siedemdziesiątej *ad edictum* oraz Gajusa z księgi dwudziestej piątej *ad edictum provinciale*, wykorzystane przy ułożeniu tytułu 18 (*De superficibus*) w księdze 43 Digestów – poświęconej ochronie interdyktalnej.

D.43.18.1 *Ulpianus libro septuagensimo ad edictum: Ait praetor: 'Uti ex lege locationis sive conductionis superficiei, qua de agitur, nec vi nec clam nec precario alter ab altero fruamini, quo minus fruamini, vim fieri veto. Si qua alia actio de superficiei postulabitur, causa cognita dabo'*.¹⁰⁷

Z powyższego wynika, że typowym tytułem prawnym korzystania z *superficies* w obrocie prywatnym w okresie prawa klasycznego była umowa *locatio-conductio*, a pretorski interdykt *de superficibus* chronił faktyczne wykonywanie uprawnień, tj. *frui nec vi, nec clam, nec precario*¹⁰⁸.

Dyskusyjne stanowisko przyjął Biondi¹⁰⁹ - wskazał na możliwości stanowienia *superficies* w epoce prawa klasycznego w drodze umowy kupna-sprzedaży.

¹⁰⁷ Przekład T. Palmirski ..., op. cit.: D.43.18.1 Ulpianus w księdze siedemdziesiątej Komentarza do edyktu: Pretor stanowi: „Zabraniam użycia siły w tym celu, abyście nie mogli korzystać z zabudowy wzniesionej na gruncie, o ile korzystacie z niej w zgodzie z umową najmu (dzierżawy) i nie czynicie tego jeden od drugiego przy użyciu siły, potajemnie lub na zasadzie prekarium. Jeśli zażąda się jakiegś innej skargi z tytułu zabudowy, to po rozpoznaniu sprawy udzielę jej”.

¹⁰⁸ Tak: M. Kaser, *Roman private law*, Pretoria 1984, s. 153.

¹⁰⁹ B. Biondi, *La categoria* ..., op. cit., str. 454.

W jego ocenie kontrakt, którego przedmiotem było *superficies*, mógł być oparty na *emptio-venditio*, ponieważ bliskość obu typów umów - *locatio-conductio* i *emptio-venditio* - miała to umożliwiać, a sprzedaż nie pozostawała w kolizji z zasadą *superficies solo cedit*, bowiem dotyczyła umożliwienia korzystania z zabudowy, a nie przeniesieniem praw własności do niej.

W opozycji do stanowiska, które zaprezentował Biondi stoi fragment *Instytucji* Gajusa, w którym podkreślone jest podobieństwo kontraktu *emptio-venditio* i *locatio-conductio*. Gajus wskazuje, że niekiedy trudno jednoznacznie zakwalifikować daną umowę. Powołuje się na przykład wieczystej umowy *locatio-conductio*, polegającej na tym, że uprawniony zachowuje prawo korzystania z gruntu municypalnego tak długo, jak długo płacony jest należny *vectigal*, a sama własność pozostaje przy *municipium*. Właśnie w takich przypadkach pojawia się pytanie, czy jest to kontrakt *emptio-venditio*, czy *locatio-conductio*, lecz — jak zauważa Gajus — przeważający pogląd skłania się ku traktowaniu takiego trwałego korzystania jako *locatio-conductio*:

G.3.145 *Adeo autem emptio et venditio et locatio et conductio familiaritatem aliquam inter se habere videntur, ut in quibusdam cailsis quaeri soleat utrum emptio et venditio contrahatur, an locatio et conductio. veluti si qua res in perpetuum locata sit, quod evenit in praediis municipum quae ea lege locantur, ut quamdiu id vectigal praestetur, neque ipsi conductori neque heredi eius praedium auferatur; sed magis placuit locationem conductionemque esse.*¹¹⁰

W nieco zmienionej formule odnajdziemy ten sam tekst w *Digestach*¹¹¹. Dodatkowo, za Labeonem (w przekazie Jawolenusa) podkreśla się, że jeśli z natury świadczenia nie ma dojść do przejścia własności, mówimy o stosunku obligacyjnym (najmie, bądź innym), a nie sprzedaży:

D.18.1.80.3 *Nemo potest videri eam rem vendidisse, de cuius dominio id agitur, ne ad emptorem transeat, sed hoc aut locatio est aut aliud genus contractus.*¹¹²

¹¹⁰ Przekład W. Rozwadowski, *Gai Institutiones. Instytucje Gaiusa – Tekst i przekład*, Poznań 2003, s. 130.: „G.3.145 Do tego stopnia kupno i sprzedaż oraz najem wydają się mieć podobieństwa, że w niektórych przypadkach zwykło się stawiać pytanie, czy zawiera się kupno i sprzedaż, czy najem. Na przykład, jeśli jakaś rzecz oddana zostanie w najem na stałe, co ma miejsce w odniesieniu do gruntów municypalnych, które oddawane są w najem z takim zastrzeżeniem, że dopóki będzie płacony czynsz, grunt nie będzie odebrany ani samemu najemcy, ani jego spadkobiercom. Przeważył jednak pogląd, że jest to najem.”

¹¹¹ Zob. D.19.2.2.1

¹¹² Przekład T. Palmirski ..., op. cit.: „D.18.1.80.3 Nikt nie może sądzić, że sprzedał tę rzecz, odośnie do własności której uzgodniono, że nie przechodzi na kupującego lecz <w rzeczywistości> to jest najem albo inny rodzaj kontraktu.”

Krytykę stanowiska, które zaprezentował Biondi, przeprowadził Pastori, przedstawiając autorską koncepcję ewolucji ustanawiania prawa zabudowy gruntu (*superficies*) w okresie prawa klasycznego. Jego zdaniem, choć źródła dopuszczają możliwość konstituowania *superficies* za pomocą *emptio-venditio*, to w okresie prawa klasycznego nie było to możliwe, ponieważ wiązałoby się z przeniesieniem posiadania – co jak już wspomniano, było sprzeczne z doktryną *ius civile*¹¹³. W doktrynie przyjmowano, że posiadanie było utożsamiane z własnością i przy akcesji zabudowy do gruntu wiązałoby się z posiadaniem gruntu.

Mancipatio była czynnością rozporządzającą wymaganą dla *res Mancipi*, natomiast *in iure cessio* mogła służyć jako formalny sposób przeniesienia zarówno *res Mancipi*, jak i *res nec Mancipi*, a także do ustanawiania niektórych praw na rzeczy (np. służebności). Kontrakt *emptio-venditio* miał charakter wyłącznie obligacyjny i nie przenosił sam w sobie własności. Własność kwirytalna powstawała wskutek *mancipatio* (albo *in iure cessio*) w odniesieniu do *res Mancipi* oraz wskutek *traditio* opartej na *iusta causa* (i woli przeniesienia) w odniesieniu do *res nec Mancipi*, a nie z samej treści umowy sprzedaży. Przy takich formalnych ograniczeniach należy uznać, że nie było możliwe ustanowienie prawa *superficies* w drodze *mancipatio*, gdyż *mancipatio* służyła przeniesieniu *dominium*, a *superficies* jest *ius in re aliena* (prawem na cudzej rzeczy)¹¹⁴. W praktyce klasycznej *superficies* ustanawiano raczej poprzez umowę (np. *lex locationis*, *stipulatio*) lub — wyjątkowo — poprzez *in iure cessio* w trybie zbliżonym do ustanawiania praw rzeczowych, z następczą ochroną pretorską (*interdictum/actio de superficibus*)¹¹⁵.

Nieco inaczej sytuacja przedstawiała się w późniejszej formule sprzedaży konsensualnej. Tego rodzaju umowa kupna-sprzedaży nie przenosiła własności rzeczy, rodziła natomiast zobowiązanie kupującego do zapłaty ceny, a sprzedającego do zapewnienia spokojnego posiadania rzeczy. W tym kontrakcie przeniesienie posiadania miało jednak prowadzić do nabycia własności – przez zasiedzenia (*res Mancipi*), albo w przypadku *res nec Mancipi*, bezpośrednio poprzez *traditio* przy *iusta causa*. Z tego powodu kontrakt *emptio-venditio* wydaje się również nieprzydatny do konstituowania prawa zabudowy gruntu w epoce prawa klasycznego.

¹¹³ Zob.: F. Pastori, *La superficie* ..., op. cit., s. 54-66.

¹¹⁴ W. Wołodkiewicz, *Zobowiązania*, [w:] W. Wołodkiewicz, M. Zabłocka, *Prawo rzymskie*..., op. cit., s. 234-235.

¹¹⁵ F. Pastori, *La superficie* ..., op. cit., s. 53.

Pastori wskazał, że rozwiązaniem w tej sytuacji miało być dla *superficies* utrwalenie w praktyce pretorskiej ochrony władztwa odpowiadającego wykonywaniu uprawnień, które późniejsza doktryna określa mianem *quasi possessio* (na wzór *quasi possessio rei fruendi utendi causa*)¹¹⁶. Zaproponował pogląd dopuszczający posłużenie się umową *emptio-venditio* jako tytułem obligacyjnym do ustanowienia (i wykonywania) *superficies* na *ager privatus*. W tym ujęciu sprzedaż nie przenosiła *ius in re*, ale zobowiązywała właściciela parceli, by dopuścić nabywcę do korzystania i jej zabudowy, co podlegało ochronie pretorskiej (interdyktalnej). W konsekwencji nie należy mówić o zastąpieniu *locatio-conductio* przez *emptio-venditio* w prawie klasycznym, lecz o poszerzeniu repertuaru tytułów obligacyjnych obok najmu. Należy przy tym rozróżnić kontrakt sprzedaży (*emptio-venditio*) - będący stosunkiem obligacyjnym - od czynności rozporządzających właściwych dla rzeczy materialnych (*mancipatio, in iure cessio, traditio*) - których wprost nie stosuje się do *superficies* jako uprawnienia do cudzej rzeczy.

Na gruncie tych założeń Pastori zaproponował, aby rozróżnić dwie fazy w ewolucji *superficies* w okresie prawa klasycznego, wcześniejszą - gdy wyłącznie umowa *locatio-conductio* była dopuszczalną formą stanowienia prawa zabudowy, oraz późniejszą - gdy obok tradycyjnej *locatio-conductio* zaczęto posługiwać się także umowami konsensualnymi (np. *emptio-venditio*) jako tytułem obligacyjnym zobowiązującym właściciela do ustanowienia, tolerowania wykonywania *superficies*. Wówczas prawo do *superficies* jest już prawem wieczystym albo ustanawianym na dziesiątki lat, co umożliwić miała umowa sprzedaży, niosąca w sobie pewien pierwiastek kategoryczności związanej z przeniesieniem *quasi possessio*¹¹⁷.

Z wnioskami Pastoriego - w zasadniczej ich części - zgadza się Zaera Garzia. Ustanowienie prawa do zabudowy w stosunkach prywatnych, było możliwe tylko w zgodzie z reżimem *ius civile*, w oparciu o kontrakt *locatio-conductio*. Dopiero ustanowienia interdyktu pretorskiego pozwoliło koncepcyjnie oderwać *superficies* od *ius civile*, co miało skutek taki, że zaczęto w stosunkach prywatnych powoływać prawo do zabudowy za pomocą kontraktu *emptio-venditio*¹¹⁸.

¹¹⁶ Ibidem, s. 59; W Instytucjach Gaiusa znajdujemy potwierdzenie, że w okresie prawa klasycznego *quasi possessio* nie miało incydentalnego charakteru, zob. G.4.139; Podobnie w Digestach: D.4.6.23.2; D.43.19.1.6; Zob. T. Giaro, *Rozumienie prawa w tradycji rzymskiej...*, op.cit., s. 367.

¹¹⁷ F. Pastori, *La superficie ...*, op. cit. 61.

¹¹⁸ A. Zaera García, *La superficies ...*, op.cit., s. 113.

Ewolucja ta miała się dokonać przed napisaniem przez Ulpiana komentarza do edyktu pretorskiego¹¹⁹. Treść interdyktu *de superficibus* ujęta w Digestach, obrazuje zatem ewolucję prawa związanego z *superficies*. Blisko wiek różnicy między tekstami Gaiusa i Ulpiana, mógłby tłumaczyć, dlaczego Gaius wskazał jedynie *locatio-conductio*, jako umowę kreującą prawo do *superficies*¹²⁰.

W *Digestach* czytamy także o sposobie stanowienia *superficies* w drodze zapisu testamentowego oraz darowizny:

D.43.18.1.7 *Sed et tradi posse intellegendum est, ut et legari et donari possit.*¹²¹

Wzmianka o *traditio*¹²² w cytowanym paragrafie wskazuje na prawdopodobną interpolację tekstu i związane z tym pominięcie rodzaju legatu, który w oryginalnym tekście Ulpiana miał się znajdować¹²³.

Niezależnie od dyskusji interpolacyjnych, utrwalone jest stanowisko, że zapis damnacyjny (*legatum per damnationem*), oraz legat *sinendi modo* (jako odmiana zapisu damnacyjnego), mogły w prawie klasycznym skutecznie obciążyć spadkobiercę obowiązkiem ustanowienia i tolerowania wykonywania *superficies* przez legatariusza. Zapis testamentowy miał skutek obligacyjny, a pretorska ochrona interdyktalna uruchamiała się po wykonaniu zapisu. Przykładem potwierdzającym stosowanie legatu, jako źródła zobowiązania do ustanowienia prawa do *superficies* jest następujący fragment *Digestów*¹²⁴:

D.30.81.3 *Qui fundum excepto aedificio legat, appellatione aedificii aut superficiei significat aut solum quoque, cui aedificium superpositum est. Si de sola superficiei exceperit, nihilo minus iure legati totus fundus vindicabitur, sed exceptione doli mali posita consequetur heres id, ut sibi habitare in villa liceat: in quo inherit, ut iter quoque et actum in ea habeat. Si vero solum quoque exceptum fuerit, fundus excepta villa vindicari debet et servitus ipso iure villae debetur, non secus ac si duorum fundorum dominus alterum legaverit ita, ut alteri serviret.*

¹¹⁹ D.43.18.1.

¹²⁰ D.43.18.2.

¹²¹ Przekład T. Palmirski ..., op. cit.: „D.43.18.1.7 Co więcej, należy przyjąć, że <zabudowę> można wydać, tak jak i zapisać oraz darować.”

¹²² W instytucjach Gaiusa czytamy: „G.2.28 *Res incorporales traditionem non recipere manifestum est.*” Przekład W. Rozwadowski, *Instytucje Gaiusa...*, op. cit., s. 45: „G.2.28 To, że rzeczy niematerialne nie nadają się do wręczenia, jest oczywiste.”

¹²³ Zaera García wskazuje za doktryną, że był to prawdopodobnie legat damnacyjny albo legat *sinendi modo*, zob.: A. Zaera García, *La superficies* ..., op.cit., s. 115.

¹²⁴ A. Zaera García, *La superficies* ..., op.cit., s. 118.

*Sed inclinandum est testatorem etiam de solo cogitasse, sine quo aedificium stare non potest.*¹²⁵

Innym, również kazuistycznym przykładem stosowania legatu jest następujący fragment Digestów:

*D.30.86.4 Valet legatum, si superficies legata sit ei, cuius in solo fuerit, licet is dominus soli sit: nam consequetur, ut hac servitute liberetur et superficem lucrifaciat.*¹²⁶

W powyższym fragmencie Digestów omawiany jest przypadek konfuzji praw. Przedstawione kazusy potwierdzają możliwość objęcia uprawnień odpowiadających *superficies* w drodze legatu oraz konsekwencje zjednoczenia praw jednej osobie (konfuzji). W tym przypadku prawo do *superficies* – przyrównywane do służebności – zostaje zniesione na skutek przeniesienia tego prawa na właściciela gruntu, na którym te zabudowania stoją. Jest to zatem potwierdzenie, że w prawie rzymskim przedmiotem legatu było prawo zabudowy. Wskazuje się jednak w doktrynie na prawdopodobne skróty i interpolacje tekstu źródłowego, czego dowodzić może traktowanie prawa do *superficies* jak służebność¹²⁷. Mimo tych wątpliwości, pozostaje odnotować, że prawo do *superficies* było przedmiotem legatu. Ze względu jednak na interpolacje niejednoznaczna pozostaje kwestia funkcjonowania legatu jako formy stanowienia *superficies* w okresie prawa klasycznego.

Pastori uznał, że w okresie, gdy *superficies* opierało się wyłącznie na kontrakcie *locatio-conductio*, nie mogło być przedmiotem legatu. Dopiero ochrona interdyktalna udzielona superficiariuszom przez pretora, zbliżyła *superficies* do praw rzeczowych, co miało umożliwić stanowienie tego prawa w drodze legatu damnacyjnego – zobowiązującego spadkobiercę do świadczenia na rzecz legatariusza¹²⁸:

¹²⁵ Przekład T. Palmirski ..., op. cit.: "D.30.81.3 Ten, kto zapisuje grunt bez budynku, pod określeniem „budynek” rozumie albo samo <prawo do mieszkania w cudzym> budynku, albo również teren, na którym budynek stoi. Jeśli wyłączył tylko budynek, zgodnie z prawem wynikającym z zapisu i tak można domagać się wydania całego gruntu, lecz spadkobierca, poprzez podniesienie zarzutu pod- stępu, uzyska prawo mieszkania w tej willi, co obejmuje także służebność przechodu i przepędu trzody. Jeśli zaś wyłączono także teren, <na którym stoi budynek>, należy domagać się za pomocą skargi wydobywczej gruntu z wyłączeniem budynku, a służebność z mocy samego prawa będzie należna na rzecz willi. Podobnie jak w przypadku, gdy właściciel dwóch gruntów zapisał jeden z nich na tej zasadzie, że ma być obciążony służebnością względem drugiego. Należy raczej skłaniać się do tego, że spadkodawca miał na myśli także teren, bez którego budynek nie może stać.”

¹²⁶ Przekład T. Palmirski ..., op. cit., D.30.86.4: „Jeśli budynek wybudowany w oparciu o prawo zabudowy zapisano osobie, na której gruncie został on wzniesiony, zapis jest skuteczny, choć osoba ta jest właścicielem gruntu. W wyniku <takiego zapisu> uwolni się bowiem od tej służebności i zyska budynek.”

¹²⁷ A. Zaera García, *La superficies* ..., op.cit., s. 119.

¹²⁸ F. Pastori, *La superficie* ... , op. cit., s. 66

G.2.201 *Per damnationem hoc modo legamus: heres meus Stichum servum meum dare damnas esto; sed et si dato scriptum fuerit, per damnationem legatum est.*¹²⁹

Zapis ten nie rodził skutków na gruncie prawa rzeczowego, a jedynie obowiązek świadczenia po stronie spadkobiercy, które mógł dochodzić legatariusz na drodze sądowej.

W prawie klasycznym można było zatem użyć zapisu damnacyjnego do obciążenia dziedzica obowiązkiem ustanowienia i tolerowania uprawnień odpowiadających *superficies*. Zapis miał skutek obligacyjny, a nie rzeczowy. Można było posłużyć się także legatem *sinendi modo* - jako odmianą zapisu damnacyjnego – którego skutek także był obligacyjny.

Analiza źródeł dostarcza nam argumentacji na potwierdzenie hipotezy, że w świetle doktrynalnych założeń *ius civile* nie było możliwe ustanowić bądź przenieść prawa do *superficies* w drodze legatu windykacyjnego¹³⁰. Jak wskazuje Gaius, przedmiotem spadkobrania na podstawie legatu windykacyjnego mogły być wyłącznie rzeczy, do których *superficies* się nie zaliczało:

G.2.196 *Eae autem solae res per vindicationem legantur recte, quae ex iure Quiritium ipsius testatoris sunt [...].*¹³¹

Wreszcie, *donatio inter vivos* mogło stanowić nieodpłatną przyczynę przyznania *superficies* (z zastrzeżeniem ograniczeń *lex Cincia* co do ważności darowizn). W tekście Ulpianusa¹³² czytamy, że obok sprzedaży i zapisu testamentowego ustanowienie prawa zabudowy mogło się odbyć w formie *donatio*. W prawie klasycznym *superficies* mogła zostać ustanowiona nie tylko odpłatnie, lecz także bezpłatnie — w drodze *donatio inter vivos*, co wywoływało skutek obligacyjny, zobowiązujący właściciela gruntu do tolerowania zabudowy i korzystania z niej przez obdarowanego. Także i tu ochrona pretorska przysługiwała po faktycznym objęciu i wykonywaniu uprawnień.

Podsumowując, w prawie klasycznym podstawowym tytułem ustanowienia *superficies* na gruncie prywatnym pozostawała umowa *locatio–conductio*, przy czym praktyka dopuszczała również tytuły obligacyjne takie jak *emptio–venditio*, zapis

¹²⁹ Przekład W. Rozwadowski, *Instytucje Gaius...*, op. cit., s. 79: „G.2.201 Legatem damnacyjnym zapisujemy w ten sposób: mój spadkobierca niech będzie zobowiązany do dania mego niewolnika Stichusowi. Ale również gdy zapisane zostanie: niech da, to jest to legat damnacyjny.”

¹³⁰ Tak: F. Pastori, *La superficies* ..., op. cit., s. 64. A. Zaera García, *La superficies* ..., op. cit., s. 119.

¹³¹ Przekład W. Rozwadowski, *Instytucje Gaius...*, op. cit., s. 79: „G.2.196 tylko te rzeczy mogą zostać legalnie zapisane legatem windykacyjnym, które według prawa kwirytów należą do testatora [...].”

¹³² D.43.18.1.7.

damnacyjny (w tym *sinendi modo*) oraz darowizna, o ile umożliwiały wykonywania uprawnień.

2.5. *Actio in rem utilis (quasi in rem)*

Z treści tytułu osiemnastego księgi czterdziestej trzeciej Digestów dowiadujemy się, że superficiariuszowi przysługiwała ochrona praw podmiotowych, której dochodzić mógł a pomocą interdyktu pretorskiego oraz przysługującej mu *actio*. Charakter tej ochrony ma kluczowe znaczenie dla trafnej rekonstrukcji *superficies* w okresie prawa klasycznego. Ta z kolei jest ściśle powiązana z prawidłową identyfikacją interpolacji tekstów użytych w Digestach. Wyniki prowadzonych w tym zakresie studiów, doprowadzały badaczy do zgoła odmiennych wniosków¹³³. W efekcie tych różnic, napotykamy w doktrynie paletę stanowisk – od zaprzeczenie obecności *actio de superficie* w okresie prawa klasycznego, po akceptację jej obecności i przyznania nawet charakteru *actio in rem*.

F. Pastori przyjął, że w epoce prawa klasycznego ochrona superficiariusza mogła być realizowana także za pomocą *actio de superficie* i że nie była to skarga *in rem - sensu stricto*, lecz raczej *in rem utilis* (albo *quasi in rem*)¹³⁴. Przyjęcie tej tezy oznaczałoby, iż obok ochrony interdyktalnej (*interdictum de superficiebus*) pretor udzielał również ochrony skargowej, co stanowiłoby kolejny, istotny etap w ewolucji *ius superficiei* w kierunku kategorii prawa rzeczowego.

O genezie takich skarg i możliwości ich kreowania przez pretora w ramach *ius honorarium* wspomina Gaius w *Instytucjach* wskazując, że pretor mógł wprowadzać środki ochrony o charakterze *utilis* lub *in factum*, uzupełniając w ten sposób instrumentarium *ius civile*:

G.4.11. *Actiones, quas in usu ueteres habuerunt, legis actiones appellabantur uel ideo, quod legibus proditae erant, quippe tunc edicta praetoris, quibus conplures actiones introductae sunt, nondum in usu habebantur, uel ideo, quia ipsarum legum uerbis accommodatae erant et ideo immutabiles proinde atque leges obseruabantur. unde eum, qui de uitibus succisis ita egisset, ut in actione uites nominaret, responsum est rem perdidisse, quia debuisset arbores nominare, eo*

¹³³ Przegląd wybranych stanowisk doktrynalnych związanych z *actio de superficie* omawia Zaera Garzia, zob. Idem, *La superficies...*, op. cit., ss. 126-132.

¹³⁴ F. Pastori, *La superficie...*, op. cit., s. 12 i 188; Skarga, która miała swą podstawę w ustawach nazywano *actio directa*, natomiast skarga mająca swą podstawę w *ius honorarium* nazywano *actio utilis*.

*quod lex XII tabularum, ex qua de uitibus succisis actio conpeteret, generaliter de arboribus succisis loqueretur.*¹³⁵

Schulz¹³⁶ w swoich rozważaniach dotyczących *superficie* wskazał na niezgodność z prawem klasycznym ostatniego zdania fragmentu interdyktu pretorskiego: D.43.18.1 [...] *Si qua alia actio de superficie postulabitur, causa cognita dabo*¹³⁷. Zdaniem tego autora pretor nie mógł w tym przypadku posłużyć się określeniem *actio*, bowiem sugerowałby tożsamość interdyktu z *actio*. W podobnym duchu wypowiadał się wcześniej Albertario, wskazując, że publikowane przez pretora edykty miały rygorystycznie przestrzeganą strukturę, gdzie *actio in rem* były oddzielnie zgrupowane, a interdykty zamieszczane były w załączniku do edyktu¹³⁸.

Z tego samego powodu Schulz uznał, że spod ręki pretora okresu klasycznego nie wyszło ostatnie zdanie w paragrafie pierwszym analizowanego fragmentu, gdzie czytamy:

D.43.18.1.1 [...] *Sed longe utile visum est, quia et incertum erat, an locati existeret, et quia melius est possidere potius quam in personam experiri, hoc interdictum proponere et quasi in rem actionem polliceri*¹³⁹.

Albertario odnosząc się do tego zdania, również zaprzeczył jego autentyczności i ponad wcześniej przytoczone argumenty wskazał, że w epoce klasycznej *superficies* nie miało jeszcze charakteru prawa rzeczowego (*ius in rem*). Uprawnienia *superficiariusza* wynikały z *lex locationis* (stosunku najmu), a zatem nie mógł on działać jak *dominus*. Pozycja *superficiariusza* była wywiedziona ze stosunku obligacyjnego objętego chronioną interdyktalną.

¹³⁵ „G.4.11. Skargi, których używali przodkowie, zwały się *legis actiones* dlatego, że były tworem ustawy, wtedy bowiem edykty pretora, którymi wprowadzono bardzo wiele skarg, nie były jeszcze w zastosowaniu, albo też dlatego, że były one dostosowane do słów samych ustaw i stąd uchodziły za tak samo niezmiennie, jak ustawy. Z tego powodu ten, kto wszczął proces w sprawie wycięcia winorośli w ten sposób, że w skardze wymieniał winorośl, przegrywał spór, ponieważ powinien wymienić drzewa, dlatego że ustawa XII tablic, na podstawie której przysługiwało powództwo za wycięcie winorośli, mówiła ogólnie o wyciętych drzewach.” Przekład W. Rozwadowskiego, *Instytucje Gaiusa...*, op. cit., s. 52-53:

¹³⁶ F. Schulz, *Classical roman law...*, op. cit., s. 398.

¹³⁷ Tłumaczenie własne: „Jeśli jakieś inne powództwo dotyczące *superficies* zostanie wniesione, po rozpoznaniu sprawy udzielię”.

¹³⁸ E. Albertario, „*Il pegno de la superficie*”, *Studi di diritto romano* II, Milano 1963, s. 460, za: A. Zaera García, *La superficies...*, op. cit., s. 128.

¹³⁹ D.43.18.1.1 [...] Tłum. *Lecz stwierdzono, że daleko korzystniejsze jest zapowiedzieć w edyktie ten interdykt i obiecać jakby skargi rzeczowe, ponieważ i nie było pewne, czy istniałaby skarga z tytułu dzierżawy (najmu), i ponieważ lepiej jest posiadać niż dochodzić praw przed sądem za pomocą skarg osobowych [...]* Przekład T. Palmirski ..., op. cit.: „

W tym kontekście Pastori proponował ostrożną rewizję utrwalonego w doktrynie poglądu. Już w prawie klasycznym ochrona superficiariusza mogła być wzmacniana środkiem procesowym o charakterze pochodnym, określaną w literaturze jako *actio in rem utilis* (ewentualnie „*quasi in rem*”), a nie pełną *actio in rem sensu stricto*. Zabieg ten realizował cel praktyczny- zapewniał ochronę skuteczną *erga omnes* bez naruszania konstrukcji *ius civile*, ponieważ podstawę środka ochrony stanowiło *ius honorarium*, a nie legitymacja, właścicielska *dominus*. Zastrzec należy, że określenie „*actio de superficibus*” ma charakter rekonstrukcyjny – zostało ukute przez naukę i nie wynika *expressis verbis* ze źródeł. Źródła klasyczne poświadczają wprost przede wszystkim *interdictum de superficibus* (Ulp. D. 43.18), natomiast koncepcja skargi o charakterze *utilis* – jako odpowiednika właścicielskiej *rei vindicatio* – miała, według nauki prawa rzymskiego, wykształcić się dopiero w okresie późnoklasycznym¹⁴⁰.

Zaera Garzia - podobnie jak Vogt¹⁴¹ i Pastori¹⁴² - konsekwentnie utrzymuje, że w okresie prawa klasycznego *superficies* nie osiągnęło jeszcze statusu instytucji należącej do prawa rzeczowego. U schyłku epoki prawa klasycznego widoczna jest jednak tendencja do nadawania ochronie skargowej kształtu zbliżonego do *in rem*¹⁴³. Można przypuszczać, że początki takiej ewolucja miały miejsce najwcześniej w okresie późnoklasycznym.

Aktualny pozostaje wniosek sformułowany przez Pastoriego, że w okresie prawa klasycznego ochrona praw superficiariusza była możliwa za pomocą *actio in rem utilis* albo *quasi in rem* - wywodzącego się z prawa pretorskiego, które nie miało charakteru prawa *in rem*. Była to skarga o charakterze „właścicielskim” w sensie funkcjonalnym (skuteczna *erga omnes*), lecz oparta na pretoriańskiej fikcji i konstrukcjach zastępczych, a nie na *dominium* wynikającym z *ius civile*. Tym samym *actio in rem utilis* nie naruszała porządku *ius civile*, gdyż ochrona praw podmiotowych superficiariusza odbywała się na gruncie *ius honorarium*. Uzyskana w ten sposób ochrona *erga omnes* nie przesądzała jeszcze, że *superficies* miała w klasycznym prawie status pełnego prawa rzeczowego *sensu stricto*; dopiero w rozwoju późnoklasycznym/justyniańskim przeważała kwalifikacja *superficies* jako *ius in re*. Co istotne, dopiero po udzieleniu przez pretora

¹⁴⁰ E. Albertario, „*Il pegno de la superficte*” ..., op.cit., s. 460, za: A. Zaera García, *La superficies*..., op. cit., s. 128.

¹⁴¹ H. Vogt, *Das Edrbbaurecht* ..., op. cit., s. 93.

¹⁴² F. Pastori, *La superficte* ..., op. cit., s. 155.

¹⁴³ A. Zaera Garzia, *La superficies* ..., op. cit., s. 127-132.

odpowiedniej formuły (tj. po pozytywnym rozpoznaniu wniosku) superficiariusz uzyskiwał ochronę zbliżoną do tej, jaką dysponował właściciel.

2.6. *Vectigal, solarium i pensio* w kontekście prawa *superficies*

Uti ex lege locationis sive conductionis superficiei było prawem odpłatnym. Czynsz należny właścicielowi, który płacił superficiariusz nazywany był *vectigal*, *solarium* albo *pensio*. O rozróżnianiu *vectigal* od *solarium* świadczy komentarz Ulpianusa do pism Sabinusa, w którym wymienia tytuły zobowiązań spadkobiercy w związku z przyjętym przez niego spadkiem:

D.30.39.5 *Heres cogitur legati praedii solvere vectigal praeteritum vel tributum vel solarium vel cloacarium vel pro aquae forma.*¹⁴⁴

Źródła wielokrotnie wskazują, że mianem *vectigal* określano czynsz, pobierany wówczas gdy przedmiotem umowy była nieruchomość mająca status *ager publicus*. Dotyczyć to miało wziętych w wieczystą albo długoterminową dzierżawę terenów rolnych - *ager vectigal*, oraz terenów municypalnych:

D.18.5.9 *Scaevola libro quarto digestorum: Fundus qui Lucii Titii erat ob vectigale rei publicae venit: sed cum Lucius Titius debitor professus esset paratum se esse vectigal exsolvere solidum, cum minore venisset fundus, quam debita summa esset, praeses provinciae rescindit [rescudit] venditionem eumque restitui iussit Lucio Titio: quaesitum est, an post sententiam praesidis, antequam restitueretur, in bonis Lucii Titii fundus emptus esset. Respondit non prius, quam emptori pretium esset illatum vel, si pretium nondum esset ab emptore solutum, in vectigal satisfactum esset.*¹⁴⁵

Kolejne potwierdzenie odnajdziemy w księdze pięćdziesiątej, dziesiątym tytule dedykowanym budowłom publicznym:

¹⁴⁴ D.30.39.5 Spadkobierca tytułem zapisanego gruntu winien zapłacić zaległy czynsz za grunt municypalny, podatek, czynsz należny właścicielowi, opłatę za ścieki czy wodę. Tłum. własne.

¹⁴⁵ „D.18.5.9 Scaevola w księdze czwartej Digestów: Grunt, który należał do Luciusa Titiusa, został <przymusowo> sprzedany z powodu <niepłaconych> czynszu dzierżawnych na rzecz gminy miejskiej. Jednakże, po tym jak grunt został sprzedany za cenę niższą niż wynosiła należna suma, ponieważ dłużnik Luciusa Titiusa oświadczył, że jest zdecydowany zwrócić cały <zaległy> czynsz, namiestnik prowincji unieważnił sprzedaż i polecił zwrócić go Luciusowi Titusowi. Zachodzi pytanie, czy grunt należałby do majątku Luciusa Titiusa po decyzji namiestnika, <jednak> zanim zostałby <mu> zwrócony. Udzielił odpowiedzi, że <ten skutek nastąpiłby> nie wcześniej niż kupującemu zostałaby zwrócona cena albo cena nie zostałaby dotąd zapłacona przez kupującego, <nie wcześniej> niż zostałaby uregulowana zaległość z tytułu czynszu.” Przekład T. Palmirski ..., op. cit.

D.50.10.5.1 *Fines publicos a privatis detineri non oportet. Curabit igitur praeses provinciae, si qui publici sunt, a privatis separare et publicos potius redditus augere: si qua loca publica vel aedificia in usus privatorum invenerit, aestimare, utrumne vindicanda in publicum sint an vectigal eis satius sit imponi, et id, quod utilius rei publicae intellexerit, sequi.*¹⁴⁶

Tymczasem, czynsz płatny właścicielowi za prawo do *superficies* wybudowane na *ager privatus* nazywany był *solarium*, na co wskazuje poniższy tekst:

D.20.4.15 *Paulus libro 68 ad edictum. Etiam superficies in alieno solo posita pignori dari potest, ita tamen, ut prior causa sit domini soli, si non solvatur ei solarium.*¹⁴⁷

Wyniki analiz powyższych fragmentów pochodzących z *Digestów* rodzą jednak wątpliwości, bowiem można odnaleźć w nich teksty, w których dla określenia czynszu pobieranego tytułem prawa do zabudowy gruntu publicznego, używa się pojęcia *solarium*¹⁴⁸. Tak pisał Ulpianus w księdze dwudziestej ósmej komentarza do edyktu pretora:

D.43.8.2.17 *Si quis nemine prohibente in publico aedificaverit, non esse eum cogendum tollere, ne ruinis urbs deformetur, et quia prohibitorium est interdictum, non restitutorium. Si tamen obstet id aedificium publico usui, utique is, qui operibus publicis procurat, debet id deponere, aut si non obstet, solarium ei imponere: vectigal enim hoc sic appellatur solarium ex eo, quod pro solo pendatur.*¹⁴⁹

Czynsz należny z tytułu użytkowania gruntu, na którym wzniesiono budowlę określano też mianem *pensio*. Ulpianus w księdze piętnastej komentarza do edyktu jako składnik majątku spadkowego wskazuje *pensio* - czynsz należny za prawo użytkowania gruntu na którym wzniesiono budowlę:

¹⁴⁶ W tłumaczeniu własnym: „D.50.10.5.1 Nie jest właściwe, aby własność publiczna była w posiadaniu osób prywatnych. Tak więc gubernator prowincji zadba o oddzielenie tego, co jest własnością publiczną, od tego, co prywatne i w ten sposób zwiększy dochody publiczne; jeśli znajdzie jakieś miejsca publiczne lub budynki przekazane do użytku prywatnego, obliczy, czy mają one być odebrane jako własność publiczna, czy też lepiej jest nałożyć na nie czynsz, i wykona wszystko, co uzna za lepsze dla wspólnoty.”

¹⁴⁷ Przekład T. Palmirski..., op. cit.: „D.20.4.15 Paulus w księdze sześćdziesiątej ósmej *Komentarza do edyktu*: Prawo do zabudowy czyjegoś gruntu może być także przedmiotem zastawu, jednakże tylko w taki sposób, że pozycja właściciela gruntu będzie silniejsza, jeśli nie zostanie mu zapłacona opłata za korzystanie z niego.”

¹⁴⁸ Liczne potwierdzenia w źródłach epigraficznych na użycie określenia *solarium*, gdy przedmiotem umowy był *ager publicus*, przedstawia Z. Garzia, zob.: A. Zaera Garzia, *La superficies ...*, s. 60-62

¹⁴⁹ Przekład T. Palmirski..., op. cit.: „D.43.8.2.17 Jeśli ktoś zbudowałby coś w miejscu publicznym przy braku czyjegokolwiek sprzeciwu, to nie należy zmuszać go do zburzenia budowli, aby nie oszpecać miasta ruinami, oraz dlatego że interdykt ten jest interdyktem prohibitoryjnym, a nie nakazującym przywrócenie rzeczy do stanu poprzedniego. Jeśli jednak budynek ten stanowiłby przeszkodę dla użytku publicznego, to cesarski urzędnik nadzorujący budowle publiczne z pewnością będzie musiał <nakazać> jego rozbiórkę, natomiast jeśli nie stanowiłby przeszkody, to <winien> nałożyć na niego podatek gruntowy (*solarium*). Ten podatek tak się nazywa ponieważ płaci się go za grunt (*solum*).”

D.5.3.27.1 *Sed et pensiones, quae ex locationibus praediorum urbanorum perceptae sunt, venient, licet a lupanario perceptae sint: nam et in multorum honestorum virorum praediis lupanaria exercentur.*¹⁵⁰

Tej samej nazwy czynszu płaconego tytułem prawa do zabudowy gruntu używa Paulus w księdze dwudziestej pierwszej komentarza do edyktu:

D.6.1.74 *Paulus libro 21 ad edictum. Id est qui in alieno solo superficem ita habeat, ut certam pensionem praestet [...].*¹⁵¹

Także w tekstach Pomponiusa - w księdze dwudziestej pierwszej jego komentarza do słów Sabinusa czytamy, że *pensio* jest czynszem płaconym przez superficiariusza:

D.39.2.39.2 *Damni infecti stipulatio latius patet. Et ideo et ei, qui superficiariam insulam habet, utilis est ea stipulatio, si quid in superficie damnum datum fuerit, et nihilo minus et soli domino utilis est, si solo damnum datum fuerit, ut tota superficies tolleretur: fraudabitur enim dominus soli in pensione percipienda.*¹⁵²

Zaera Garzia¹⁵³ wskazuje, że określenie *pensio* miało szerszy zakres znaczeniowy, niż tylko czynsz płacony przez superficiariusza.

Z wyżej dokonanej analizy tekstów źródłowych wynika, że nie było jednoznacznych zasad stosowanie nazewnictwa dla czynszu płaconego przez superficiariusza. *Vectigal*, *pensio* albo *solarium* - to określenia zamiennie stosowane przez jurystów w okresie prawa klasycznego. Próby związania jednej nazwy czynszu z *ager publicus* albo *ager privatus*, na których stanowiono prawo zabudowy, jest w mojej ocenie działaniem niewłaściwym¹⁵⁴.

¹⁵⁰ Przekład T. Palmirski..., op. cit.: „D.5.3.27.1 Co więcej, także czynsz, który zebrano z tytułu dzierżawy gruntów miejskich, wchodzi <do spadku> , nawet jeśli został pobrany z domu publicznego. Domy publiczne często są przecież prowadzone także na gruntach należących do szanowanych obywateli.”

¹⁵¹ Przekład T. Palmirski..., op. cit.: „D.6.1.74 Paulus w księdze dwudziestej pierwszej Komentarza do edyktu: to znaczy temu, komu na cudzym gruncie przysługuje prawo do jego powierzchni, tak, że płacić musi określony czynsz [...].”

¹⁵² Przekład T. Palmirski..., op. cit.: „D.39.2.39.2 Stypulacyjne przyrzeczenie pokrycia przyszłej szkody jest dostępne dla szerszego <kręgu osób>. Z tego powodu stypulacja ta jest użyteczna dla kogoś kto posiada kamienicę czynszową jako superficiariusz, jeśli wyrządzona zostanie jakaś szkoda na niej, jak również w takim samym stopniu dla właściciela gruntu, jeśli szkoda zostanie wyrządzona na gruncie, gdy cała kamienica zostałaby zniszczona. Właściciel gruntu poniesie bowiem szkodę na skutek <utruty> otrzymywanego czynszu.”

¹⁵³ A. Zaera Garcia, *La superficies* ..., op. cit., s. 58.

¹⁵⁴ Por.: T. Giaro, *Rozumienie prawa w tradycji rzymskiej* ..., op. cit., s. 413.

3. *Superficies* w okresie poklasycznym

3.1. Prawo wulgarne (okres poklasyczny)

Po epoce klasycznej rozpoczął się okres tzw. wulgarnego prawa rzymskiego (*Römisches Vulgarrecht*)¹⁵⁵. Dynamicznym przemianom społeczno-ekonomicznym i politycznym okresu dominatu towarzyszyła transformacja panującego porządku prawnego. Zanikł dualizm oparty na *ius civile* i *ius honorarium*, zmianie albo popadnięciu w zapomnienie uległa znaczna część dorobku jurystów prawa klasycznego. Charakterystyczna dla okresu wulgaryzacji prawa jest utrata ostrości pojęć prawa rzeczowego. Zatarciu uległa różnica w pojmowaniu *possessio* oraz *dominium*¹⁵⁶, które swym zakresem znaczeniowym w wielu konstytucjach obejmują *ius perpetuum*, a w nim *ius emphyteuticum* oraz *ius superficies*¹⁵⁷. Na podstawie treści niektórych źródeł możemy tylko wnioskować, że obok emfiteuzy, obejmują one zakresem swojej regulacji także prawa związane z budynkami wzniesionymi na cudzym gruncie. Z takim stanem rzeczy mamy do czynienia w konstytucji Anastazjusza z 491 r. [C.11.62.14] w której czytamy, że każdy korzystający z *ager publicus* ponad czterdzieści lat i opłacił *canon* uzyskuje prawo określone mianem *dominium*, upoważniające go do działania przeciwko każdemu zakłócającemu jego spokojne posiadanie. Zróżnicowana nomenklatura stosowana na określenie tego samego prawa w wydawanych kolejno konstytucjach, jest okolicznością utrudniającą trafny opis ówczesnych instytucji prawa.

Levy wskazuje, że determinantą kreowania nowego porządku prawnego były warunki natury ekonomicznej i demograficznej. Aby odbudować trawione wojnami miasta i wzmocnić napływ do nich ludności, cesarze tworzyli formy zachęt opartych na przyznaniu odrębnej własności budynków wzniesionych na *ager publicus*.

W ten sposób cesarz Julian Apostata, konstytucją wydaną prawdopodobnie w 362 r., obiecał przyznać na własność budynek temu, kto wybuduje go na gruntach publicznych¹⁵⁸. Inny fragment tej samej konstytucji odnajdziemy w Kodeksie Teodozjańskim [C.Th. 15.1.9]¹⁵⁹. W tym fragmencie cesarz przyznaje na własność

¹⁵⁵ Termin "Rzymskie prawo wulgarne" pierwszy raz zostało użyte przez Heinricha Brunnera w 1880 r., za: E. Levy, *West Roman vulgar law: the law of property*, Philadelphia 1951, s. 2.

¹⁵⁶ Zob.: E. Levy, *West Roman ...*, op. cit., s. 21-40.

¹⁵⁷ A. Zera Garzia, *La superficies ...*, op. cit., s. 169.

¹⁵⁸ C.8.11.3. Za: E. Levy, *West Roman ...*, op. cit., s. 50.

¹⁵⁹ C.Th. 15.1.9. W interpretacji tego fragmentu czytamy: „*Si quis in civitate consistens in locis publicis sibi domos forte construxerit, eas sine inquietudine aliqua possideat*”.

budynki wzniesione na *ager publicus*, które były warsztatami pracy i zostały nadbudowane częścią mieszkalną. W obu fragmentach potwierdzona zostaje praktyka przyznania odrębnej własności budowli wzniesionej na gruncie mającym status *ager publicus*.

O ile fragmenty [C.Th. 15.1.9] oraz [C. 8.11.3] wskazują na rozluźnienie zasady akcesji wyrażonej paremią *superficies solo cedit*, to inny fragment Kodeksu Teodozjańskiego - [C.Th. 15.1.22] - może stanowić wzmocnienie tej zasady. Ten fragment, opisuje konsekwencje jakie czekają osobę, która wybudowała budynek na *ager publicus* w sposób bezprawny. Z treści tego fragmentu wynika, że budynek wybudowany bez zgody właściciela gruntu ulegnie rozbiórce¹⁶⁰. Innym przykładem potwierdzającym obowiązywanie zasady akcesji jest fragment Kodeksu Justyniańskiego [C. 3.32.11 pr.], pochodzący z konstytucji cesarza Dioklecjana i Maksymiana¹⁶¹. Przepis dotyczy nasadzeń i zasiewów oraz stanowi, że to, co trwale związało się z gruntem, podlega zasadzie *superficies solo cedit*. Formułuje on regułę ogólną akcesji, która uzasadnia przyporządkowanie części składowych – w tym budowli – do rzeczy głównej, jaką jest grunt.

W literaturze wskazuje się, że występujące w kodeksach okresu poklasycznego powtórzenie odwiecznej zasady *superficies solo cedit*, nie dowodzą jej bezwzględnego charakteru. Wskazanie negatywnych skutków bezprawnego postawienia budynku na cudzym gruncie, stanowić ma potwierdzenie kazuistycznego charakteru tych przepisów prawa¹⁶². Do tak sformułowanego wniosku można dojść na podstawie analizy źródła związanego z zachodnią tradycją prawa rzymskiego. W jednym z fragmentów *Epitome Gaii*¹⁶³ odnajdujemy potwierdzenie zasady akcesji budynku do gruntu. Fragment ten wyróżnia się wskazaniem okoliczności czyniącej bezprawnym wybudowanie budynku na cudzym gruncie – *sine nostro permissu*. Brak pozwolenia właściciela ziemi na jej zabudowę, skutkowało akcesją zabudowy do gruntu - zgodnie z zasadą *superficies solo cedit*¹⁶⁴. Wnioskując z *argumentum a contrario*, uzyskanie zgody właściciela gruntu na

¹⁶⁰ E. Levy, *West Roman ...*, op. cit., s. 51.

¹⁶¹ C. 3.32.11 pr., w: Codex Iustinianus, lib. III, tit. 32, ed. P. Krüger, *Droit Romain en Ligne*, Université Grenoble Alpes, [online:] <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Corpus/CJ3.htm>, dostęp: 2.10.2023.

¹⁶² A. Zaera Garzia, *La superficies ...*, op. cit., s. 161.

¹⁶³ E.G. 2.1.4.

¹⁶⁴ Szerzej na temat prawa akcesji w prawie poklasycznym zob.: R. Świrgoń-Skok, *Nieruchomości ...*, op. cit., s. 138-148.

jej zabudowę było przyczynkiem do złamania zgodnej z prawem natury zasady akcesji budynku do gruntu¹⁶⁵.

Ileokroć konstytucje tego okresu kształtują prawa związane z *superficies*, dotyczą one budynków wzniesionych na *ager publicus*¹⁶⁶. Choć źródła te nie odnoszą się do prawa zabudowy na gruntach prywatnych, to powodem takiego stanu rzeczy mogły być zaniechania ze strony cesarzy, wynikające z nikłej istotności w ówczesnym życiu gospodarczym stosunków prawnych opartych na prawie zabudowy realizowanej na gruntach prywatnych. Spadek zainteresowania takimi inwestycjami mógł wynikać z malejącej wówczas populacji ludności oraz łatwego dostępu do gruntów publicznych, których udostępnianie wiązało się z zachętami ekonomicznymi. Nie można oczywiście wykluczać funkcjonowania w ówczesnym okresie prawa zabudowy na gruntach prywatnych. Zdaniem Zaera Garcia¹⁶⁷, taki stosunek prawny miałby oparcie w konstytucjach, które regulowały prawo zabudowy na gruntach publicznych.

Charakterystyczna dla prawa wulgarnego utrata ostrości pojęć nie pozwala jednoznacznie wnioskować o konstytucyjnych sposobach stanowienia prawa zabudowy. W świetle przedstawionej argumentacji *a contrario* względem omawianego fragmentu *Epitome Gai* [E.G. 2.1.4.], pozwolenie *domini soli* dane superficiariuszowi, aby ten wybudował na jego gruncie budynek, jest elementem umowy łączącej dwie strony. O ile w okresie prawa klasycznego umową tą mogła być *emptio-venditio* albo *locatio-conductio*, o tyle w znanych źródłach prawa wulgarnego nie odnajdziemy informacji na ten temat. Levy, interpretując fragment Kodeksu Teodozjańskiego [C.Th. 7.8.5 pr.]¹⁶⁸, wskazuje trzy formy nabycia własności budynku. Obok sukcesji i kupna również wybudowanie budynku na cudzej ziemi było źródłem nabycia prawa jego własności¹⁶⁹. Ustanowione zatem prawo do *superficies* w drodze wybudowania budynku za zgodą właściciela ziemi podlegało dziedziczeniu i mogło zostać przeniesione w drodze umowy *emptio-venditio*. Możemy przyjąć, że skuteczna dla przeniesienia takiego prawa mogła być także umowa darowizny.

Dostrzeżone w poklasycznych źródłach zbliżenie między *ius superficiei* a *ius emphyteusis*, skłoniło część badaczy do postawienia hipotezy, że *superficies* mogła być,

¹⁶⁵ O możliwym na tę okoliczność wnioskowaniu z *argumentum a contrario* wskazują: E. Levy, *West Roman ...*, op.cit., s. 53 ; F. Pastori, *La superficies ...*, s. 209, R. Świrgoń-Skok, *Nieruchomości ...*, op. cit., s. 139.

¹⁶⁶ A. Zaera Garcia, *La superficies ...*, op. cit, s. 170.

¹⁶⁷ A. Zaera Garcia, *La superficies ...*, op. cit, s. 170.

¹⁶⁸ E. Levy, *West Roman ...*, op.cit., ss. 53-54.

¹⁶⁹ Inaczej: A. Zaera Garcia, *La superficies ...*, op. cit, s. 166.

wzorem *emphyteusis* interpretowane jako *iura in re aliena*¹⁷⁰. W słynnej konstytucji cesarza Zenona [C.4.66.1] emfiteuza została zdefiniowana w sposób negatywny jako *ius tertium*¹⁷¹ – prawo, które nie jest prawem własności i nie jest też dzierżawą¹⁷². W efekcie ewolucji pojęć prawo zabudowy, tak jak emfiteuza, miało ewoluować w kierunku wieczystego prawa na rzeczy cudzej, odpłatnego¹⁷³, możliwego do ustanowienia na gruntach publicznych i prywatnych, dającego się przenieść *inter vivos* i *mortis causa*.

Na podstawie konstytucji w Kodeksie Justyniana [C.11.70.1] możemy wnioskować, że osoby te - określane mianem *domini* (tj. superficiariusz i emfiteuta) - dysponowali ochroną swoich praw skuteczną *erga omnes*¹⁷⁴, przez co ich pozycja prawna upodobniła się do tej, jaką zajmował *dominus*.

3.2. *Superficies* w kodyfikacji Justyniana

Prawotwórcza działalność pretorów w okresie prawa klasycznego jedynie zbliżyła *ius superficiei* do kategorii prawa rzeczowego¹⁷⁵. Jej dalszy rozwój był konsekwencją zaniku dualizmu prawa opartego na *ius civile* i *ius honorarium*. Zmianie porządku prawnego towarzyszyło osłabienie znaczenia dorobku kultury prawnej okresu klasycznego. Jej przejawem było osłabienie praktycznej doniosłości odwiecznej zasady prawa natury - *superficies solo cedit*. To, czego pretorzy nie zdołali zmienić w dobie prawa klasycznego, zmieniał w okresie jego wulgaryzacji każdy właściciel ziemi, który zezwalał superficiariuszowi na jej zabudowę. *Ius superficiei* i *ius emphyteuticum* w okresie wulgaryzacji zyskały charakter praw na rzeczy cudzej (*iura in re aliena*). Digesta *de facto* potwierdzają przyjęty we wcześniejszych konstytucjach charakter obu praw oraz, z dużą dokładnością, pozwalają odtworzyć współczesny Justynianowi obraz *ius superficiei*.

¹⁷⁰ A. Zaera Garzia, *La superficies* ..., op. cit, s. 169; Zdaniem autorki fragment C.Th. 2.23.1 przedstawia prawo do zabudowy jako ograniczone prawo rzeczowe, *ibidem*, s. 167; O unifikacji traktowania prawa do *superficies* i emfiteuzy pisze E. Levy, *West Roman* ..., op. cit. 52.

¹⁷¹ Przekład W. Rozwadowski, *Prawo rzymskie. Zarys wykładu wraz z wyborem źródeł*, Poznań 1992, s. 272 : „C.4.66.1 Cesarz Zenon do Sebastiana: Prawa dzierżawy wieczystej nie należy traktować ani jako najem, ani jako zbycie; postanawiamy, by traktowane było jako prawo odrębne, nie mające podobieństwa z dwoma wspomnianymi kontraktami; ma ono mieć własną treść i definicję i ma być kontraktem prawnie uznanym i ważnym...”

¹⁷² Zob.: A. Zaera Garzia, *La superficies* ..., op. cit, s. 169.

¹⁷³ W okresie prawa wulgarne czynsz ten określano mianem *canon*, zob.: C.11.62.14 i C.11.70.1.

¹⁷⁴ We fragmencie kodeksu [C.Th. 2.23.1] doszukiwano się potwierdzenia *rei vindicatio* przysługującego superficiariuszowi, za: A. Zaera Garzia, *La superficies* ..., op. cit, s. 161.

¹⁷⁵ Zob. wyżej o przyznaniu ochrony interdyktalnej (pkt. 2.3) i *actio* (pkt. 2.5).

Mimo doniosłości dzieła Justyniana w kształtowaniu *superficies*, zauważalny jest brak zainteresowania tą instytucją¹⁷⁶. Jej marginalizację w życiu gospodarczym miał uzasadniać dostatek gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Ten zaś był następstwem spadku liczby ludności cesarstwa i wyludnienia miast, spowodowanych wyniszczającymi wojnami toczonymi w okresie dominatu¹⁷⁷.

Słabnące zainteresowanie prawem zabudowy potwierdza jego skromna obecnością w *Corpus Iuris Civilis*, natomiast w *Instytucjach* Justyniańskich w ogóle nie występuje. W *Digestach* poświęcono *superficies* jeden tytuł w księdze dedykowanej postępowaniom interdyktalnym. Z treści *Kodeksu* Justyniana możemy jedynie domniemać, że niektóre konstytucje zakresem regulacji obejmują również prawo zabudowy (*ius superficiei*), choć nie wskazują go wprost. Podobnie w *Nowelach* nie występuje pojęcie *superficies*, jednak w doktrynie podnosi się, że przepisy dotyczące emfiteuzy - zwłaszcza Nov.7.3.2 oraz Nov.120.1.2 – mogą odnosić się także do prawa zabudowy, mimo że nie zostało ono wyraźnie wymienione w ich treści¹⁷⁸.

Charakter prawa zabudowy w kodyfikacji justyniańskiej jest niejednoznaczny¹⁷⁹. Czasem opisywany jest jako *ius in re aliena*, innym razem jako odrębna od gruntu własność albo służebność. Mimo dostrzeżonych przez doktrynę w *Digestach* refleksów świadczących o możliwym traktowaniu *superficies* jako odrębnej od gruntu własności budynku¹⁸⁰ albo służebności¹⁸¹, należy zgodzić się z dominującym w literaturze poglądem, że *Corpus Iuris Civilis* zrywa z odnotowaną w źródłach prawa wulgarnego koncepcją odrębnej własności budynku, na rzecz ujęcia *ius superficiei* jako *ius in re aliena*¹⁸². Słuszność tego stanowiska wzmacnia uznanie przez Justyniana prymatu odwiecznego prawa natury, zgodnie z którym budynek jest własnością właściciela gruntu, na którym został wybudowany¹⁸³.

¹⁷⁶ E. Levy, *West roman ...*, op. cit., s. 80.

¹⁷⁷ Zob.: A. Zaera Garzia, *La superficies ...*, op. cit., s. 174.

¹⁷⁸ Zob.: A. Zaera Garcia, *La superficies...*, op. cit., ss. 177-178. Fuzja obu pojęć była prawdopodobnie wynikiem dokonanego w okresie prawa wulgarnego zrównania emfiteuzy i *superficies* jako *iura in re aliena*. Zob.: E. Levy, *West roman ...*, op. cit., s. 80;

¹⁷⁹ W. Litewski, *Rzymskie prawo prywatne*, Warszawa 1999, s. 228.

¹⁸⁰ Zob. przegląd źródeł i stanowisk doktryny: A. Zaera Garzia, *La superficies ...*, op. cit., ss. 243-268.

¹⁸¹ Zob.: F. Schultz, *Classical roman law*, Oxford 1951, s. 397-398. Zob. przegląd źródeł i stanowisk doktryny: A. Zaera Garzia, *La superficies ...*, op. cit., ss.185-199.

¹⁸² Tak m.in.: E. Levy, *West roman ...*, op. cit., s. 80; F. Pastori, *La superficie...*, op. cit., s. 219; A. Zaera Garzia, *La superficies ...*, op. cit., s. 185; M. Zabłocka, *Władanie rzeczami (prawo rzeczowe) ...*, op. cit., s. 173; R. Świrgoń-Skok, *Rzymska superficies a prawo zabudowy w projekcie zmian prawa rzeczowego*, „Czasopismo Prawno-Historyczne”, t. 66, z. 2, 2014, s. 31-44. Przegląd doktrynalnych rozważań o *superficies* jako służebność, własność i prawo na rzeczy cudzej dokonała A. Zaera Garzia, *ibidem*, s. 173-184.

¹⁸³ D.43.18.2; D.4.1.7.10; D.8.4.17; D.9.2.50; D.50.16.198; D.13.7.21.

Ukształtowane przez kompilatorów w *Digestach ius superficiei* zyskało status prawa rzeczowego. Dzięki przyznanej ochronie w formie skargi rzeczowej skutecznej *erga omnes*¹⁸⁴, superficiariusz nie musiał już dochodzić swoich praw za pomocą słabszych procesowo skarg osobowych. Tę samą formułę ochrony stosowano również wobec naruszeń dokonanych przez *dominus soli*.

O ile w okresie prawa klasycznego przyznanie ochrony w formie *alia actio* było możliwe po wcześniejszym *causa cognita* przez pretora, o tyle w prawie justyniańskim ochrona ta wynika z mocy samego prawa.

Superficies opisana w kodyfikacji Justyniańskiej była w pełni ukształtowanym prawem rzeczowym - dziedzicznym, zbywalnym, odpłatnym, wieczystym albo długoterminowym, ustanawianym na gruntach publicznych i gruntach prywatnych. Podmiot wykonujący prawo zabudowy określany jest mianem *superficiarius*¹⁸⁵. Wzniesiona na gruncie zabudowa nazywana jest *superficiariae aedes*¹⁸⁶, *superficiaria insula*¹⁸⁷ albo *superficies*¹⁸⁸.

Ius superficiei w kodyfikacji justyniańskiej – podobnie jak w okresie prawa klasycznego i wulgarnego – początkowo miało charakter stosunku obligacyjnego¹⁸⁹, który można było ustanowić na *ager publicus* oraz *ager privatus*. Tak jak w okresie prawa klasycznego, prawo to mogło zostać powołane do życia za pomocą umowy *emptio-venditio*, *locatio-conductio*, darowizny albo testamentu¹⁹⁰.

Superficiariusz w zamian za coroczny lub jednorazowy czynsz, który otrzymywał *dominus soli*, zyskiwał wieczyste albo długoterminowe prawo do zabudowy obcego gruntu z prawem do korzystania z tej zabudowy i dysponowania tym prawem. Prawo do zabudowy mogło być również ustanawiane na gruntach wcześniej zabudowanych budynkami, o czym świadczy poniższy fragment:

D.18.1.32 *Ulpianus libro 44 ad Sabinum. Qui tabernas argentarias vel ceteras quae in solo publico sunt vendit, non solum, sed ius vendit, cum istae tabernae publicae sunt, quarum usus ad privatos pertinet.*¹⁹¹

¹⁸⁴ D.43.18.1.3.

¹⁸⁵ D.39.2.19; D.13.17.16.2; D.39.2.18.4; D.6.1.73.1; D.39.2.9.4; D.39.2.13.8; D.43.17.3.7; D.43.18.1.4.

¹⁸⁶ D.43.18.2.

¹⁸⁷ D.39.2.39.2; D.6.2.12.3; D.39.2.9.4; D.43.16.1.5.

¹⁸⁸ D.30.86.4.

¹⁸⁹ D.39.2.18.4; D.43.18.2.

¹⁹⁰ D.43.18.1.7.

¹⁹¹ Przekład T. Palmirski..., op. cit.: „D.18.1.32 Ulpianus w księdze czterdziestej czwartej Komentarza do pism Sabinusa. Ten kto sprzedaje lokale kantorów bankowych albo inne pomieszczenia użytkowe, które

Źródła wskazują, że superficiariuszowi przysługiwał szeroki wachlarz uprawnień związanych z prawem zabudowy. Poza przysługującą mu ochroną prawa za pomocą skargi w formule *in rem*, mógł on samodzielnie dysponować przysługującym mu prawem do zabudowy. W digestach czytamy, że superficiariusz mógł sprzedać albo darować swoje prawo do *superficies*¹⁹². Przeniesienia praw mógł dokonać także za pomocą testamentu.

Ponadto, superficiariusz mógł poczynić zastaw na przysługującym mu prawie¹⁹³, a także ustanowić na nim służebność¹⁹⁴, która gasła wraz z wygaśnięciem prawa zabudowy¹⁹⁵.

Ze źródeł wynika, że superficiariuszowi przysługiwał sprzeciw wobec wznoszenia budowli na gruncie sąsiada (*de operis novi nuntiatione*)¹⁹⁶, a także roszczenie o zabezpieczenie przed szkodą mogącą powstać na skutek zagrożenia płynącego z sąsiedniej nieruchomości (*cautio damni infecti*)¹⁹⁷.

Temu, kto w dobrej wierze nabył od osoby niebędącej właścicielem prawo do kamienicy czynszowej będącej przedmiotem prawa zabudowy, przysługiwała skarga publiciańska [D.6.2.12.2-3]. W przypadku wystąpienia przez *dominus soli z rei vindicatio* przeciwko superficiariuszowi, temu ostatniemu przysługiwał zarzut procesowy *exceptio in factum* [D.43.18.1.4].

Zaera Garcia wskazuje za poglądami doktryny, że superficiariusz mógł odpowiednio do zaistniałych okoliczności chronić swoje prawa na podstawie *actio negatoria utilis*, interdyktu *unde vi*¹⁹⁸, interdyktu *de precario*¹⁹⁹ oraz *actio confessoria utilis*, *action communi dividundo*, *action familiae erciscundae*²⁰⁰.

Poza przysługującymi superficiariuszowi prawami, ciążyły na nim obowiązki, wynikające z przepisów prawa, jak i umowy łączącej go z *dominus soli*. Wydaje się, że

znajdują się na gruncie publicznym, nie sprzedaje gruntu lecz związane z nim prawo, ponieważ lokale te stanowią własność publiczną, a osobom prywatnym przysługuje ich użytkowanie.”

¹⁹² D.6.2.12.3; D.18.1.32; D.23.3.32; D.43.18.1.7.

¹⁹³ D.20.1.13.3; D.20.4.15; D.13.7.16.2; D.13.7.17.

¹⁹⁴ D.7.4.1; D.43.18.1.9.

¹⁹⁵ A. Zaera Garcia, *La superficies* ..., op. cit., s.201.

¹⁹⁶ D.39.1.3.3.

¹⁹⁷ D.39.2.13.8; D.39.2.19; D.39.2.39.2; D.39.2.18.4.

¹⁹⁸ D.43.16.0.

¹⁹⁹ D.43.26.0.

²⁰⁰ *Ibidem*, s. 203.

podstawowym obowiązkiem superficiariusza była zapłata corocznego albo jednorazowego czynszu należnego właścicielowi gruntu²⁰¹.

Konsekwencją niepłacenia czynszu (*solarium*) było prawdopodobnie wygaśnięcie prawa zabudowy. Taki skutek rodził brak zapłaty czynszu w przypadku emfiteuzy, dlatego doktryna proponuje analogiczne rozwiązanie w odniesieniu do braku zapłaty *solarium*²⁰².

Superficiariusz był również zobowiązany do płacenia podatków nakładanych na zabudowę²⁰³, oraz do utrzymania należytego stanu technicznego budynku²⁰⁴. Ciężła na nim odpowiedzialność także za szkody wyrządzone na sąsiedniej nieruchomości, co wiązało się z obowiązkiem ich zabezpieczenia przez instytucję *cautio damni infecti*²⁰⁵.

Zgodnie z zasadą *superficies solo cedit, dominus soli* pozostawał niezmiennie właścicielem gruntu wraz z wzniesionym na nim budynkiem²⁰⁶. Jako właściciel, dysponował *actio in rem*, a w sytuacji gdy chciał dochodzić wydania zabudowy od superficiariusza mógł skorzystać z przysługującego mu *rei vindicatio*²⁰⁷.

Dominus soli dysponował pierwszeństwem w dochodzeniu roszczeń od superficiariusza z tytułu należnego *solarium*, względem osoby, która udzieliła mu pożyczki zabezpieczonej hipoteką na zabudowie²⁰⁸.

W doktrynie wskazuje się, że prawdopodobnie nie była konieczna zgoda *dominus soli* na przeniesienie przez superficiariusza prawa do zabudowy²⁰⁹.

Na *dominus soli* ciążył obowiązek zapewnienia superficiariuszowi spokojnego korzystania z prawa do zabudowy. W sytuacji, gdy to on wznosił budynek, był zobowiązany zabezpieczyć roszczenia sąsiada na podstawie *cautio damni infecti*²¹⁰.

Corpus Iuris Civilis nie dostarcza nam wiedzy na temat zdarzeń prawnych skutkujących wygaśnięciem *ius superficiei*. Wnioskując na podstawie dostępnych źródeł dotyczących natury prawa zabudowy, a nie możliwych indywidualnych ustaleń stron umowy co do zdarzeń skutkujących jej rozwiązaniem, w doktrynie przyjmuje się, że do

²⁰¹ H. Vogt, *Das Erbbaurecht* ..., op. cit., s. 68; Zob. D.6.1.74; D.7.1.59; D.13.7.16.2; D.20.4.15; D.30.39.5; D.39.2.39.2; D.43.8.2.17; D.43.18.2.

²⁰² H. Vogt, *Das Erbbaurecht* ..., op. cit., s. 69; M. Dyjakowska, „*Superficies*” – rzymskie korzenie prawa zabudowy, „Zeszyty Prawnicze”, nr 15.1, Warszawa 2015, s. 6–32; Zob. D.19.2.54.1.

²⁰³ D.7.1.7.2-3; C.10.16.2.

²⁰⁴ D.1.18.7.

²⁰⁵ D.39.2.9.4; D.39.2.19.

²⁰⁶ D.43.18.2

²⁰⁷ D.43.18.1.4.

²⁰⁸ D.13.7.16.2

²⁰⁹ A. Zaera Garcia, *La superficies*..., op. cit., ss. 209-214.

²¹⁰ D.39.2.9.4.

wygaśnięcia *ius superficiei* mogło dojść wskutek miało zniszczenie zabudowy, upływ czasu na jaki umowa została zawarta, śmierć superficiariusza przy równoczesnym braku z jego strony testamentu i spadkobierców, braku użytkowania budynków przy niepłaceniu należnego solarium przez superficiariusza, porzucenie *superficies*, brak zapłaty *solarium*, konfuzji praw, zgodnego porozumienia stron umowy w tym zakresie²¹¹.

Rozdz. II. Recepcja i ewolucja *superficies* po okresie rzymskim

Rozwój instytucji *superficies* po 476 r. na terenach dawnego Cesarstwa Zachodniego, opierał się na wzorcach czerpanych z tradycji prawa rzymskiego, a także germańskiego prawa zwyczajowego²¹². W tworzonych wówczas kodyfikacjach jednym razem odnajdujemy wyraźne wpływy doktryny klasycznej, innym razem zaś elementy charakterystyczne dla nurtu prawa wulgarnego²¹³.

Tytuł trzeciej księgi zbioru prawa z 506 r. dla ludności rzymskiej w państwie Wizygotów - *Lex Romana Visigotorum* - sugeruje, że na Brewiarz Alaryka składają się treści pochodzące z *Gai Institutiones*. Tymczasem odnajdujemy tam tekst znany jako *Epitome Gai*, będący uproszczoną i skróconą wersją *Instytucji* Gajusa²¹⁴. W wykorzystanej przeróbce *Instytucji* Gaiusa, w treści przepisu odnoszącego się do zabudowy na cudzym gruncie, napotykamy analizowane wcześniej sformułowanie – *sine nostro permissu*²¹⁵. Stanowić to może potwierdzenie obecności *ius superficiei* - w formule prawa wulgarnego, obowiązującego w państwie Wizygotów za panowania Alaryka II.

Unormowanie kwestii zabudowy na cudzym gruncie znajduje swoje powtórzenie w księdze dziesiątej *Lex Visigothorum Reccesvindiana*²¹⁶. W promulgowanym w 654 r. akcie czytamy:

LV 10.1.6 *Si vineam aut domiim quis in consortis terram construxerit. Si quis domino sciente vel consentiente vineam in consortis terram plantaverit aut domum fecerit, vel certe si ipse, qui vineam plantat vel domum facit, ignoraverit, quod portio sit consortis, dum hoc aut testibus aut iuramento firmaverit, aliut tantum terre paris meriti domino illi, in cuius terra vineam plantavit, restituat, et qui posuit vineam securus obtineat. Si vero domino contradicente plantaverit, iuste perdat,*

²¹¹ Zob. A. Zaera Garcia, *La superficies...*, op. cit., s. 207.

²¹² E. Levy, *West roman ...*, op. cit., s. 94.; K. Sójka-Zielińska, *Historia prawa*, Warszawa 2011, s. 44-45.

²¹³ E. Levy, *West roman ...*, op. cit., s. 54.

²¹⁴ K. Sójka-Zielińska, *Historia prawa...*, op. cit., s. 44.

²¹⁵ Zob. G. Haenel, *Lex Romana Visigothorum*, Leipzig 1848, s. 324.

²¹⁶ LV 10.1.6-7

*qui rem alienam domino contradicente plantavit. Similis etiam et de edificiis forma servetur [...]*²¹⁷.

Z powyższego fragmentu dowiadujemy się, że ten kto zasadził winnicę na nieswojej ziemi i uczynił to w dobrej wierze, przy braku sprzeciwu właściciela ziemi, mógł winnicę tę zatrzymać, jeśli w zamian wydał inną ziemię o takiej samej wartości. Warunkiem, który musiał być dodatkowo spełniony, aby winnica nie przeszła na własność właściciela ziemi, była jego zgoda na dokonanie wspomnianej zamiany.

W następnym fragmencie tego samego aktu prawa, możemy doszukać się związków z *Epitome Gai*:

LV 10.1.7 *Si vineam in aliena terra quis plantet, in qua sortem non habet. Qui vineam in alieni fundi territorio, in quo ipse consors non est, sine permissione domini, sive per vim aut forsitan domino nescientem vel absente, plantaverit, etiam si ei contradictum non fuerit, vineam, quam plantavit, amittat; quia sufficere ei debet, quod ad duplicationem rei non addicatur, qui aliena pervasisse dinoscitur.*²¹⁸

Cytowany fragment potwierdza generalną zasadę akcesji zabudowy do gruntu. Brak zgody właściciela ziemi na zasadzenie winnicy lub wzniesienie budynku miało ten skutek, że stawał się on właścicielem tego co zasadzono lub wybudowano na jego ziemi. Użyte w treści sformułowanie *sine permissione domini*, wskazuje na podobieństwo przepisów z analizowanym już fragmentem *Epitome Gai* [E.G. 2.1.4] i użytym tam sformułowaniem *sine nostro permissu*.

Analogicznie do treści wspomnianego fragmentu *Epitome Gai*, także w tym przypadku należy wnioskować *a contrario*, że za zgodą właściciela ziemi możliwe było zachowanie przez superficiariusza praw do tego, co w ziemi zasadził lub na niej wybudował.

Należy podkreślić doniosłość *Lex Visigothorum* jako aktu prawnego, który znosił wcześniejszy dualizm porządku prawnego państwa Wizygotów. Jego ogłoszenie znosiło

²¹⁷ W tłumaczeniu własnym: „Gdy spadkobierca sadi winnicę lub wznosi dom na gruncie należącym do współspadkobierców. Jeżeli ktoś zasadzi winnicę lub zbuduje dom na gruncie któregośkolwiek ze współdziedziców, to niezależnie od tego, czy właściciel tego gruntu nie wie o tym fakcie, czy też zgadza się na to (nawet jeżeli ten, kto zasadził winnicę lub zbudował dom, nie wiedział, jaka część gruntu należy do jego współdziedziców), gdy to stwierdzi pod własną przysięgą lub na podstawie zeznań świadków, odda właścicielowi, na którego posesji zasadził winnicę, taką samą ilość ziemi o tej samej wartości i pozostanie bezpiecznie w posiadaniu winnicy, którą zasadził. Gdyby jednak zasadził winnicę wbrew zgodzie właściciela, straci do niej wszelkie prawo. Tę samą zasadę stosuje się do budynków wszelkiego rodzaju.”

²¹⁸ W tłumaczeniu własnym: „Gdy ktoś sadi winnicę na cudzej ziemi, do której nie ma tytułu. Kto zasadziłby winnicę na cudzym gruncie, który nie jest spadkobiercą, bez pozwolenia tegoż właściciela, albo siłą, albo gdy ów właściciel nie wiedział o tym, albo był nieobecny, nawet gdyby mu tego nie zabroniono, straci winnicę, którą zasadził; bo powinien wiedzieć, że kto przywłaszcza sobie cudzą własność, nie powinien odnosić podwójnej korzyści ze swego bezprawnego czynu.”

wcześniej obowiązujący wobec ludności rzymskiej *Lex Romana Visigothorum*, oraz *Codex Euricianus* stosowany wobec Wizygotów. Akt ten miał zatem zasięg terytorialny, a nie personalny - jak wcześniej wymienione źródła prawa.

Nawiązanie do myśli klasycznej prawa rzymskiego odnajdujemy tymczasem w *Edictum Theoderici* – akcie prawa wydanym na początku VI w., w którym czytamy:

ET 137. *Si quis in area aliena aedificium fecerit. Si quis nesciens alienam aream esse, aedificium in ea construxerit, sumptus quos fecit, recipiat : sed amittat, quam in solo alieno fecerat mansionem.*²¹⁹

W świetle tego cytatu, każda osoba, która bez zgody właściciela gruntu wzniosła budynek traciła do niego prawo, zgodnie z zasadą wywodzoną z prawa natury – akcesji budynku do gruntu. Na tę okoliczność należał się zwrot kosztów, które poniosła osoba przy wznoszeniu budynku. Analizowana treść prawa Ostrogotów jest zgodna z Instytucjami Gaiusa, gdzie wzniesiona na cudzym gruncie zabudowa dzieli los tego gruntu, a budowniczemu przysługuje jedynie zwrot kosztów budowy²²⁰.

W *Edictum Theoderici* nie znajdziemy środka prawnego regulującego sytuację, w której właściciel gruntu wyraził zgodę na jego zabudowę. Można przypuszczać, że wśród Ostrogotów wykształciły się bliżej nieznane rozwiązania normatywne dotyczące takiego stanu faktycznego. Wniosek ten wynika z pism Kasjodora, który w *Variae epistolae* pisał, iż każdy, kto chciał wejść w posiadanie nieruchomości z majątku publicznego, mógł to uczynić poprzez odbudowę ruin²²¹.

Chociaż podmiot prawa własności gruntu i zrewitalizowanego budynku prawdopodobnie pozostawał bez zmian, to osoba, która dokonała odbudowy, swoim działaniem zagwarantowała sobie możliwość zbywania i dziedziczenia prawa do tej nieruchomości²²².

W bardziej liberalny sposób zagadnienie prawa zabudowy zostało ukształtowane przez Longobardów. W promulgowanym w 643 r. *Edictum Rothari* czytamy:

²¹⁹ W tłumaczeniu własnym: „Jeśli ktokolwiek wzniosł budynek na cudzym gruncie. Jeśli ktoś nieświadomie wzniosł budynek na cudzym gruncie, otrzyma odszkodowanie za poniesione koszty; ale utraci prawo do tej zabudowy.”

²²⁰ Zob. G.2.73-76.

²²¹ Cass.Var.7.44.

²²² S. D. W. Lafferty, *Law and Society in the Age of Theoderic the Great: A Study of the Edictum Theoderici*, Cambridge 2013, s. 235-236.

ER 151. *Si quis molinum in terram alienam aedificaverit et suum probare non potuerit, amittat molinum et omnem operam suam, et ille habeat, cuius terram aut ripam esse invenitur; quia omnes scire debent quod suum, non alienum est.*²²³

Przepis ten kształtuje prawo własności młyna wybudowanego na cudzym gruncie i wszystkiego co zostało wykorzystane do jego budowy. Dobra wiara budowniczego nie była wystarczającą przesłanką utrzymania prawa do zabudowy. Gdyby jednak superficiariusz udowodnił, że jest właścicielem wzniesionej budowli, mógłby za zgodą właściciela ziemi zachować swoje prawa do tej zabudowy.

Jeśli zatem doszło do porozumienia między budowniczym a *dominus soli*, młyn należał do budowniczego, a ziemia pozostawała własnością właściciela. W świetle *Edictum Rothari* uznać należy, że stosunki własnościowe pomiędzy właścicielem ziemi a superficiariuszem, mogły być kształtowane wolą stron wbrew zasadzie *superficies solo cedit*.

Uwzględniając spostrzeżenia doktryny o germańskim rodowodzie prawa spisane w *Edykcje Rothara*²²⁴, prawdopodobna wydaje się hipotezę o inspiracji prawem rzymskim w cytowanym pomniku prawa germańskiego.

1. Budowa na cudzym gruncie w prawie niemieckim – zarys dogmatyczno-historyczny

Po rozpadzie monarchii frankońskiej – mocą traktatu w Verdun - na terytorium rozciągającym się od Renu do Łaby utworzono państwo nazwane *Regnum Theutonicum*²²⁵. Idea kontynuowania tradycji Imperium Rzymskiego przez nowopowstałe państwo zmaterializowała się z chwilą otrzymaniem korony cesarskiej przez Ottona I w 962r.

Jednym z elementów scalających Rzeszę i umacniających pozycję cesarza mogło być ustanowienie jednolitego prawa obowiązującego na terytorium całego Cesarstwa. Prawdopodobne jest, że ta okoliczność była jednym z kluczowych elementów w kształtowaniu i rozwoju szkoły glosatorów, propagującej ideę jednego porządku prawnego opartego na prawie rzymskim. Działalność dydaktyczna glosatorów oddziaływała na myśl prawną całej ówczesnej Europy²²⁶.

²²³ ER 151.

²²⁴ K. Sójka-Zielińska, *Historia prawa...*, op. cit., s. 45.

²²⁵ J. Krasuski, *Historia Niemiec*, Wrocław 1998, s. 16.

²²⁶ K. Sójka-Zielińska, *Historia prawa...*, op. cit., s. 51.

W tamtym czasie nie doszło jednak do przyjęcia jednolitego prawa dla całej Rzeszy. Przyczyną takiego stanu rzeczy była postępująca dezintegracja cesarstwa, wynikająca z umocnienia pozycji lokalnych możnowładców. Kolejne przywileje, udzielane w zamian za wsparcie Henryka V w staraniach o podporządkowanie Kościoła władzy cesarskiej, doprowadziły do osłabienia Rzeszy, co ujawniło się m.in. utratą Saksonii²²⁷. Słabość pozycji cesarza nie pozwalała zrealizować zamiaru glosatorów stworzenia jednolitego systemu prawa²²⁸.

W takiej sytuacji uległa utrwaleniu pozycja prawa zwyczajowego. Choć prawo to nigdy nie zostało spisane, to dla prywatnego użytku bywało opracowywane. Jednym z takich opracowań było Zwierciadło Saskie, które zyskało wyjątkową popularność i trwale zapisało się na kartach historii prawa, także poza granicami Niemiec. Na opracowanie saksońskiego prawa zwyczajowego składały się dwie części: *Landrecht* - prawo ziemskiego, oraz *Lehnrecht* - prawo lenne²²⁹. Uzupełnienie zbioru stanowiły ustawy cesarskie oraz wybrane przepisy prawa kanonicznego.

W świetle przeprowadzonych badań odrzuca się w literaturze przedmiotu tezę, że Saksończycy tworząc swoje prawa czerpali ze źródeł prawa rzymskiego²³⁰. Inaczej możemy powiedzieć o innym, równie doniosłym prywatnym opracowaniu prawa niemieckiego, nazwanym Zwierciadłem Szwabskim – *Schwabenspiegel*. Zbiór autorstwa nieznanego franciszkanina jest datowany na ok. 1275 r. Choć dzieło to opiera się na Zwierciadle Saskim, jego treść kształtuje również prawo rzymskie, prawo kanoniczne, ustawodawstwo cesarskie (w tym kapitularze) oraz bawarskie prawo zwyczajowe²³¹. Dzieło to zyskało dużą popularność w południowych Niemczech, podczas gdy Zwierciadło Saskie było stosowane przede wszystkim na północy i wschodzie Rzeszy.

Źródłem prawa dla mieszkańców średniowiecznych miast w Rzeszy Niemieckiej były akty lokacyjne oraz przywileje miejskie. Te ośrodki, które posiadały organizację samorządową, wydawały ustawy nazywane wilkierzami (*Willkür*). W wyniku rozwoju

²²⁷ J. Krasuski, *Historia Niemiec...*, op.cit., s. 51-53.

²²⁸ Kanonista Huguccio z Pizy - późniejszy biskup Ferrary - uważany jest za autora koncepcji uznającej, że władza cesarza rozciąga się na tereny gdzie stosowane jest prawo rzymskie, będącej *de facto* zmienioną tezą Juliusza Cezara, wedle której terytorium podległe władzy cesarza wyznacza obszar stosowania prawa rzymskiego. Por. A. Vetulani, *Opory wobec prawa rzymskiego w dawnej Polsce*, „Analecta Cracoviensia: Studia Philosophico-Theologica Edita a Professoribus Cracoviae”, t. 1, 1969, s. 372-387.

²²⁹ K. Sójka-Zielińska, *Historia prawa...*, op. cit., s. 56.

²³⁰ Por. Z. Romaszewski, *Łacińskie teksty Landrechtu Zwierciadła Saskiego w Polsce*, „Studia nad Historią Państwa i Prawa”, seria II, t. XV, Wrocław 1975.

²³¹ A. Padoa-Schioppa, *A History of Law in Europe from the Early Middle Ages to the Twentieth Century*, Cambridge 2017, s. 184.

systemu filialnego miast, katalog źródeł prawa poszerzył się o pouczenia prawne miast macierzystych i orzeczenia sądów tych miast, które nazywano orzeczami (*Urteile*).

Usystematyzowane i opracowane zbiory obowiązującego w mieście prawa nazywano statutami. Niezależnie od statutów miejskich, funkcjonowały prywatne opracowania tego prawa, wykorzystywane także w praktyce sądowej. Jednym z najbardziej znanych jest opracowanie magdeburskiego prawa miejskiego - *Weichbild (ius municipale Magdeburgense)*, posiłkujące się Zwierciadłem Saskim (*Sachsenspiegel*)²³².

Partykularyzm terytorialny i stanowy w dobie średniowiecza, oddalał wielowiekowe starania o wprowadzenia jednolitego systemu prawa. Te zaczęły się materializować dopiero w czasach nowożytnych - drugiej połowie XV w., poprzez uznanie prawa rzymskiego jako prawa powszechnego, ale posiłkowego względem prawa lokalnego. Wprowadzenie prawa rzymskiego do porządku prawnego zostało dokonane poprzez powołanie do życia Sądu Kameralnego Rzeszy, który orzekać miał w sprawach cywilnych na podstawie prawa zwyczajowego, ustaw Rzeszy, oraz prawa rzymskiego. Pozostałe sądy, wzorem *Reichskammergericht*, także zaczęły stosować prawo rzymskie w charakterze prawa subsydiarnego przy rozstrzyganiu sporów o charakterze cywilnym²³³.

Recepcja praktyczna prawa rzymskiego, dokonywała się równolegle za pośrednictwem opinii prawnych, wydawanych przez biegłych w prawie rzymskim jurystów. Były one odpowiedziami na zapytania złożone przez sądy, które oczekiwały wsparcia w rozstrzygnięciu skomplikowanych sprawy.

Realizowana od XV w. pełna recepcja prawa rzymskiego, polegała na poszukiwaniu wspólnego mianownika dla norm i instytucji prawa niemieckiego i rzymskiego. Proces został wsparty przyswojeniem katalogu pojęć zastanych w prawie rzymskim, dla których odnaleziono praktyczne zastosowanie w definiowaniu ówczesnych stosunków prawnych w Rzeszy. Tak kształtowane *Gemeines Recht* - pełniące rolę posiłkową, miało stopniowo wypierać prawo germańskie²³⁴. Wyparcie prawa lokalnego nie dokonało się jednak w całej Rzeszy. W Saksonii przetrwało germańskie prawo zwyczajowe, a pewne instytucje pochodzenia germańskiego

²³² Ibidem, s. 57.

²³³ W. Czapliński, *Rozwój państwowości niemieckiej do końca XVIII wieku*, w: W. Czapliński, A. Galos, W. Korta, *Historia Niemiec*, Wrocław 1990, s. 144.

²³⁴ K. Sójka-Zielińska, *Historia prawa...*, op. cit., s. 121.

utrzymały się w ustawodawstwie lokalnych ksiąząt, a także w statutach niektórych miast²³⁵. Realizowany proces recepcji *ius civile* doprowadził do rozwoju analizy i interpretacji prawa rzymskiego określanej mianem *usus modernus pandectarum*, którą stosowano w Rzeszy, aż do wprowadzenia *Bürgerliches Gesetzbuch*.

1.1. *Superficies* – analiza historyczno-prawna instytucji w prawie niemieckim doby średniowiecza

W średniowiecznej Rzeszy praktykowano budowę na cudzym gruncie, a w niektórych miastach ten charakter zabudowy był nawet regułą. Wzniesienie takiego budynku nie skutkowało przeniesieniem jego własności z zabudowcy na właściciela gruntu. W tym wypadku, właścicielem budynku pozostawał cały czas ten kto go wybudował.

Decydujące znaczenie miał tu charakter wznoszonych konstrukcji – zazwyczaj wykonywanych z drewna, co umożliwiało ich demontaż i ponowne postawienie na innym gruncie. To, co człowiek zbudował na działce z należącego do niego materiału, pozostawało jego własnością, nawet jeśli ziemia należała do kogoś innego. Na własność domu nie ma początkowo wpływu własność ziemi. Obca była ówczesnym stosunkom prawnym rzymska zasada *superficies solo cedit*.

Mocno zakorzeniona w germańskim prawie zwyczajowym zasada odrębnej własności budynku od gruntu znajdowała wyraz w paremi *solum superficiei cedit*²³⁶. Przyczyną takiego ukształtowania prawa zabudowcy i właściciela ziemi było powszechne do XIV w. traktowanie budynków jako rzeczy ruchomych, co z kolei było w zgodzie z paremią – wszystko co ogień może strawić, jest majątkiem ruchomym.

Refleksy prawa rzymskiego - obecne w *Edyktie Rothara* i późniejszym *Zwerciadle Szwabskim* - Pesl uznaje za wyjątki od zasady odrębnej własności budynku od gruntu w dobie średniowiecza²³⁷. Dom uważany był za rzecz ruchomą, a prawo jego własności pozostawało niewzruszone, nawet jeśli superficiariusz bezprawnie wybudował go na cudzym gruncie.

Właściciel gruntu miał prawo żądać usunięcia domu, jeśli został on wybudowany bez zgody na jego ziemi albo jeśli ustał stosunek łączący superficiariusza z właścicielem ziemi. Dopiero gdy zaczęto stosować trwalszy budulec przy budowie domu - jak kamień

²³⁵ G. Mousourakis, *Roman Law and the Origins of the Civil Law Tradition*, Cham 2015, [online:] <https://doi.org/10.1007/978-3-319-12268-7>, dostęp: 31.08.2025.

²³⁶ D. Pesl, *Das Erbbaurecht. Geschichtlich und wirtschaftlich dargestellt*, Leipzig 1910, s. 15.

²³⁷ *Ibidem*, s.18.

i cegła - a budynek po rozbiórce nie nadawał się w zasadzie do odbudowy, wówczas zaczęto rozpatrywać ewentualność pozostawienia takiego budynku na ziemi właściciela.

Własność pozostawionego budynku przechodziła na rzecz właściciela ziemi, przy czym miało to miejsce za wypłatą odszkodowania należnego właścicielowi budynku pozostawionego na ziemi. Jeszcze w XVIII w. dokumenty sądowe potwierdzają funkcjonowanie silnie zakorzenionej germańskiej koncepcji traktowania budynków jako rzeczy ruchomych, także murowanych²³⁸.

Na kształt stosunków prawnych związanych z budową na cudzym gruncie, wpływ miały instytucje prawa charakterystyczne dla okresu średniowiecza. Niejednokrotnie trudno jest odnaleźć ich związki z instytucjami prawa rzymskiego, bowiem wywodziły się wprost z germańskiego prawa zwyczajowego. Innym razem, instytucje prawa rzymskiego dostosowywano do feudalnych stosunków społeczno-gospodarczych. Ich funkcjonalność wykorzystywano do opisu i uzasadniania ówczesnej rzeczywistości.

W ten sposób glosatorowie, opierając się na rzymskiej *actio utilis* przysługującej m.in. superficiariuszowi, ukuli pojęcie *dominium utile*, natomiast pojęcie *dominium directum* wywiedli ze skargi przysługującej właścicielowi - *actio directa*²³⁹. Tak wytłumaczony podział prawa własności feudalnej ziemi - między pana i jego wasala - zyskał w literaturze przedmiotu miano *dominium duplex*.

Germańskie *Gewere*²⁴⁰ - zbliżone do prawa posiadania nieruchomości - uprawniało beneficjenta do bezpośredniego albo pośredniego czerpania z niej pożytków. Mogli zatem samodzielnie ją uprawiać, albo przekazując to prawo z nieruchomości, pobierać z niej korzyści od np. lennika bądź czynszownika. W takim przypadku prawo to określano mianem *Lehengewere* i *Zinsgewere*, a w przypadku zastawu *Satzungsgewere*, oraz *Eigengewere* - gdy prawem tym dysponował właściciel nieruchomości. Osoba dysponująca *Gewere* miała prawo do odszkodowania w związku z naruszeniem jego prawa, pewniejsza była jej pozycja w sądzie, gdy ktoś próbował podważyć jego prawo do nieruchomości²⁴¹.

Model feudalnej własności ziemi tworzył łańcuch praw i obowiązków łączących właściciela ziemi z wasalem, chłopem i mieszczaninem. Nadania czynszowe i lenne

²³⁸ D. Pesl jako przykład wskazuje na dokumenty sądowe z 1759 r., w którym komornik zadał sądowi pytanie, czy dom, który nazywa się kamiennym albo murowanym, należy zaliczyć do majątku ruchomego czy nieruchomego. Zob. D. Pesl, *Das Erbbaurecht* ..., op. cit., s. 20.

²³⁹ Zob. S. Estreicher, *Historia prawa niemieckiego prywatnego*, Kraków 1907, s. 21-24; K. Sójka-Zielińska, *Historia prawa*..., op. cit., s. 101, 119, 128.

²⁴⁰ S. Estreicher, *Historia prawa niemieckiego prywatnego*, Kraków 1907, s. 18-21.

²⁴¹ Zob. R. Hübner, *A History of Germanic Private Law*, New York 2000, s. 184-186.

więzały się zazwyczaj z ciężarami realnymi, które ponosić miał ten, kto przyjął na swój użytek ziemię od jej właściciela. Miały one najczęściej charakter wieczysty, a jedyną sposobnością, aby się od nich uwolnić było opuszczenie ziemi. Dopiero w czasach nowożytnych przyjęto, że jednorazowa zapłata stosunkowej części obciążenia nieruchomości skutkowałą jej zwolnieniem²⁴².

We wczesnej fazie kształtowania się stosunków feudalnych, gdy prawo zwyczajowe najprawdopodobniej nie potrafiło właściwie odzwierciedlić tworzących się stosunków prawnych na linii feudal-wasał, sięgnięto po rzymskie *precarium*. Wpisane przez justyniańską kodyfikację w schemat kontraktu realnego i nienazwanego²⁴³, wydało się być gotowym tworzywem służącym redakcji treści umowy feudała z wasalem. Istotnym elementem funkcjonalności *precarium* była swoboda w kształtowaniu obowiązków stron i wynikająca stąd możliwość zachowania dominalnej własności ziemi, przy jednoczesnym zachowaniu niezależności wasala.

W literaturze wskazuje się na występującą w okresie wczesnego średniowiecza różnorodność stosunków prawnych opartych na *precarium*, które wykazują podobieństwa do późniejszych wieczystych i dziedzicznych umów użytkowania ziemi. Do najwcześniejszych stosowanych w praktyce wczesnego średniowiecza zalicza się umowę nazywaną *precaria data*. Na jej podstawie dominalny właściciel ziemi przekazywał ją w dożywotnie użytkowanie albo na krótszy czas, a w zamian otrzymywał świadczenia okresowe wskazane w umowie - zazwyczaj czynsz, który mógł przybrać formę płodów rolnych otrzymanych z przyjętej w użytkowanie ziemi.

Równolegle funkcjonowały bardziej złożone umowy nawiązujące do *precarium* – *precarium remuneratoria* oraz *precarium oblata*²⁴⁴. W literaturze przedmiotu wskazuje się, że obie umowy funkcjonowały stosunkowo długo w praktyce średniowiecznych nadań ziemi, inaczej niż *precarium data*²⁴⁵. Stosowana nomenklatura tej umowy została wyparta przez nowe pojęcie - *beneficium*.

W praktyce określenie to miało stopniowo zwiększać swój zakres pojęciowy. Stosowane było dla różnych umów związanych z przekazaniem ziemi w użytkowanie,

²⁴² S. Estreicher, *Historia prawa niemieckiego prywatnego*, Kraków 1907, s. 28.

²⁴³ W. Wołodkiewicz, *Prawo zobowiązań*, w: W. Wołodkiewicz, M. Zabłocka, *Prawo rzymskie. Instytucje*, Warszawa 1990, s. 243–244.

²⁴⁴ Zob. K. Sójka-Zielińska, *Historia...*, op. cit., s. 101, 132.

²⁴⁵ D. Pesl, *Das Erbbaurecht ...*, op. cit., s. 22; R. Hübner, *A History of Germanic Private Law*, New York 2000, s. 321.

także nadań ziemi w charakterze *dominium utile* (np. nadania ziemi dokonywane przez królów frankońskich określane były mianem *beneficium*)²⁴⁶.

Zientara wskazuje za Lamprechtem na *beneficium*, jako umowę przenoszącą na beneficjenta dziedziczne prawo do ziemi, które nie skutkowało ograniczeniem jego wolności. W zamian, za uzyskane dobra, zobowiązywał się do realizacji określonych w umowie świadczeń na rzecz właściciela ziemi²⁴⁷. Mógł to być pierwowzór umowy, którą wasalom nadawano lenna.

W dociekaniach genezy i ewolucji prawa zabudowy, interesujące są wnioski, które poczynił Rietschel²⁴⁸. Dokonał postępu w pracach nad systematyzacją stosowanej nomenklatury dla określenia charakteru stosunków prawnych dotyczących ziemi, które łączyły strony umowy w feudalnym systemie własności ziemi.

Dokonując syntezy wcześniejszego dorobku naukowego stosunków prawnych związanych z własnością ziemi w okresie między IX a XI w. jako pierwszy miał rozróżnić *freie Erbleihe* – wolną i dziedziczną pożyczkę ziemi - od *Gründerleihe* – wolnej i dziedzicznej pożyczki ziemi uzyskanej za pomocą aktu o charakterze generalnym, np. dokumentu lokacyjnego miasta²⁴⁹.

Wskazał, że we wcześniejszej pracy Arnolda²⁵⁰ o historii własności w miastach niemieckich, odnotował on funkcjonowanie w okresie średniowiecza stosunków prawnych określanych mianem wolnej i dziedzicznych pożyczek gruntowych (*freie Erbleihe*). Nie koncentrując się na jej źródle, poprzestał na postawieniu hipotezy o ukształtowaniu się *freie Erbleihe* na gruncie prawa dworskiego – *Hofrecht*²⁵¹.

Rietschel zarzucił Arnoldowi trywialność wnioskowania, ten bowiem miał oprzeć swoje stanowisko, co do pochodzenia wolnych i dziedzicznych pożyczek gruntowych na analogii dotyczącej formy czynszu, który miał być płacony w drobiu. Był to często spotykany sposób świadczenia renty feudalnej na rzecz pana.

²⁴⁶ R. Hübner, *A History of Germanic Private Law*, New York 2000, s. 322.

²⁴⁷ B. Zientara, Źródła i geneza „prawa niemieckiego” (*ius Teutonicum*) na tle ruchu osadniczego w Europie zachodniej i środkowej w XI–XII w., „Przegląd Historyczny”, t. 69, nr 1, 1978, s. 47–74, [za:] K. Lamprecht, *Deutsches Wirtschaftsleben im Mittelalter*, Leipzig 1886, t. I, cz. 2, s. 900 i n.

²⁴⁸ S. Rietschel, *Die Entstehung der freien Erbleihe*, „Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Germanistische Abteilung”, t. 22, 1901, s. 181–244.

²⁴⁹ *Freie Erbleihe* można tłumaczyć jako wolną i dziedziczną pożyczkę. *Gründerleihe* w wolnym tłumaczeniu oznacza pożyczkę lokacyjną.

²⁵⁰ W. Arnold, *Zur Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten. Mit Urkunden*, Basel 1861.

²⁵¹ Encyklopedia Gutenberga definiuje poj. prawa dworskiego jako prawo, które w średniowiecznej Zachodniej Europie reguluje stosunek prawny pana gruntu do użytkowników gruntu, którego źródłem były głównie wyroki sądów dworskich. Zob. *Encyklopedia Powszechna Wydawnictwa Gutenberga*, hasło: „Prawo dworskie”, [online:] <https://www.gutenberg.czyz.org>, dostęp: 31.08.2025.

Zdaniem Rietschela, genezy wolnej i dziedzicznej pożyczki gruntowej (*freie Erbleihe*) należy upatrywać w *precarium*²⁵². Wolna pożyczka (*freie Leihe*), która później przekształciła się w wolną i dziedziczną pożyczkę (*freie Erbleihe*) ukształtowała się na gruncie pożyczki prekaryjnej. Ta ewoluowała od czasu Merowingów do XIII w., gdy była już szeroko rozpowszechnioną podstawą kształtowania stosunków prawnych związanych z ziemią, utrwaloną przez upadek gospodarki folwarcznej²⁵³.

Rietschel wnioskował, że nie istniała wówczas forma pożyczki, która nie mogłaby być określona mianem *beneficium*. Jego zdaniem, pojęcie *beneficium*, jest niczym innym jak łacińskim odpowiednikiem niemieckiego wyrażenia *Lehen* (lenno), które stosowane jest w dokładnie takim samym, wszechstronnym i nieprecyzyjnym znaczeniu²⁵⁴. Zauważył on, że do wolnych pożyczek gruntowych - *freie Leihe*, zaliczają się te, które w źródłach historycznych zidentyfikowane zostały jako prekaryjne oraz nieprekaryjne. Do tych pierwszych zaliczały się wszystkie te, w których pożyczka była poprzedzona udzieleniem przez pożyczkobiorcę *precaria oblata*, bądź *precaria renumeratoria*. Za pożyczkę nieprekaryjną uważano zwykłą pożyczkę opartą na *precaria data*²⁵⁵.

To nie warunki pożyczki, lecz okoliczności jej ustanowienia stanowiły kryterium rozróżnienia stosowanej siatki pojęciowej. Nie oznacza to, że wszystkie prekaryjne pożyczki gruntowe były wolnymi pożyczkami, bowiem źródła historyczne wskazują na istnienie niewolnych prekariuszy. W tym wypadku oddanie się przez prekariusza pod zwierzchnią władzę feudała wynikało z odrębnych ustaleń, które indywidualnie kształtowały warunki poddania się władzy dominalnej. Z czasem indywidualne ustalenia straciły na znaczeniu, ponieważ niewolna pożyczka weszła na stałe w system prawa dworskiego, wiążąc dziedziczną pożyczkę ziemi z dziedziczną utratą wolności²⁵⁶.

Freie Erbleihe – nim zyskała status pożyczki dziedzicznej - udzielana była początkowo na czas życia pożyczkobiorcy. Pojawiają się też wersje pożyczek udzielanych na dwa lub trzy pokolenia, a także wieczyste. Przedmiotem takich dziedzicznych pożyczek, zaliczanych w literaturze do ogólnej kategorii prywatnych

²⁵² Por.: R. Hübner, *A History of Germanic Private Law*, New York 2000, s. 319-322. Tadeusz Manteuffel instytucję *precarium* w okresie frankońskim wiąże tylko z dobrami kościelnymi, zob. T. Manteuffel, *Historia powszechna. Średniowiecze*, Warszawa 1985, s. 55-56.

²⁵³ H. Wopfner, *Freie und unfreie Leihen im späteren Mittelalter*, „Vierteljahrschrift für Sozial- und Wirtschaftsgeschichte”, t. 3, nr 1, 1905, s. 1-20, [online:] <https://www.jstor.org>, dostęp: 22.05.2021.

²⁵⁴ O tym, że nadane królewskim wasalom ziemie w okresie Karolingów nazywano *beneficium* pisze Stanisław Estreicher: S. Estreicher, *Historia prawa niemieckiego. Historia ustroju państwa*, Kraków 1908, s. 67.

²⁵⁵ S. Rietschel, *Die Entstehung der freien Erbleihe...*, op. cit., s. 181-244.

²⁵⁶ H. Wopfner, *Freie Und Unfreie Leihen...*, op. cit., [online:] <https://www.jstor.org>, dostęp: 22.05.2021.

pożyczek (*privaten Leihen*), mogły być różnorodne dobra - nie tylko grunty rolne, ale także domy, młyny, winnice, a nawet pieniądze²⁵⁷.

Celem takiej pożyczki była przede wszystkim maksymalizacja dochodu z przedmiotu pożyczki. W przypadku gruntów, pożyczki mogły być udzielane przez każdego właściciela ziemskiego - miejskiego lub wiejskiego – niezależnie od statusu społecznego: rycerza czy mieszczanina, a także przez klasztor bądź zakon²⁵⁸.

Braku poddania pożyczkobiorcy prawu i jurysdykcji sądu dworskiego oznaczało, że pożyczka miała status wolnej pożyczki. Umowy takie miały swoją specjalną strukturę, swój indywidualnie ustalany czynsz, indywidualny termin jego wymagalności. Ważne jest, że umowa taka rodziła skutki jedynie na gruncie stosunków majątkowych – w przeciwieństwie do pożyczki lokacyjnej (*Gründerleihe*) oraz niewolnej pożyczki (*unfreie Leihe*)²⁵⁹.

Wysokość świadczeń pożyczkobiorcy, wynikająca z umowy prywatnej pożyczki, była konsekwencją wartości ekonomicznej przedmiotu pożyczki. W tym zakresie inaczej przedstawia się kwestia świadczeń pożyczkobiorcy związanych z pożyczką lokacyjną (*Gründerleihe*). Tutaj świadczenia są często niższe, ponieważ celem zasadzcy było przyciągnięcie jak największej liczby osadników, a nie osiągnięcie wysokiego czynszu podstawowego. Okazuje się, że samo nakładanie czynszu nie było jednak regułą. W literaturze wskazuje się na przypadki, gdy mieszkańcy powstających nowych miast bywają zwolnieni z czynszu za otrzymane pod zabudowę parcele ziemi²⁶⁰.

Różnica rysuje się także w łatwości sprzedaży pożyczki. W przypadku pożyczki lokacyjnej, nie jest wymagana zgoda zwierzchniego właściciela. Takiej zgody wymagał pożyczkodawca przy sprzedaży prywatnej pożyczki. W obu pożyczkach spotykamy obowiązek dodatkowego świadczenia na rzecz pożyczkodawcy, które związane jest z przeniesieniem praw do tej pożyczki²⁶¹.

²⁵⁷ S. Rietschel, *Die Entstehung der freien Erbleihe...*, op. cit., s. 181–244.

²⁵⁸ Ibidem.

²⁵⁹ Ibidem; H. Wopfner, *Freie Und Unfreie Leihen...*, op. cit., [online:] <https://www.jstor.org>, dostęp: 22.05.2021.

²⁶⁰ S. Rietschel, *Markt und Stadt in ihrem rechtlichen Verhältnis. Ein Beitrag zur Geschichte der deutschen Stadtverfassung*, Leipzig 1897, s. 131–132.

²⁶¹ Ibidem, s. 137.

1.2. Nowe osadnictwo jako impuls dla kształtowania prawa zabudowy

Osadnictwo niemieckie, zapoczątkowane w IX w., osiągnęło największy rozkwit w XII w. Wraz z prawotwórczym charakterem dokumentów lokacyjnych, przyczyniło się istotnie do ewolucji stosunków prawnych opartych na prawie zabudowy cudzego gruntu.

Rozwój gospodarki towarowo-pieniężnej wymagał sprzyjających warunków do dokonywania wymiany handlowej. Zapewniały je ówczesne miasta i osady targowe. Dynamiczny rozwój osadnictwa miejskiego w Europie, był odpowiedzią na postępujące zmiany społeczno-ekonomiczne i związane z tym potrzeby aranżacji przestrzeni targowej, niezbędnej wówczas dla rozwoju gospodarki towarowo-pieniężnej. Gdy możnowładca decydował się na lokację nowego miasta, osady targowej lub wsi, odpowiadał za to lokator (zasadźca), którego rolą było przygotowanie terenu pod planowane miasto albo wieś, tak że na podzielonym gruncie nowi mieszkańcy mogli wybudować dla siebie domy. Nadanie gruntów pod zabudowę miejską wiązało się zazwyczaj z nałożeniem czynszu na nowych osadników tytułem otrzymanego gruntu, którego właścicielem pozostawał niezmiennie właściciel alodialny ziemi.

Lokowanie miasta lub wsi wiązało się z udzielaniem osadnikom pożyczek lokacyjnych. Geneza tych pożyczek nie została jednoznacznie rozstrzygnięta w literaturze przedmiotu. Można przypuszczać, że praktyka udzielania pożyczek lokacyjnych zastąpiła wcześniejsze udzielanie pożyczek w formie indywidualnych umów, które z osadnikami zawierał właściciel ziemi albo wyznaczony do tego zadania lokator (zasadźca)²⁶². Niepraktyczność stosowania indywidualnej formy umowy pożyczki przy większej liczbie osadników mogła skłonić do stosowania aktu o charakterze generalnym. Zientara, wskazując na tę okoliczność, zauważa, że Rietschel nie kwestionuje możliwości, iż *Gründerleihe* była celowym dostosowaniem wcześniejszych form *freie Erbleihe* do potrzeb szeroko zakrojonych akcji kolonizacyjnych²⁶³.

W kolonizowanych rejonach - na wschód od Łaby - pożyczka lokacyjna była początkowo powszechnie dominującą formą dzierżawy. Celem pożyczek lokacyjnych było pozyskanie osadników do zasiedlenia lokowanego miasta, osady albo wsi, dlatego wysokość ustalanego czynszu tytułem pożyczki miała zazwyczaj charakter symboliczny. Jej celem było przypominać, że przybyły osadnik nie jest właścicielem ziemi, którą zabudował, oraz uznanie prawa do ziemi jej alodialnego właściciela. Estreicher wskazuje,

²⁶² S. Estreicher, *Historia prawa niemieckiego. Epoka feudalna*, Kraków 1908, s. 83.

²⁶³ B. Zientara, *Źródła i geneza „prawa niemieckiego” (ius Teutonicum)...*, op. cit.

że od XIII w. w nowo założonych miastach kształtowało się prawo nieograniczonej własności mieszczan do ziemi, na której wzniesli swoje budynki, a danina płacona właścicielowi ziemi stopniowo przybiera charakter podatku²⁶⁴.

Prawo zabudowy nowego osadnika, zyskało z czasem charakter prawa rzeczowego, którego właściciel mógł tak długo korzystać z parceli ziemi, jak długo płacił należny czynsz. Zabezpieczeniem ciężących na osadniku zobowiązań były poczynione przez niego ulepszenia (*melioratio*) na objętym pod zabudowę gruncie²⁶⁵.

Od XII w. prawa i obowiązki osadników zyskały status przywileju i określane były w aktach lokacyjnych. Przywilej lokacyjny wydany dla całego miasta, osady albo wsi zastąpił wszystkie prywatne umowy i regulował warunki pożyczek dla osadników w sposób jednolity. Oprócz norm regulujących zagadnienia pożyczki lokacyjnej, przywilej ten zawierał kluczowe postanowienia dotyczące przejścia pożyczkobiorcy pod jurysdykcję sądu miasta lub wsi, które taki przywilej otrzymało. Pożyczka lokacyjna (*Gründerleihen*) wywoływała skutki nie tylko w zakresie prawa rzeczowego osadnika, który wstępował do nowej społeczności, ale także zmieniał jego pozycję społeczną i prawną²⁶⁶.

Osadnik, który otrzymał ziemię w ramach tej pożyczki, zyskiwał prawo jej zabudowy, a w zamian zobowiązywał się płacić ustalony czynsz. Dziedziczna dzierżawa miejska była pierwotnie przyznawana przez założyciela miasta. Po wydzieleniu w miarę równych parcel ziemi, osadnicy otrzymali od właściciela miasta na podstawie wydanego przez niego przywileju dziedziczne i zbywalne prawo do nieruchomości, w zamian za co byli zobowiązani świadczyć czynsz nazywany w dokumentach *census arealis*, *Wurtzins* albo *Freizins*²⁶⁷. Przyznane prawo miało charakter wieczysty. Wzniesiony na parceli ziemi budynek, który traktowano jako rzecz ruchomą, pozostawał cały czas własnością budowniczego i jego spadkobierców.

Warte wzmianki jest, że zabudowa miejska od wczesnego średniowiecza oparta była także na własności alodialnej. Parcele ziemi o takim statusie, najczęściej występowały w miastach funkcjonujących od czasów rzymskich. Te miasta otrzymywały ustrój municypalny, co wiązało się z przywilejami dla ludności je zamieszkującej²⁶⁸.

²⁶⁴ S. Estreicher, *Historia prawa niemieckiego. Epoka feudalna*, Kraków 1908, s. 40.

²⁶⁵ R. Hübner, *A History of Germanic Private Law*, New York 2000, s. 333.

²⁶⁶ Szarzej zob. S. Rietschel, *Markt und Stadt* ..., op. cit., s. 133-140.

²⁶⁷ Szerzej na temat zróżnicowanego charakteru pobieranych opłat zob. S. Rietschel, *Markt und Stadt* ..., op. cit., s. 133-140.

²⁶⁸ S. Estreicher, *Historia prawa niemieckiego. Epoka feudalna*, Kraków 1908, s. 33.

Bywały jednak też takie osady targowe, gdzie przyznaje się prawa do zabudowy ziemi, a w zamian nie pobiera się czynszu²⁶⁹.

W niektórych miastach lokowanych w średniowieczu stosowano formę władania ziemią podobną do własności alodialnej. W 1033 r. biskup z Naumburga nadał osiedlającym się kupcom z Jeny dziedziczne prawo do miejskich parcel w Naumburgu. Przywilej zezwalał kupcom na swobodne rozporządzanie tym prawem, zwalniał ich z obowiązku płacenia czynszu za otrzymane prawo do ziemi, pozostawiając biskupowi prawo pobierania danin na podstawie *ius omnium mercatorum*, związanych z prowadzoną przez kupców działalnością²⁷⁰.

Takie prawa do gruntów miejskich powszechne była w dawnych miastach rzymskich i w tych miastach, w których już w momencie zakładania przekazano osadnikom ziemię bez obowiązku płacenia czynszu. Do grona miast, w których odnotowano we wczesnych latach ich funkcjonowania podobny charakter stosunków związanych z prawem do ziemi, zalicza się Konstancja, Dortmund, Duisburg, Monachium oraz Hamburg²⁷¹.

Można przypuszczać, że od początków udzielania pożyczki lokacyjnej, prawo do niezabudowanej albo zabudowanej parceli ziemi mogło być alienowane. Do umownego przeniesienia prawa dochodziło pierwotnie tylko za zgodą właściciela ziemi. Umowę taką zawierano przed sądem lub radą miasta. Kreowany stosunek prawny mógł wywoływać odmienne skutki w zależności od panującego w danym mieście porządku prawnego, kształtowanego z różną intensywnością przez wpływy prawa rzymskiego²⁷².

Alienacja prawa do zabudowanej albo niezabudowanej parceli ziemi mogła być dokonana wraz z *Gewere*, bądź z pominięciem tego prawa, co ograniczało dysponowanie nabytym prawem jak właściciel. Umowna forma alienacji, poza sprzedażą mogła zostać dokonana przez umowę najmu, która rozwinięta w treści o sformułowania wskazujące na

²⁶⁹ D. Pesl, *Das Erbbaurecht* ..., op. cit., s. 25; R. Hübner, *A History of Germanic Private Law*, New York 2000, s. 333.

²⁷⁰ B. Zientara, *Źródła i geneza „prawa niemieckiego” (ius Teutonicum)* ..., op. cit.

²⁷¹ D. Pesl, *Das Erbbaurecht* ..., op.cit., s. 22.

²⁷² W literaturze zauważa się, że sprzedaż pożyczki lokacyjnej, zależnie od panującego w danym mieście porządku prawnego i wpływów prawa rzymskiego, miała ona, bądź nie miała skutku rozwiązującego względem zawartej wcześniej umowy najmu, której przedmiotem były rzeczy objęte późniejszą umową sprzedaży. P. Schulin, *Zur Geschichte der mittelalterlichen Miete in west- und süddeutschen Städten*, „Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Germanistische Abteilung”, t. 41, nr 1, 1920, s. 127–209.

umowę sprzedaży czasowej, wzmacniała najem (*Miete*) podnosząc go do rangi prawa rzeczowego²⁷³.

Sprzedaż czasowa definiowała okres bezwzględnej prawa przysługującego najemcy. Ten mógł zaś przybrać formę czasu oznaczonego np. liczbą lat, bądź ustalony mógł być dożywotnio, także z możliwością dziedziczenia. Przypuszczalnie od XV wieku właściciele budynków mogli już bez konieczności uzyskiwania zgody właściciela ziemi, alienować prawo do nieruchomości na podstawie umowy zawartej przed sądem. Z czasem rezygnuje się z udziału sądu i wystarcza podpisanie aktu albo - gdy chodzi o prawo ograniczone w czasie, zawarcie umowy ustnej przed świadkami²⁷⁴.

O ile w początkach funkcjonowania pożyczki lokacyjnej, alienacja prawa dokonywana była za zgodą właściciela ziemi, to późniejsze pomijanie tego obowiązku uzasadnia hipotezę, że oddającemu grunt pod zabudowę przysługiwało już tylko prawo do pobierania czynszu dzierżawnego²⁷⁵.

Osadnik dysponujący prawem do miejskiej parceli mógł to prawo alienować i czynił to na gruncie prawa prywatnego. Związany z tym rozwój stosunków prawnych doprowadził do wykształcenia zróżnicowanych form władania parcelą ziemi i wzniesioną na niej zabudową, a także częściami tej zabudowy²⁷⁶.

Wywodzące się z pożyczki lokacyjnej prawa do parceli ziemi, budynku, piwnicy, piętra czy pokoju od XII w. stopniowo ewoluowały, zyskując charakter praw rzeczowych²⁷⁷.

²⁷³ P. Schulin, *Zur Geschichte der mittelalterlichen Miete...*, op. cit.; R. Hübner, *A History of Germanic Private Law*, New York 2000, s. 334..

²⁷⁴ Ibidem.

²⁷⁵ S. Rietschel, *Markt und Stadt ...*, op. cit., s. 131.

²⁷⁶ *Platzrecht* – zbywalne i dziedziczne prawo do wzniesienia budynku na cudzym gruncie; *Kellerrecht* – zbywalne i dziedziczne prawo posiadania piwnicy w cudzym domu, jako prawo samodzielne, bez współwłasności; *Zimmerrecht* - nie jest nazwą jednolitej instytucji definiowanej przepisami prawa, jest to termin stosowany w obiegu notarialnym w krajach niemieckojęzycznych, oznaczający prawo zamieszkiwania w konkretnym pomieszczeniu, co może być odmianą służebności mieszkania zawężoną do części budynku; *Baurecht* – zbywalne i dziedziczne prawo do wzniesienia lub utrzymania na powierzchni cudzego gruntu lub pod jego powierzchnią budynku, który w porządku prawnym Szwajcarii jest prawem rzeczowym zbliżonym do analizowanej *superficies* - Art. 779 *Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907* (Stan na 1 stycznia 2025), SR 210, [online:] Lawbrary.ch, dostęp: 01.08.2025.

²⁷⁷ B. Bretholz, *Lateinische Paläographie*, [w:] *Grundriss der Geschichtswissenschaft zur Einführung in das Studium der Deutschen Geschichte des Mittelalters und der Neuzeit*, red. C. Schwerin, Leipzig 1912, s. 28.

1.3. Prawo zabudowy w *Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis*

Myśl ustanowienia ogólnoniemieckiego prawa odżyła wraz z oświeceniową ideą prawa natury²⁷⁸. Palmę pierwszeństwa w głoszeniu tezy o zmierzchu prymatu prawa lokalnego oraz postulatu adaptacji prawa rzymskiego do potrzeb nowej legislacji utrzymanej w duchu prawa natury przyznaje się w literaturze Gottfriedowi Wilhelmowi Leibnizowi (1646 – 1716)²⁷⁹.

W aurze idei prawa naturalnego powstała pierwsza niemiecka kodyfikacja prawa - *Codex Maximilianeus*. Zbiór ustaw obejmujący prawo karne, procedurę sądową oraz prawo cywilne, wyszedł spod pióra jednego autora - barona Wiguläusa Xaveriusa Aloysiusa Kreittmayra. Promulgacja poszczególnych aktów rozpoczęła się w 1751 r. od ustawy zawierającej prawo karne i prawo postępowania karnego - *Codex Iuris Bavarici Criminalis*, następnie w 1753 r. postępowania cywilnego - *Codex Iuris Bavarici Iudiciarii*, a w 1756 r. ogłoszono prawo cywilne - *Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis*. Wszystkie trzy kodeksy zostały opatrzone obszernymi komentarzami ich autora.

Reforma prawa, zrealizowana z inicjatywy elektora Maksymiliana III Józefa Bawarskiego, miała stanowić fundament państwa przyszłości, które - zgodnie z oświeceniowymi postulatami prawa natury - winno być rządzone prawami rozumu, w zgodzie z niezmienną i wrodzoną prawdą, wynikającą z zasad niezależnych od woli człowieka.

Z perspektywy wieków historycy prawa krytycznie oceniają realizację postulatów oświeceniowych w Kodeksie Maksymiliana, zarzucając m.in. ustanawianie kar za czary, dopuszczalność stosowania tortur w procedurze śledczej oraz utrzymanie pomocniczego charakteru prawa zwyczajowego w kodeksie cywilnym²⁸⁰.

Przyjęty w 1756 r. *Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis* – najstarsza na terenie Niemiec kompleksowa kodyfikacja prawa prywatnego - uważany jest za rozwiniętą kompilację prawa rzymskiego w zmodernizowanej formie *usus modernus pandectarum*. Kodeks ten, nazywany także *Bayerisches Landrecht*, obowiązywał aż do wejścia w życie *Bürgerliches Gesetzbuch*²⁸¹.

²⁷⁸ O wiodących postaciach nurtu filozofii prawa natury, oddziałujących na niemiecki ruch kodyfikacyjny: K. Kroeschell, *Deutsche Rechtsgeschichte*, Opladen 1993, s. 58-60.

²⁷⁹ K. Sójka-Zielińska, *Wielkie kodyfikacje cywilne. Historia i współczesność*, Warszawa 2009, s. 57.

²⁸⁰ H. Rall, *Kreittmayr. Persönlichkeit, Werk und Fortwirkung*, „Zeitschrift für Bayerische Landesgeschichte”, t. 42, 1979, s. 47-74.

²⁸¹ K. Kroeschell, *Deutsche Rechtsgeschichte*, Opladen 1993, s. 189-199.

W literaturze nie przypisuje się temu kodeksowi roli systemowego źródła prawa, ani instrumentu, za pośrednictwem którego dokonano implementacji abstrakcyjnych konstrukcji części ogólnej prawa cywilnego - jak miało to miejsce w przypadku późniejszego *Bürgerliches Gesetzbuch. Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis* z 1756 był raczej praktycznym zbiorem norm, pozbawionym wyraźnej systematyzacji i filozoficznego fundamentu, charakterystycznego dla XIX-wiecznych kodyfikacji. Danzer wskazuje, że kodeks ten nie zawierał wyodrębnionej części ogólnej, a jego struktura była podporządkowana konkretnym potrzebom administracyjnym i sądowym Bawarii²⁸².

Kreittmayr w pierwszych przepisach rozdziału drugiego części pierwszej kodeksu dokonał ogólnego podziału źródeł prawa, wskazał m.in. na prawo rzymskie, które - obok prawa naturalnego i prawa feudalnego Longobardów - stanowiło źródło prawa powszechnego (*das Gemaine Rechts – ius commune*).

W świetle postanowień § 13 ust. 1 rozdziału drugiego części pierwszej kodeksu, prawo rzymskie ustępowało pierwszeństwa prawu ziemskiemu, które z kolei mogło być derogowane przez prawo miejskie. Podobnie, stosowanie przepisów *Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis* miało charakter posiłkowy, co oznaczało, że jego przepisy nie obowiązywały bezwzględnie, lecz wspierały stosowanie prawa lokalnego, zwłaszcza w zakresie prawa prywatnego²⁸³.

Mając na względzie potrzebę wyprowadzenia państwa z chaosu prawnego, wynikającego z niepoliczonych permutacji obowiązujących instytucji prawa prywatnego, przyjęty kodeks miał na celu ograniczenie ich różnorodność. Poszerzając spektrum źródeł prawa w Bawarii, *Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis* stał się swoistym wzorcem dla utrwalonych w obiegu instytucji prawa prywatnego, a komentarz do jego przepisów autorstwa Kreittmayra pełnił funkcję narzędzia dydaktycznego i źródła wykładni jego przepisów. Zakres ingerencji dokonanej za sprawą powołanego kodeksu w obowiązujące wówczas prawo prywatnego był na tyle niewielki, że nie naruszał dotychczasowego porządku, ale służył raczej jego uporządkowaniu i lepszemu zrozumieniu²⁸⁴.

W § 17 rozdziału trzeciego części drugiej *Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis* uregulowano zasadę *superficies solo cedit*. W treści przywołanego przepisu wymieniono

²⁸² M. Danzer (red.), *Das Bayerische Landrecht (Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis) vom Jahre 1756 in seiner heutigen Geltung. Text mit Anmerkungen und Sachregister*, München 1894, s. 1–10.

²⁸³ Zob. K. Sójka-Zielińska, *Wielkie kodyfikacje ...*, op. cit., s. 62.

²⁸⁴ Zob. preambułę *Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis*, [w:] M. Danzer (red.), *Das Bayerische Landrecht (Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis) ...*, op. cit., s. 15.

kazuistycznie sytuacje, w których budynek może zostać wzniesiony na gruncie, wskazując zasady rozliczeń między właścicielem gruntu, budowniczym oraz właścicielem materiałów wykorzystanych do budowy.

Przywołany przepis regulował przypadki wzniesienia domu z cudzych materiałów na cudzym gruncie, na cudzym gruncie z własnych materiałów oraz na własnym gruncie z cudzych materiałów. We wszystkich tych przypadkach budynek należał do właściciela gruntu, z tym zastrzeżeniem, że w pierwszym z wymienionych przypadków osoba, która wznosił budynek, mogła żądać zwrotu poniesionych nakładów. W tej samej sytuacji właściciel materiałów, z których budynek został wybudowany, mógł żądać zwrotu ich wartości od właściciela gruntu, albo po rozebraniu budynku mógł zabrać materiały wykorzystane w budowie domu.

W drugim przypadku, tj. budowy na cudzym gruncie z własnych materiałów, znaczenie dla kształtu praw i obowiązków powstałego stosunku między budowniczym a właścicielem gruntu miała dobra bądź zła wiara budowniczego. Natomiast w trzecim z opisanych przypadków - budowa na własnym gruncie z cudzych materiałów - wiązał się obowiązek zwrotu ich wartości właścicielowi materiałów.

Prawo zabudowy uregulowane zostało przepisami rozdziału siódmego, części czwartej, kodeksu. Danzer, w uwagach do § 33 i § 34 tego rozdziału²⁸⁵, wskazuje, że stosunki własnościowe związane z gruntem zostały zmienione ustawą z dnia 4 czerwca 1848 r. o zniesieniu sądownictwa dóbr i folwarków oraz o zniesieniu, ustalaniu i umarzaniu opłat gruntowych dla całej Bawarii²⁸⁶.

Na podstawie tej ustawy stosunki prawne oparte na własności podzielonej zostały ograniczone do lenna, fideikomisu oraz *Plazrecht*. Ostatnia z wymienionych instytucji została uregulowana postanowieniami § 34 w związku z § 33 rozdziału siódmego części czwartej kodeksu.

W świetle postanowień przywołanego przepisu, prawo zabudowy (*ius libellarium*) oraz *Zimmer-Recht* powinny być interpretowane przez pryzmat postanowień § 33, bowiem prawa te w istocie nie odbiegają od instytucji uregulowanej

²⁸⁵ M. Danzer (red.), *Das Bayerische Landrecht (Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis)*..., op. cit., s. 254.

²⁸⁶ Gesetz vom 4. Juni 1848 über die Aufhebung der standes- und gutsherrlichen Gerichtsbarkeit sowie über die Aufhebung, Fixierung und Ablösung der Grundlasten in ganz Bayern, [w:] *Systematische Entwicklung des Gesetzes vom 4. Juni 1848*, hrsg. von Ludwig Joseph Gerstner, Ansbach 1850, S. 1–375. [online:] www.bavarikon.de, dostęp: 22.09.2021.

postanowieniami tego przepisu, o ile umowa kreująca stosunek prawny nie stanowiła inaczej.

Treścią § 33 ustawodawca uregulował stosunek prawny określany mianem *Gatter-Gilt* albo *Grund-Zinsbarkeit*, zastrzegając, że nie należy mylić go z emfiteuzą, gdyż w istocie bliższy jest on umowie nienazwanej.

Podążając za intencją ustawodawcy, *ius superficarium* należało zatem interpretować w ten sposób, że osoba uprawniona do pobierania czynszu z tytułu zabudowy gruntu nie była *dominus directus*, lecz jedynie wierzycielem superficariusza. W przypadku zaległości w zapłacie należnego czynszu, wierzycielowi nie przysługiwało prawo do zajęcia zabudowy ani placu, na którym budynek został wzniesiona, a również nie mógł on dochodzić praw do kaduka.

Tak ukształtowane prawo zabudowy - skuteczne *erga omnes*, możliwe do przeniesienia *inter vivos* oraz *mortis causa* - stanowiło w istocie *ius in re aliena*.

1.4. Prawo zabudowy na tle Landrehtu pruskiego

W kolejności chronologicznej, następną kodyfikacją wypracowaną w oświeceniowym nurcie prawa natury był pruski Landrech - *Allgemeines Landrecht für die Königlich Preussischen Staaten* (ALR). Proces prac nad ALR, zapoczątkowany w 1713 roku, został zwieńczony wejściem w życie przepisów nowego prawa dopiero 1 czerwca 1794 roku.

Zgodnie z treścią patentu ALR, jego postanowienia zastąpiły obowiązujące dotąd prawo rzymskie, które jednak - na zasadzie subsydiarności - zachowało pozycję prawa wiążącego²⁸⁷. Recypowane w akcie prawo rzymskie, w formie *usus modernus pandectarum*, przybrało kształt rozbudowanego kazuistycznie spisu, obejmującego ponad dziewiętnaście tysięcy artykułów.

Postępujące wówczas przeobrażenia społeczno-gospodarcze znalazły wyraz w ALR w formie recepcji burżuazyjnej koncepcji własności, kojarzonej z nieograniczonym władztwem nad rzeczą. Nie miało to jednak charakteru przełomowego, bowiem w systemie utrzymano konstrukcję własności podzielonej, stanowiącą relikw ustroju feudalnego.

W ujęciu *Landrehtu* własność rzeczy była podzielona zarówno wtedy, gdy przysługujące w jej ramach prawa należą do różnych osób, jak i wówczas, gdy „prawo

²⁸⁷ Por. K. Sójka-Zielińska, *Wielkie kodyfikacje...*, op. cit., s. 69 i 77.

to, lecz nie sama rzecz, jest ich wspólną własnością”. Konstrukcję tę osadzono w dwóch typach kontraktów: lennym - właściwym dla stosunków feudalnych, oraz wieczysto-czynszowym - odpowiadającym kontraktowi emfiteutycznemu, przy czym po stronie wieczystego czynszownika akcentowano obowiązek niepogarszania stanu gruntu, nie zaś jego melioracji. Z postanowień ALR wynika ponadto wymóg sądowego potwierdzenia kontraktu wieczysto-czynszowego dla jego ważności.

Uprawnionemu służyło posiadanie i używanie gruntu. Prawo to miało charakter rzeczowy, skuteczny *erga omnes*, obciążony obowiązkiem uiszczania czynszu na rzecz „nadwłaściciela”. Prawo było zbywalne *inter vivos* oraz *mortis causa*, z zastrzeżeniem uprzedniej pisemnej zgody „nadwłaściciela” na alienację. Następcą prawny podlegał ocenie co do zdolności wykonywania obciążeń umownych. W braku umownych ograniczeń co do liczby pokoleń dziedziczących prawo miało charakter wieczysty.

Dopuszczalne było obciążanie tego prawa, o ile nie naruszało to uprawnień „nadwłaściciela”, któremu przysługiwało prawo pierwokupu wykonywane w terminie dwóch miesięcy od zawiadomienia o zamiarze zbycia. Z przeniesieniem prawa na nowego właściciela wiązał się obowiązek uiszczenia *laudemium* — jednorazowej opłaty stosunkowej powiązanej z wartością nieruchomości — przy czym ze zwolnienia korzystali wyłącznie zstępni.

Czynsz na rzecz „nadwłaściciela” miał charakter stały i zasadniczo symboliczny, pełniąc funkcję potwierdzenia jego tytułu do nieruchomości. Obowiązek jego zapłaty miał charakter bezwzględny, bez możliwości zwolnienia lub obniżenia, nawet w razie wojny czy klęski żywiołowej. W przypadku rozwiązania kontraktu właściciel prawa wieczysto-czynszowego mógł żądać zwrotu nakładów, które zwiększyły wartość nieruchomości (np. za wzniesienie i pozostawienie budynku). Regulacje ALR dotyczące kontraktu wieczysto-czynszowego nie ustanawiały odrębnej własności budynku wzniesionego na cudzym gruncie.

Inaczej niż prawo wieczysto-czynszowe, nie zyskała specjalnej uwagi ustawodawcy instytucja *ius superficiei*, która wpleciona między przepisy tytułu dwudziestego drugiego - dedykowanego służebnościom gruntowym - ukształtowana została w sposób pobieżny. Brak przywiązania większej wagi do postanowień regulujących zabudowę na cudzym gruncie, a więc odnoszących się przede wszystkim do zabudowy miejskiej, świadczyć może o celowej powściągliwości ustawodawcy w tym zakresie, bowiem źródłem tego prawa były przepisy utrzymanych w mocy statutów i praw prowincjonalnych. W literaturze wskazuje się, że prawo zabudowy nie było

eksploatowaną powszechnie instytucją na terenie Prus, co miało przyczynić się do bardzo ogólnej jej regulacji²⁸⁸.

Ius superficiei uregulowano treścią postanowień § 243 - 246 w części pierwszej tytułu dwudziestego ALR. W § 243 czytamy, że ten kto ma prawo do posiadania budynku wzniesionego na cudzym gruncie jak właściciel, może rozporządzać swoim prawem. Dalej w § 244 wskazano, że zabudowca - z wyłączeniem właściciela gruntu, jest właścicielem fundamentów budynku. Postanowieniami kolejnego przepisu wskazano zaś, że prawo jego nie wygasa na wypadek zniszczenia przedmiotu własności, bowiem w takiej okoliczności dysponuje on prawem ponownej zabudowy gruntu, z tym zastrzeżeniem, że wznoszony ponownie budynek powinien odpowiadać warunkom wcześniejszej zabudowy, a na okoliczność jej zmiany – co do wielkości zabudowy lub jej przeznaczenia, winien uzyskać stosowną zgodę właściciela gruntu.

Sancjonowanie odrębnej własności wzniesionej zabudowy na cudzym gruncie jest odstępstwem od przyjętej w ALR rzymskiej zasady związania prawa własności gruntu z wzniesionym na nim budynkiem. Zasada *superficies solo cedit*, uregulowana została treścią postanowień § 327 – 339 w części pierwszej tytułu dziewiątego ALR, stanowiącego o nabyciu własności. Zgodnie z treścią § 327 osoba, która wybudowała budynek na ziemi, która nie jest jego własnością - „pomimo wiedzy Właściciela ziemi”, zdana zostaje na jego łaskę, bowiem może on budynek ten zatrzymać, albo żądać jego zburzenia i „uprzątnienia” terenu. W kolejnych przepisach prawodawca uregulował zasady rozliczeń między budowniczym a właścicielem ziemi, rozpisując kazuistycznie możliwe do zaistnienia między nimi sytuacje.

Obecność prawa zabudowy została odnotowana również w innych regionach Niemiec. Wskazać przy tym należy, że nomenklatura tej instytucji prawa była niejednorodna, a w literaturze przedmiotu wspomina się m.in. o *städtische Bauleihe*, *Erbrecht*, *Platzrecht* i *Kellerrecht*, przy czym to ostatnie było wyłącznym prawem do dysponowania piwnicą w budynku wzniesionym na cudzym gruncie²⁸⁹.

W świetle powyższej analizy przykuwa uwagę zróżnicowana nomenklatura instytucji prawa spełniającego *de facto* funkcję rzymskiego prawa zabudowy. Prawo do zabudowy cudzego gruntu było obecne już w partykularnych prawach zwyczajowych wieków średnich i ujawniło się ponownie w pierwszych kodyfikacji prawa niemieckiego, odwołującego się do spuścizny prawa rzymskiego. W tym kontekście, teza zawężająca

²⁸⁸ H. Vogt, *Das Erbbaurecht...*, op. cit., s. 45-52.

²⁸⁹ D. Pesl, *Das Erbbaurecht...*, op. cit., s. 32-37.

źródło pochodzenia prawa zabudowy jedynie do prawa rzymskiego, albo prezentująca skrajnie odmiennego stanowiska, że posiada związki jedynie z prawem zwyczajowym jest mylna i upraszczająca skomplikowany proces ewolucji prawa zabudowy.

2. Budowa na cudzym gruncie w prawie polskim – zarys historyczno-dogmatyczny

Przyjęcie chrztu w obrządku łacińskim przez Mieszka I, można uznać za moment, w którym państwo Piastów objęte zostało strefą wpływów zachodniej kultury prawnej. Wielowiekowe oddziaływanie zachodnich wzorców prawa nie zaowocowało wprowadzie recepcją prawa rzymskiego w Polsce, to w literaturze wskazuje się, że wpływ ten nie pozostawał obojętny dla kształtu ówczesnych stosunków prawnych²⁹⁰. Historycy prawa różnie oceniają siłę tego oddziaływania²⁹¹. Nie rozstrzygając tego zagadnienia, jako wykraczającego poza ramy niniejszej dysertacji, pozostaje zgodzić się z konstatacją Kodreńskiego, że problemem zasadniczym dla badaczy nie jest stwierdzenie obecności prawa rzymskiego w historii Polski, ale jedynie weryfikacja siły jego oddziaływania²⁹².

Zgodnie z prezentowanym stanowiskiem w nauce historii prawa, kluczowym momentem dla renesansu prawa rzymskiego w Europie były lata rozwoju bolońskiej szkoły glosatorów²⁹³. Pierwszym znanym zaś Polakiem, który w drugiej połowie XII wieku kształcił się na uniwersytecie w Paryżu, a być może także w Bolonii, był Wincenty zwany Kadłubkiem, którego *Kronika* stanowiła też źródło upowszechniania wiedzy o prawie rzymskim²⁹⁴. Późniejsze kroniki, powstałe na przełomie XIII i XIV wieku - *Kronika Wielkopolska*, *Kronika Śląska* i *Kronika Małopolska*, były prawdopodobnie inspirowane dziełem mistrza Wincentego i są kolejnym potwierdzeniem krzewienia znajomości prawa rzymskiego²⁹⁵. Inne ważne dzieła w historii polskiego prawa - *Summa Legum Brevis Leviset Utilis* Rajmunda Partenopejczyka, *Statutu Łaskiego*, *Korektura Taszyckiego*, *Sigismundina*, również świadczą o upowszechnianiu się znajomości prawa

²⁹⁰ Zob. W. Rozwadowski, *Prawo rzymskie. Zarys wykładu wraz z wyborem źródeł*, Poznań 1992, str. 54.

²⁹¹ Zob. M. Kuryłowicz, *Prawo rzymskie...*, op. cit., str. 125.

²⁹² J. Kodreński, *Prawo rzymskie w Polsce XIX wieku*, Łódź 1990, s. 10.

²⁹³ Por. A. Vetulani, *Opory wobec prawa rzymskiego w dawnej Polsce*, „Analecta Cracoviensia: Studia Philosophico-Theologica Edita a Professoribus Cracoviae”, t. 1, 1969, s. 372–387.

²⁹⁴ J. Sondel, *Rola „Kroniki” Wincentego zwanego Kadłubkiem w upowszechnianiu prawa rzymskiego w średniowiecznej Polsce*, „Zeszyty Prawnicze UKSW”, nr 11.1, 2011, s. 39–68.

²⁹⁵ Zwrócenia uwagi wymaga bogaty zasób pojęć związanych z instytucjami prawa rzymskiego, np. *superficies*. Zob.: J. Sondel, *Ze studiów nad prawem rzymskim w Polsce piastowskiej*, Warszawa-Kraków 1978, s. 39–62.

rzymskiego, a niektóre spośród nich są świadectwem starań recepcji prawa rzymskiego²⁹⁶.

Znajomość prawa rzymskiego nie jest jednak równoważna jego stosowaniu. O prymacie prawa zwyczajowego w dawnej Polsce świadczy wstęp do najstarszego zводу prawa polskiego - *Księgi elbląskiej*, w której autor wskazuje, że Polska nie będąc zdobytą przez Rzymian, rządzi się własnym prawem ustanowionym przez mędrców, nie zaś rzymskim - jak czynią to Niemcy²⁹⁷. Wstrzeźliwość od recepcją prawa rzymskiego, historycy prawa wiążą przede wszystkim z obawą przed uznaniem jego przyjęcia za równoznaczne z uznaniem wyższości władzy cesarza nad władzą króla. Pogląd ten silnie oddziaływał aż do XVIII w., kiedy podjęto dwie próby kodyfikacji prawa powszechnego z elementami prawa rzymskiego - *Kodeks Zamoyskiego*, który Sejm odrzucił w roku 1780, oraz *Kodeks Stanisława Augusta*, który nie został ukończony²⁹⁸. Drugim zaś istotnym czynnikiem, hamującym recepcję prawa rzymskiego, był lęk przed wzmocnieniem władzy królewskiej względem stanu szlacheckiego²⁹⁹.

Wraz z rozwojem osadnictwa na prawie niemieckim, malał prymat lokalnego prawa zwyczajowego. Z procesem tym można identyfikować postępujące, choć ograniczone oddziaływanie prawa rzymskiego na stosunki prawne panujące w miastach lokowanych na prawie niemieckim³⁰⁰.

Na przyjmowane przez miasta prawo magdeburskie składało się saksońskie prawo zwyczajowe – *Zwierciadło Saskie* (*Sachsenspiegel*), oraz *Weichbild* (*ius municipale Magdeburgense*). Wskazać należy, że o ile *Zwierciadło Saskie* było spisany zbiorem prawa zwyczajowego, to napisana w 1325 roku glosa do części pierwszej (*Landrecht*) uznawana jest przez historyków prawa, jako próba interpretacji *Zwierciadła Saskiego* przez pryzmat prawa rzymskiego i kanonicznego³⁰¹. *Weichbild* z kolei składał się z części zwanej *Traktatem o ustroju sądowym* (*das Rechtsbuch von der Gerichtsverfassung*), oraz

²⁹⁶ Tak np. Korektura Taszyckiego w zakresie prawa zobowiązań i prawa rzeczowego. Por.: J. Sondel, *Prawo rzymskie jako podstawa projektów kodyfikacyjnych w dawnej Polsce*, „Zeszyty Prawnicze UKSW”, nr 1, 2001, s. 47–69.

²⁹⁷ Por. A. Vetulani, *Opory wobec prawa rzymskiego...*, op.cit.

²⁹⁸ K. Sójka-Zielińska, *Historia praw...*, op. cit., s. 76 i n.

²⁹⁹ O wpływie prawa rzymskiego na prawo ziemskie za pośrednictwem prawa chełmińskiego, Korektury pruskiej, III Statutu litewskiego i prawa kanonicznego zob. M. Kuryłowicz, *Prawo rzymskie. Historia tradycja współczesność*, Lublin 2003, s. 125-129. Przegląd badań nad wpływem prawa rzymskiego w Polsce przedrozbiorowej zob. S. Godek, *Prawo rzymskie w Polsce przedrozbiorowej w świetle aktualnych badań*, „Zeszyty Prawnicze UKSW”, nr 3, 2013.

³⁰⁰ O genezie pojęcia „prawo niemieckie” zob.: B. Zientara, *Źródła i geneza „prawa niemieckiego” (ius Teutonicum)...*, op. cit.

³⁰¹ S. Kutrzeba, *Historia źródeł dawnego prawa polskiego*, t. 2, Lwów 1926, s. 205.

części stanowiącej pouczenia prawne, zwana też prawem ławniczym magdeburskim. Ten wyraźny podział *ius municipale* na dwie części - obecny w najpopularniejszym opracowaniu tego prawa na terenie Niemiec zwanym *vulgatą*, został zatarty w opracowaniu autorstwa Konrada z Opola, które najsilniej rozpowszechniło się w Polsce³⁰².

Warto zaznaczyć, że pouczenia prawne sądu miejskiego w Magdeburgu, były wydawane dla miast polskich jeszcze w XVI wieku, co się działo równolegle z działalnością sądów wyższych Królestwa³⁰³. Sąd Kameralny rozpoczął zaś swoją działalność w 1495 r., który jest datą wprowadzenia prawa rzymskiego do porządku prawnego Rzeszy. Mając pełnić funkcję prawa posiłkowego, prawo rzymskie było stosowane przez wszystkie sądy dla rozstrzygania spraw cywilnych, na okoliczność luk interpretacyjnych powstałych na gruncie innego źródła prawa. W tym stanie rzeczy nie można wykluczyć przypadków, że pouczenia prawne sądu miejskiego w Magdeburgu, udzielane w odpowiedzi na zapytanie prawne miast polskich, miały oparcie w prawie rzymskim.

Uwzględniając powyższe rozważania, nie można wykluczyć przypadków bezpośredniego kształtowania stosunków prawnych w oparciu o prawo rzymskie. Brak ewentualnej falsyfikacji hipotezy o możliwości kształtowania prawa w średniowiecznych miastach w Polsce za pośrednictwem pouczeń prawnych miasta Magdeburg - redagowanych w oparciu o prawo rzymskie, jest dodatkową przesłanką przemawiającą na korzyść twierdzenia o wpływie prawa rzymskiego na stosunki prawne w dawnej Polsce.

Należy zwrócić uwagę na stanowisko prezentowane w literaturze, wedle którego brak było ukształtowanego prawa regulującego funkcjonowanie miast w okresie poprzedzającym kolonizację na prawie niemieckim³⁰⁴. W opozycji do powyższego znajduje się pogląd uznający, że nie powinno się wykluczać istnienia względnie trwałych źródeł prawa miejskiego wśród Słowian, które choć prawdopodobnie nieutralne w formie prawa pisanego, odcisnęło swój znak w artykułach *Zwierciadła Saskiego*³⁰⁵.

³⁰² Ibidem.

³⁰³ M. Mikuła, *Edycje źródeł do dziejów prawa miejskiego w Polsce XIV–XVI w.: propozycja elektronicznej metaedycji źródeł normatywnych*, „Krakowskie Studia z Historii Państwa i Prawa”, nr 9(4), 2016, s. 487–508, [online:] ejournals.eu, dostęp: 08.06.2025.

³⁰⁴ K. Buczek, *Targi i miasta na prawie polskim. Okres wczesnośredniowieczny*, Wrocław 1964.

³⁰⁵ Por. J. Matuszewski, *Artykuły słowiańskie Zwierciadła Saskiego*, w: idem, *Pisma wybrane*, t. 1, Łódź 1999, s. 7–34.

Słuszność tego poglądu ma umacniać fakt wytworzenia osobnego słowiańskiego prawa kościelnego³⁰⁶.

Powyższe może wskazywać na prawdopodobną zależność, że prawo niemieckie nie pozostało obojętne na wpływy prawa ludów podbitych – w tym przypadku Wenedów. W świetle zaś wyników analizy porównawczej tłumaczeń Landrechtu Zwierciadła Saskiego, można przyjąć pogląd, że implementacja prawa niemieckiego do miast już funkcjonujących wiązała się z dostosowaniem nowego prawa w jakimś zakresie do obowiązujących już stosunków. Proces tych zmian mógł być dokonywany na etapie tłumaczenia³⁰⁷. Słuszność twierdzenia o prawotwórczej działalności tłumacza uprawdopodobniają różnice występujące między przepisami Landrechtu Zwierciadła Saskiego w języku niemieckim, a ich przekładami na język łaciński i język polski³⁰⁸.

Podkreślenia przy tym wymaga, że prywatne prawo średniowieczne w Polsce oparte było niemal w całości na zwyczaju, nie zaś na prawie pisanim, stąd pełne odtworzenie jakiegokolwiek instytucji prawa w oparciu o fragmentaryczne informacje na ich temat, zawarte w spisach prawa niemieckiego uznaje się w literaturze za zadanie niewykonalne³⁰⁹. Scharakteryzowanie zatem instytucji prawa zabudowy na cudzym gruncie w oparciu o źródła poznania prawa, które nie dostarczają pełnej wiedzy na jej temat, wymagałoby przeprowadzenia badań przekraczających zakres niniejszej rozprawy, dlatego rozważania w dalszej części rozdziału zawężone zostały do wykazania obecności tej instytucji w porządku prawnym dawnej Polski w oparciu o wybrane źródła poznania prawa, źródła prawa, oraz literaturę przedmiotu.

³⁰⁶ J. Matuszewski podnosi, że przedwczesny jest pogląd o niepełności systemu prawnego Słowian, czego dowodzi opór wobec przejęcia urzędów prawa kościelnego według wzorców zachodnich, który zmaterializował się w kreacji osobnego słowiańskiego prawa kościelnego. Za: J. Matuszewski, *Artykuły słowiańskie...*, op.cit., s. 7-34.

³⁰⁷ Tak: Z. Rymaszewski, *Łacińskie teksty Landrechtu Zwierciadła Saskiego w Polsce: versio Vratislaviensis, versio Sandomiriensis, Łaski*, Wrocław 1975, s. 210.

³⁰⁸ H. Samsonowicz wskazuje na złożoność kształtowania się odrębności ustrojowej miast, w których moment nadania prawa niemieckiego nie rozpoczynało, ani nie kończyło tego procesu, zob.: H. Samsonowicz, *Badania nad dziejami miast w Polsce*, „Kwartalnik Historyczny”, R. LXXII, z. 1, 1965, s. 111-126.

³⁰⁹ Z. Rymaszewski, *Obrót prawny nieruchomości w Krakowie i podkrakowskim Kazimierzu w średniowieczu*, Łódź 2020, s. 28.

2.1. Analiza historyczno-prawna *ius superficies* w średniowiecznej Polsce

Burzyński³¹⁰ oceniając obecność instytucji prawa rzymskiego w porządku prawnym dawnej Polski wskazywał, że: „*O superficies nie mówią prawa nasze, ale stosunek ten w rzeczywistości istniał i był dosyć powszechnym. Wszakże chałupnicy kmiecie, na pańskim gruncie swoje domostwa mający, byli w tym stosunku. Ztąd też, jeśli nie ustawy, - to zwyczajowe prawo pewne zasady względem superficies ukształtowało, za którymi szła praktyka sądowa. Tak mianowicie było zasadą, iż posiadacz cudzego gruntu, który na cudzym gruncie budynek postawił, opuszczając grunt miał prawo bądź do zwrotu kosztów za *taxą* urzędową, bądź też do rozebrania budynku (Ob. Zalasowski II. f. 49.) Już w XIII wieku to правило widać, bo dowodzi nad. z r. 12... kapit. Krak. co do włościan wsi ... wydane, iż spędzeni w swych gruntach kmiecie, mieli jednak prawo zburzyć i wziąć swe chałupy.*”

Osadnictwo na prawie niemieckim w miastach królewskich, kościelnych i szlacheckich rozwijało się w oparciu o prawo zabudowy kształtowane przez feudalne stosunki własnościowe, przez co nawiązywało do formy własności podzielonej³¹¹. Tak chłopom osiadłym we wsi lokowanej na prawie niemieckim, a mieszczanom miast lokowanych na prawie niemieckim przysługiwała własność podległa ziemi względem własności zwierzchniej³¹². Tytułem zaś prawa dysponowania parcelą ziemi na zasadach własności podległej, uprawniony był zobowiązany płacić właścicielowi zwierzchniemu ustalony czynsz³¹³.

Na podstawie analizy porównawczej Z. Rymaszewskiego *Landrechtu Zwierciadła Saskiego* w wersji niemieckojęzycznej, wersji *Vratislaviensis*, *Sandomiriensis* oraz tłumaczenia Łaskiego, można wnioskować o niejednorodnym traktowaniu zabudowy w kontekście rzymskiej paremii *superficies solo cedit*. Z wersji niemieckojęzycznej *Landrechtu Zwierciadła Saskiego* wynika zasada traktowania budynku jak część składową gruntu, na którym został wzniesiony.

Analizowany spis prawa ziemskiego w języku niemieckim stanowi, że „cokolwiek kto zbuduje na dobrach cudzych, z których płaci czynsz, może to zabrać, gdy

³¹⁰ P. Burzyński, *Prawo polskie prywatne : napisane i poświęcone pamięci ubiegłych w roku 1864 pięciuset lat istnienia Uniwersytetu Krakowskiego*, t. 2, Kraków 1871, s. 157.

³¹¹ T. Opas, *Własność w miastach i jurydykach prywatnych w dawnej Polsce. Studium historyczno-prawne*, Lublin 1990, s. 11.

³¹² W XVII w. obserwuje się w miastach wykształcenie prawa pełnej własności ziemi oraz prawa zbliżonego do własności pełnej. Za: T. Opas, *Własność w miastach...*, op. cit. s. 80.

³¹³ J. Bardach, *Ustrój Polski w okresie rozbicia dzielnicowego*, w: J. Bardach, B. Leśnodorski, M. Pietrzak, *Historia ustroju i prawa polskiego*, Warszawa 2009, s. 70 i 162.

grunt opuszcza (lub jego spadkobiercy) z wyjątkiem płotu, domu i gnoju, za które pan ma zapłacić według szacunku sąsiadów”³¹⁴. Wynika stąd, że dopiero gdy roszczenie opuszczającego grunt o wynagrodzenie za pozostawione na nim rzeczy nie zostałoby zaspokojone, opuszczający grunt będzie uprawniony rzeczy te zabrać. Wskazać należy, że Rymaszewski nie identyfikuje różnic w tłumaczeniu tego fragmentu *Landrechtu* na łacinę w *versio Vratislaviensis*.

Niemieckojęzyczna treść przywołanego prawa wskazuje na niejednoznaczne traktowanie zabudowy w kontekście ustalenia, czy mamy do czynienia w istocie z częścią składową nieruchomości. W świetle przywołanego tłumaczenia można zgodzić się z tezą, że co do zasady budynek wzniesiony na cudzym gruncie był traktowany jak jego część składowa.

W sytuacji, gdy właściciel podległy tracił tytuł prawny do zabudowanej parceli ziemi, tytułem pozostawionego na tym gruncie domu, płotu i gnoju przysługiwało mu wynagrodzenie od właściciela zwierzchniego. Okoliczność zaś niewywiązania się przez właściciela zwierzchniego z obowiązku dokonania spłaty, uprawniała opuszczającego ten grunt do zabrania pozostawionych na tym gruncie rzeczy.

Rymaszewski wskazuje przy tym, że w *versio Sandomiriensis* wskazane „*alias res*” jest zgodne z wersją niemieckojęzyczną tylko co do „*mes*”. Okoliczność ta pozwala przyjąć, że Konrad z Sandomierza dokonując tłumaczenia *Landrechtu Zwierciadła Saskiego versio Sandomiriensis*, nie traktował wzniesionego na cudzym gruncie budynku jak część składową tego gruntu, bowiem opuszczający ten grunt mógł bezwarunkowo zabrać stojący na nim dom³¹⁵.

Inny fragment *Landrechtu Zwierciadła Saskiego* również wskazuje, że budynek był traktowany jak rzecz ruchoma. W przywołanym opracowaniu Rymaszewskiego czytamy, że „kobieta nie przekazuje w spadku budynków znajdujących się w dobrach, które dzierży w dożywociu, chyba że za jej życia te budynki zostaną przeniesione do jej dóbr własnych lub lennych. Poprawny przykład jest tylko w Sand. II, natomiast w Sand. I brak członu mówiącego o przeniesieniu budynków z dożywocia na dobra własne. Sens przepisu w Sand. I jest taki: kobieta nie przekazuje w spadku budynków znajdujących się w dobrach, które dzierży w dożywociu, chyba że wyłączy je („*excludet*”) za swego życia. Gdy natomiast postawi budynki w dobrach własnych lub lennych, wówczas przekazuje je w spadku. Stan faktyczny jest tu zatem odmienny niż w oryginale, mowa jest o dwóch

³¹⁴ Z. Rymaszewski, *Łacińskie teksty Landrechtu Zwierciadła Saskiego w Polsce...*, op. cit., s. 121.

³¹⁵ Ibidem.

rodzajach budynków, podczas gdy w oryginale chodzi o jeden i ten sam rodzaj budynków”³¹⁶.

O tym, że budynki mogły być traktowane jak części składowe gruntu, świadczy kolejny fragment *Landrechtu* w wersji niemieckojęzycznej, z którego wynika, że „gdy wdowa opuszczająca majątności męża oferuje dziedzicowi męża budynki do nabycia według szacunku sąsiadów i oferta nie zostaje przyjęta, wówczas wdowa może budynki zabrać, z tym, że grunt, na którym stały, winna doprowadzić do stanu pierwotnego”³¹⁷.

W jeszcze innym fragmencie *Landrechtu Zwierciadła Saskiego* w wersji niemieckojęzycznej czytamy, że „gdy wdowa wyjdzie ponownie za mąż i wprowadzi męża do majątku, w którym siedzi nieoddzielona wspólnie z dziećmi (z poprzedniego małżeństwa), i gdy następnie zemrze, jej mąż bierze to, co jej z prawa należało w nieruchomościach, z wyłączeniem budynków i *gerady*”³¹⁸. W świetle przywołanego fragmentu budynek nie dzielił losu ziemi, na której został wzniesiony.

Wskazać w tym miejscu należy, że przynależność w dawnym prawie rzeczy do kategorii ruchomości albo nieruchomości nie była jednoznaczna. Innym wyrazistym przykładem owej niejednoznaczności jest traktowanie w prawie mazowieckim koni, które w liczbie nie większej od dziesięciu były traktowane jak rzecz ruchoma, powyżej zaś tej liczby jak nieruchomość³¹⁹.

Uwzględniając powyższą analizę tekstów *Landrechtu Zwierciadła Saskiego* można postawić tezę, że prawo własności podległej parceli ziemi co do zasady rozciągało się na wzniesioną zabudowę. Choć prawo to - zgodne z rzymską paremią *superficies solo cedit* - nie miało charakteru prawa bezwzględnie obowiązującego. Bywało bowiem tak, że budynek - jak rzecz ruchoma - mógł zostać zabrany przez właściciela budynku, gdy ten utracił tytuł prawny do parceli ziemi, na której ten budynek był posadowiony. Zabudowa mogła zatem być traktowana jak część składowa nieruchomości gruntowej, albo też jak ruchomość, którą uprawniony do zabudowy gruntu zabierał ze sobą, gdy grunt ten opuszał.

³¹⁶ Ibidem, s. 133.

³¹⁷ Za: Z. Rymaszewski, *Łacińskie teksty Landrechtu Zwierciadła Saskiego w Polsce...*, op. cit., s. 97.

³¹⁸ Ibidem, s. 139.

³¹⁹ Za: T. Opas, *Własność w miastach i jurydykach prywatnych w dawnej Polsce*, Lublin 1990, s. 11.

Ze spisów prawa niemieckiego można niewiele wywnioskować o obrocie prawnym nieruchomościami, bowiem był on domeną zwyczaju, który kształtował się przy udziale *regulae iuris* obecnych w kulturze prawnej dawnej Polski³²⁰.

Zachowane źródła poznania prawa wskazują na praktykę traktowania budynku jak rzecz podlegającą niezależnemu od gruntu obrotowi prawnemu. Niniejsza teza wynika z analizy Rymaszewskiego treści ksiąg ławniczych średniowiecznego Krakowa i podkrakowskiego Kazimierza, oraz wyroków Sądu Prawa Niemieckiego na Zamku Krakowskim³²¹. W pracy Rymaszewskiego odnajdujemy przykłady obrotu prawnego budynkami, w których o prawie własności rozstrzygano w oderwaniu od prawa własności parceli ziemi. Gdy dochodzi do aktu kupna-sprzedaży³²² domu ulokowanego na cudzym gruncie, bywa odnotowane w księgach, że jest on posadowiony na cudzym gruncie, albo że grunt stanowiący własność osoby trzeciej jest wyłączony z tej umowy, przy tym czynsz należny jest właścicielowi gruntu³²³.

2.2. Analiza historyczno-prawna *ius superficiei* na ziemiach polskich od czasów nowożytnych do 1918 r.

Stosunki własnościowe w miastach doby nowożytnej nie uległy zasadniczym zmianom względem wcześniej ukształtowanych w wyniku ich lokacji na prawie niemieckim. Istotnie natomiast zaczęły się różnicować pozycje prawne mieszczan w miastach królewskich, prywatnych oraz kościelnych. Podczas gdy w miastach królewski umacnia się odrębność i niezależność stanowa mieszczan, to w miastach prywatnych i kościelnych skala obciążeń feudalnych generalnie wzrasta, choć bywają kierunki odwrotne tych zmian³²⁴.

W miastach królewskich obciążenia właścicieli użytkowych ograniczane się w zasadzie do daniny płaconej w formie podatku, której wysokość ma raczej charakter symboliczny, ale za to wskazujący na podległy charakter prawa własności użytkowej

³²⁰ W. Uruszczak, *Regulae iuris w kulturze prawnej dawnej Polski*, „Krakowskie Studia Prawnicze”, t. XXII, 1989, s. 79–108.

³²¹ Z. Rymaszewski, *Z badań nad operacjami majątkowymi w średniowiecznym Krakowie*, [w:] M. Głuszak, D. Wiśniewska-Jóźwiak (red.), *Nil nisi veritas. Księga dedykowana Profesorowi Jackowi Matuszewskiemu*, Łódź 2016, s. 69–80, [online:] <http://hdl.handle.net/11089/23132>, dostęp: 28.08.2025.

³²² Łacińskie *emptio venditio* pojawia się w źródłach sporadycznie. Często spotykanym w źródłach terminem odnoszącym się do kupna było *emere*, dla sprzedaży zaś *vendere*, za: Z. Rymaszewski, *Obrót prawny nieruchomościami...*, op. cit., s. 136 i n.

³²³ Z. Rymaszewski, *Obrót prawny nieruchomościami...*, op. cit., s. 119.

³²⁴ O libertacjach obejmujących grupy mieszczan, którymi zwalniano z obowiązkowych świadczeń na rzecz pana dominalnego zob.: T. Opas, *Własność w miastach...*, op. cit., s. 94.

względem zwierzchniej własności króla. W niektórych tylko miastach królewskich utrzymał się obowiązek świadczenia pańszczyzny, ograniczony nadto do mieszczan zajmujących się dodatkowo rolnictwem. W tym samym czasie w miastach prywatnych wzrasta skala obciążeń nakładanych przez pana dominalnego na mieszczan, przejawiająca się powszechnym obowiązkiem świadczenia pańszczyzny, czy też koniecznością uzyskania jego zgody na zbycie nieruchomości miejskiej, obarczone dodatkowo obowiązkiem zapłaty *laudemium* – opłaty stosunkowej, której wysokość zależała od wartości alienowanej nieruchomości³²⁵.

Charakter stosunków własnościowych w miastach dawnej Polski był wysoce zróżnicowany, co wynikało przede wszystkim z prymatu prawa zwyczajowego oraz indywidualnie ustalanych przez pana dominalnego obciążeń i libertacji na poszczególne miasta albo grupy mieszczan. O ile w miastach królewskich alienacja nieruchomości nie podlegała od drugiej połowy XVIII w. ograniczeniom, to w miastach prywatnych nadal był powszechny obowiązek uzyskania konsensu od właściciela miasta na okoliczność sprzedaży nieruchomości, darowizny, a także zapisu testamentowego³²⁶.

Charakter stosunku prawnego, łączącego dominalnego właściciela z mieszczańinem uprawnionym do korzystania z miejskiej parceli ziemi, można oceniać jako bliski instytucji *ius superficiei*. Choć prawo własności miejskiej wyrasta z feudalnych stosunków własnościowych kształtowanych przez prawo zwyczajowe, to nie sposób pominąć fakty wskazujące na podobieństwa uprawnień związanych z wykonywaniem obu praw. Mieszczanin dysponował wszak odpłatnym prawem do zabudowy objętej w posiadanie parceli ziemi. Czynsz zaś, podobnie jak *vectigal* bądź *solarium* płatny był raz do roku na św. Marcina, a jego wysokość miała raczej charakter symboliczny.

Uzyskane prawo było także prawem wieczystym, zbywalnym *mortis causa* oraz *inter vivos*. Właściciel był uprawniony do wynagrodzenia za pozostawiony na gruncie budynek, gdy tracił prawo do tego gruntu. Budynek stanowił przy tym przedmiot odrębnej własności uprawnionego do zabudowanej parceli. Uwzględniając jednak genezę prawa przysługującego mieszczanom, źródła jego regulacji oraz warstwę semantyczną, należy uznać, że mimo wspomnianych podobieństw, nie należy obu praw utożsamiać.

³²⁵ O własności w miastach i obowiązkach mieszczan względem właściciela alodialnego zob.: T. Opas, *Własność w miastach...*, op. cit., s. 49 i n.; D. Wiśniewska, *Własność prefabrykancka w Łodzi w latach 1820-1866*, Łódź 2019, s. 33-35.

³²⁶ T. Opas, *Własność w miastach ...*, op. cit., s. 98 i n.

W literaturze podejmuje się dyskusję co do obecności *ius superficiei* w porządku prawnym miast w XVII w. i następnych. O ile odnotowuje się w źródłach obecność ograniczonych praw rzeczowych w formie służebności gruntowych i osobistych, zastawu, wyderkaftów, to brak jest dowodów wskazujących na stosowanie *ius superficiei*³²⁷.

Znana była za to mieszczanom instytucja prawa pokrewna rzymskiej emfiteuzie – własność czasowa. W umowie ustalającej własność czasową, pan dominalny za ustaloną opłatą przenosił na czas oznaczony własność nieruchomości na właściciela czasowego, a sam zyskiwał w zamian ograniczone prawo rzeczowe, które można nazwać prawem powrotu alienowanej nieruchomości. Przedmiotem takich umów były grunty rolne, czasem już zabudowane i z osiadłymi na nich chłopami³²⁸.

Niekiedy w literaturze przyjmuje się, że ustalone w drodze konsensu prawo do zabudowy parceli ziemi w jurydykach, było w istocie odpowiednikiem rzymskiej instytucji *ius superficiei*³²⁹.

Na podstawie umowy tereny przyległe do miast były oddawane pod zabudowę przez ich właścicieli. Warunki tej umowy określały wysokość należnego czynszu właścicielowi za prawo zabudowy jego ziemi, a także ograniczenia w dysponowaniu ustalonym prawem. Uprawniony utrzymywał przy tym własność wzniesionej zabudowy. Ustalone prawo było prawem wieczystym i zbywalnym po uzyskaniu konsensu i zapłaty *laudemium*. Należy przypuszczać, że prawo to mogło być obciążane innymi ograniczonymi prawami.

Analiza historyczna *ius superficiei* wymaga zaznajomienia się z prawem obowiązującym na ziemiach polskich w okresie zaborów, kiedy wprowadzono do historii prawa polskiego kodyfikację austriacką (*Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*, dalej jako ABGB), niemiecką (*Allgemeines Landrecht für die Königlich Preussischen Staaten*, w skrócie ALR; *Bürgerliches Gesetzbuch*, w skrócie BGB), francuską (Kodeks Napoleona) oraz rosyjską (X Tom Zводу Praw carskiej Rosji), z czego ABGB, ALR, KN i BGB były nośnikami prawa rzymskiego³³⁰.

³²⁷ Ibidem, s. 117 i 132-133.

³²⁸ Ibidem, s. 127.

³²⁹ Tak: J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. 2, Warszawa 1868, s. 102.

³³⁰ W. Rozwadowski, *Prawo cywilne – część ogólna*, [w:] M. Safjan (red.), *System Prawa Prywatnego*, t. 1, Warszawa 2012, s. 3.

Rozwadowski określił kodyfikację prawa w Europie w XVII i XVIII wieku mianem trzeciego wcielenia prawa rzymskiego³³¹. Istotna część instytucji prawa rzymskiego stała się wówczas podstawą powoływanych w kodeksach norm prawnych, wśród których *ius superficiei* również znalazło swoje miejsce.

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch wszedł w życie z dniem 1 stycznia 1812 r. Kodeks ten był pisany pod silny wpływem prawa rzymskiego, co potwierdza przyjęta systematyka, terminologia oraz rozwiązania systemowe³³². Wychodząc z prawnonaturalnych tez doby oświecenia, kodeks hołdował zasadzie powszechności jego obowiązywania, równości podmiotów wobec prawa, pełnej własności, ale z pozostawieniem form własności feudalnej, swobody kontraktowania opartej na autonomii woli³³³. Własność zdefiniowana została jako prawo wyłącznego i swobodnego rozporządzania rzeczą oraz jej pożytkami. Rozróżniono przy tym pojęcie własności pełnej oraz własności podzielonej. Pełna własność zdefiniowana została jako prawo zupełne i niepodzielne co do istoty rzeczy oraz pożytków z niej, które przysługuje jednej i tej samej osobie. Własność podzielona zaś miała miejsce, gdy z woli właściciela rzeczy albo z przepisów ustawy doszło do rozdzielenia między osoby prawa co do istoty rzeczy i prawa co do pożytków z niej. Własności podzielonej występowała na okoliczność kontraktu lennego, umowy wieczysto-dzierżawnej oraz umowy wieczysto-czynszowej. Prawo lenne przestało przy tym obowiązywać od 1846 roku, czego dokonano przepisami odrębnej ustawy uwłaszczeniowej³³⁴.

W § 291 ABGB ustalono podział rzeczy m.in. na ruchome i nieruchome. Do tych ostatnich zaliczone zostały budynki, a obok nich także narzędzia i sprzęt używany do prowadzenia gospodarstwa. Do przeniesienia własności nieruchomości lub prawa rzeczowego związanego z nieruchomością wymagany był wpis w księgach dla tego celu prowadzonych, który określano mianem wpisu hipotecznego albo intabulacją.

Zagadnienie własności budynku wzniesionego na cudzym gruncie, ABGB rozstrzyga przepisami w części drugiej rozdziału czwartego – o nabyciu własności przez przybycie³³⁵. Z treści § 417 i n. wynika, że ustawodawca austriacki wzorował się na rzymskiej zasadzie *superficies solo cedit*. Właściciel ziemi, który wznosił na niej budynek

³³¹ W. Rozwadowski, *Prawo rzymskie...*, op. cit., s. 54.

³³² S. Płaza, *Historia prawa w Polsce na tle porównawczym. Część II: Polska pod zaborami*, Kraków 1993, s. 46.

³³³ Ibidem, s. 46.

³³⁴ Ibidem, s. 68.

³³⁵ *Powszechna księga ustaw cywilnych dla wszystkich krajów dziedzicznych niemieckich Monarchii Austriackiej*, Wiedeń 1811, cz. II, rozdz. IV, § 417.

z cudzych materiałów, stawał się właścicielem tego budynku. Gdy działał on w dobrej wierze, był zobowiązany zwrócić właścicielowi materiałów ich zwyczajną wartość. Jeśli działał zaś w złej wierze, był zobowiązany zwrócić ich najwyższą wartość, a także wynagrodzić wszelką szkodę z tego powodu powstałą.

Budynek stawał się również własnością właściciela ziemi, jeśli został wzniesiony przez właściciela materiałów użytych do jego wybudowania. Wznoszący budynek mógł dochodzić zwrotu kosztów użytych materiałów, jeśli działał w dobrej wierze. Właściciel ziemi mógł przy tym utracić prawo jej własności, jeśli wiedział o prowadzonej budowie i nie sprzeciwił się jej.

Kodeks rozstrzygał też kwestię własności budynku, gdy ten został wzniesiony przez budowniczego z materiałów osoby trzeciej. Własność takiego budynku również przypadała właścicielowi ziemi, który był zobowiązany zwrócić wartość materiałów użytych do jego budowy, jeśli budowniczy działał w dobrej wierze. Właściciel użytych materiałów miał zaś roszczenie do budowniczego o zwrot wartości użytych materiałów w kwocie odpowiadającej ich zwyczajnej wartości albo wartości najwyższej, co uzależnione było od dobrej albo złej wiary budowniczego.

Choć w treści postanowień ABGB próżno szukać pojęcia *ius superficiei*, to w rejestrze alfabetycznym treści trzech części kodeksu znajdujemy pojęcie *superficies* z odwołaniem do pojęcia powierzchni, a stąd dalej do pojęcia ziemnego czynszu, o którym stanowi § 1125 ABGB³³⁶. Z treści przywołanego przepisu wynika, że czynsz ten związany jest z formą własności podzielonej, ustalonej w ten sposób, że jednemu właścicielowi przysługuje własność gruntu z prawem pobierania pożytków z jej wnętrza, drugiemu zaś dziedziczne prawo użytkowania jej powierzchni. Czynsz ziemny był roczną daniną płaconą właścicielowi gruntu przez dziedzicznego użytkownika jej powierzchni.

Umowa przenosząca dziedziczne prawo własności użytkowej nieruchomości, pod warunkiem zapłaty rocznej daniny, nosiła miano kontraktu wieczystej dzierżawy albo kontraktu wieczysto-czynszowego. Pierwsza z wymienionych umów uzależniała wysokość daniny od osiągniętych przez właściciela użytkowego dochodów z nieruchomości. Była ona płaconą w pieniądzu, płodach lub usługach. Jeśli natomiast danina miała charakter symboliczny, nie była przy tym uzależniona od uzyskiwanych z nieruchomości dochodów, miała przez to na celu jedynie potwierdzenie własności

³³⁶ Zob. *Powszechna księga ustaw cywilnych dla wszystkich krajów dziedzicznych niemieckich Monarchii Austriackiej*, Wiedeń 1811, s. CXXXI..

przysługującej właścicielowi głównemu, wówczas grunt oraz kontrakt nazywane były wieczysto-czynszowym.

Gdy pojawiały się wątpliwości w ustaleniu rodzaju kontraktu, ustawodawca wskazywał, aby - poza wysokością należnego czynszu - wziąć pod wagę także inne powinności właściciela użytkowego względem właściciela głównego. Jeżeli wysokość rocznego czynszu wydawała się właściwa - przy uwzględnieniu okoliczności, że objęte grunty były dawniej nieużytkami - to kontrakt ten winien nazywać się wieczysto-dzierżawnym.

Choć w treści ABGB nie zastosowano pojęcia „prawo zabudowy”, czy też łacińskiego terminu *ius superficiei*, to można przyjąć, że pod płaszczykiem kontraktu wieczysto-czynszowego i kontraktu wieczysto-dzierżawnego, los zabudowy był rozstrzygany w duchu analizowanej instytucji prawa rzymskiego.

Trudność polega na ocenie stopnia, w jakim na analizowane stosunki prawne wpływało prawo zwyczajowe, a w jakim prawo rzymskie. Zgodnie z postanowieniami kodeksu, własność podzielona na zasadzie kontraktu wieczysto-czynszowego i wieczysto-dzierżawnego, mogła być ustanawiana w drodze umowy cywilno-prawnej, zgodnie z zasadą swobody kontraktowania, jak i na podstawie ustawy.

Dla zachowania ważności umowy, podlegała ona obowiązkowemu ujawnieniu w księdze do tego celu prowadzonej.

Wieczysty czynszownik, czy to właściciel wieczystej dzierżawy mógł prawem swoim dysponować swobodnie, zarówno *inter vivos* jak i *mortis causa*, z zastrzeżeniem, że przy sprzedaży swojego prawa obowiązany był na zasadzie konsensu uzyskać stosowną zgodę od właściciela głównego, który oceniał czy wstępujący w prawa właściciela użytkowego będzie zdolny wywiązywać się z obowiązków wynikających z umowy.

Tylko jeśli wynikało to z umowy, właściciel główny mógł skorzystać z prawa pierwokupu. Każdy z właścicieli – główny i użytkowy - stosownie do praw którymi dysponowali, mogli prawa te obciążać w ten sposób, że obciążenie to nie umniejszało praw przysługujących drugiemu właścicielowi.

Wskutek konfuzji praw, w miejscu własność podzielonej powstawała własność zupełna i niepodzielna. Wraz z konfuzją praw, gasły obciążenia ustanowione na prawie użytkowania nieruchomości.

Zmiana w osobie właściciela użytkowego, także w wyniku dziedziczenia prawa, tworzyła po jego stronie obowiązek zapłaty właścicielowi głównemu *laudemium*, które było opłatą jednorazową, przysługującą właścicielowi głównemu.

Prawem przysługującym właścicielowi użytkowemu było znaleźne, ustalane w kwocie równej szóstej części wartości znalezionej skarbu na nieruchomości. Pozostała zaś wartość skarbu dzielona była między właściciela głównego gruntu oraz państwo.

Do jego obowiązków właściciela użytkowego należało płacenie właścicielowi głównemu rocznego i niezmiennego w swej wysokości czynszu, którego wysokość miała wymiar symboliczny, a celem jego było raczej potwierdzenie prawa własności nieruchomości właściciela głównego. Z tego zapewne względu, przyjęto odmiennie niż w umowie wieczysto-dzierżawnej, że użytkownik wieczysto-czynszowy nie mógł żądać obniżenia czynszu na okoliczność braku możliwości korzystania ze swojego prawa wskutek wojny, powodzi lub zarazy.

W sytuacji zalegania z zapłatą należnego właścicielowi głównemu czynszu i innych obciążeń, mógł on żądać, aby przedmiot umowy wieczysto-czynszowej albo umowy dzierżawy wieczystej oddany został komu innemu, jak również mógł żądać zaspokojenia z dochodów właściciela użytkowego.

Właściciel główny zobowiązany był względem właściciela użytkowego do zapewnienia spokojnego posiadania i możliwości korzystania z nieruchomości i praw z nią związanych, a także do wynagrodzenia za jej polepszenie, np. za wzniesione na nieruchomości budynku, jeśli doszło do konfuzji prawa użytkowania nieruchomości z prawem własności głównej. Własność użytkowa ziemi nie gasła przy tym ze zniszczeniem znajdujących się na niej budynków lub roślin. Jeśli właściciel użytkowy płacił należny czynsz, prawo użytkowania gruntu istniało choćby pozostała jedynie część gruntu objętego tym prawem.

O ile przepisy ABGB nie stanowiły o odrębnym prawie własności budynku wzniesionego na cudzym gruncie w reżimie kontraktu wieczysto-czynszowego, czy to kontraktu wieczysto-dzierżawnego, to wskazać należy, że stosunki prawne oparte na obu kontraktach mogły być kształtowane prawem prowincjonalnym, które wpływało na wzajemne prawa i obowiązki właściciela użytkowego i właściciela głównego.

Brak wyraźnego odstępstwa w przepisach ABGB od generalnej zasady *superficies solo cedit* nie wykluczał możliwości ustanowienia prawa odrębnej własności budynku przez właściciela użytkowego gruntu. Odesłanie w § 1 ABGB do prawa prowincjonalnego sankcjonuje zróżnicowany charakter stosunków własnościowych w

miastach, związanych z prawem zabudowy parceli ziemi i prawem odrębnej własności budynku wzniesionego na tym gruncie. Kontrakt wieczysto-czynszowy jest zaś tym, w którego ramy pozwala się wpisać specyfika stosunków prawnych z prawem zabudowy parceli i odrębnym prawem własności wzniesionego na niej budynku.

Spośród przepisów odnoszących się do kontraktu wieczysto-czynszowego i wieczysto-dzierżawnego, to postanowienia dotyczące czynszu, jego wysokości i czasowego zwolnienia z obowiązku zapłaty pozwalają przyjąć, że pierwszy z tych kontraktów może mieć zastosowanie dla opisanego stosunków prawno-własnościowych w miastach, związanych z prawem zabudowy miejskiej parceli ziemi i odrębnym prawem własności wzniesionego na niej budynku.

Inny porządek prawny występował na ziemiach polskich zajętych przez Prusy, które w II i III zaborze zostały podporządkowane przepisom *Allgemeines Landrecht für die Königlich Preussischen Staaten* (ALR), zwanym też Powszechny Prawem Krajowym dla Państw Pruskich (PPK), albo Landrechem pruskim³³⁷. W roku 1797 ALR uzyskał status prawa bezwzględnie obowiązującego, mimo to na terenach II i III zaboru utrzymano prymat wybranych polskich praw oraz zwyczajów³³⁸. ALR przestał obowiązywać na terenach zaboru pruskiego po wejściu w życie w dniu 1 stycznia 1900 r. niemieckiego kodeksu cywilnego - *Bürgerliches Gesetzbuch* (BGB)³³⁹.

Kolejnym źródłem prawa na ziemiach polskich był przyjęty na terenie Księstwa Warszawskiego w dniu 1 maja 1808 r. Kodeks Napoleona (KN). W księdze II KN, zatytułowanej „O majątkach i rozmaitych modyfikacjach własności”, uregulowano prawa rzeczowe, do których zaliczała się własność, użytkowanie oraz służebności gruntowe.

Prawo własności zostało zdefiniowane w art. 544 KN w sposób negatywny - przez przyjęcie, że jest nim „użytkowanie z rzeczy i rozporządzania nimi w sposób najrozleglejszy, byleby nie był z nich czyniony użytek ustawami lub urządzeniami zabroniony”. KN dzielił wszelkie dobra na ruchome albo nieruchome. Do tych ostatnich zaś zaliczono m.in. budynki oraz grunty (art. 518 KN). Zgodnie z treścią art. 552 i 553 KN prawo własności ziemi rozciągało się na wszystkie rzeczy w jej wnętrzu i na zewnątrz

³³⁷ Na ziemiach pierwszego zaboru pruskiego wprowadzono obowiązujący na terenie Prus Wschodnich Landrecht wschodniopruski z 1721 r. będący przeróbką prawa chełmińskiego z licznymi elementami prawa rzymskiego. Por.: S. Płaza, *Historia prawa w Polsce na tle porównawczym...*, op.cit., s. 47.

³³⁸ Z. Radwański, J. Wąsicki, *Wprowadzenie pruskiego prawa krajowego na ziemiach polskich*, „Czasopismo Prawno-Historyczne”, t. 6, z. 1, 1954.

³³⁹ Analiza przepisów ALR pod kątem praw i obowiązków wynikających z zabudowy cudzego gruntu przeprowadzona została w części niniejszego rozdziału poświęconej prawu zabudowy na tle Landrechu pruskiego. Analiza przepisów BGB powołujących do życia nową instytucję prawa – *Erbbaurecht*, dokonana została w rozdziale poświęconym tej instytucji w systemie prawa niemieckiego.

niej. Miało przy tym zastosowanie domniemanie, że każdy budynek, uprawa roślin, albo inne dzieło znajdująca się na ziemi lub w jej wnętrzu, zrobiona było staraniem właściciela ziemi i do niego należy.

Regulacją KN nie zostały objęte, choć występujące wówczas w obrocie prawnym, prawa oparte na własności podzielonej. Treścią art. 530 KN ustalono jednak możliwość zniesienia własności podzielonej przez spłacenie zobowiązań względem właściciela zwierzchniego, a zatem przekształcenia stosunków prawnych opartych na wieczystym użytkowaniu gruntów we własność pełną³⁴⁰. Po upadku Księstwa Warszawskiego przepis ten został następnie zmieniony w ten sposób, że wykup prawa do nieruchomości mógł zostać dokonany tylko gdy przewidziano taką możliwość w umowie. W konsekwencji ograniczono istotnie możliwość zniesienia stosunków prawnych opartych na własności podzielonej.

Chociaż KN nie przewidywał możliwości stanowienia prawa opartego na własności podzielonej, to na ternach jego obowiązywania instytucje prawa oparte na *dominium divisum* funkcjonowały nieprzerwanie przez kolejne dekady. Po części było to konsekwencją partykularyzmu prawnego, a przy tym tolerowania stosunków własnościowych pozostających w znacznej mierze poza regulacją KN³⁴¹.

W tym stanie rzeczy stosunki prawne oparte na *ius superficiei* funkcjonowały na ziemiach polskich w okresie jej rozbiorów, choć obowiązujące wówczas przepisy ABGB, ALR i KN nie przewidywały wprost możliwości rozdzielenia prawa własności budynku od prawa własności gruntu, na którym został on wzniesiony. Dopiero przepisami BGB (§§ 1012—1017) powołano do życia instytucję prawa rzeczowego *das Erbbaurecht*, nawiązującą do instytucji prawa rzymskiego *ius superficiei*³⁴².

³⁴⁰ „530. Każda wypłata ustanowiona wieczystocie, za cenę z sprzedaży nieruchomości albo jako warunek odstąpienia, pod tytułem obciążającym, lub dobroczynnym gruntu nieruchomego, jest istotnie zdalna do wykupienia. Wolno jednak wierzycielowi ułożyć zastrzeżenia i warunki wykupna. Wolno mu także zawrzeć umowę, że wypłata dawana mu nie będzie, aż po upłynięciu pewnego czasu, który nigdy trzydziestu lat przechodzić nie może: wszelka inna przeciwna umowa jest nieważna.” Kodex Napoleona. K.N.1808.1.1.3 z dnia 21 marca 1804 r., [online:] <https://sip.lex.pl>, dostęp: 10.04.2024.

³⁴¹ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu* [...], op.cit., s.97; D. Wiśniewska, *Uwagi nad problemami inkulturacji Kodeksu Napoleona w Królestwie Polskim – wątpliwości na tle art. 530*, „Acta Universitatis Wratislaviensis. Prawo”, nr 328, Wrocław 2019, s. 100.

³⁴² R. Paczkowski, *Prawo zabudowy w mieście Poznaniu*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny”, t. 10, z. 1, 1930, s. 114–122.

2.3. Prawo zabudowy w Polsce od okresu międzywojennego do 1961 r.

Po odzyskaniu w 1918 r. niepodległości przez Polskę, jej terytorium obejmowało ziemie na których funkcjonowało pięć porządków prawnych. Na obszarze byłego zaboru austriackiego obowiązywał ABGB, przy tym na terenie Spiszu i Orawy funkcjonowało prawo węgierskie, w obrębie zaś byłego zaboru rosyjskiego X Tom Zводу Praw Carskiej Rosji, Kodeks Napoleona w części centralnej, a na obszarze byłego zaboru pruskiego stosowano BGB³⁴³. Terytorialnie zróżnicowane źródła obowiązującego prawa wymagały unifikacji. Podjęty w międzywojniu proces ujednolicenia źródeł prawa, zakończył się dopiero w 1947 r.³⁴⁴

Obowiązujące w czasach zaborów kontrakty oparte na własności podzielonej, uprawniające w swym meritum właściciela głównego gruntu do pobierania czynszu, a jego właściciela użytkowego do dożywotniego dysponowania gruntem w sposób zgodny z umową, funkcjonowały powszechnie w Polsce po 1918 r. W opracowanych drukiem w 1931 r. wykładach prof. Henryka Konica dotyczących prawa rzeczowego, wskazuje się na funkcjonującą wciąż na terenie byłego Królestwa Kongresowego własność podzieloną, znaną pod nazwą kontraktu wieczystej dzierżawy (*Erbpacht*), emfiteuzy i prawa powierzchni (*superficies*)³⁴⁵. Zdaniem Władysława Bojarskiego, najpowszechniejszym wówczas spośród przywołanych kontraktów była umowa wieczysto-czynszowa, mająca swe oparcie w przepisach ALR³⁴⁶. W praktyce sądowej przepisy Landrechtu pruskiego dotyczące wieczystych form użytkowania ziemi uzupełniały brak regulacji w tym zakresie.

Wprowadzanymi aktami prawnymi kształtowano stosunki własnościowe w ten sposób, że jednymi aktami umożliwiono likwidację stosunków opartych na *dominium divisium* przez przyznanie prawa wykupu pełnej własności użytkowanej ziemi za ustaloną opłatą, innymi zaś aktami umożliwiano zawieranie umów opartych na podzielonej własności.

Ustawą z dnia 29 lipca 1921 r. w przedmiocie wyznaczenia terenów za cytadelą oraz pasa ziemi wzdłuż ulicy Górnej w Warszawie pod budowę domów, w celu

³⁴³ Na terenie Spiszu i Orawy w 1922 r. przepisami ABGB zastąpiono prawo węgierskie.

³⁴⁴ Tak: W. Rozwadowski, *Prawo cywilne...*, op. cit., s. 4.

³⁴⁵ Prawo cywilne. Repetitorium egzaminacyjne. Opracowane na podstawie wykładów uniwersyteckich prof. H. Konica, t. 2, Warszawa 1931, s. 285.

³⁴⁶ W. Bojarski, *Zarys pojustyniańskich dziejów emfiteuzy*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu. Prawo”, z. 52, 1972, s. 57.

ułatwienia zabudowy miasta stołecznego Warszawy³⁴⁷, postanowiono o przeznaczeniu na cel wskazany w ustawie ponad 76 hektarów ziemi stanowiącej własność państwa.

Wskazane w ustawie grunty państwowe mogły być sprzedawane na własność albo oddawane w wieczystą dzierżawę spółdzielczym stowarzyszeniom budowlanym, a przede wszystkim spółdzielczemu stowarzyszeniu mieszkaniowemu urzędników państwowych oraz stowarzyszeniom urzędników komunalnych i prywatnych, kooperatywom budowlanym robotniczym i spółdzielniom budowlanym.

Zalecano przy tym, aby warunki umowy wieczysto-czynszowej były zbliżone do umów tego rodzaju, stosowanych na terenie byłego Królestwa Polskiego. Nie rozstrzygano nadto o odrębnym od gruntu prawie własności zabudowy na gruntach oddanych w wieczystą dzierżawę, ani też o związaniu prawa własności ziemi z własnością wzniesionej na niej zabudowy.

Nabywającym ziemię na zasadzie prawa pełnej własności albo prawa wieczysto-czynszowego, przyznano uprawnienie do zakładania ksiąg hipotecznych, w których ujawnić należało przeznaczenie gruntu pod zabudowę mieszkaniową.

Przedmiotowe grunty były przy tym objęte prawem pierwokupu, ustalonym na rzecz Skarbu Państwa, przy czym ich alienacja uzależniona była od uzyskania zgody właściwego organu.

O powszechności obecności w porządku prawnym kontraktów wieczysto-czynszowych, mocą których parcele ziemi były oddawane pod zabudowę mieszkaniową, świadczy ustawa z dnia 12 lutego 1930 r. w przedmiocie wstrzymania eksmisji dzierżawców gruntów, zajętych pod budynki i położonych w obrębie miast, miasteczek, wsi i osad na obszarze sądów apelacyjnych w Warszawie, Lublinie i Wilnie³⁴⁸.

Z treści art. 1 przywołanej ustawy wynika, że właściciele użytkowi zabudowanych nieruchomości byli właścicielami wzniesionych na tej ziemi budynków mieszkalnych i stanowiących ich przynależność zabudowań gospodarczych. Mocą przywołanej ustawy, właściciele budynków nie mogli być eksmitowani z gruntów zajętych pod te budynki do dnia 1 kwietnia 1933 r., nawet jeśli umowa dzierżawy wygasła lub budynek uległ zniszczeniu.

³⁴⁷ Ustawa z dnia 29 lipca 1921 r. w przedmiocie przeznaczenia terenów za cytadelą oraz pasa ziemi wzdłuż ulicy Górnej w Warszawie pod budowę domów, Dz.U. 1921, nr. 69, poz. 448.

³⁴⁸ Ustawa z dnia 12 lutego 1930 r. w przedmiocie wstrzymania eksmisji dzierżawców gruntów, zajętych pod budynki i położonych w obrębie miast, miasteczek, wsi i osad na obszarze okręgów sądów apelacyjnych w Warszawie, Lublinie i Wilnie, Dz.U. 1930, nr 18, poz. 136.

Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 30 grudnia 1924 r. o likwidacji państwowych czynszów wieczystych i dzierżaw wieczystych³⁴⁹, którym objęto tereny byłego zaboru rosyjskiego, ustalono zasady dobrowolnego wykupu gruntów państwowych objętych w dzierżawę wieczystą.

Rozporządzeniem tym - „w drodze wyjątku od obowiązujących przepisów ustawy z dnia 26 listopada 1920 r. o wstrzymaniu spłaty dzierżaw i czynszów wieczystych w dobrach państwowych na obszarze b. zaboru rosyjskiego (Dz. U. R. P. No. 110 poz. 727)” - upoważniono Ministra Rolnictwa i Dóbr Państwowych do przeprowadzenia likwidacji praw Skarbu Państwa na nieruchomościach obciążonych świadczeniami wieczystymi na rzecz tegoż Skarbu, przez przyjęcie spłaty tych świadczeń, na warunkach przewidzianych w § 2 rozporządzenia.

Wysokość spłaty określono na poziomie pięćdziesięciokrotności czynszu rocznego, z tym ograniczeniem, że jeżeli sumy spłaty świadczeń wieczystych przekroczyłyby wartość piątej części wartości gruntu, albo była mniejsza od dwudziestej części tej wartości, to sumy te podlegały wówczas odpowiedniemu zmniejszeniu albo zwiększeniu.

W przepisach dotyczących wykupu jest mowa o gruntach za który płatny jest czynsz stały albo zmienny, co oznacza, że mowa jest o wykupie prawa własności do nieruchomości objętej dzierżawą wieczysto-czynszową, emfiteuzą lub dzierżawą wieczystą.

Innym aktem ustalającym zasady wykupu nieruchomości była ustawa z dnia 28 marca 1933 r. o wykupie przez dzierżawców gruntów, zajętych pod budynki oraz gruntów czynszowych w miastach i miasteczkach na obszarze sądów apelacyjnych w Warszawie, Lublinie i Wilnie³⁵⁰.

Ustawa obejmowała obszary objęte jurysdykcją sądu apelacyjnego Warszawy, Lublina i Wilna. Regulowała zasady wykupu gruntów czynszowych na żądanie dzierżawców, nawet bez zgody właściciela tych gruntów. Obejmowała mocą grunty objęte w posiadanie i użytkowanie na podstawie kontraktu emfiteutycznego, umowy wieczysto-czynszowej albo dzierżawy wieczystej i tym podobnych.

³⁴⁹ Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 30 grudnia 1924 r. o likwidacji państwowych czynszów wieczystych i dzierżaw wieczystych, Dz.U. 1924, nr 118, poz. 1071.

³⁵⁰ Ustawa z dnia 28 marca 1933 r. o wykupie przez dzierżawców gruntów, zajętych pod budynki oraz gruntów czynszowych w miastach i miasteczkach na obszarze sądów apelacyjnych w Warszawie, Lublinie i Wilnie, Dz.U. 1933, nr 29, poz. 250.

Otwarty katalog umów objętych ustawą, świadczy o różnorodności stosowanej nomenklatury dla kontraktów tego rodzaju, a także zacieraniu się różnic między tymi kontraktami, których korzenie sięgają feudalnego prawa własności podzielonej, rzymskiej emfiteuzy albo *ius superficiei*³⁵¹.

Nie udało się w okresie międzywojnia w Polsce zunifikować prawa rzeczowego, niemniej prace w tym zakresie realizowane przez Komisję Kodyfikacji Prawa Cywilnego miały swój wpływ na prawo powojenne.

W 1934 r. Komisja Kodyfikacyjna Prawa Cywilnego przedstawiła propozycję powołania instytucji prawa zabudowy, wedle którego budowla wzniesiona na lub pod powierzchnią gruntu, miała być traktowana jak odrębna nieruchomość, dysponująca odrębną księgą wieczystą, wydzieloną z księgi wieczystej prowadzonej dla gruntu³⁵².

Przedstawiony projekt nie zyskał jednak akceptacji, dlatego w 1937 r. Podkomisja Prawa Rzeczowego Komisji Kodyfikacji Prawa Cywilnego przedstawiła kolejną propozycję³⁵³. W projekcie ustawy o prawie rzeczowym przyjęto, że nieruchomością są grunty, zaś wniesione na tym gruncie budowle i trwale z nim połączone stanowiły jego części składowe.

Projekt ustawy przewidywał powołanie instytucji prawa własności czasowej. Jej konstrukcja oparta była na zbyciu na czas określony prawa własności do nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, samorządowych związków terytorialnych lub innej osoby prawa publicznego.

Projekt nie uwzględniał możliwości stanowienia takiego prawa na gruntach prywatnych. Przewidywał jednak możliwość zbycia na rzecz osoby prywatnej prawa powrotu, które przysługiwało właścicielowi gruntu. Miał być zatem prawnie dopuszczalny obrót prawem własności gruntu, na którym ustanowiono prawo własności czasowej.

Podobnie dopuszczalny miał być obrót prawem własności czasowej. Projektowana instytucja prawa rzeczowego miała być też prawem dziedzicznym, które można było obciążać w ten sposób, że obciążenia gasły wraz z wygaśnięciem tego prawa. Umowny okres ustanowienia prawa własności czasowej nie mógł być krótszy niż lat

³⁵¹ O obecności *Erbbaurecht* na terenach Polski w okresie międzywojnia zob.: R. Paczkowski, R. Paczkowski, *Prawo zabudowy w mieście Poznaniu*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny”, t. 10, z. 1, 1930, s. 114-122. Szerzej o *Erbbaurecht* zob. R. Paczkowski, *Prawo zabudowy jako „grunt”*, Poznań 1932, [online:] <http://hdl.handle.net>, dostęp: 16.04.2024.

³⁵² Z. Truskiewicz, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Warszawa 2006, s. 79.

³⁵³ Projekt prawa rzeczowego uchwalony w pierwszym czytaniu przez Podkomisję Prawa Rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej, Warszawa 1937, [online:] www.bibliotekacyfrowa.pl, dostęp: 13.05.2024.

trzydzieści i nie mógł być dłuższy niż lat sto. Dla stanowienia prawa własności czasowej miało nie być konieczne zakładanie księgi wieczystej. Ten warunek miał być spełniony dopiero na okoliczność przeniesienia prawa własności z zastrzeżeniem powrotu. Jeśli umowa nie stanowiła inaczej, to właściciel gruntu - dysponujący prawem powrotu, po wygaśnięciu prawa własności czasowej, miał być zobowiązany do zapłaty właścicielowi czasowemu czwartej części wartości budynków pozostawionych na gruncie³⁵⁴.

W uzasadnieniu do projektu prawa rzeczowego wskazano, że własność czasowa miała stanowić prywatnoprawną formę produkcyjnej i eksploatacji gruntów, należących do Państwa lub innych osób prawa publicznego, które nie są tym podmiotom potrzebne do bezpośredniego wykonywania ich zadań. Podkreślono również, że instytucja własności podzielonej według okresów chroni należycie interesy obu stron - zarówno w przypadku, gdy Państwo lub inny podmiot prawa publicznego przeznacza nieruchomość na zabudowę przez osobę prywatną, jak i w przypadku, gdy grunty mają służyć innym formom eksploatacji.

Wskazano, że konstrukcja ta stabilizuje sytuację prawną nabywcy, umożliwiając mu dostęp do kredytu hipotecznego, a jednocześnie zapewnia Państwu lub innemu podmiotowi publicznoprawnemu, który dokonał alienacji, skuteczny nadzór nad sposobem eksploatacji nieruchomości – dzięki instytucji prawa powrotu oraz możliwości ujawnienia warunków umowy w księdze wieczystej³⁵⁵.

Dorobek przedwojennej Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego, mimo przerwania jej działalności przez wojnę, odegrał znaczącą rolę jako punkt odniesienia w procesie tworzenia powojennego prawa cywilnego.

Dekretem z 26 października 1945 o prawie zabudowy³⁵⁶ (dalej d.p.z.), powołano do istnienia nową w ówczesnym systemie prawa instytucję prawa rzeczowego. Państwo oraz związki samorządu terytorialnego zyskały możliwość ustanawiania na swoich gruntach prawa do zabudowy tych gruntów w ten sposób, że wybudowane budynki stanowiły przedmiot odrębnej własności.

Osoba, która uzyskała prawo zabudowy, zyskiwała odrębne prawo własności wzniesionego na tym gruncie budynku, zaś co do gruntu zyskiwała prawo użytkowania. Prawo zabudowy ustanawiane miało być w drodze umowy zawartej w formie aktu

³⁵⁴ Projekt prawa rzeczowego uchwalony w pierwszym czytaniu przez Podkomisję Prawa Rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej, Warszawa 1937, [online:] www.bibliotekacyfrowa.pl, dostęp: 13.05.2024.

³⁵⁵ Z. Truskiewicz, *Użytkowanie wieczyste...*, op. cit., s. 81.

³⁵⁶ Dekret z 26 października 1945 o prawie zabudowy, Dz.U. 1945, nr 50, poz. 280.

notarialnego pod rygorem jej nieważności, przy tym można było je ustanowić na czas nie krótszy niż lat 30 i nie dłuższy niż lat 80. Za zgodą obu stron umowy, okres ten mógł zostać przedłużony o kolejne 20 lat.

Umowa powinna określać zobowiązanie nabywcy prawa zabudowy do rozpoczęcia i zakończenia budowy w określonym terminie, rodzaj oraz technikę wykonania budynku, warunki oraz termin jego odbudowy na wypadek zniszczenia lub rozbiórki budynku, a także wysokość opłaty za prawo zabudowy i sposób jej uiszczania. Niedotrzymanie przez nabywcę prawa zabudowy warunków umowy, skutkowało jej rozwiązaniem.

Prawo zabudowy było przy tym prawem, które można było obciążać, a także przenosić *inter vivos* oraz *mortis causa*. Podlegało ono ujawnieniu w księgach gruntowych, a jeśli grunt nie posiadał takiej księgi, ustanowienie prawa zabudowy było możliwe przy równoczesnym jej założeniu. Sposób ujawnienia prawa zabudowy w księgach hipotecznych miał zostać uregulowany odrębnym rozporządzeniem ministra sprawiedliwości.

Z upływem czasu na który umowa została zawarta albo na skutek wcześniejszego jej rozwiązania, własność budynku przechodziła za wynagrodzeniem na właściciela gruntu. Przepisy dekretu objęły również stosunki prawne oparte na prawie zabudowy, które ustanowiono przed dniem wejścia w życie przepisów d.p.z.

Dekretem z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m.st. Warszawy³⁵⁷ (dalej d.w.u.g.) postanowiono, że „w celu umożliwienia racjonalnego przeprowadzenia odbudowy stolicy i dalszej jej rozbudowy zgodnie z potrzebami Narodu, w szczególności zaś szybkiego dysponowania terenami i właściwego ich wykorzystania, wszelkie grunty na obszarze m. st. Warszawy przechodzą z dniem wejścia w życie niniejszego dekretu na własność gminy m. st. Warszawy”.

W konsekwencji przeprowadzonej nacjonalizacji zaistniała niezgodność ujawnionego stanu prawnego nieruchomości w księgach hipotecznych z jej faktycznym stanem prawnym³⁵⁸. Wbrew zasadzie *superficies solo cedit*, budynki znajdujące się na tych gruntach mogły stać się przedmiotem odrębnej własności dotychczasowych właścicieli, ich spadkobierców, a nawet użytkowników, pod warunkiem uwzględnienia

³⁵⁷ Dekret z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m.st. Warszawy, Dz.U. 1945, nr 50, poz. 279.

³⁵⁸ Zob. Postanowienie SN z 24.09.1965 r., II CR 372/65, OSNC 1966, nr 5, poz. 82. Nie ma zastosowania rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, bowiem niezgodność ta wynikła na tle prawa publicznego do którego zalicza się normy regulujące nacjonalizację.

wniosku przyszłego właściciela o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy albo prawa zabudowy za symboliczną opłatą.

Gdy wniosek nie został uwzględniony lub uchybiono terminowi na jego złożenie, zgodnie z zasadą *superficies solo cedit* budynek przechodził na własność gminy. Zgodnie z art. 7 ust. 4 d.w.u.g. gmina, przy negatywnie rozpatrzonym wniosku i w miarę posiadanych zasobów nieruchomości, mogła uprawnionemu zaofiarować na tych samych warunkach dzierżawę wieczystą gruntu, bądź prawo zabudowy na takim gruncie.

O ile instytucja prawa zabudowy została uregulowana dekretem z 26 października 1945 r. o prawie zabudowy, to instytucja dzierżawy wieczystej gruntu nie była wówczas unormowana. W razie niezłożenia wniosku lub nieprzyznania z jakiegokolwiek innej przyczyny dotychczasowemu właścicielowi prawa dzierżawy wieczystej lub prawa zabudowy, gmina była zobowiązana wypłacić odszkodowanie za przejętą nieruchomość w wysokości skapitalizowanej wartości czynszu dzierżawnego za grunt, a za budynki kwotę równą ich wartości.

W dniu 1 stycznia 1947 r. zaczął obowiązywać dekret z dnia 11 października 1946 r. - Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych³⁵⁹ (dalej d.p.w.p.r.). Treścią art. I § 1 d.p.w.p.r. postanowiono uchylić dotychczasowe przepisy prawa, których przedmiot regulacji objęty został przepisami prawa rzeczowego i prawa o księgach wieczystych. W konsekwencji uchylono m.in. część przepisów Kodeksu Napoleona, ABGB, BGB oraz X Tomu Zводу Praw Carskiej Rosji.

Przepisami dekretu zlikwidowano własność podzieloną opartą na emfiteuzie, prawie wieczysto-czynszowym i prawie wieczysto-dzierżawnym. Zgodnie z art. XXXVI § 1 d.p.w.p.r. „wszelkie grunty emfiteutyczne, wieczysto-czynszowe lub wieczysto-dzierżawne stają się z chwilą wejścia w życie prawa rzeczowego własnością dotychczasowych właścicieli użytkowych”³⁶⁰. Uprawnienia przysługujące dotąd właścicielowi zwierzchniemu nieruchomości stały się ciężarami realnymi.

Dekretem z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe³⁶¹ (dalej d.p.r.), regulującym m.in. treść, powstanie, zmianę i ustanie prawa własności oraz innych praw do rzeczy, powołano do życia nową instytucję prawa - własność czasową.

³⁵⁹ Dekret z dnia 11 października 1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych, Dz.U. 1946, nr 57, poz. 321.

³⁶⁰ W. Bojarski identyfikuje moment od którego emfiteuza definitywnie przestaje funkcjonować w systemie polskiego prawa W. Bojarski, *Zarys pojustyniańskich...*, op.cit. s. 58.

³⁶¹ Dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe, Dz.U. 1946, nr 57, poz. 319.

W reżimie przepisów d.p.r. ustanowienie odrębnego prawa własności budynku - wbrew zasadzie *superficies solo cedit* - nie było możliwe. Prawa rzeczowe istniejące w chwili wejścia w życie dekretu o prawie rzeczowym miały pozostać w mocy, o ile przepisy d.p.w.p.r. nie stanowiły inaczej.

Zgodnie z art. XXXIX § 3 d.p.w.p.r. „Budynki, które w myśl art. 5 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy stanowią własność dotychczasowych właścicieli, są uważane za odrębne nieruchomości.” W tym zatem przypadku budynki nie stanowiły części składowych nieruchomości gruntowych i mogły być przedmiotem odrębnej własności.

Przedmiotem prawa własności czasowej mogły być grunty należące do Skarbu Państwa, związku samorządu terytorialnego albo innej osoby prawnej prawa publicznego.

Ponieważ warunkiem skutecznego przeniesienia prawa własności gruntu na czas oznaczony z prawem jego powrotu do zbywcy, było ujawnienie tego prawa w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, to przedmiotem tego prawa mogły być grunty dla których założone zostały księgi wieczyste. Podobnego ujawnienia w księdze wieczystej wymagało przeniesienie prawa własności czasowej. Umowa o przeniesienie prawa własności czasowej z prawem jego powrotu, a także umowa zbycia tego prawa, winna dla swej ważności zostać zawarta w formie aktu notarialnego.

Zastrzeżony w umowie termin powrotu prawa własności nieruchomości nie mógł być krótszy niż 30 lat, ani dłuższy niż lat 80. Prawnie dopuszczalne było przy tym przedłużenie tego terminu o kolejny okres, nie dłuższe jednak niż 20 lat. Ponowne przedłużenia były przy tym dopuszczalne.

Własność czasowa nie była związana jedynie z czasowym przeniesieniem prawa własności w celu zabudowy tej nieruchomości. Jeśli w umowie nie określono sposobu korzystania z nieruchomości, to właściciel czasowy sam decydował o przeznaczeniu nieruchomości. Odpowiadał przy tym przed właścicielem za zniszczenie lub pogorszenie stanu nieruchomości, które miało być następstwem rażącego naruszenia zasad prawidłowej gospodarki.

Jeśli jednak umowa została zawarta w celu zabudowy nieruchomości, to zgodnie z art. 105 d.p.r. umowa taka winna określać termin rozpoczęcia i zakończenia robót przez właściciela czasowego, rodzaj budynku jaki ma być wzniesiony, warunki i termin ewentualnej odbudowy na wypadek jego zniszczenia, rodzaj i wysokość świadczeń na rzecz uprawnionego do powrotu oraz sposób ich uiszczania, wynagrodzenie należne

właścicielowi czasowemu za budynki pozostawione na nieruchomości gruntowej w chwili wygaśnięcia umowy.

Gdyby jednak w umowie nie określono ceny zabudowań, to zgodnie z art. 112 § 1 d.p.r. uprawniony do powrotu prawa własności nieruchomości był zobowiązany zapłacić właścicielowi czasowemu kwotę równą jednej czwartej wartości pozostawionych na gruncie zabudowań i innych urządzeń.

W razie sprzedaży prawa powrotu, właścicielowi czasowemu przysługiwało prawo pierwokupu, jednak tylko wtedy, gdy nabywcą nie był Skarb Państwa albo inna osoba prawna publicznego.

Prawo własności czasowej było przenoszalne pod warunkiem ujawnienia zmiany właściciela czasowego w księdze wieczystej. Prawo powrotu było ograniczonym prawem rzeczowym i na podstawie art. 114 d.p.r. mogło być przeniesione na osobę trzecią pod warunkiem, że dochowano formy umowy, którą ujawniono w księdze wieczystej.

Dekretem z dnia 10 grudnia 1952 r. o odstępowaniu przez Państwo nieruchomości mienia nierolniczego na cele mieszkaniowe oraz na cele budownictwa indywidualnych domów jednorodzinnych³⁶², uregulowano zasady odstępowania osobom fizycznym na wskazane cele terenów państwowych.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 dekretu, odstępowanie osobom fizycznym jednorodzinnych domów mieszkalnych z zabudowaniami gospodarczymi i przylegającymi bezpośrednio podwórzami, ogrodami lub sadami, następowało w trybie dzierżawy. W wyjątkowych zaś przypadkach odstępowanie polegało na sprzedaży budynków z jednoczesnym ustanowieniem odpłatnego użytkowania wieczystego gruntów, na których budynki były położone. Skutkowało to nabyciem nieograniczonej czasowo własności nieruchomości budynkowej oraz związanego z nią użytkowania wieczystego gruntu.

Odstępowanie działek ziemi przeznaczonych na cele indywidualnego budownictwa domów jednorodzinnych na podstawie tego dekretu, polegało na ustanowieniu odpłatnego prawa wieczystego użytkowania tego gruntu. Wskazać należy, że przywołane w dekrete prawo użytkowania wieczystego nie jest w literaturze przedmiotu uznawane za pierwotny wzór prawa użytkowania wieczystego, które dopiero

³⁶² Dekret z dnia 10 grudnia 1952 r. o odstępowaniu przez Państwo nieruchomości mienia nierolniczego na cele mieszkaniowe oraz na cele budownictwa indywidualnych domów jednorodzinnych, Dz.U. 1952, nr 49, poz. 326.

później powołano do istnienia ustawą z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach³⁶³.

Ustawą z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych³⁶⁴, która regulowała zasady sprzedaży wskazanych nieruchomości osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym, powołano do życia kolejną konstrukcję prawną. Na podstawie art. 6 ust. 1 i 3 cytowanej ustawy, nieruchomości gruntowe położone na terenach miast i osiedli mogły zostać sprzedane na własność czasową.

Budynki położone na tych gruntach były sprzedawane jak odrębne nieruchomości, dla których Minister Sprawiedliwości - w rozporządzeniu o zakładaniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych dla budynków stanowiących odrębne nieruchomości³⁶⁵ - uregulował tryb zakładania ksiąg wieczystych dla budynków. Ustawa została uchylona w dniu 21 października 1961 r. ustawą z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach³⁶⁶ (dalej u.g.t).

³⁶³ Ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, Dz.U. 1961, nr 32, poz. 159, z późn. zm.; Por. Z. Truskiewicz, Użytkowanie wieczyste..., op.cit. s. 63.

³⁶⁴ Ustawa z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych, Dz.U. 1957, nr 31, poz. 132.

³⁶⁵ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 30 sierpnia 1957 r. o zakładaniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych dla budynków stanowiących odrębne nieruchomości, Dz.U. 1957, nr 54, poz. 267.

³⁶⁶ Ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, Dz.U. 1961, nr 32, poz. 159, z późn. zm.

Rozdz. III. *Erbbaurecht* w prawie niemieckim

1. Normatywne źródła regulacji instytucji *Erbbaurecht*

Uchwalony w 1896 r. Kodeks cywilny - *Bürgerliches Gesetzbuch*³⁶⁷ (dalej BGB), wprowadził do porządku prawnego instytucję prawo zabudowy - *Erbbaurecht*. Przepisy kodeksu weszły w życie dnia 1 stycznia 1900 r.

Wprowadzeniu Kodeksu cywilnego towarzyszyła ustawa wprowadzająca *Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche*³⁶⁸ (dalej EGBGB). Zgodnie z treścią zdania pierwszego art. 184 EGBGB: „Prawa, którymi rzecz lub prawo jest obciążone w chwili wejścia w życie BGB, pozostają w mocy w treści i zakresie wynikającym z przepisów dotychczasowych, chyba że przepisy art. 192-195 stanowią inaczej”³⁶⁹.

Przywołanym przepisem utrzymano w mocy stosunki prawne, które funkcjonowały w chwili wejścia w życie BGB, a które ustanowione były w zgodzie z prawem wcześniej obowiązującym. W obrocie prawnym pozostały zatem inne rodzaje *ius in re aliena*, które uprawniały do dysponowania cudzą nieruchomością gruntową w celu jej zabudowy, albo korzystania z części tej zabudowy jak właściciel³⁷⁰. Treścią zdania drugiego w art. 184 EGBGB, które stanowi, że od dnia wejścia w życie BGB do prawa zabudowy ma zastosowanie § 1017 BGB, usankcjonowano rzeczowy charakter prawa zabudowy, które zostało ustanowione przed 1 stycznia 1900 r.

Uwzględniając systematykę kodeksu, prawo zabudowy uregulowane zostało przepisami rozdziału czwartego księgi trzeciej, która jest dedykowana prawu rzeczowemu. Rozdział trzeci, który poprzedza przepisy o prawie zabudowy, jest zaś poświęcony prawu własności.

W toku prac nad BGB prawo zabudowy traktowano pobieżnie. Wskazywano na niezgodność sposobu użytkowania gruntów z przyjętą koncepcją prawa własności jako wyłącznego prawa dysponowania rzeczą. Kojarzono je nadto z feudalnym systemem podziału własności ziemi. Mimo tych uwag i uznawania prawa zabudowy za nieznaczące

³⁶⁷ *Bürgerliches Gesetzbuch* vom 18. August 1896, RGBl. 1896, Nr. 21, S. 195.

³⁶⁸ *Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche* vom 18. August 1896, RGBl. 1896, Nr. 21, S. 604.

³⁶⁹ *Ibidem*.

³⁷⁰ W obrocie prawnym funkcjonuje do czasów współczesnych np. Kellerrecht – zob. OLG Koblenz, *Beschluss vom 26. Januar 2016*, Az. 10 U 640/14, [online:] dejure.org, dostęp: 6.10.2024.

w obrocie prawnym, znalazło ono swoje miejsce w kodeksie. Analizowaną instytucję uregulowano zdawkowo w sześciu paragrafach (§§ 1012 - 1017 BGB) i na tyle niekompletnie, że wówczas nie zyskała ona na znaczeniu³⁷¹.

Zmiana nastąpiła wiele lat po wejściu w życie BGB – był to wynik działania Stowarzyszenia Niemieckich Reformatorów Rolnych³⁷² pod przewodnictwem Adolfa Damaschke. Członkowie stowarzyszenia chcieli zapobiec wzrostowi wartości gruntów, który stawał się dotkliwy w związku ze wzrostem liczby ludności i związanym z tym zwiększonym popytem na mieszkania³⁷³. Dla nakreślenia ogólnej sytuacji społecznej warto wskazać, że na początku XIX w. populacja Niemiec liczyła 23 mln., a w 1900 r. liczba ta wynosiła już 56 mln. Na przestrzeni jednego wieku kraj rolniczy zmienił się w państwo oparte na gospodarce przemysłowej, co wiązało się z migracją i wzrostem populacji ludności miejskiej. W 1871 r. w miastach powyżej 10 tys. mieszkańców żyło 36,1% populacji Niemiec, a w 1900 r. odsetek ten wyniósł aż 54,4%³⁷⁴.

Dynamiczny wzrost populacji wiązał się ze skokową zmianą zapotrzebowania na budownictwo mieszkaniowe. Wzrostowi popytu towarzyszył zaś wzrost cen nieruchomości gruntowych pod to budownictwo, co w oczywisty sposób przekładało się na wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych. W tych okolicznościach Stowarzyszenie Niemieckich Reformatorów Rolnych postulowało podjęcie działań mających zapobiegać wykluczeniu społecznemu ekonomicznie słabszej części społeczeństwa, której dochody nie zapewniały możliwości posiadania własnego mieszkania albo domu.

Spółecznie ukierunkowana polityka dotycząca gruntów miała prowadzić do pozyskiwaniu przez jednostki samorządowe obszarów ziemi pod planowane budownictwo mieszkaniowe. Grunty w zasobach samorządów miały być przekazane pod planowaną zabudowę mieszkaniową w oparciu o ustanowione prawo zabudowy na rzecz podmiotów zamierzających realizować inwestycje. Tak obniżona partycypacja kosztów nabycia praw do gruntu w ogólnych kosztach inwestycji budowlanej, miała przełożyć się na niższe ceny nieruchomości mieszkaniowych. Spółecznie ukierunkowane działanie samorządów - realizowane przy wykorzystaniu instytucji prawa *Erbbaurecht* - miało wspierać pilną potrzebę rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Z drugiej zaś strony,

³⁷¹ V. Hustedt, *Einleitung*, w: J. Ingenstau, V. Hustedt, *Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht – Kommentar*, Köln 2018, s. 1–4.

³⁷² Der Bund Deutscher Bodenreformer.

³⁷³ V. Hustedt, *Einleitung*, w: J. Ingenstau, V. Hustedt, *Erbbaurecht...*, op. cit., s. 1–4.

³⁷⁴ H. Coing, H. Honsell, *Einleitung zum BGB*, w: M. Martinek (red.), *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Berlin 2008, s. 2.

grunty miały pozostać w majątku jednostek samorządu terytorialnego, przez co majątek nie ulegał uszczupleniu, a samorząd miał korzystać ze wzrostu wartości gruntu³⁷⁵.

Realizację ogólnych założeń wykorzystania instytucji *Erbbaurecht* w rozwoju budownictwa mieszkaniowego utrudniała poważnie niepełna regulacja tego prawa w BGB. Kodeks cywilny nie zapewniał wystarczających wytycznych dotyczących zawierania i treści umów prawa zabudowy, ale miała także inne istotne braki. Brakowało np. regulacji dających podstawę do ustanowienia hipoteki na prawie zabudowy.

Działania reformatorów rolnych oraz potrzeba wprowadzenia społecznie i ekonomicznie uzasadnionej polityki gruntowej w obszarze budownictwa mieszkaniowego przyczyniły się do wzrostu świadomości w zakresie konieczności stworzenia nowej podstawy prawnej dla instytucji prawa zabudowy.

Po Wiedeńskim Dniu Prawników w 1912 r. publikowano i dyskutowano projekty nowych regulacji dotyczących prawa zabudowy. Ostatecznie podczas I wojny światowej w Urzędzie Gospodarczym Rzeszy powstał projekt ustawy o prawie zabudowy (*Entwurf eines Reichsgesetzes über das Erbbaurecht*), który – z niewielkimi zmianami – został przyjęty i ogłoszony w formie rozporządzenia o mocy ustawy – *Verordnung über das Erbbaurecht*³⁷⁶ z dnia 15 stycznia 1919 r. (dalej ErbbauVO).

Przepisy rozporządzenia zastąpiły regulacje BGB w zakresie prawa zabudowy³⁷⁷ (§§ 1012–1017) oraz treść artykułu 7 Kodeksu ksiąg wieczystych – *Grundbuchordnung*³⁷⁸ (dalej GBO). ErbbauVO weszło w życie 22 stycznia 1919 r. i do dziś stanowi podstawę prawną analizowanej instytucji prawa. Przepis ustawy o prawie przejściowym z dnia 4 marca 1919 r. – *Übergangsgesetz*³⁷⁹ usankcjonowały stosowanie rozporządzenia o prawie zabudowy.

Kreując prawo zabudowy jako realną alternatywę dla własności gruntu, ustawodawca nadał mu funkcję instrumentu ułatwiającego osobom o ograniczonych możliwościach finansowych uzyskanie własnego mieszkania lub domu.

Ustawą z dnia 23 listopada 2007 roku prawodawca zmienił nazwę ErbbauVO na *Gesetz über das Erbbaurecht*³⁸⁰ (dalej *Erbbaurechtsgesetz* albo ErbbauRG) – Ustawa o prawie zabudowy. Ta zmiana nazwy miała znaczenie jedynie wyjaśniające, ponieważ

³⁷⁵ V. Hustedt, *Einleitung*, w: J. Ingenstau, V. Hustedt, *ErbbauRG...*, op. cit., s. 3.

³⁷⁶ *Verordnung über das Erbbaurecht* vom 15. Januar 1919, RGBl. 1919, Nr. 14, S. 72.

³⁷⁷ Zob.: § 35 *ErbbauVO*.

³⁷⁸ *Grundbuchordnung* vom 24. März 1897, RGBl. 1897, Nr. 15, S. 139.

³⁷⁹ *Übergangsgesetz* vom 4. März 1919, RGBl. 1919, Nr. 55, S. 285.

³⁸⁰ Art. 25, *Zweites Gesetz über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums der Justiz* vom 23. November 2007, BGBl. I 2007, Nr. 59, S. 2614.

rozporządzenie w sprawie prawa zabudowy obowiązywało z mocą ustawy. Przepisy ErbbauVO, a następnie ErbbauRG obowiązują z niewielkimi zmianami do chwili obecnej. Ostatnia nowelizacja ErbbauRG dokonana została ustawą z dnia 01.10.2013 o wprowadzeniu bazy danych ewidencji gruntów³⁸¹.

2. Przedmiot i podmiot prawa *Erbbaurecht*

Prawo zabudowy jest podmiotowym, zbywalnym i dziedzicznym prawem do korzystania z cudzego gruntu w taki sposób, że uprawniony z tego prawa może obciążoną nieruchomością gruntową zabudować na jej powierzchni lub pod jej powierzchnią. W § 1 ust. 1 ErbbauRG czytamy, że „*Nieruchomość gruntowa może być obciążona w taki sposób, że osoba, na rzecz której dokonano tego obciążenia, ma zbywalne i dziedziczne prawo do posiadania budowli na lub pod powierzchnią nieruchomości gruntowej (prawo zabudowy)*” (tłum. własne)³⁸². Ustawa zakłada istnienie nieruchomości gruntowej jako rzeczy znanej w systemie prawa. Niemieckie prawo cywilne nie formułuje odrębnej jednolitej definicji nieruchomości gruntowej (*Grundstück*).

Zakres definicji nieruchomości wyznaczają przepisy prawa materialnego i formalnego, w szczególności przepisy BGB i GBO. Zgodnie z § 94 BGB do istotnych części składowych gruntu zaliczają się rzeczy trwale z gruntem połączone, w szczególności budynki, a także nasiona z chwilą zasiania oraz rośliny z chwilą zasadzenia. Przepis § 95 BGB uzupełnia tę regulację, wskazując, że do części składowych gruntu nie należą rzeczy, które zostały połączone z gruntem jedynie w celu tymczasowego użytku.

W rozumieniu § 905 BGB prawo właściciela gruntu rozciąga się na przestrzeń nad powierzchnią oraz na warstwę ziemi pod powierzchnią. Właściciel nie może jednak sprzeciwić się oddziaływaniom dokonywanym na takiej wysokości lub głębokości, że nie ma on żadnego interesu w ich wykluczeniu.

Kluczowe znaczenie dla zdefiniowania nieruchomości gruntowej ma § 3 ust. 1 GBO, ustalający fundamentalną zasadę "*ein Grundstück - ein Grundbuchblatt*" (jedna nieruchomość - jedna karta księgi wieczystej), stanowiący dalej, że w rozumieniu

³⁸¹ Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs (DaBaGG) vom 1. Oktober 2013, BGBl. I 2013, Nr. 59, S. 3719.

³⁸² ErbbauRG § 1. Abs. 1: „Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).”

przepisów GBO karta księgi wieczystej jest tym dla nieruchomości gruntowej, czym księga wieczysta w rozumieniu BGB.

Systemowe wyodrębnienie w księdze wieczystej (*Grundbuch*) karty księgi wieczystej (*Grundbuchblatt*) ma konsekwencje w funkcjonalnej samodzielności objętej nią nieruchomości gruntowej (*Grundsüß*), która może być odrębnym przedmiotem obciążenia ograniczonym prawem rzeczowym - z pominięciem innej nieruchomości gruntowej (*Grundsüß*), posiadającej odrębną kartę księgi wieczystej (*Grundbuchblatt*) w ramach tej samej księgi wieczystej (*Grundbuch*).

Z treści § 6 ust. 3a rozporządzenia wykonawczego do ustawy o księgach wieczystych - *Grundbuchverfügung*³⁸³ (dalej GBV) - wynika, że nieruchomość gruntowa (*Grundsüß*) musi być określona w sposób identyczny z jej opisem w katastrze. Zatem kataster stanowi podstawę dla określenia granic i tożsamości nieruchomości gruntowej. Przy czym geodezyjne wyznaczenie granic *Grundsüß* nie musi być tożsame z jedną wyodrębnioną w katastrze działką gruntu, bowiem *Grundsüß* może obejmować większą ich ilość.

Na potrzeby prawa zabudowy przez nieruchomość gruntową rozumie się wyodrębnioną część powierzchni ziemi, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków (katastrze) odrębnym numerem, dla której prowadzona jest albo może być prowadzona księga wieczysta, obejmująca grunt wraz z jego częściami składowymi oraz - w granicach uzasadnionego interesu właściciela - przestrzeń nad i pod powierzchnią, zdolną do obciążenia prawem zabudowy³⁸⁴.

Specyfika tej definicji w kontekście ErbbauRG polega na konieczności spełnienia dodatkowego warunku - nieruchomość musi być zdolna do zabudowy w sensie prawnym. Istnienie nieruchomości gruntowej, którą można zagospodarować w ten sposób, że uprawniony do prawa zabudowy uzyska prawo posiadania wzniesionych na niej budowli, jest więc warunkiem powstania prawa zabudowy (*Erbbaurecht*)³⁸⁵.

Nie zawsze jednak realizacja planowanej budowli na nieruchomości gruntowej będzie możliwa. Na gruncie prawa publicznego można bowiem ustalić dopuszczalne formy zabudowy bądź wykluczać całkowicie realizację wszelkich formy zabudowy.

³⁸³ *Grundbuchverfügung (GBV)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 1995 (BGBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 24. April 2025 (BGBl. I 2025, Nr. 122).

³⁸⁴ R. Böttcher, *Praktische Fragen des Erbbaurechts*, Köln 2018, s. 7; H.-F. Krauß, *Immobilienkaufverträge in der Praxis: Gestaltung – Besteuerung – Muster*, Köln 2014, s. 1042.

³⁸⁵ Por. V. Hustedt, *Begriff und Inhalt des Erbbaurechts*, w: J. Ingenstau, V. Hustedt, *ErbbauRG*..., op. cit., s. 14-15.

Zgodnie ze stanowiskiem judykatury, nie można ustanowić prawa zabudowy, jeżeli nieruchomości gruntowa jest w sposób trwały wyłączona z możliwości zabudowy. Takie stanowisko przyjął Federalny Trybunał Sprawiedliwości, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 grudnia 1985 r.³⁸⁶ wskazał, że: „[...] Zgodnie z § 1 ust. 1 ErbbauVO, prawo zabudowy jest prawem do posiadania budowli na lub pod powierzchnią gruntu. Wykorzystanie gruntu jako terenu przeznaczonego pod zabudowę jest zatem istotą prawa zabudowy (Motive III 469 f; RGZ 61, 1, 2). Jeżeli możliwość takiego użytkowania jest trwale wyłączona z przyczyn prawnych w momencie tworzenia prawa zabudowy, nie może ono skutecznie zostać ustanowione, ponieważ byłoby niezgodne z treścią tego prawem [...]” (tłum. własne).

Odmienne jawni się perspektywa stanowienia prawa zabudowy na terenach, które nie są wyłączone z możliwości ich zabudowy w sposób trwały. Jeśli nieruchomości gruntowa, na której ma zostać ustanowione prawo zabudowy, nie może być zabudowana w tej chwili, ale istnieje prawdopodobieństwo np. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który umożliwi realizację planowanej zabudowy, to taka okoliczność nie stanowi przesłanki uniemożliwiającej ustanowienie prawa zabudowy na tej nieruchomości gruntowej. Nabywca takiego prawa powinien jednak wiedzieć, że prawo zabudowy nie wygasa, jeśli oczekiwana możliwość zabudowy nieruchomości gruntowej zostanie zniweczona. Ponosi on ryzyko co do tego, czy w ogóle oraz kiedy nieruchomości gruntowa będzie mogła zostać zabudowana. Federalny Trybunał Sprawiedliwości w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 czerwca 1987 r.³⁸⁷ wskazał, że: „[...]”

³⁸⁶ BGH, Urteil vom 20. Dezember 1985, Az. V ZR 263/83, BGHZ 96, S. 385–391: „[...] Nach § 1 Abs. 1 ErbbauVO ist ein Erbbaurecht das Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben. In der Nutzung des Grundstücks als Baugrund liegt deshalb das Wesentliche des Erbbaurechts (Motive III 469 f; RGZ 61, 1, 2). Ist diese Nutzungsmöglichkeit bei Bestellung des Erbbaurechts aus Rechtsgründen dauernd ausgeschlossen, so kann es nicht wirksam entstehen, weil es inhaltlich unzulässig wäre[...]“; H. J. Czub, *Erbbaurecht*, w: R. Lemke (red.), *Immobilienrecht. Kommentar*, Köln 2016, s. 1358; H.-F. Krauß, *Immobilienkaufverträge in der Praxis: Gestaltung – Besteuerung – Muster*, Köln 2014, s. 1036.

³⁸⁷ BGH, Urteil vom 12. Juni 1987, Az. V ZR 91/86, BGHZ 101, s. 143–153: „[...] a) Zwar kann ein Erbbaurecht, das schon im Zeitpunkt der Bestellung infolge eines dauernden öffentlich-rechtlichen Bauverbots nicht die Nutzung des Erbbaugrundstücks als Baugrund ermöglicht, nicht wirksam entstehen (BGHZ 96, 385, 388); so liegt der Fall hier aber nicht. Denn bei Bestellung des Erbbaurechts am 28. April 1972 stand noch nicht fest, daß für das damals in dem Flächennutzungsplan der Stadt B. als Wohnbaufläche vorgesehene und im Jahre 1973 in den städtebaulichen Entwicklungsbereich aufgenommene Erbbaugelände kein Bebauungsplan aufgestellt wird. Da ein Erbbaurecht auch für den Zweck einer erst in Zukunft beabsichtigten Bebauung bestellt werden darf, besteht kein zwingender Grund, hiervon Grundstücke auszunehmen, deren Bebaubarkeit erst in Zukunft erwartet wird. Auch in diesem Falle erlangt der Erbbauberechtigte die für ein Erbbaurecht nach § 1 Abs. 1 ErbbauVO wesentliche Befugnis, auf dem

a) *Prawdą jest, że nie może skutecznie powstać prawo zabudowy, które nie pozwala na użytkowanie nieruchomości gruntowej obciążonej prawem zabudowy jako terenu budowy w chwili powołania tego prawa, ze względu na stały zakaz zabudowy na mocy prawa publicznego (BGHZ 96, 385, 388); Nie ma to jednak miejsca w niniejszej sprawie. Wynikało to z tego, że w chwili przyznania dziedzicznego prawa zabudowy w dniu 28 kwietnia 1972 r. nie było jeszcze przesądzone, że dla działki obciążonej prawem zabudowy, która w tym czasie w planie zagospodarowania przestrzennego miasta B. była przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, a w 1973 r. została włączona do obszaru zabudowy miejskiej, nie zostanie sporządzony plan zagospodarowania przestrzennego. Skoro prawo zabudowy może zostać ustanowione również w celu zabudowy, której realizacja jest zamierzona w przyszłości, nie ma żadnego ważnego powodu, aby wyłączyć z tego grunt, którego możliwość zabudowy jest oczekiwana w przyszłości. Również w tym przypadku posiadacz prawa zabudowy nabywa uprawnienie, które jest niezbędne dla dziedzicznego prawa budowlanego zgodnie z § 1.1 ErbbauVO, do <<posiadania budowli>> na nieruchomości osoby trzeciej, tj. do korzystania z nieruchomości jako właściciel w tym zakresie. Niepewność co do tego, czy uprawnienie to może być zrealizowane zgodnie z oczekiwaniami prawa budowlanego, nie jest równoznaczna z prawną niemożnością wykorzystania konstrukcji, która została już stwierdzona w perspektywie długoterminowej w momencie tworzenia prawa zabudowy (zob. również BGHZ 65, 345, przedruk w całości w WM 1976, 271, gdzie Senat już w sposób dorozumiany*

fremden Grundstück <<ein Bauwerk zu haben>>, also in dieser Hinsicht das Grundstück wie ein Eigentümer zu nutzen. Die Ungewißheit, ob sich diese Befugnis bauplanungsrechtlich erwartungsgemäß verwirklichen läßt, ist nicht gleichbedeutend mit einer zur Zeit der Erbbaurechtsbestellung bereits auf Dauer feststehenden rechtlichen Unmöglichkeit baulicher Nutzung (vgl. auch BGHZ 65, 345, vollständig abgedruckt in WM 1976, 271, wo der Senat unausgesprochen schon von der Wirksamkeit eines für Bauerwartungsland bestellten Erbbaurechts ausgegangen ist).

b) Die Ansicht der Revisionserwiderung, daß hier das Erbbaurecht erloschen sei, weil sich nach der Bestellung die Erwartung zerschlagen habe, ein Bebauungsplan werde erlassen, ist nicht zutreffend. Die dafür als Beleg angeführte Rechtsprechung des Senats (Urt. v. 24. Februar 1984, V ZR 177/82, NJW 1984, 2157, 2158 m.w.N.), wonach eine Dienstbarkeit erlischt, wenn deren Ausübung objektiv und endgültig unmöglich wird, läßt sich auf Erbbaurechte nicht übertragen.

Im Unterschied zur Dienstbarkeit ist das Erbbaurecht nicht nur eine dingliche Belastung des Grundstücks, sondern darüber hinaus ein grundstücksgleiches Recht; denn es ist wie ein Grundstück zu behandeln (§ 11 Abs. 1 Satz 1 ErbbauVO) und ebenso wie dieses eigenständig belastbar und veräußerlich. Damit hat der Erbbauberechtigte eine dem Grundeigentümer ähnliche - wenn auch durch den Inhalt des Erbbaurechts beschränkte - Rechtsstellung. Ist das Erbbaurecht hiernach wirksam entstanden, so ist sein Fortbestand, genauso wie der des Grundeigentums, unabhängig davon, ob das Recht ausgeübt werden kann. Ein Untergang des Erbbaurechts käme in der Auswirkung einer dem Verbot des § 1 Abs. 4 ErbbauVO widersprechenden Bindung an eine auflösende Bedingung gleich [...].“

przyjął ważność prawa zabudowy ustanowionego dla gruntu, który ma być zabudowany).

- b) Nie można zgodzić się z twierdzeniem zawartym w odpowiedzi na skargę kasacyjną, zgodnie z którym prawo zabudowy wygasło w niniejszej sprawie, ponieważ oczekiwanie na przyjęcie planu zagospodarowania przestrzennego zostało zniweczone po jego powołaniu. Orzecznictwo Senatu, przytoczone na dowód tego stanu rzeczy (wyrok z dnia 24 lutego 1984 r., V ZR 177/82, NJW 1984, 2157, 2158 z dw.m.), zgodnie z którym służebność wygasa, gdy jej wykonywanie staje się obiektywnie i ostatecznie niemożliwe, nie może zostać przeniesiona na prawo zabudowy.*

W przeciwieństwie do służebności, prawo zabudowy jest nie tylko ciężarem realnym, ale także prawem równoważnym nieruchomości; należy je bowiem traktować jak nieruchomość gruntową (§ 11 ust. 1 zdanie 1 ErbbauVO) i podobnie jak ta ostatnia może być obciążane i zbywane. Tym samym uprawniony z prawa zabudowy znajduje się w sytuacji prawnej podobnej do sytuacji właściciela gruntu, choć ograniczonej treścią prawa zabudowy. Po skutecznym ustanowieniu prawa zabudowy, jego dalsze istnienie, podobnie jak w przypadku własności gruntu, jest niezależne od tego, czy prawo to może być wykonywane. Skutek wygaśnięcia prawa zabudowy byłby równoznaczny z wiążącym zobowiązaniem do spełnienia warunku rozwiązującego, który jest sprzeczny z zakazem zawartym w § 1 ust. 4 ErbbauVO [...]” (tłum. własne).

Prawo zabudowy można ustanowić na nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot współwłasności ułamkowej o której mowa w § 8 ustawy o nieruchomościach mieszkaniowych i prawie stałego pobytu – *Wohnungseigentumsgesetz*³⁸⁸ (dalej WEG), zabudowanej budynkiem wielorodzinnym z lokalami mieszkalnymi stanowiącymi odrębny przedmiot własności. Prawo zabudowy stanowi obciążenie całej nieruchomości gruntowej, a nadto powinno zostać ujawnione na pierwszym miejscu listy obciążeń w księdze wieczystej każdego wyodrębnionego lokalu, któremu przysługuje udział w prawie własności obciążonej nieruchomości gruntowej. Budowla wzniesiona na podstawie prawa zabudowy oraz budynek wielorodzinny z wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi i przynależnymi udziałami w nieruchomości gruntowej obciążonej prawem zabudowy, powinny być w tej sytuacji odrębnymi budowlami. W takim stanie faktycznym, na części nieruchomości gruntowej objętej wykonywaniem prawa

³⁸⁸ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, BGBl. I 2021, Nr. 2, S. 34.

zabudowy nie może być wykonywane prawo użytkowania przez współwłaścicieli obciążonego gruntu, które to prawo przysługuje im w stosunku do pozostałej części gruntu, jak i części wspólnych ich nieruchomości budynkowej³⁸⁹.

Prawnie dopuszczalna jest także sytuacja odwrotna, gdy na obciążonej prawem zabudowy nieruchomości gruntowej zostanie wybudowany wielorodzinny budynek mieszkalny z prawem własności tych lokali i udziałami w prawie własności nieruchomości gruntowej obciążonej prawem zabudowy. Warunkiem *sine qua non* dopuszczalności dysponowania nieruchomością gruntową w taki sposób, jest ograniczenie wykonywania prawa zabudowy do części nieruchomości gruntowej, która pozostanie poza obszarem wykonywania prawa współwłasności związanego z własnością lokali mieszkalnych w budynku wzniesionym w części nieruchomości gruntowej nieobjętej wykonaniem prawa zabudowy³⁹⁰.

Zgodnie z § 1 ust. 1 ErbbauRG obciążona prawem zabudowy może być tylko nieruchomość gruntowa w granicach tej nieruchomości. Jeśli prawo zabudowy ma obciążyć tylko części tej nieruchomości gruntowej, to zgodnie z § 7 ust. 1 GBO wymagany jest podział tej nieruchomości. Jest to podział koniecznym, dokonywany z urzędu, którego celem jest wyodrębnienie samodzielnej nieruchomości gruntowej (*Grundstück*), ujawnionej w odrębnej karcie księgi wieczystej (*Grundbuchblatt*) i zdolnej do bycia samodzielnym przedmiotem ograniczonych praw rzeczowych³⁹¹.

Należy przy tym dokonać rozróżnienia między podziałem koniecznym, a ustaleniem powierzchni nieruchomości gruntowej podlegającej faktycznemu wykonaniu prawa zabudowy, wyznaczonej fizycznymi granicami tej zabudowy³⁹². Z treści § 1 ust. 1 ErbbauRG wynika, że uprawnionemu z prawa zabudowy, które obciąża nieruchomość gruntową, przysługuje prawo posiadania budowli na obciążonej tym prawem nieruchomości gruntowej. Granice tej zabudowy wyznaczają granice faktycznego wykonania przysługującego prawa *Erbbaurecht*.

Strony mogą w umowie ustalić faktyczny obszar wykonania prawa zabudowy, który zgodnie z § 1 ust. 2 ErbbauRG może zostać rozszerzony na część nieruchomości gruntowej pozostającej poza obszarem zabudowy, przy czym wykonana zabudowa musi pozostać rzeczą główną pod względem ekonomicznym.

³⁸⁹ R. Böttcher, *Praktische Fragen des Erbbaurechts*, Köln 2018, s. 7.

³⁹⁰ H.-F. Krauß, *Immobilienkaufverträge in der Praxis...*, op.cit., s. 1042.

³⁹¹ R. Böttcher, *Praktische Fragen...*, op.cit., s. 7.

³⁹² H. G. Knothe, *Das Erbbaurechts. Eine rechtsdogmatische und rechtspolitische Untersuchung*, Frankfurt am Main 1987, s. 105.

W praktyce wykonywanie prawa zabudowy jest często rozszerzane na część nieruchomości gruntowej, która jest funkcjonalnie uzasadniona – np. obszar przewidziany pod drogę, kanalizację, ogródek przydomowy, plac zabaw. Gdyby zaś strony nie poczyniły w tym zakresie ustaleń, uprawniony z prawa zabudowy może korzystać z gruntu obciążonego prawem zabudowy w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z wykonaną zabudową.

Poczynienie ustaleń co do tego, że wykonanie prawa zabudowy nie rozciąga się na całą nieruchomość gruntową, nie wpływa na charakter prawa zabudowy, które jako *ius in re aliena*, obciąża zawsze całą nieruchomość gruntową³⁹³.

Na gruncie orzecznictwa i doktryny wypracowana została koncepcja wspólnego prawa zabudowy (*Gesamterbbaurecht*), polegającego na obciążeniu jednym prawem zabudowy kilku niezależnych nieruchomości gruntowych, przy tym każda z tych nieruchomości może należeć do innego właściciela³⁹⁴.

Wspólne prawo zabudowy może powstać z mocy prawa - przez podział nieruchomości gruntowej obciążonej prawem zabudowy, a także w drodze czynności prawnej - poprzez obciążenie kilku nieruchomości gruntowych tym samym prawem zabudowy, albo poprzez rozszerzenie istniejącego już prawa zabudowy na inną nieruchomość gruntową.

Najwyższy Sąd Krajowy Bawarii w postanowieniu z dnia 26 kwietnia 1984 r.³⁹⁵ stwierdził, że: „Wspólne prawo zabudowy powstaje również wtedy, gdy prawo zabudowy ustanowione na jednej nieruchomości gruntowej zostanie rozszerzone na inną nieruchomość gruntową. W takim przypadku muszą być spełnione warunki § 1 ust. 1 lub 2 ErbbauVO; Jest to również wystarczające, jeśli druga nieruchomość jest tylko tzw. terenem pomocniczym” (tłum. własne).

Rozszerzenie istniejącego prawa zabudowy wiąże się ze zmianą treści tego prawa. W świetle § 871 ust. 1 i 2 w zw. z § 877 BGB oraz § 29 ust. 1 w zw. z § 20 GBO rozszerzenie prawa zabudowy powinna poprzedzać zgoda właściciela nieruchomości, na

³⁹³ E. Maaß, *Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)*, w: H.G. Bamberger, H. Roth, W. Hau, R. Poseck (red.), *Bürgerliches Gesetzbuch. Kommentar*, Bd. 3, München 2019, s. 2119.

³⁹⁴ BGH, *Urteil vom 21. November 1975*, Az. V ZR 21/74, BGHZ 65, s. 345–347; V. Hustedt, *Begriff und Inhalt des Erbbaurechts*, w: J. Ingenstau, V. Hustedt, *ErbbauRG...*, op.cit., s. 32.

³⁹⁵ Bayerisches Oberstes Landesgericht, *Beschluss vom 26. April 1984*, Az. BReg 2 Z 33–35/84: „[...] Ein Gesamterbbaurecht entsteht zulässigerweise auch dann, wenn ein auf einem Grundstück bereits bestehendes Erbbaurecht auf ein weiteres Grundstück erstreckt wird. Hierbei müssen die Voraussetzungen der ErbbauV § 1 Abs 1 oder Abs 2 gegeben sein; dem ist auch genügt, wenn das weitere Grundstück nur sogenannte Nebenfläche ist [...]“.

którą prawo zabudowy będzie rozszerzone, oraz osoby uprawnionej do tego prawa. Konstytutywny wpis w księdze wieczystej, obciążający prawem zabudowy nieruchomość gruntową jest zaś możliwy, jeśli oświadczenie woli o rozszerzeniu prawa zabudowy zostanie złożone w formie wymaganej przepisami prawa³⁹⁶.

Wątpliwości co do dopuszczalności stanowienia wspólnego prawa zabudowy rozstrzygnięto nowelizacją GBO³⁹⁷. Ustawą o uproszczeniu i przyspieszeniu postępowania rejestrowego oraz innych procedur z dnia 20.12.1993 r.³⁹⁸ (dalej RegVBG) zmieniono przepisy GBO przez dodanie § 6a, który stanowi o dopuszczalności ustalania wspólnego prawa zabudowy.

Nieruchomości, które mają zostać objęte wspólnym prawem zabudowy powinny spełniać łącznie trzy warunki – powinny być położone w tym samym rejonie, dla którego sąd wieczystoksięgowy (*Grundbuchamts*) prowadzi księgi wieczyste nieruchomości, położone powinny być w tym samym katastrze, oraz powinny bezpośrednio ze sobą graniczyć. Wymienione warunki ustanowienia wspólnego prawa zabudowy, mogą zostać pominięte jedynie w drodze uzasadnionego wyjątku³⁹⁹.

Zgodnie z § 3 ust. 2 GBO, jako odrębne nieruchomości gruntowe traktowane są prawa równorzędne z własnością gruntu, jeżeli prawo krajowe tak stanowi. Do tej kategorii należy w szczególności prawo zabudowy, które chociaż jest ograniczonym prawem rzeczowym, otrzymuje własną księgę wieczystą i jest traktowane w obrocie prawnym jak nieruchomość. W konsekwencji przyjętego stanowiska *Erbbaurecht* może być obciążane na zasadach właściwych nieruchomościom gruntowym.

Przywołanym przepisem § 6a GBO ustawodawca potwierdził wcześniejsze stanowisko judykatury, które dopuszczało możliwość ustanawiania prawa zabudowy na istniejącym już prawie zabudowy (*Untererbaurecht*). Federalny Trybunał Sprawiedliwości w wyroku z dnia 22 lutego 1974 r.⁴⁰⁰ stwierdził, że prawo zabudowy

³⁹⁶ H. J. Czub, *Erbbaurecht*, w: R. Lemke (red.), *Immobilienrecht...*, op.cit., s. 1358-1359; BGH, *Urteil vom 21. November 1975*, Az. V ZR 21/74, BGHZ 65, S. 345-347.

³⁹⁷ H. Grziwotz, *Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurecht)*, w: H.P. Westermann, B. Grunewald, G. Maier-Reimer (red.), *Kommentare zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Auswahl*, Köln 2019, S. 4033-4034; R. Böttcher, *Praktische Fragen...*, op.cit., s. 14-16.;

³⁹⁸ Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung registerrechtlicher und anderer Verfahren (Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz – RegVBG) vom 20. Dezember 1993, BGBl. I 1993, Nr. 70, S. 2182.

³⁹⁹ V. Hustedt, *Begriff und Inhalt des Erbbaurechts*, w: J. Ingenstau, V. Hustedt, *Erbbaurecht...*, op.cit., s. 34-36.

⁴⁰⁰ BGH, *Urteil vom 22. Februar 1974*, Az. V ZR 67/72, BGHZ 62, S. 179-186: „[...] Nach der in § 1 Abs. 1 ErbbaurechtVO getroffenen gesetzlichen Bestimmung handelt es sich bei dem Erbbaurecht um ein veräußerliches und vererbliches Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu

może stanowić obciążenie prawa zabudowy. W uzasadnieniu wyroku sąd wskazał, że: „[...] Zgodnie z treścią § 1 ust. 1 ErbbauVO, prawo zabudowy jest zbywalnym i dziedzicznym prawem do posiadania budynku na lub pod powierzchnią działki. Jest to zatem obciążenie. Zgodnie z dalszym brzmieniem wyżej wymienionego przepisu przedmiotem tego obciążenia jest nieruchomość gruntowa, a nie prawo. Gdyby opierać się wyłącznie na tym przepisie, oznaczałoby to, że nie można utworzyć prawa zabudowy na dziedzicznym prawie zabudowy, tj. niższego prawa zabudowy.

Prawo zabudowy ma jednak szczególny status w porównaniu z innymi możliwymi prawami do gruntu. Dzieje się tak, ponieważ prawo przypisuje mu charakter podobny do własności. Zgodnie z § 11 ust. 1 ErbbauVO, przepisy dotyczące gruntów - z kilkoma wyjątkami, które nie mają tu zastosowania - stosuje się odpowiednio do prawa zabudowy, chyba że rozporządzenie w sprawie prawa zabudowy stanowi inaczej. Ponadto, zgodnie z § 14 ErbbauVO, prawo zabudowy otrzymuje własną księgę wieczystą, rejestr gruntów obciążonych prawem zabudowy. Z tego faktu wynika, że prawo zabudowy może być zasadniczo obciążone w taki sam sposób jak grunt. Takie obciążenia należy rozumieć nie tylko jako prawa uregulowane w niemieckim kodeksie cywilnym. Wynika to z faktu, że oprócz przepisów kodeksu cywilnego wszystkie inne przepisy dotyczące gruntów należy stosować odpowiednio, chyba że przepisy dotyczące prawa zabudowy lub treść, znaczenie lub cel przepisów, które mają być stosowane odpowiednio, wskazują inaczej (RGZ 108, 70). W związku z tym zastosowanie § 1 ErbbauVO można również rozważyć w tym kontekście. Stanowi on bowiem, że nieruchomość może zostać obciążona w określony sposób. W związku z tym należy zasadniczo przyjąć, że prawo zabudowy może zostać

haben. Es ist somit eine Belastung. Gegenstand dieser Belastung ist nach dem weiteren Wortlaut der genannten Vorschrift ein Grundstück und nicht ein Recht. Wollte man allein von dieser Bestimmung ausgehen, würde dies bedeuten, daß ein Erbbaurecht an einem Erbbaurecht, also ein Untererbbaurecht, nicht bestellt werden kann.

Das Erbbaurecht nimmt aber gegenüber den sonstigen an Grundstücken möglichen Rechten eine Sonderstellung ein. Ihm ist nämlich vom Gesetz ein eigentumsähnlicher Charakter beigelegt. Nach § 11 Abs. 1 ErbbauVO finden auf das Erbbaurecht die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften – mit einigen hier nicht interessierenden Ausnahmen – entsprechende Anwendung, soweit sich nicht aus der Verordnung über das Erbbaurecht ein anderes ergibt. Außerdem erhält das Erbbaurecht nach § 14 ErbbauVO ein eigenes Grundbuchblatt, das Erbbaugrundbuch. Aus dieser Gleichstellung folgt, daß das Erbbaurecht grundsätzlich genauso wie ein Grundstück belastet werden kann. Als derartige Belastungen sind nicht nur im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelte Rechte zu verstehen. Denn es sind neben den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs auch alle anderen Vorschriften, die sich auf Grundstücke beziehen, entsprechend anzuwenden, soweit sich nicht aus den Vorschriften über das Erbbaurecht oder aus dem Inhalt, Sinn oder Zweck der entsprechend anzuwendenden Vorschriften ein anderes ergibt (RGZ 108, 70). Daher kommt auch die Anwendung des § 1 ErbbauVO in diesem Zusammenhang in Betracht. Denn in ihm wird geregelt, daß ein Grundstück in bestimmter Weise belastet werden kann. Danach ist grundsätzlich davon auszugehen, daß ein Erbbaurecht nicht nur an einem Grundstück, sondern auch an einem Erbbaurecht bestellt werden kann[...].“

ustanowione nie tylko na nieruchomości gruntowej, ale także na prawie zabudowy [...]”
(tłum. własne).

Przywołane stanowisko judykatury zostało potwierdzone przez ustawodawcę nowelizacją GBO przez dodanie § 6a ust. 2, który *expressis verbis* dopuszcza ustanawianie prawa zabudowy na istniejącym prawie zabudowy.

Prawo zabudowy jest prawem podmiotowym, którego beneficjentem może być tylko indywidualnie określona osoba fizyczna lub prawna. Nie może być przy tym ustanowione to prawo w charakterze niezbywalnego prawa osobistego, bowiem byłoby to niezgodne z treścią § 1 ust. 1 ErbbauRG⁴⁰¹.

Prawo zabudowy jest prawem zbywalnym i dziedzicznym, którego próba ograniczenie w zakresie rozporządzania nim podlega normie prawnej z § 137 BGB. Powyższe oznacza, że uprawnienie do rozporządzania zbywalnym prawem nie może być wyłączone ani ograniczone czynnością prawną⁴⁰².

Erbbaurecht - ograniczone prawo rzeczowe o charakterze zbywalnym i dziedzicznym - może zostać ustanowione na rzecz każdego podmiotu prawa, który posiada zdolność prawną. W świetle obowiązujących przepisów prawa niemieckiego, brak jest norm generalnych, które w sposób wyczerpujący ograniczałyby katalog podmiotów uprawnionych do nabycia prawa zabudowy. W konsekwencji, dopuszczalne jest ustanowienie *Erbbaurecht* zarówno na rzecz osób fizycznych, jak i prawnych, a także na rzecz innych jednostek organizacyjnych posiadających zdolność prawną. Zakres podmiotowy prawa wyznaczają reguły ogólne niemieckiego prawa cywilnego, a wszelkie odstępstwa mogą wynikać z przepisów szczególnych.

Stroną uprawnioną z prawa zabudowy może być w jednym czasie kilka osób fizycznych lub prawnych, jeśli stosunki własnościowe między nimi uregulowane są na zasadach współwłasności ułamkowej lub łącznej⁴⁰³. Beneficjentem może być zatem np. wspólnota spadkobierców o której stanowi § 2032 BGB, spółka cywilna, spółka komandytowa, spółka jawna⁴⁰⁴. Zgodnie z dominującym stanowiskiem judykatury i doktryny, beneficjentem prawa zabudowy może zostać także właściciel nieruchomości gruntowej obciążonej tym prawem zabudowy⁴⁰⁵. Federalny Trybunał Sprawiedliwości w

⁴⁰¹ R. Böttcher, *Praktische Fragen...*, op.cit., s 17.

⁴⁰² H. Grziwotz, *Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)*, w: H.P. Westermann, B. Grunewald, G. Maier-Reimer (red.), *Kommentare ...*, op. cit., s. 4031.

⁴⁰³ Ibidem, s. 4037.

⁴⁰⁴ R. Böttcher, *Praktische Fragen...*, op.cit., s 17.

⁴⁰⁵ Ibidem, s. 18-19.

wyrok z dnia 11 grudnia 1981 r. stwierdził, że właściciel nieruchomości gruntowej może ustanowić na swoją rzecz prawo zabudowy tej nieruchomości gruntowej⁴⁰⁶.

3. Powstanie prawa Erbbaurecht

Podstawę powstania prawa zabudowy stanowi umowa ustanawiająca to prawo, której skutek rzeczowy wywołuje wpis w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej, ujawniający obciążenie nieruchomości gruntowej prawem zabudowy.

Umowa ustanawiająca prawo zabudowy podlega przepisom prawa zobowiązań BGB, co jest związane z formą uzgodnionego świadczenia w celu ustanowienia obciążenia nieruchomości tym prawem. Prawo zabudowy można ustanowić umową kupna tego praw, o której stanowi § 453 BGB, ale też np. umową darowizny (§ 516 i n. BGB)⁴⁰⁷.

Zgodnie z obowiązującą w prawie niemieckim zasadą separacji (*Trennungsprinzip*) i wynikającą z niej zasadą abstrakcji (*Abstraktionsprinzip*), skutek rzeczowy - powstanie prawa zabudowy - jest oddzielony i niezależny od umowy zobowiązującej. Specyfika BGB i ErbbauRG w tym zakresie polega na rozdzieleniu umowy zobowiązującej (kauzalnej) od czynności rozporządzającej (abstrakcyjnej, tzw. *dingliche Einigung*), przy czym ważność tej drugiej nie zależy od ważności pierwszej. Innymi słowy, sam akt ustanowienia (lub zbycia) *Erbbaurecht* ma charakter abstrakcyjny, co oznacza, że nie jest związany bezpośrednio z umową zobowiązującą. Zasada abstrakcji materializuje się w treści § 11 ErbbauRG, gdzie ust. 1 wyłącza stosowanie § 925 BGB (brak *Auflassung*) oraz nakazuje odpowiednie stosowanie §§ 873 i 878 BGB (wymóg *dingliche Einigung* oraz konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej) dla powstania lub przeniesienia prawa. Natomiast ust. 2 odsyła do § 311b ust. 1 BGB, który ustanawia wymóg aktu notarialnego dla umowy zobowiązującej. Tym samym skutek rzeczowy pozostaje abstrakcyjny względem kauzalnej umowy obligacyjnej⁴⁰⁸.

Zasada abstrakcji w przypadku prawa zabudowy działa analogicznie jak przy innych prawach rzeczowych w niemieckim systemie prawa: oddziela skutki prawne umowy zobowiązującej od faktycznego powstania albo przeniesienia prawa. Taki

⁴⁰⁶ BGH, *Urteil vom 11. Dezember 1981*, Az. V ZR 222/80, NJW 1982, S. 2381–2382: „[...] Der Grundstückseigentümer kann ein Erbbaurecht für sich selbst bestellen [...]“.

⁴⁰⁷ H.-F. Krauß, *Immobilienkaufverträge in der Praxis...*, op.cit., s. 1035.

⁴⁰⁸ Zob.: H. H. Seiler, *Sachenrecht – Allgemeine Lehren*, w: M. Martinek (red.), *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Berlin 2008, s. 970-973.

rozdział - zgodny z celem zasady abstrakcji – zwiększa pewność i bezpieczeństwo obrotu.

Z treści § 11 ust. 2 ErbbauRG wynika, że do umowy, w której jedna ze stron zobowiązuje się do ustanowienia prawa zabudowy, albo nabycia tego prawa, stosuje się w sposób odpowiedni § 311b ust. 1 BGB⁴⁰⁹. Wyłączenie stosowania § 925 BGB do prawa zabudowy na mocy § 11 ust. 1 ErbbauRG, oraz odwołanie się ustawodawcy w § 11 ust. 2 ErbbauRG do § 311b ust. 1 BGB, wskazuje na obligacyjny charakter umowy ustanawiającej prawo zabudowy, a także umowy zbycia tego prawa. Zakres zastosowania § 311b ust. 1 BGB jest bowiem ograniczony do umów prawa zobowiązań i nie ma on zastosowania do umów rzeczowych, których reżim kształtowany jest treścią § 925 BGB⁴¹⁰.

Umowa, w której strony zobowiązują się ustanowić albo przenieść prawo zabudowy, jest umową sprzedaży prawa w rozumieniu § 453 BGB, w ramach której wynagrodzeniem jest uzgodniony czynsz (*Erbbauzins*) lub cena nabycia⁴¹¹.

Przywołany pogląd doktryny znajduje potwierdzenie w orzecznictwie. Wyższy Sąd Krajowy w Norymberdze w wyroku z 12 marca 2024 r.⁴¹² wskazał, że: „[...] *Ze względu na swój charakter umowa ustanowienia prawa zabudowy jest sprzedażą z punktu widzenia prawa, w której świadczenie właściciela gruntu polega na ustanowieniu (zbyciu) prawa zabudowy [...]*” (tłum. własne).

Federalny Trybunał Sprawiedliwości w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 października 2005 r.⁴¹³ wskazał, że: „[...] *Umowa prawa zabudowy, w której*

⁴⁰⁹ § 311b ust. 1 zd. 1 BGB: „Ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, bedarf der notariellen Beurkundung [...]“. W tłumaczeniu własnym: „Formy aktu notarialnego wymaga umowa, mocą której jedna ze stron zobowiązuje się do przeniesienia lub nabycia własności nieruchomości gruntowej [...]”.

⁴¹⁰ J. Busche, *Die Begründung von Schuldverhältnissen*, w: M. Martinek (red.), *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Berlin 2008, s. 204.

⁴¹¹ E. Maaß, *Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)*, w: H.G. Bamberger, H. Roth, W. Hau, R. Poseck (red.), *Bürgerliches...*, op.cit., s. 2166.

⁴¹² OLG Nürnberg, *Urteil vom 12. März 2024*, Az. 3 U 1856/23, BeckRS 2024, 8034: „[...] Der Erbbaurechtsbestellungsvertrag ist seiner Natur nach Rechtskauf, bei dem die vom Grundstückseigentümer geschuldete Leistung in der Verschaffung des Erbbaurechts liegt (BGH, Urteil vom 20. Oktober 2005 - IX ZR 145/04, NJW-RR 2006, 188, Rn. 11; BeckOGK/Toussaint, 1.12.2023, ErbbauRG § 9 Rn. 2) [...]“.

⁴¹³ BGH, *Urteil vom 20. Oktober 2005*, Az. IX ZR 145/04, NJW 2006, S. 434–436.: „[...] Ein Erbbaurechtsvertrag, in dem für die Bestellung des Erbbaurechts ein Erbbauzins ausbedungen wird (§ 9 Abs. 1 Satz 1 ErbbauVO), ist ein gegenseitiger Vertrag. Dieser ist mit dem Bewirken der geschuldeten Leistung vollständig erfüllt (§ 362 BGB). Was von den Vertragsparteien geschuldet ist, hängt von der rechtlichen Einordnung des Erbbaurechtsvertrages ab. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist Gegenstand des Vertrages zur Bestellung eines Erbbaurechts der Kauf eines künftigen, erst durch den Erfüllungsakt des Verkäufers begründeten Rechts, das zum Besitz einer Sache - des Erbbaugrundstücks oder eines Teiles davon - berechtigt (vgl. BGHZ 96, 385, 386 f; BGH, Urt. v. 24. Januar 1992 - V ZR 267/90, WM 1992, 705, 707, jeweils zu §§ 433 Abs. 1 Satz 2, 445 BGB a.F.) [...]“.

ustanowiono czynsz w celu ustanowienia prawa zabudowy (§ 9 ust. 1 zd. 1 ErbbauVO), jest umową wzajemną. Zostaje to w pełni spełnione przez należne świadczenie (§ 362 BGB). To, co jest należne od stron umowy, zależy od kwalifikacji prawnej umowy prawa zabudowy. Zgodnie z orzecznictwem Federalnego Trybunału Sprawiedliwości przedmiotem umowy o ustanowienie prawa zabudowy jest nabycie przyszłego prawa, które jest ustalane dopiero w drodze świadczenia przez sprzedającego i które uprawnia beneficjenta do posiadania przedmiotu – nieruchomości gruntowej obciążonej prawem zabudowy lub jej części (por. BGHZ 96, 385, 386 f; Federalny Trybunał Sprawiedliwości, wyrok z dnia 24 stycznia 1992 r. - V ZR 267/90, WM 1992, 705, 707, w każdej sprawie na podstawie §§ 433.1 zd. 2, 445 BGB w dawnym brzmieniu) [...]” (tłum. własne).

Roszczenie o wykonanie zobowiązań z umowy o ustanowienie albo przeniesienia prawa zabudowy przedawniają się po 10 latach. Zastosowanie będzie miał § 196 BGB, według którego „Roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości oraz o ustalenie, przeniesienie, zniesienie prawa do nieruchomości lub zmianę treści tego prawa, a także roszczenia o zapłatę przedawniają się z upływem lat dziesięciu”⁴¹⁴. Federalny Trybunał Sprawiedliwości w wyroku z dnia 9 października 2009 r.⁴¹⁵ stwierdził, że roszczenia wynikające z zaległości w płatności czynszu gruntowego - o którym stanowi § 9 ErbbauRG - przedawniają się z upływem 3 lat (§ 195 BGB).

Jak wynika z § 11 ust. 1 ErbbauRG dla prawa zabudowy mają zastosowanie w sposób odpowiedni przepisy dotyczące nieruchomości gruntowych. Wyłączono jednak w tym przepisie możliwość odpowiedniego zastosowania normy z § 925 BGB, ustalającej obowiązek dochowania formy aktu notarialnego dla czynności prawnej, którą strony przenoszą własność nieruchomości gruntowej⁴¹⁶. Zgodnie z dyspozycją § 11 ust. 1 ErbbauRG, odpowiednie zastosowanie dla ustanowienia albo przeniesienia prawa zabudowy ma § 873 ust. 1 BGB stanowiący, że: „Do przeniesienia własności nieruchomości, obciążenia nieruchomości prawem, a także do przeniesienia lub obciążenia takiego prawa wymagane jest porozumienie uprawnionego i drugiej strony co

⁴¹⁴ § 196 BGB: „Ansprüche auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück sowie auf Begründung, Übertragung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück oder auf Änderung des Inhalts eines solchen Rechts sowie die Ansprüche auf die Gegenleistung verjähren in zehn Jahren.“

⁴¹⁵ BGH, Urteil vom 9. Oktober 2009, Az. V ZR 18/09, NJW 2010, S. 224.

⁴¹⁶ R. Böttcher, *Praktische Fragen...*, op.cit., s. 79.

do dokonania zmiany prawa oraz dokonanie wpisu tej zmiany w księdze wieczystej [...]” (tłum. własne)⁴¹⁷.

Powyższe oznacza, że warunkiem obciążenia nieruchomości prawem zabudowy jest zawarcie umowy, w której beneficjent stanowionego prawa i właściciel nieruchomości gruntowej wyrażają zgodę na ustanowienie tego prawa, oraz jego ujawnienie w księdze wieczystej tej nieruchomości gruntowej.

Potwierdzeniem od strony formalnej przywołanego przepisu prawa materialnego jest § 20 GBO stanowiący, że dla dokonania wpisu w księdze wieczystej nieruchomości - informującego o obciążeniu nieruchomości prawem zabudowy, wymagana jest zgoda uprawnionego z tego prawa, oraz zgoda właściciela nieruchomości obciążanej⁴¹⁸.

Z powyższego wynika, że nie jest możliwe dokonanie wpisu informującego o obciążeniu nieruchomości prawem zabudowy na podstawie jednostronnego oświadczenia woli właściciela nieruchomości. Wyjątkiem od tej zasady będzie oświadczenia złożone przez właściciela nieruchomości w celu jej obciążenia prawem zabudowy na swoją rzecz⁴¹⁹.

Zgodnie z treścią § 29 ust. 1 zd. 1 GBO sąd wieczystoksięgowy dokonuje stosownego wpisu w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej na podstawie dokumentu sporządzonego przez właściwy organ albo osobę do tego upoważnioną, a także na podstawie dokumentu, którego autentyczność (podpis) została poświadczona przez notariusza albo inny właściwy organ⁴²⁰.

Przez odesłanie w § 11 ust. 2 ErbbauRG do § 311b ust. 1 BGB - przepisu części ogólnej prawa zobowiązań – skumulowano trzy funkcje formalne czynności prawnej: (1) wymóg formy aktu notarialnego, (2) obowiązek pouczenia przez notariusza, oraz (3) zapewnienie dokumentowego potwierdzenia czynności dla celów dowodowych⁴²¹.

Dla wywołania skutku rzeczowego umową ustanawiającą prawo zabudowy istotna jest funkcja dowodowa, bowiem ujawnienie prawa zabudowy w księdze

⁴¹⁷ § 873 ust. 1 BGB: „Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, [...]“.

⁴¹⁸ Art. 20 GBO: „Im Falle der Auflassung eines Grundstücks sowie im Falle der Bestellung, Änderung des Inhalts oder Übertragung eines Erbbaurechts darf die Eintragung nur erfolgen, wenn die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teils erklärt ist.“

⁴¹⁹ H. Grziwotz, *Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)*, w: H.P. Westermann, B. Grunewald, G. Maier-Reimer (red.), *Kommentare ...*, op. cit., s. 4032.

⁴²⁰ H. G. Knothe, *Das Erbbaurecht ...*, op.cit., s. 215.

⁴²¹ J. Busche, *Die Begründung von Schuldverhältnissen*, w: M. Martinek (red.), *J. von Staudingers Kommentar...*, op.cit., s. 203.

wieczystej może być dokonane w oparciu o dokument spełniający przesłankę z § 29 ust. 1 GBO. Przywołany przepis w zdaniu pierwszym stanowi, że: *„Wpis powinien zostać dokonany tylko wtedy, gdy zgoda na wpis lub inne wymagane do dokonania wpisu oświadczenia zostaną udowodnione za pomocą dokumentów urzędowych lub urzędowo poświadczonych”* (tłum. własne)⁴²². Możliwe jest zatem dokonanie wpisu w księdze wieczystej obciążającego nieruchomości gruntową prawem zabudowy przykładowo w oparciu o orzeczenie sądu wydane w tej sprawie, na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego, czy też złożonego przed notariuszem oświadczenia woli, którym właściciel nieruchomości ustanawia prawo zabudowy na swoją rzecz.

Zgodnie z § 873 ust. 1 BGB w zw. z § 11 ust. 1 ErbbauRG, formy aktu notarialnego wymaga nie tylko umowa ustanawiająca prawo zabudowy, ale także umowa przenosząca to prawo. W praktyce umowa - którą strony ustanawiają prawo zabudowy - może być uzupełniana aneksami, którymi kolejno ustalano np. powierzchnię gruntu przeznaczoną pod zabudowę, wysokości czynszu należnego właścicielowi gruntu, czy też zasadę jego aktualizacji. Takie ustalenia, które kształtują prawo zabudowy, z ostrożności powinny mieć dochowaną formę aktu notarialnego⁴²³.

Konsekwencją niedochowania właściwej formy dla umowy, gdy chodzi o przeniesienie istniejącego prawa zabudowy bądź ustanowienie nowego, jest nieważność tej umowy. Niedochowanie przewidzianej prawem formy dla umowy ustanawiającej prawo zabudowy, skutkuje jej nieważnością zarówno w części rzeczowej jak i części obligacyjnej, co wynika z treści § 139 BGB⁴²⁴.

Zwrócić należy uwagę na panującą różnicę poglądów w niemieckiej doktrynie w zakresie właściwości przepisów stanowiących podstawę przeniesienia prawa zabudowy. Zgodnie z pierwszym stanowiskiem - do powstania i przeniesienia prawa zabudowy ma zastosowanie § 11 ust. 2 ErbbauRG wraz z § 311b ust. 1 BGB. Zwolennicy drugiego stanowiska przyjmują, że § 11 ust. 2 ErbbauRG ma zastosowanie wyłącznie do prawa zabudowy, które jeszcze nie powstało, a do przeniesienia prawa zabudowy ma zastosowanie § 11 ust. 1 zd. 1 ErbbauRG. Nie wchodząc w pogłębioną analizę obu

⁴²² § 29 ust. 1 GBO: „Eine Eintragung soll nur vorgenommen werden, wenn die Eintragungsbewilligung oder die sonstigen zu der Eintragung erforderlichen Erklärungen durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden. Andere Voraussetzungen der Eintragung bedürfen, soweit sie nicht bei dem Grundbuchamt offenkundig sind, des Nachweises durch öffentliche Urkunden.“

⁴²³ Tak: H.-F. Krauß, *Immobilienkaufverträge in der Praxis...*, op.cit., s. 1038.

⁴²⁴ J. von Staudinger, M. Rapp, W. Wiegand, *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*, Buch 3: Sachenrecht, ErbbauRG (Erbbaurechtsgesetz), Berlin 2021, s. 195–217.

stanowisk, *prima face* przeniesienie prawa zabudowy nie powinno być realizowane w oparciu o § 925 BGB, bowiem w § 11 ust. 1 ErbbauRG zastosowanie tego przepisu zostało wyłączone. Właściwe zatem wydaje się stanowisko, zgodnie z którym § 11 ust. 2 ErbbauRG oraz § 311b ust. 1 BGB będą miały zastosowanie do umów ustanawiających prawo zabudowy, jak i umów przenoszących to prawo⁴²⁵.

Prawo zabudowy powstaje z chwilą dokonania wpisu tego prawa w dziale II księgi wieczystej nieruchomości gruntowej, dla której prawo zabudowy stanowi obciążenie⁴²⁶. Wpisu dokonuje sąd na podstawie wniosku o ujawnienie prawa zabudowy, złożonego wraz z wymaganymi załącznikami, które potwierdzają ustanowienie albo przeniesienie prawa zabudowy. Dopiero ujawnienie umowy ustalającej prawo zabudowy w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej, wywołuje skutek w obszarze prawa rzeczowego. Do czasu dokonania wpisu w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej o obciążeniu jej prawem zabudowy, strony umowy związane są jedynie umową o charakterze obligacyjnym⁴²⁷.

Po ujawnieniu prawa zabudowy w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej, zgodnie z § 14 ust. 1 ErbbauRG tworzy się z urzędu księgę wieczystą prawa zabudowy. Powstanie prawa zabudowy nie jest przy tym warunkowane utworzeniem księgi wieczystej dla tego prawa, które powstało z chwilą dokonania konstytutywnego wpisu obciążającego nieruchomość gruntową prawem zabudowy i istniałoby to prawo nadal, choćby dla tego prawa księga wieczysta nie została założona⁴²⁸.

Prawo zabudowy nie powstanie w wykonaniu postanowień umowy o ustanowienie tego prawa, jeśli nieruchomość gruntowa w chwili zawarcia umowy posiadała istotne wady prawne, które uniemożliwiają wykonanie prawa zabudowy przez wzniesienie budowli na nieruchomości gruntowej. Federalny Trybunał Sprawiedliwości w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 grudnia 1985 r.⁴²⁹ wskazał, że : „[...] *do nabycia praw*

⁴²⁵ P. Meier, § 311b Abs. 1 [*Verträge über Grundstücke*], w: M. Löwisch (red.), *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Recht der Schuldverhältnisse: §§ 311, 311a–c (Vertragsschluss)*, Staudinger/Feldmann, 2023, [online:] juris.de, dostęp: 04.02.2024.

⁴²⁶ H.-F. Krauß, *Immobilienkaufverträge in der Praxis...*, op.cit., s. 1038; R. Böttcher, *Praktische Fragen...*, op.cit., s. 83.

⁴²⁷ H. Grziwotz, *Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)*, w: H.P. Westermann, B. Grunewald, G. Maier-Reimer (red.), *Kommentare ...*, op. cit., s. 4032.

⁴²⁸ R. Böttcher, *Praktische Fragen...*, op.cit., s. 83.

⁴²⁹ BGH, *Urteil vom 20. Dezember 1985*, Az. V ZR 263/83, BGHZ 96, S. 385–391: „[...] denn die kaufrechtlichen Gewährleistungsvorschriften, auf welche die §§ 445, 493 BGB verweisen, gelten auch für den zum Sachbesitz berechtigenden Rechtskauf, und zwar bei Rechtsmängeln unmittelbar (§§ 434, 437 BGB) und bei Sachmängeln nach allgemeiner Auffassung analog (Enneccerus/Lehmann, *Recht der Schuldverhältnisse*, 15. Aufl. § 108 IV 3; BGB-RGRK/Mezger 12. Aufl. § 459 Rdn. 2; Palandt/Putzo, BGB

uprawnających do posiadania rzeczy stosuje się również przepisy z tytułu rękojmi wynikające z prawa sprzedaży, do których odsyłają §§ 445 i 493 BGB, a w przypadku wad prawnych bezpośrednio (§§ 434, 437 BGB) oraz w przypadku wad fizycznych przez analogię zgodnie z opinią ogólną <<Enneccerus/Lehmann, Recht der Schuldverhältnisse, wyd. 15 § 108 IV 3; BGB-RGRK/Mezger 12 wyd. § 459 margines nr 2; Palandt/Putzo, BGB 45. wyd. 3 c przed § 459 i przypisem 1 do § 451>>. W związku z tym słuszne jest co do zasady stanowisko Sądu Apelacyjnego, zgodnie z którym przepis gwarancyjny §§ 459 i nast. BGB stosuje się odpowiednio do umów o odpłatne nabycie dziedzicznego prawa zabudowy.

Słuszne jest także stanowisko Sądu Apelacyjnego, zgodnie z którym w przypadku nabycia gruntu ograniczenia budowlane wynikające z przepisów prawa budowlanego lub prawa planistycznego należy traktować jako wady istotne; w konsekwencji odpowiedzialność zbywcy kształtuje się wyłącznie na zasadach określonych w §§ 459 i n. BGB (por. BGHZ 67, 134, 136; wyroki Senatu z 4 czerwca 1982 r., V ZR 81/81, WM 1982, 901 = NJW 1983, 275 oraz z 7 grudnia 1984 r., V ZR 141/83, WM 1985, 230 z dalszymi odniesieniami).

Nie można jednak - wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego – przenosić tej tezy na przypadek nabycia prawa zabudowy dotyczącej działki, która w chwili powstania tego prawa, z przyczyn prawnych (plan zagospodarowania przestrzennego), nie nadaje się już do zabudowy. W takiej sytuacji nabycie prawa zabudowy od sprzedającego jest niemożliwe (§§ 275, 323 i n. BGB)[...]” (tłum. własne).

Dla ważności czynności prawnej ustanawiającej prawo zabudowy, albo czynności przenoszącej to prawo, wymagane jest dochowanie dla tej czynności formy aktu notarialnego. Tak zawarta umowa wywoła oczekiwany skutek rzeczowy dopiero po ujawnieniu jej treści w księdze wieczystej obciążonej nieruchomości gruntowej. Istotne jest przy tym, aby w chwili zawarcia umowy ustanawiającej prawo zabudowy, obciążona

45. Aufl. Vorbem. 3 c vor § 459 und Anm. 1 zu § 451). Daher ist der Standpunkt des Berufungsgerichts, daß auf Verträge zur entgeltlichen Verschaffung eines Erbbaurechts die Gewährleistungsregelung der §§ 459 ff BGB entsprechend anwendbar ist, im Grundsatz richtig.

Zutreffend ist auch die Ansicht des Berufungsgerichts, daß beim Kauf eines Grundstücks öffentlichrechtliche Baubeschränkungen, die auf bauordnungs- oder planungsrechtlichen Bestimmungen beruhen, als Sachmängel anzusehen sind und daß mithin dafür der Verkäufer lediglich unter den Voraussetzungen der §§ 459 ff BGB haftet (BGHZ 67, 134, 136; Senatsurt. v. 4. Juni 1982, V ZR 81/81, WM 1982, 901 = NJW 1983, 275 und v. 7. Dezember 1984, V ZR 141/83, WM 1985, 230 m.w.N.). Das gilt jedoch entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht für den Kauf eines Erbbaurechts an einem Grundstück, welches im Zeitpunkt der Bestellung des Erbbaurechts aus rechtlichen Gründen als Folge eines Bebauungsplans nicht mehr bebauungsfähig ist. In einem solchen Falle ist die vom Verkäufer geschuldete Verschaffung des Rechts unmöglich (§§ 275, 323 ff BGB) [...].“

tym prawem nieruchomości była pozbawiona wady prawnej, która uniemożliwi wykonanie prawa zabudowy przez wzniesienie budowli na tej nieruchomości. Wystąpienie zaś takiej wady jest przesłanką do odstąpienia od zawartej umowy, którą strony ustanowiły lub przeniosły prawo zabudowy.

4. Treść prawa Erbbaurecht

Dziedziczne i zbywalne prawo do posiadania budowli wzniesionej na cudzej nieruchomości gruntowej lub pod jej powierzchnią jest podstawowym prawem osoby uprawnionej na podstawie prawa zabudowy. W § 1 ust. 1 ErbbauRG czytamy, że *„Nieruchomość gruntowa może być obciążona w taki sposób, że osoba, na rzecz której powstaje obciążenie, ma zbywalne i dziedziczne prawo do posiadania budowli na powierzchni gruntu lub pod jego powierzchnią (prawo zabudowy)”*⁴³⁰.

Tak długo jak obciążenie prawem zabudowy nieruchomości gruntowej istnieje, właściciel gruntu musi znosić ograniczenie swojego prawa własności. Zgodnie z treścią § 1004 ust. 2 BGB, właścicielowi gruntu obciążonego prawem zabudowy nie przysługuje roszczenie o zaprzestanie naruszeń prawa własności na podstawie § 1004 ust. 1 BGB, bowiem zobowiązany jest on tolerować to naruszenie w granicach wynikających z ustanowionego prawa⁴³¹.

Z drugiej zaś strony, posiadaczowi prawa zabudowy przysługuje ochrona petytoryjna i posesoryjna. Na podstawie § 985 i nast. BGB uprawnionemu przysługuje roszczenie restytucyjne w odniesieniu do budynku, który zgodnie z § 12 ust. 1 ErbbauRG jest jego własnością, a także w odniesieniu do nieruchomości gruntowej w części przewidzianej pod zabudowę, oraz części, o której stanowi § 1 ust. 2 ErbbauRG.

Posiadaczowi prawa zabudowy przysługuje na podstawie § 986 ust. 1 zdanie 1 BGB prawo do posiadania budynku oraz gruntu, a na okoliczność bezprawnego naruszenia tego prawa, może na podstawie § 1004 ust. 1 BGB wnieść roszczenie negatoryjne o zaniechanie naruszenia i przywrócenie stanu zgodnego z prawem⁴³².

⁴³⁰ Tłumaczenie własne.

⁴³¹ H. G. Knothe, *Das Erbbaurechts...*, op. cit., s. 101.

⁴³² H. Freiherr von Oefele, K. Winkler, *Handbuch des Erbbaurechts*, München 2012, s. 79.

Posiadaczowi prawa zabudowy przysługują także roszczenia wynikające z przepisów o stosunkach sąsiedzkich (§ 906 i nast. BGB), a na podstawie § 859 BGB może on działać w ramach samopomocy – analogicznie jak właściciel⁴³³.

Zgodnie z § 1 ust. 1 ErbbauRG, prawo zabudowy stanowi obciążenie nieruchomości gruntowej, na której prawo to zostało ustanowione. Jest to ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości, które w zakresie władztwa nad rzeczą funkcjonalnie odpowiada uprawnieniom wynikającym § 903 BGB⁴³⁴. Prawo to ma dwoistą naturę: obok charakteru rzeczowego na pierwszy plan wysuwa się cel gospodarczy, oparty na szczególnym prawie własności budowli, która – zgodnie z § 12 ust. 1 zd. 1 ErbbauRG - stanowi część składową prawa zabudowy⁴³⁵.

Przepisy nie regulują wprost kwestii własności budowli wzniesionej w wykonaniu umowy ustanawiającej prawo zabudowy. Co do zasady ocenia się ją przez prymat paremii *superficies solo cedit*, urzeczywistnionej w § 94 ust. 1 i § 946 BGB; budowla jest częścią składową nieruchomości gruntowej i nie może być przedmiotem odrębnego prawa własności gruntu, z którym jest trwale związana.

Odstępstwo od zasady związania własności części składowej nieruchomości gruntowej z własnością tego gruntu jest uregulowane w treści § 95 ust. 1 BGB, który w pierwszym zdaniu stanowi, że częścią składową nieruchomości nie są rzeczy związane z nią jedynie tymczasowo. W drugim zaś zdaniu tego przepisu przesądzono o losie budynku lub innej budowli połączonej z nieruchomością gruntową przez podmiot uprawniony na podstawie przysługującego mu prawa do dysponowania cudzym gruntem na cele budowlane. Wzniesiona budowla przez uprawnionego na podstawie przysługującego mu prawa zabudowy gruntu nie będzie stanowiła części składowej tej nieruchomości. Na tej podstawie osoba uprawniona do zabudowy gruntu obciążonego prawem zabudowy (*Erbbaurecht*), uzyska odrębne prawo własności budowli wzniesionej na tym gruncie.

W oparciu o wykładnię językową tego przepisu można wnioskować, że norma ta nie będzie miała zastosowania do budowli wybudowanych wcześniej - przed obciążeniem nieruchomości gruntowej prawem zabudowy. W tej sytuacji, zgodnie z normą z § 94 § 1

⁴³³ V. Hustedt, *Begriff und Inhalt des Erbbaurechts*, w: J. Ingenstau, V. Hustedt, *ErbbauRG...*, op. cit., s. 22;

⁴³⁴ H. J. Czub, *Erbbaurecht*, w: R. Lemke (red.), *Immobilienrecht...*, op.cit., s. 1357.

⁴³⁵ E. Maaß, *Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)*, w: H.G. Bamberger, H. Roth, W. Hau, R. Poseck (red.), *Bürgerliches...*, op.cit., s. 2116.

BGB - sankcjonującą w prawie niemieckim rzymską paremię *superficies solo cedit* - budowla pozostanie częścią składową nieruchomości gruntowej⁴³⁶.

Treścią § 12 ust. 1, 2 i 3 ErbbauRG ustawodawca rozstrzyga losy budowli posadowionej na nieruchomości gruntowej obciążonej prawem zabudowy. Ponieważ przepisy BGB dotyczące *Erbbauerecht* uniemożliwiają ustanowienie odrębnej własności budowli wzniesionej przed obciążeniem gruntu prawem zabudowy, z zarazem nie przesądzają w sposób wystarczająco pewny samodzielności własności budowli wzniesionej na podstawie prawa zabudowy ani dopuszczalności i skuteczności ustanawiania hipoteki na takiej budowli oderwanej od własności gruntu, ustawodawca rozwiązał te kwestie w rozporządzeniu o prawie zabudowy (ErbbauVO, dziś ErbbauRG) poprzez przyjęcie fikcji prawnej: prawo zabudowy traktowane jest jako prawo równoważne nieruchomości (*grundstücksgleiches Recht*). Dzięki temu możliwe jest samodzielne ujmowanie budowli w reżimie prawa rzeczowego (w tym jej obciążenia)⁴³⁷.

Zgodnie z treścią § 12 ust. 1 ErbbauRG, budowlę wzniesioną na podstawie prawa zabudowy uważa się za część składową prawa zabudowy. W zdaniu drugim przywołanego przepisu postanowiono zaś, że częścią składową prawa zabudowy jest także budowla istniejąca w chwili powstania prawa zabudowy. Zdaniem trzecim rozwiano wątpliwości co do skutku jaki wywołuje hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej obciążonej prawem zabudowy, względem budowli na niej wzniesionej. Z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej, którym ujawniono prawo zabudowy, wygasa odpowiedzialność budowli za istniejące na tej nieruchomości obciążenia. Na podstawie § 12 ust. 2 ErbbauRG odpowiednie zastosowanie do prawa zabudowy mają § 94 i 95 BGB. W konsekwencji, częściami składowymi prawa zabudowy mogą stać się także części składowe nieruchomości gruntowej, o ile prawo zabudowy zostanie rozszerzone na część nieruchomości, która nie jest niezbędna do korzystania z budowli (§ 1 ust. 2 ErbbauRG). Części składowe prawa zabudowy nie mogą przy tym stanowić jednocześnie części składowych nieruchomości gruntowej.

W przyjętej formule prawa zabudowy, budowla staje się częścią składową prawa zabudowy, o czym stanowi § 94 ust. 1 BGB, a do stosowania którego w sposób odpowiedni odwołuje § 12 ust. 1 ErbbauRG. Odrębna własność budowli oparta jest na

⁴³⁶ H. G. Knothe, *Das Erbbauerechts...*, op.cit., s. 128.

⁴³⁷ Zob. H. G. Knothe, *Das Erbbauerechts...*, op.cit., s. 130-131.

fikcji prawnej, polegającej na przypisaniu prawa zabudowy przymiotu nieruchomości i trwałego związania z tym prawem budowli, przez co staje się ona jego częścią składową. Własności budowli na obciążonej prawem zabudowy nieruchomości gruntowej nie jest odrębnym prawem, lecz związana jest z własnością prawa zabudowy. Przeniesienie własności budowli objętej prawem zabudowy będzie zaś możliwe z przeniesieniem własności prawa zabudowy.

Panuje zgodny pogląd, że nabycie prawa własności budowli następuje tylko wtedy, gdy została ona wzniesiona zgodnie z jej przeznaczeniem wynikającym z § 1 ust. 1 i § 2 pkt. 1 ErbbauRG⁴³⁸. Samo obciążenie gruntu prawem zabudowy i wzniesienie na nim dowolnej budowli nie wystarcza do powstania własności budowli związanej z tym prawem. Dla skutecznego powstania prawa tej własności wymagane jest, aby została wybudowana zgodnie z celem określonym w umowie ustanawiającej prawo zabudowy.

Niezgodność zabudowy w tym zakresie stanowi podstawę roszczenia właściciela nieruchomości o przywrócenie stanu poprzedniego na podstawie § 1004 ust. 1 zd. 1 BGB: „*Jeżeli własność została naruszona w inny sposób niż przez pozbawienie lub ograniczenie posiadania, właściciel może żądać usunięcia naruszenia*”⁴³⁹.

Jeżeli budowla została wzniesiona zgodnie z ustalonym celem, dla którego ustanowiono prawo zabudowy, nabycie własności budowli przez osobę uprawnioną na podstawie prawa zabudowy następuje z mocy prawa z chwilą wzniesienia tej budowli⁴⁴⁰.

Przyznanie prawa zabudowy w § 11 ust. 1 ErbbauRG statusu tzw. „*rechtlich grundstücksgleiches Recht*” – prawa rzeczowego zrównanego funkcjonalnie z nieruchomością – zdecydowało o tym, że prawo zabudowy może być przedmiotem obciążeń, tak jak nieruchomość gruntowa. Oznacza to, że prawo zabudowy można obciążyć np. hipoteką, służebnością gruntową i osobistą, użytkowaniem oraz prawami obligacyjnymi.

W oparciu o § 11 ust. 1 ErbbauRG, który stanowi o odpowiednim stosowaniu do prawa zabudowy przepisów BGB dotyczących nieruchomości gruntowych⁴⁴¹, przyjmuje się jednolicie w doktrynie i orzecznictwie, że prawa wynikające z prawa zabudowy rozciągają się również na zabudowę⁴⁴². Jeśli zatem hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej obciąża części składowe tej nieruchomości, to na tej samej

⁴³⁸ H. Freiherr von Oefele, K. Winkler, *Handbuch des Erbbaurechts*, München 2012, s. 44.

⁴³⁹ Tłumaczenie własne treści § 1004 ust. 1 zd. 1 BGB.

⁴⁴⁰ H. Freiherr von Oefele, K. Winkler, *Handbuch des Erbbaurechts*, München 2012, s. 42.

⁴⁴¹ § 11 ust. 1 ErbbauRG stanowi, że nie mają zastosowania § 925, 927 i 928 BGB.

⁴⁴² H. G. Knothe, *Das Erbbaurechts...*, op.cit., s. 131.

zasadzie ustanowiona hipoteka na prawie zabudowy będzie obciążać związaną z tym prawem zabudowę, która stanowi część składową prawa zabudowy.

Budowla objęta ustanowionym prawem zabudowy, która istniała w chwili wpisu tego prawa do księgi wieczystej nieruchomości gruntowej, staje się przedmiotem odrębnej własności posiadacza prawa zabudowy. Budowla ta zostaje przy tym zwolniona z istniejących na nieruchomości gruntowej obciążeń, o czym stanowi wprost § 12 ust. 1 zd. 3 ErbbauRG. Jest to możliwe, ponieważ zgodnie z § 10 ust. 1 ErbbauRG dziedziczne prawo zabudowy może zostać wpisane w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej wyłącznie na pierwszym miejscu listy obciążeń⁴⁴³.

W praktyce wpis prawa zabudowy dokonuje się w dziale II księgi wieczystej (*Abteilung II des Grundbuchs*), gdzie rejestruje się niepieniężne obciążenia i ograniczenia dotyczące nieruchomości. Umieszczenie prawa zabudowy na pierwszym miejscu oznacza, że ma ono pierwszeństwo względem innych wpisanych w tym dziale obciążeń, co daje ochronę prawną posiadaczowi tego prawa, a przy tym zabezpiecza jego wartość.

Zgodnie z treścią § 12 ust. 3 ErbbauRG, dopiero gdy prawo zabudowy wygaśnie, budowla objęta tym prawem staje się częścią składową nieruchomości gruntowej, o czym stanowi § 94 ust. 1 BGB. Oznacza to, że prawo do budowli stanowiącej uprzednio przedmiot odrębnej własności, staje się własnością właściciela nieruchomości gruntowej.

Konstatując powyższe, prawo zabudowy jest zbywalnym i dziedzicznym prawem do posiadania zabudowy na cudzej nieruchomości gruntowej, stanowiącym obciążenie tej nieruchomości, które powstaje z chwilą konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej informacji o obciążeniu jej prawem zabudowy. Prawo zabudowy jest traktowane jak nieruchomość, która posiada swoją odrębną księgę wieczystą, przez co może być traktowane na równi z nieruchomością gruntową⁴⁴⁴.

Z treści § 1 ust. 1 *ErbbauRG* wynika, że sposób użytkowania obciążonej nieruchomości gruntowej przez uprawnionego nie jest dowolny. Nie może on przeznaczyć nieruchomości np. na cele uprawy rolnej. Z treści przywołanego przepisu wynika bowiem, że uprawniony uzyskuje prawo do dysponowania nieruchomością gruntową jedynie na cele budowlane. Ustawa nie wskazuje rodzaju budowli jaką uprawniony będzie mógł na tej nieruchomości gruntowej zbudować, a przy tym *ErbbauRG* i *BGB* nie definiują pojęcia budowli.

⁴⁴³ J. Wilhelm, *Sachenrecht. Zweiter Teil: Die Sachenrechte und der Besitz*, 7. Aufl., Berlin 2021, [online:] juris.de, dostęp: 05.02.2024.

⁴⁴⁴ R. Böttcher, *Praktische Fragen...*, op.cit., s. 1.

Pojęcie budowli oraz budynku - o których stanowią odpowiednio § 1 ust. 1 i 3 ErbbauRG – zostały wypracowane w orzecznictwie. W doktrynie - za linią judykatury - przyjmuje się, że budowlą jest obiekt nieruchomy, wykonany z materiału obcego gruntowi, trwale z nim połączony, przy czym może być usytuowany na lub pod powierzchnią ziemi⁴⁴⁵. Budynek natomiast to budowla wydzielona przegrodami z przestrzeni, zapewniającą ochronę i możliwość przebywania ludzi⁴⁴⁶.

Z tego wynika, że budowla jest zatem pojęciem szerszym, obejmującym swym zakresem wszystkie budynki w rozumieniu § 1 ust. 3 ErbbauRG (np. budynki mieszkalne i użytkowe, parkingi podziemne, piwnice, fabryki, magazyny, budynki rolnicze, kościoły, szkoły)⁴⁴⁷. Budowlą w rozumieniu § 1 ust. 1 ErbbauRG jest także obiekt nieruchomy, który nie jest budynkiem, ale kumulatywnie spełnia dwie przesłanki - trwale połączenia z gruntem oraz wykonanie z materiału obcego gruntowi. Do takich obiektów zalicza się m.in. pole golfowe, plac zabaw, turbina wiatrowa, jezdnia, tory kolejowe, most, wiadukt, mur, pomnik czy kamienny nagrobek⁴⁴⁸.

Treść prawa zabudowy jest determinowana rodzajem budowli, która ma zostać wzniesiona na obciążonej prawem zabudowy nieruchomości gruntowej. Brak zaś w umowie ustanawiającej prawo zabudowy ustaleń co do rodzaju tej budowli byłby sprzeczny z zasadami jawności i określoności prawa rzeczowego, dlatego umowa ustanawiająca prawo zabudowy powinna ustalać rodzaj budowli, który uprawniony na podstawie prawa zabudowy może na obciążonej nieruchomości gruntowej posiadać⁴⁴⁹.

Przepisy prawa nie regulują kwestii szczegółowości ustaleń zawartych w umowie ustanawiającej prawo zabudowy, dotyczących budowli przewidzianej do wzniesienia w wykonaniu prawa zabudowy. Panuje zgodność stanowiska doktryny i judykatury, że dla powstania prawa zabudowy, nie będzie wystarczające użycie sformułowania w treści umowy ustalającej prawo zabudowy, że uprawnionemu przysługuje prawo do posiadania budowli na obciążonej nieruchomości gruntowej. Ustanowienie w ten sposób prawa zabudowy byłoby nieskuteczne ze względu na brak konkretności i dlatego nie powinno zostać ujawnione w księdze wieczystej, gdyby zaś zostało wpisane, musiałoby zostać

⁴⁴⁵ E. Maaß, *Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)*, w: H.G. Bamberger, H. Roth, W. Hau, R. Poseck (red.), *Bürgerliches...*, op.cit., s. 2117.

⁴⁴⁶ H. Freiherr von Oefele, K. Winkler, *Handbuch des Erbbaurechts*, München 2012, s. 32.

⁴⁴⁷ E. Maaß, *Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)*, w: H.G. Bamberger, H. Roth, W. Hau, R. Poseck (red.), *Bürgerliches...*, op.cit., s. 2117.

⁴⁴⁸ Przykłady budowli o których stanowi § 1 ust. 1 ErbbauRG i orzecznictwa zob. H. Freiherr von Oefele, K. Winkler, *Handbuch des Erbbaurechts*, München 2012, s. 33-35; V. Hustedt, *Begriff und Inhalt des Erbbaurechts*, w: J. Ingenstau, V. Hustedt, *ErbbauRG...*, op. cit., s. 40-43.

⁴⁴⁹ H. G. Knothe, *Das Erbbaurechts [...]*, op.cit., s. 125.

skreślone jako niedopuszczalne pod względem treści (§ 53 ust. 1 zd. 2 GBO)⁴⁵⁰. Federalny Trybunał Sprawiedliwości w wyroku z dnia 22 kwietnia 1994 r.⁴⁵¹ wskazał jako wystarczająco konkretne dla ustanowienia prawa zabudowy zastrzeżenie w umowie, że uprawniony do zabudowy nieruchomości gruntowej może wznieść dowolny rodzaj budowli, pod warunkiem, że jest ona dozwolona przepisami prawa publicznego. W uzasadnieniu wyroku Federalnego Trybunału Sprawiedliwości z dnia 12 czerwca 1987 r.⁴⁵² wskazano zaś, że dopuszczalne jest prawo zabudowy umożliwiające zabudowę nieruchomości gruntowej budowlami wszelkiego rodzaju, zgodnymi z miejscowym planem zagospodarowania przestrzeni, który ma zostać sporządzony.

O ile możliwość wzniesienia budowli na powierzchni lub pod powierzchnią nieruchomości gruntowej jest warunkiem koniecznym powstania prawa zabudowy, to brak jest ustawowego obowiązku realizacji tej zabudowy przez osobę do tego uprawnioną. Postanowieniami umowy strony mogą jednak takie zobowiązanie ustalić⁴⁵³.

Treść prawa zabudowy nie jest w sposób pełny ukształtowana postanowieniami § 1 ErbbauRG, co wynika choćby z § 27 ust. 1 ErbbauRG, stanowiącego, że właściciel gruntu jest zobowiązany wypłacić posiadaczowi prawa zabudowy rekompensatę za budowlę pozostawioną właścicielowi gruntu, gdy prawo zabudowy wygasło. Roszczenie o to wynagrodzenie może zostać postanowieniami umowy wyłączone, albo może zostać przez strony tej umowy dokładnie ustalone. Jeśli prawo zabudowy ustanowiono w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności mniej zamożnej, to zgodnie z treścią § 27 ust. 2 ErbbauRG, rekompensata powinna stanowić co najmniej dwie trzecie wartości budynku w chwili wygaśnięcia prawa zabudowy, a właściciel gruntu w tej sytuacji nie może powoływać się na umowę stanowiącą inaczej.

Wskazać należy, że strony umowy stanowiącej prawo zabudowy, mogą kształtować treść tego prawa postanowieniami zawartej umowy. Przepisy ustawy o prawie zabudowy od § 2 do § 8, a także § 27 ust. 1 zd. 2 i § 32 ust. 1 zd. 2 ustalają zakres w jakim dopuszczalne jest umowne kształtowanie treści prawa zabudowy ze skutkiem rzeczowym⁴⁵⁴.

⁴⁵⁰ H. G. Knothe, *Das Erbbaurechts* [...], op.cit., s. 126.

⁴⁵¹ BGH, *Urteil vom 22. April 1994*, Az. V ZR 183/93, BGHZ 126, S. 12–15.

⁴⁵² BGH, *Urteil vom 12. Juni 1987*, Az. V ZR 91/86, BGHZ 101, S. 143–153.

⁴⁵³ V. Hustedt, *Begriff und Inhalt des Erbbaurechts*, w: J. Ingenstau, V. Hustedt, *ErbbauRG...*, op. cit., s. 16.

⁴⁵⁴ Ibidem, s. 13.

5. Opłaty z tytułu prawa Erbbaurecht

W prawie niemieckim nie ma przepisu, który z mocy ustawy nadawałby prawu zabudowy charakter odpłatny. Dopuszczalne jest więc obciążenie nieruchomości prawem zabudowy bez ustalenia wynagrodzenia⁴⁵⁵. Z reguły jednak właściciel gruntu pobiera od uprawnionego wynagrodzenie. Ustawodawca nie przesądza formy świadczenia na rzecz właściciela: jeżeli strony uzgodnią odpłatność, wynagrodzenie może mieć charakter pieniężny lub niepieniężny, zostać określone jednorazowo (cena nabycia prawa zabudowy, *Kaufpreis*) albo jako świadczenie okresowe.

Przy ustanawianiu prawa zabudowy strony mogą postanowić, że obowiązek świadczenia będzie wynikał wyłącznie z przepisów prawa zobowiązań, bądź że uzyska on status ciężaru realnego przez wpis w księdze wieczystej prawa zabudowy. Zgodnie z zasadą swobody umów dopuszczalne jest również kumulatywne rozwiązanie: obok czynszu za prawo zabudowy o charakterze ciężaru realnego strony mogą zawrzeć umowę obligacyjną dotyczącą innych świadczeń należnych właścicielowi gruntu⁴⁵⁶.

Z treści § 9 ust. 1 zd. 1 ErbbauRG wynika, że do wynagrodzenia ustalonego w formie świadczeń okresowych, zastosowanie mają przepisy BGB o ciężarach realnych (§§ 1105-1112 BGB)⁴⁵⁷. Na podstawie § 1105 ust. 1 BGB w zw. z § 9 ust. 1 i § 11 ust. 1 ErbbauRG, prawo zabudowy można obciążyć w taki sposób, że osobie, na rzecz której obciążenie to następuje, przysługuje powtarzające się świadczenie, mające charakter ciężaru realnego. Ustalone umownie zobowiązanie do zapłaty wynagrodzenia, należnego właścicielowi gruntu obciążonego prawem zabudowy, może zyskać charakter ciężaru realnego, jeśli wynagrodzenie to zostało ustalone w formie świadczeń okresowych (*Erbbauzins*). Świadczenia okresowe nie muszą być regularne i być świadczeniami pieniężnymi, mogą bowiem polegać na świadczeniach rzeczowych⁴⁵⁸.

Zgodnie z § 873 ust. 1 BGB w związku z § 11 ust. 1 zd. 1 ErbbauRG, dla obciążenia prawa zabudowy czynszem, o którym stanowi § 9 ust. 1 ErbbauRG, wymagane jest zawarcie w tym zakresie porozumienia między uprawnionym z prawa zabudowy a właścicielem gruntu obciążonego tym prawem, a także dokonanie w księdze

⁴⁵⁵ Ibidem, s. 188.

⁴⁵⁶ Ibidem, s. 192.

⁴⁵⁷ Użyty w treści przywołanego § 9 ust. 1 zd. 1 ErbbauRG termin "*die Bestellung des Erbbaurechts*", odnosi się do ustanowienia prawa zabudowy ze skutkiem rzeczowym, a zatem czynności prawnej ustanawiającej prawo zabudowy, zwieńczonej konstytutywnym wpisem tego prawa do księgi wieczystej obciążonej nieruchomości gruntowej.

⁴⁵⁸ V Hustedt, *Begriff und Inhalt des Erbbaurechts*, w: J. Ingenstau, V. Hustedt, *ErbbauRG...*, op.cit, s. 189-190.

wieczystej wpisu informującego o tym obciążeniu. Przedmiotowy wpis ma charakter konstytutywny i dokonywany jest w dziale II księgi wieczystej prawa zabudowy⁴⁵⁹.

Przepisy prawa materialnego nie ustalają formy porozumienia, o którym stanowi § 873 ust. 1 BGB, stąd dla swej ważności może być ono zawarte w dowolnej formie. Powinny zostać spełnione jednak przesłanki formalne, aby sąd wieczystoksięgowy dokonał w księdze wieczystej wpisu ujawniającego obciążenie prawa zabudowy czynszem o cechach ciężaru realnego. Przepisy §§ 13 i 30 GBO regulują procedurę dokonania wpisu w księdze wieczystej, w tym wymogi dotyczące wniosku składanego do sądu wieczystoksięgowego, oraz zgody osoby, której prawo ma być obciążone, na dokonanie tego obciążenia.

Z treści § 13 ust. 1 GBO wynika, że sąd wieczystoksięgowy dokonuje wpisu na wniosek osoby uprawnionej, którą jest właściciel nieruchomości obciążonej prawem zabudowy oraz osoba uprawniona z tego prawa. Nie ma znaczenia dla sądu wieczystoksięgowego czy wniosek zostanie złożony przez właściciela nieruchomości, czy przez osobę, na rzecz której ustanowiono prawo zabudowy. Wniosek winien zostać złożony wraz z porozumieniem, o którym stanowi § 873 ust. 1 BGB dla którego na podstawie §§ 19 i 29 GBO wymagana jest forma aktu notarialnego, bądź porozumienia z podpisami poświadczonymi przez notariusza⁴⁶⁰. Z praktycznych względów uzgodnienia dotyczące czynszu za prawo zabudowy bywają najczęściej ujęte w treści umowy ustanawiającej prawo zabudowy⁴⁶¹.

Obciążenie prawa zabudowy czynszem w charakterze ciężaru realnego nie może być ustanowione na rzecz dowolnej osoby. Beneficjentem tego prawa może być wyłącznie aktualny właściciel nieruchomości, bowiem prawo to stanowi część składową nieruchomości obciążonej prawem zabudowy i nie może być przenoszone w oderwaniu od własności gruntu⁴⁶².

Na podstawie § 1107 BGB w zw. z § 9 ust. 1 zd. 1 ErbbauRG, do czynszu za prawo zabudowy mają odpowiednie zastosowanie przepisy BGB o odsetkach hipotecznych, w szczególności § 289 BGB ustalający zakaz naliczania odsetek od odsetek. Powyższe oznacza, że w przypadku istnienia zaległości czynszowych za prawo

⁴⁵⁹ E. Maaß, *Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)*, w: H.G. Bamberger, H. Roth, W. Hau, R. Poseck (red.), *Bürgerliches...*, op.cit., s. 2149.

⁴⁶⁰ R. Böttcher, *Praktische Fragen...*, op.cit., s. 86.

⁴⁶¹ V. Hustedt, *Begriff und Inhalt des Erbbaurechts*, w: J. Ingenstau, V. Hustedt, *ErbbauRG...*, op.cit., s. 193.

⁴⁶² Prawo to nie podlega ponadto zajęciu komorniczemu: E. Maaß, *Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)*, w: H.G. Bamberger, H. Roth, W. Hau, R. Poseck (red.), *Bürgerliches...*, op.cit., s. 2149.

zabudowy nie można żądać odsetek za zwłokę⁴⁶³. Zakaz naliczania odsetek za zwłokę w płatnościach należnego czynszu obowiązuje tylko w stosunku do *dinglicher Erbbauzins* – czyli czynszu gruntowego zabezpieczonego ciężarem realnym (niem. *Reallast*). Wynika to z § 9 ust. 1 zdanie 1 ErbbauRG, który wprost stanowi, że roszczenie o świadczenia okresowe wynikające z takiego obciążenia nie obejmuje prawa do żądania odsetek. W przypadku zobowiązania opartego wyłącznie na umowie obligacyjnej (*schuldrechtlicher Erbbauzins*) odsetki mogą być naliczane na zasadach ogólnych z § 288 BGB.

Jeśli strony umowy nie postanowiły inaczej, zabezpieczeniem zobowiązania do zapłaty należnego czynszu za prawo zabudowy – obok zabezpieczenia rzeczowego - jest odpowiedzialność osobista uprawnionego z prawa zabudowy, która wynika z treści § 1108 BGB w zw. z § 9 ust. 1 zd. 1 ErbbauRG⁴⁶⁴.

Na podstawie § 195 BGB roszczenie o zapłatę wymagalnego czynszu za prawo zabudowy przedawnia się po trzech latach⁴⁶⁵. Dziesięcioletni termin przedawnienia, o którym stanowi § 196 BGB, ma zastosowanie do roszczeń o przeniesienie własności gruntu, jak również o ustanowienie, przeniesienie lub zniesienie prawa do gruntu lub o zmianę treści takiego prawa. Wskazać przy tym należy, że świadczeniem wzajemnym za ustanowienie prawa zabudowy jest roszczenie o dokonanie wpisu ujawniającego obciążenie prawa zabudowy czynszem w charakterze ciężaru realnego, nie zaś oderwane od niego wymagalne jednostkowe świadczenie, stanowiące czynsz należny za prawo zabudowy⁴⁶⁶.

Zgodnie z § 9 ust. 2 zd. 1 ErbbauVO w brzmieniu obowiązującym do 30.09.1994 - przed wejścia w życie ustawy o zmianie prawa rzeczowego⁴⁶⁷ (dalej *SachenRÄndG*) - czynsz za prawo zabudowy musiał być z góry określony pod względem jego wysokości oraz terminów płatności za cały okres na który prawo zabudowy zostało ustanowione. W wersji przed nowelizacją przywołany przepis stanowił, że: "*Czynsz za prawo zabudowy musi być z góry określona co do wysokości i okresu obowiązywania na cały czas trwania prawa zabudowy*"⁴⁶⁸. Przyjęta zasada określoności skutkowałą tym, że

⁴⁶³ R. Böttcher, *Praktische Fragen...*, op.cit., s. 86; E. Maaß, *Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)*, w: H.G. Bamberger, H. Roth, W. Hau, R. Poseck (red.), *Bürgerliches...*, op.cit., s. 2148.

⁴⁶⁴ Ibidem.

⁴⁶⁵ H. Freiherr von Oefele, K. Winkler, *Handbuch des Erbbaurechts...*, op.cit., s. 330-331.

⁴⁶⁶ V. Hustedt, *Begriff und Inhalt des Erbbaurechts*, w: J. Ingenstau, V. Hustedt, *ErbbauRG...*, op.cit., s. 189.

⁴⁶⁷ *Gesetz zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen (Sachenrechtsänderungsgesetz – SachenRÄndG)* vom 21. September 1994, BGBl. I 1994, Nr. 63, S. 2457.

⁴⁶⁸ Tłumaczenie własne.

kwota czynszu, stanowiąca zobowiązanie uprawnionego z prawa zabudowy, powinna zostać ustalona w momencie zawarcia umowy ustanawiającej to prawo, a powiązanie wysokości czynszu (*Erbbauzins*) z obiektywnymi czynnikami, które umożliwiałyby aktualizowanie wartości zobowiązania w przyszłości, było sprzeczne z prawem i na podstawie § 139 BGB mogło stanowić przesłankę uznania nieważności czynności prawnej⁴⁶⁹.

Mimo ograniczeń wynikających z treści § 9 ust. 2 zd. 2 ErbbauVO w przywołanym brzmieniu, waloryzowano w praktyce stawkę czynszu. Przepisy ErbbauVO nie wykluczyły bowiem możliwości zawarcia umowy opartej na przepisach prawa zobowiązań między właścicielem gruntu a uprawnionym z tytułu prawa zabudowy, treścią której strony mogły ustalić dodatkowe świadczenia na rzecz właściciela gruntu⁴⁷⁰. Tak ustalony dodatkowy czynsz za prawo zabudowy, który uzgodniono wyłącznie ze skutkiem umownym, nie podlega zakazowi anatocyzmu, o którym stanowi § 289 zd. 1 BGB⁴⁷¹. Wynikające z tej umowy roszczenie nie przechodzi jednak na podstawie § 566 ust. 1 BGB na kolejnego właściciela gruntu z chwilą jego sprzedaży.

Umowne zobowiązanie do zapłaty kwoty stanowiącej *de facto* uzgodnioną podwyżkę czynszu ustalonego w formie ciężaru realnego, może być zabezpieczone na podstawie § 883 BGB, przez wzmiankę o tym zobowiązaniu w księdze wieczystej prawa zabudowy, o ile świadczenie na podstawie zobowiązania jest możliwe do określenia co do jego wysokości i terminu realizacji⁴⁷². Roszczenie o wpis do księgi wieczystej prawa zabudowy zaktualizowanej wartości czynszu, może być zabezpieczone wzmianką o tym roszczeniu, jeżeli kwota czynszu podlegająca wyliczeniu jest uzależniona od publikowanego wskaźnika statystycznego, co spełnia zasadę określoności wymaganą dla prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej⁴⁷³.

Ustawowe wykluczenie możliwości automatycznej aktualizacji czynszu za prawo zabudowy (*Erbbauzins*), albo brak ustaleń w tym zakresie przez strony na gruncie prawa zobowiązań, nie wyklucza możliwości dochodzenia aktualizacji wysokości czynszu na drodze sądowej. Podstawą złożenia pozwu w tym zakresie jest zarzut utraty podstawy

⁴⁶⁹ Por. V. Hustedt, *Begriff und Inhalt des Erbbaurechts*, w: J. Ingenstau, V. Hustedt, *ErbbauRG...*, op.cit., s. 202-203.

⁴⁷⁰ H. H. Grziwotz, *Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)*, w: H.P. Westermann, B. Grunewald, G. Maier-Reimer (red.), *Kommentare...*, op. cit., s. 4048.

⁴⁷¹ BGH, *Urteil vom 24. Januar 1992*, Az. V ZR 267/90, juris, [online:] www.juris.de, dostęp: 07.02.2024.

⁴⁷² E. Maaß, *Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)*, w: H.G. Bamberger, H. Roth, W. Hau, R. Poseck (red.), *Bürgerliches...*, op.cit., s. 2150.

⁴⁷³ Por.: BGH, *Beschluss vom 13. Juli 1973*, Az. V ZB 8/73, BGHZ 61, S. 209–213.

stosunku prawnego z § 313 BGB. Przepis ten pozwala na dostosowanie lub rozwiązanie umowy w przypadku znacznej zmiany okoliczności, które legły u jej podstaw, jeśli utrzymanie umowy w niezmienionej formie byłoby dla jednej ze stron realizowane ze znaczną szkodą.

Treścią art. 2 § 1 *SachenRÄndG* zmieniono brzmienie § 9 ust. 2 ErbbauVO przyjmując, że: „*Czynsz z tytułu prawa zabudowy może być określony z góry co do czasu i wysokości na cały okres trwania prawa zabudowy. Treść czynszu dzierżawnego z tytułu prawa zabudowy może również obejmować zobowiązanie do jego dostosowania do zmienionych okoliczności, jeśli to dostosowanie można określić według kryterium czasu i wartości. Do umowy o dostosowanie czynszu dzierżawnego z tytułu prawa zabudowy wymagana jest zgoda posiadaczy prawa rzeczowego do prawa zabudowy; § 880 ust. 2 zdanie 3 BGB stosuje się odpowiednio.*”⁴⁷⁴ Znaczne niejasności w interpretacji tego przepisu, w szczególności co do tego, czy automatycznie działające klauzule aktualizujące wysokość czynszu mogą stanowić treść ciężaru realnego, doprowadziły do ponownej nowelizacji przepisów z tym związanych⁴⁷⁵.

Treścią art. 11a ustawy o wprowadzeniu euro⁴⁷⁶ (dalej EuroEG), znowelizowano § 9 ust. 2 ErbbauVO oraz § 1105 ust. 1 BGB, które w przyjętym brzmieniu obowiązują do dnia obecnego. Przywołany § 9 ust. 2 ErbbauVO stanowi, że: „*Roszczenie właściciela gruntu o zapłatę czynszu z tytułu prawa zabudowy w odniesieniu do jeszcze niewymagalnych świadczeń nie może być oddzielone od własności gruntu.*” Przyjętym przepisem potwierdzono zasadę, że prawo do zapłaty czynszu (*Erbbauzins*) przysługuje wyłącznie aktualnemu właścicielowi gruntu, a świadczenia jeszcze niewymagalne nie mogą zostać przeniesione na osobę trzecią. W konsekwencji, roszczenie o czynsz (*Erbbauzins*) jest traktowane jak część składowa prawa własności gruntu, co wzmacnia jego pozycję prawną i zwiększa stabilność finansową właściciela gruntu.

Nowelizacja § 1105 ust. 1 BGB polegała na dodaniu zdania stanowiącego, że: „*Można uzgodnić w treści ciężaru realnego, że należne świadczenia podlegają automatycznej aktualizacji stosownie do zmienionych okoliczności, jeśli na podstawie warunków określonych w umowie można określić rodzaj i zakres obciążenia*

⁴⁷⁴ Tłumaczenie własne.

⁴⁷⁵ E. Maaß, *Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)*, w: H.G. Bamberger, H. Roth, W. Hau, R. Poseck (red.), *Bürgerliches...*, op.cit., s. 2151; H. Freiherr von Oefele, K. Winkler, *Handbuch des Erbbaurechts...*, op.cit., s. 348.

⁴⁷⁶ *Gesetz zur Einführung des Euro (Euro-Einführungsgesetz – EuroEG)* vom 9. Juni 1998, BGBl. I 1998, Nr. 34, S. 1242.

nieruchomości gruntowej.⁴⁷⁷ Przywołana treść nowelizacji nie pozostawia wątpliwości interpretacyjnych co do dopuszczalności stosowania klauzul aktualizujących wysokość czynszu stanowiącego ciężar realny prawa zabudowy⁴⁷⁸. Nowelizacja art. 1105 ust. 1 BGB potwierdziła wcześniej prezentowane stanowisko judykatury, co do możliwości stosowania klauzul aktualizujących wysokość czynszu, o ile realizowane świadczenia mogą być na ich podstawie ustalane w sposób wystarczająco precyzyjny, oraz istnieją obiektywne i jednoznaczne kryteria ich ustalania⁴⁷⁹.

Ustawą z 8 stycznia 1974 r. znowelizowano ErbbauVO, dodając § 9a, który ograniczył swobodę kształtowania klauzul aktualizacyjnych dotyczących czynszu za prawo zabudowy gruntu przeznaczonego na cele mieszkaniowe⁴⁸⁰. Jeżeli budynek wzniesiony na podstawie prawa zabudowy służy celom mieszkaniowym, to — zgodnie z § 9a ErbbauRG — umowne żądanie podwyższenia czynszu jest dopuszczalne tylko w zakresie, w jakim jest to sprawiedliwe. Miarą tej „sprawiedliwości” jest zwykle rozwój ogólnych warunków gospodarczych, obejmujący wszystkie sfery życia gospodarczego (w szczególności zmiany kosztów utrzymania i dochodów), z wyłączeniem zmiany wartości gruntu (§ 9a ust. 1 zd. 3)⁴⁸¹.

§ 9a ErbbauRG zasadniczo chroni uprawnionych z tytułu prawa zabudowy przed nadmiernymi podwyżkami. Bez znaczenia pozostaje, czy klauzula aktualizacyjna stanowi treść ciężaru realnego (por. § 1105 zd. 2 BGB w zw. z § 9 ust. 1 ErbbauRG), czy też została uzgodniona obligacyjnie. Przepis ogranicza stosowanie klauzul do ogólnych zmian warunków gospodarczych, a ciężar uzasadnienia podwyżki spoczywa na właścicielu gruntu. Ograniczenia z § 9a nie dotyczą umów, w których wysokość podwyżki określono kwotowo⁴⁸². Należy też zaznaczyć, że klauzule aktualizacyjne czynszu za prawo zabudowy podlegają przepisom ustawy o zakazie stosowania klauzul

⁴⁷⁷ Tłumaczenie własne.

⁴⁷⁸ O najczęściej stosowanych w praktyce rodzajach klauzul aktualizacyjnych – Gleitklauseln, Leistungsvorbehalte, Spannungsklauseln, zob.: E. Maaß, *Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)*, w: H.G. Bamberger, H. Roth, W. Hau, R. Poseck (red.), *Bürgerliches...*, op.cit., s. 2149; V. Hustedt, *Begriff und Inhalt des Erbbaurechts*, w: J. Ingenstau, V. Hustedt, *ErbbauRG...*, op.cit., s. 217-222.

⁴⁷⁹ H.-F. Krauß, *Immobilienkaufverträge in der Praxis...*, op.cit., s. 1074.

⁴⁸⁰ *Gesetz zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht* vom 8. Januar 1974, BGBl. I 1974, Nr. 3, S. 41.

⁴⁸¹ E. Maaß, *Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)*, w: H.G. Bamberger, H. Roth, W. Hau, R. Poseck (red.), *Bürgerliches...*, op.cit., s. 2156.

⁴⁸² H. J. Czub, *Erbbaurecht*, w: R. Lemke (red.), *Immobilienrecht...*, op.cit., s. 1407 i n.

cenowych przy określaniu zobowiązań pieniężnych, które wprowadzają dodatkowe ograniczenia ich stosowania⁴⁸³.

6. Wygaśnięcie prawa Erbbaurecht

Przepisy ErbbauRG odnoszą się wyłącznie do wygaśnięcia prawa zabudowy wskutek czynności prawnej, oraz upływu terminu na który prawo to zostało ustalone.

Przepis § 26 ErbbauRG stanowi, że prawo zabudowy może zostać zniesione wyłącznie za zgodą właściciela nieruchomości gruntowej, złożoną do sądu wieczystoksięgowego lub uprawnionemu z prawa zabudowy. Przepis ten ma zastosowanie tylko w przypadku umownego zniesienia prawa zabudowy i reguluje wyłącznie prawa właściciela gruntu⁴⁸⁴. Brak jest przy tym ustawowych regulacji zniesienia prawa zabudowy na podstawie umowy, bowiem strony tego stosunku zobowiązaniowego mogą kształtować go zgodnie z zasadą swobody umów.

Ponieważ z treści § 11 ust. 2 ErbbauRG wynika, że do umowy, w której jedna ze stron zobowiązuje się do ustanowienia prawa zabudowy albo jego nabycia, stosuje się odpowiednio § 311b ust. 1 BGB, to przepis ten będzie miał zastosowanie także do umowy, którą strony postanawiają o zniesieniu prawa zabudowy. Oznacza to, że umowa o zniesieniu prawa zabudowy powinna zostać sporządzona w formie aktu notarialnego⁴⁸⁵.

Na podstawie § 875 ust. 1 BGB w zw. z § 26 zd. 1 ErbbauRG, dla zniesienia prawa zabudowy wymagana jest zgoda właściciela nieruchomości gruntowej obciążonej tym prawem. Jeśli zaś prawo zabudowy jest obciążone prawami osób trzecich, to zgodnie z § 876 zd. 1 BGB w zw. z § 11 ust. 1 ErbbauRG, zniesienie prawa zabudowy może nastąpić za zgodą tych osób, chyba że po zniesieniu prawa zabudowy ich prawa będą obciążały nieruchomości gruntową, przy zachowaniu identycznej treści tych prawa i rangi ich wpisu w księdze wieczystej⁴⁸⁶.

W praktyce przyjęte jest, że nie jest wymagana zgodna na zniesienie prawa zabudowy od uprawnionych z ustanowionych praw rzeczowych na prawie zabudowy,

⁴⁸³ Gesetz über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden (Preisklauselgesetz – PrKG) vom 7. September 2007, BGBl. I 2007, Nr. 47, S. 2246–2247.

⁴⁸⁴ N. Bardenhewer, *Beendigung, Erneuerung, Heimfall*, w: J. Ingenstau, V. Hustedt (red.), *ErbbauRG: Gesetz über das Erbbaurecht – Kommentar*, Köln 2018, s. 378.; E. Maaß, *Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)*, w: H.G. Bamberger, H. Roth, W. Hau, R. Poseck (red.), *Bürgerliches...*, op.cit., s. 2177.

⁴⁸⁵ Por.: N. Bardenhewer, *Beendigung, Erneuerung, Heimfall*, w: J. Ingenstau, V. Hustedt (red.), *ErbbauRG...*, op.cit, s. 382.

⁴⁸⁶ E. Maaß, *Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)*, w: H.G. Bamberger, H. Roth, W. Hau, R. Poseck (red.), *Bürgerliches...*, op.cit., s. 2177.

jeśli służą te prawa utrzymaniu infrastruktury umożliwiającej korzystanie z nieruchomości gruntowej i związanych z nią budowli (np. służebności ustanowione dla potrzeb doprowadzenia mediów). W takiej sytuacji prawa te przepisuje się do księgi wieczystej nieruchomości gruntowej.

Chociaż przepisy prawa materialnego nie określają formy oświadczeń woli o wyrażeniu zgody przez właściciela nieruchomości gruntowej na wykreślenie prawa zabudowy z księgi wieczystej, formy oświadczenia o zrzeczeniu się prawa przez uprawnionego z prawa zabudowy, ani też formy oświadczenia woli osób trzecich uprawnionych rzeczowo do prawa zabudowy, to na podstawie przepisów prawa formalnego należy przyjąć, że skoro oświadczenia woli mają wywołać skutek w postaci wykreślenia prawa zabudowy z księgi wieczystej nieruchomości gruntowej, to na podstawie § 29 ust. 1 GBO sąd wieczystoksięgowy będzie mógł dokonać tego wykreślenia pod warunkiem dochowania przewidzianej w tym przepisie formy dla złożonych oświadczeń woli⁴⁸⁷. Skuteczne w tym zakresie będzie też prawomocne orzeczenia sądu, które może zastąpić wymagane oświadczenie woli.

Wprawdzie § 1 ust. 4 ErbbauRG stanowi, że prawa zabudowy nie można ograniczać warunkami rozwiązującymi, a właściciel gruntu nie może powoływać się na umowę, na podstawie której uprawniony z prawa zabudowy zobowiązuje się do zrzeczenia się tego prawa i wyrażenia zgody na jego wykreślenie z księgi wieczystej w przypadku spełnienia warunków określonych w umowie, to odrębną umowę o zniesienie prawa zabudowy należy odróżnić od niedopuszczalnego zobowiązania do zrzeczenia się prawa zabudowy, o którym stanowi przywołany przepis. W przypadku umowy o zniesienie prawa zabudowy przepis ten nie znajduje zastosowania, dlatego można uzależnić zobowiązanie do zniesienia prawa zabudowy od zapłaty ustalonego w umowie wynagrodzenia, a właściciel nieruchomości będzie mógł wnieść powództwo o złożenie stosownego oświadczenia woli przez uprawnionego z tytułu prawa zabudowy, jeśli ten nie wywiąże się z przyjętego zobowiązania do zrzeczenia się tego prawa⁴⁸⁸.

§ 1 ust. 4 ErbbauRG ma zastosowanie do umowy kształtującej treść prawa zabudowy, a zawarcie w umowie ustanawiającej prawo zabudowy zobowiązania uprawnionego z tytułu prawa zabudowy do zrzeczenia się tego prawa i wyrażenia zgody

⁴⁸⁷ Por.: H.-F. Krauß, *Immobilienkaufverträge in der Praxis...*, op.cit., s. 1089; R. Rapp, § 26 ErbbauRG – *Entschädigung und Abwendungsbefugnis*, w: J. von Staudinger, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*, Berlin 2017, [online:] www.juris.de, dostęp: 11.02.2024.

⁴⁸⁸ N. Bardenhewer, *Beendigung, Erneuerung, Heimfall*, w: J. Ingenstau, V. Hustedt (red.), *ErbbauRG...*, op.cit., s. 382-383.

na jego wykreślenie z księgi wieczystej w przypadku spełnienia się określonego warunku, będzie skutkować nieważnością w zakresie roszczenia o ustanowienie prawa zabudowy⁴⁸⁹. Dopuszczalne jest jednak w takiej umowie uzgodnienie odwrotnie, na podstawie którego właściciel gruntu jest zobowiązany do współdziałania w zniesieniu prawa zabudowy na żądanie uprawnionego z tytułu prawa zabudowy⁴⁹⁰.

Wskazać należy, że po dokonaniu konstytutywnego wpisu prawa zabudowy do księgi wieczystej nieruchomości gruntowej, nieskuteczne będzie złożenie jednostronnego oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy ustanawiającej prawo zabudowy. Tak samo nieskuteczne będzie odstąpienie od takiej umowy, nawet jeśli wystąpiły ustawowe przesłanki odstąpienia, określone w §§ 323 i n. BGB, lub przesłanki ustalone w umowie. Powyższe wynika z funkcji ochronnej § 1 ust. 4 ErbbauRG, jak również z samego faktu, że prawo zabudowy jest prawem rzeczowym⁴⁹¹. Nieskuteczne będzie także zrzeczenie się prawa zabudowy przez posiadacza tego prawa, co jednoznacznie wynika z treści § 11 ust. 1, który wyłącza odpowiednie zastosowanie przepisu § 928 BGB o zrzeczeniu się prawa własności do nieruchomości.

Wskutek złożonego do sądu wieczystoksięgowego wniosku o wykreślenie prawa zabudowy przez właściciela nieruchomości gruntowej albo przez uprawnionego z prawa zabudowy, sąd dokonuje wykreślenia w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej i zamyka księgę wieczystą prawa zabudowy, co skutkuje wygaśnięcie wszystkich praw ustanowionych na prawie zabudowy⁴⁹². Jeśli strony zamierzają obciążyć grunt w ten sposób, że przeniosą obciążenia z księgi wieczystej prawa zabudowy do księgi wieczystej gruntu, muszą na nowo ustanowić te prawa rzeczowe zgodnie z § 873 ust. 1 BGB⁴⁹³.

W wyniku wygaśnięcia prawa zabudowy na podstawie czynności prawnej, części składowe prawa zabudowy stają się z mocy prawa częściami składowymi nieruchomości gruntowej⁴⁹⁴, a prawo własność budowli przechodzi na właściciela gruntu. Jeśli w umowie strony nie uzgodniły kwestii odszkodowania w związku z umownym zniesieniem prawa zabudowy, to właściciel nieruchomości gruntowej nie jest

⁴⁸⁹ V. Hustedt, *Begriff und Inhalt des Erbbaurechts*, w: J. Ingenstau, V. Hustedt, *ErbbauRG...*, op.cit., s. 59.

⁴⁹⁰ E. Maaß, *Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)*, w: H.G. Bamberger, H. Roth, W. Hau, R. Poseck (red.), *Bürgerliches...*, op.cit., s. 2125.

⁴⁹¹ BGH, *Urteil vom 14. März 1969*, Az. V ZR 158/65, juris, [online:] www.juris.de, dostęp: 12.02.2024.

⁴⁹² R. Böttcher, *Praktische Fragen...*, op.cit., s. 149.

⁴⁹³ N. Bardenhewer, *Beendigung, Erneuerung, Heimfall*, w: J. Ingenstau, V. Hustedt (red.), *ErbbauRG...*, op.cit., s. 380.

⁴⁹⁴ Por.: § 12 ust. 3 ErbbauRG.

zobowiązany do jego wypłaty uprawnionemu z tytułu prawa zabudowy, czy też uprawnionemu do prawa rzeczowego obciążającego prawo zabudowy⁴⁹⁵.

Nie jest konieczne, ale dopuszczalne i najczęściej w praktyce stosowane, ustanowienie prawa zabudowy na uzgodniony w umowie okres czasu. Prawo zabudowy wygaśnie wówczas z powodu upływu czasu na jaki zostało ustanowione. Brak jest w przepisach prawa ustaleń w zakresie minimalnego lub maksymalnego czasu na jaki prawo zabudowy może być ustanowione. Decyzja w tej materii należy więc do stron umowy ustanawiającej to prawo. Jeśli zaś w umowie nie uzgodniono czasu na jaki ustanowiono prawo zabudowy, ma ono wówczas charakter prawa wieczystego, co może być także wprost sformułowane.

Skutkiem upływu czasu na jaki ustanowiono prawo zabudowy jest jego wygaśnięcie, co dzieje się z mocy prawa. W tej sytuacji na podstawie § 27 ust. 1 zd. 1 powstaje zobowiązanie po stronie właściciela gruntu do wypłaty odszkodowania uprawnionemu z prawa zabudowy za budowle pozostawione na nieruchomości gruntowej.

Jeśli wygaszone prawo zabudowy było obciążone prawami rzeczowymi osób trzecich, wówczas na podstawie § 29 ErbbauRG przysługują im roszczenia odszkodowawcze względem uprawnionego z prawa zabudowy, którego prawo wygasło. Zgodnie z treścią § 28 ErbbauRG, w miejsce prawa zabudowy przysługuje byłemu uprawnionemu z prawa zabudowy roszczenie odszkodowawcze, które zajmuje to samo miejsce w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej, co wygasłe prawo zabudowy. Jeśli strony nie uzgodniły w umowie wysokości odszkodowania, to zgodnie z przyjętą praktyką, orzecnictwem i dominującym stanowiskiem doktryny, można ujawnić w księdze wieczystej roszczenie bez podania kwoty tego roszczenia⁴⁹⁶.

Możliwe jest zatem wykreślenie z księgi wieczystej prawa zabudowy przy równoczesnym wpisaniu roszczenia odszkodowawczego bez podania jego wysokości, z pominięciem zgody na dokonanie sprostowania księgi wieczystej od uprawnionego z prawa zabudowy i posiadaczy praw rzeczowych obciążających wygaszone prawo zabudowy, których roszczenia też powinny zostać w tej sytuacji w księdze wieczystej

⁴⁹⁵ N. Bardenhewer, *Beendigung, Erneuerung, Heimfall*, w: J. Ingenstau, V. Hustedt (red.), *ErbbauRG...*, op.cit., s. 382.

⁴⁹⁶ E. Maaß, *Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)*, w: H.G. Bamberger, H. Roth, W. Hau, R. Poseck (red.), *Bürgerliches...*, op.cit., s. 2178; H.-F. Krauß, *Immobilienkaufverträge in der Praxis...*, op.cit., s. 1091; R. Rapp, § 27 ErbbauRG – *Entschädigung und Abwendungsbefugnis*, w: J. von Staudinger, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*, Berlin 2017, [online:] www.juris.de, dostęp: 10.02.2024

nieruchomości gruntowej ujawnione⁴⁹⁷. Roszczenie odszkodowawcze powinno zostać wpisane do działu II księgi wieczystej w miejsce prawa zabudowy jako samodzielne prawo rzeczowe, lecz bez określenia konkretnej kwoty, które może być obciążone roszczeniem odszkodowawczym za prawa rzeczowe osób trzecich, które istniały na prawie zabudowy⁴⁹⁸.

Roszczenie odszkodowawcze przysługuje osobie, która w chwili wygaśnięcia prawa zabudowy była jego posiadaczem, a nadto istniały na nieruchomości gruntowej w tamtej chwili budowle stanowiące własność uprawnionego z tytułu prawa zabudowy. Dla istnienia roszczenia odszkodowawczego nie ma znaczenia czy budowle były już wzniesione w momencie ustanowienia prawa zabudowy, czy też powstały po zawarciu umowy ustanawiającej to prawo⁴⁹⁹.

Strony umowy mogą swobodnie ukształtować między sobą zasady odpowiedzialności odszkodowawczej, z tym wyjątkiem, że na podstawie § 27 ust. 2 ErbbauRG wysokość odszkodowania należnego posiadaczowi prawa zabudowy przeznaczonego na cele zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób mniej zamożnych, musi wynosić co najmniej dwie trzecie wartości rynkowej budowli ustalonej na moment wygaśnięcia prawa zabudowy.

Poza wskazanymi okolicznościami, prawo zabudowy może wygasnąć na podstawie § 901 BGB w razie bezprawnego wykreślenia z księgi wieczystej, jeżeli przedawni się roszczenie uprawnionego przeciwko właścicielowi wynikające z tego prawa (nie dotyczy to roszczenia o sprostowanie księgi z § 894 BGB, które — zgodnie z § 898 BGB — nie ulega przedawnieniu). Inną przesłanką wygaśnięcia prawa zabudowy może być nieziszczenia się warunku zawieszającego, a także wywłaszczenie⁵⁰⁰.

⁴⁹⁷ N. Bardenhewer, *Beendigung, Erneuerung, Heimfall*, w: J. Ingenstau, V. Hustedt (red.), *ErbbauRG...*, op.cit., s. 385-387.

⁴⁹⁸ H. H. Grziwotz, *Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)*, w: H.P. Westermann, B. Grunewald, G. Maier-Reimer (red.), *Kommentare...*, op. cit., s. 4062.

⁴⁹⁹ N. Bardenhewer, *Beendigung, Erneuerung, Heimfall*, w: J. Ingenstau, V. Hustedt (red.), *ErbbauRG...*, op.cit., s. 387-388.

⁵⁰⁰ E. Maaß, *Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)*, w: H.G. Bamberger, H. Roth, W. Hau, R. Poseck (red.), *Bürgerliches...*, op.cit., s. 2176.

Rozdz. IV. Użytkowanie wieczyste w prawie polskim

1. Normatywne źródła regulacji użytkowania wieczystego

Instytucja użytkowania wieczystego została wprowadzona do porządku prawnego w Polsce ustawą z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (u.g.t.). Akt ten stanowił główne źródło regulacji tej instytucji do dnia 1 stycznia 1965 r., kiedy to weszła w życie ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny⁵⁰¹ (dalej k.c. lub Kodeks cywilny).

W toku prac nad projektem Kodeksu cywilnego, Zespół Prawa Cywilnego Komisji Kodyfikacyjnej przy Ministrze Sprawiedliwości uznał, że instytucja użytkowania wieczystego na trwałe zakorzeniła się w systemie prawnym, dlatego podjęto decyzję o bezpośrednim przeniesieniu części przepisów regulujących jej istotę z ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach do nowo tworzonego aktu⁵⁰².

Kluczowe w procesie inkorporacji okazało się umiejscowienie przepisów dotyczących użytkowania wieczystego w nowym akcie prawnym. Przed wejściem w życie Kodeksu cywilnego, powszechnie przyjmowano, że użytkowanie wieczyste należy do kategorii ograniczonych praw rzeczowych. Jednakże umieszczenie regulacji tej instytucji w dziale II księgi drugiej Kodeksu cywilnego, pomiędzy prawem własności a ograniczonymi prawami rzeczowymi, stało się przyczynkiem do interpretowania użytkowania wieczystego jako instytucji *sui generis*, zbliżonej do prawa własności i odrębnej od ograniczonych praw rzeczowych⁵⁰³. W doktrynie odnotowane zostały poglądy zaliczające użytkowanie wieczyste do grona ograniczonych praw rzeczowych, a także uznające je za ukrytą formę własności podzielonej⁵⁰⁴.

Równocześnie z przepisami k.c. zaczęła obowiązywać ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny⁵⁰⁵ (dalej przepisy wprowadzające k.c.), którą wprowadzono istotne zmiany w u.d.t., uchylając część przepisów dotyczących

⁵⁰¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, t.j. Dz.U. 2025, poz. 1071.

⁵⁰² A. Cisek, *Użytkowanie wieczyste*, [w:] E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. 4, Warszawa 2005, s. 143.

⁵⁰³ Ibidem, s. 146.

⁵⁰⁴ Ibidem.

⁵⁰⁵ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny, Dz.U. 1964, nr 16, poz. 94, z późn. zm.

użytkowania wieczystego i wskazując, że instytucja ta podlega przepisom tytułu II księgi drugiej Kodeksu cywilnego.

Przepisy u.d.t. zastąpiono ustawą z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości⁵⁰⁶ (dalej u.g.w.n.). Ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości była nowelizowana ponad dwudziestokrotnie i doczekała się dwóch publikacji tekstu jednolitego. Ostatecznie została uchylona ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁵⁰⁷ (dalej u.g.n. lub ustawa o gospodarce nieruchomościami).

W związku z transformacją ustrojową Polski w 1989 r. zniesiono zasadę jednolitej własności państwowej, co znalazło swój wyraz w nowelizacji art. 128 k.c. i zmianie u.g.w.n. w zakresie dotyczącym instytucję użytkowania wieczystego. W celu dostosowania stanu prawnego do nowych realiów gospodarczych i ustrojowych państwa, nowelizacją rozszerzono zakres podmiotowy i przedmiotowy stosowania użytkowania wieczystego. Katalog przeznaczeń gruntów oddawanych w użytkowanie wieczyste poszerzono o cele budowlane. Wraz z nowelizacją przepisów u.g.w.n. dokonano uwłaszczenia państwowych i komunalnych osób prawnych. Grunty dotychczas znajdujące się w zarządzie tych podmiotów zostały im oddane w użytkowanie wieczyste, a znajdujące się na nich budynki i urządzenia przeszły na ich własność. Ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości przestała obowiązywać z dniem 1 stycznia 1998 r., tj. w dniu wejścia w życie obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dla spójnego rozumienia instytucji użytkowania wieczystego ważna była wykładnia przepisów prawa rzeczowego dokonana przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 22 października 1968 r.⁵⁰⁸. W przywołanej uchwale wskazano, że: *„Treść użytkowania wieczystego zawarta jest w art. 233 k.c. Stosownie do tego przepisu użytkownik wieczysty może korzystać z terenu z wyłączeniem innych osób w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie terenu państwowego w użytkowanie wieczyste. W tych też granicach użytkownik wieczysty może swoim rozporządzać prawem. Sformułowanie to podobne jest do określenia prawa własności zawartego w art. 140 k.c. Istotna różnica między tymi obu*

⁵⁰⁶ Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, t.j. Dz.U. 1991, nr 30, poz. 127, z późn. zm.

⁵⁰⁷ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. 2024, poz. 1145, z późn. zm.

⁵⁰⁸ Uchwała SN z 22.10.1968 r., III CZP 98/68, OSNC 1969, nr 11, poz. 188.

prawami polega przede wszystkim na tym, że przedmiotem rozporządzeń dokonanych przez użytkownika wieczystego nie jest sama rzecz, lecz prawo, które mu przysługuje, a ponadto, że treść prawa wieczystego użytkowania określają nie tylko przepisy ustawy i zasady współżycia społecznego, ale również umowa o oddanie terenu państwowego w użytkowanie wieczyste. Przy użytkowaniu wieczystym w grę wchodzi z jednej strony stosunek rzeczowy, którego wyrazem jest prawo użytkownika do korzystania w oznaczonych granicach z terenu państwowego z wyłączeniem innych osób i do rozporządzenia swym prawem, a z drugiej strony mamy do czynienia ze stosunkiem obligacyjnym, którego źródłem jest umowa zawarta między państwem a użytkownikiem wieczystym, określająca m.in. sposób korzystania z terenu przez wieczystego użytkownika.

Instytucja wieczystego użytkowania różni się także w sposób zasadniczy od praw rzeczowych ograniczonych, a w szczególności od użytkowania. Z ograniczonym prawem użytkowania łączą się bowiem ex lege pewne stosunki obligacyjne między użytkownikiem a właścicielem rzeczy, gdy tymczasem przy użytkowaniu wieczystym treść tego prawa może być w szerokim zakresie określona w umowie między państwem a użytkownikiem. Zaznaczyć dalej należy, że aczkolwiek użytkownik wieczysty korzysta z uprawnień z rzeczy cudzej, to jednak zakres uprawnień do korzystania z gruntu jest o wiele szerszy aniżeli przy jakimkolwiek ograniczonym prawie rzeczowym. Ponadto, jak już wyżej zaznaczono, użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać, co oznacza także, że prawo to może obciążyć nie tylko hipoteką, jak to wynika wyraźnie z art. 191 prawa rzeczowego w brzmieniu zmienionym art. XVII przepisami wprowadzającymi k.c., ale również innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi. Za tym ostatnim poglądem przemawia przede wszystkim treść art. 233 k.c., który to przepis nie wprowadza żadnych ograniczeń w tym zakresie, a nadto treść art. 241 k.c., w myśl którego wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają również ustanowione na nim obciążenia.

W świetle tych rozważań należy dojść do wniosku, że użytkowanie wieczyste zawiera istotne cechy różniące tę instytucję od prawa własności i od ograniczonych praw rzeczowych, że jest ono nową postacią prawa rzeczowego o odrębnej od tych praw treści, że jednak instytucja ta bliższa jest raczej własności aniżeli ograniczonemu prawu rzeczowemu użytkowania. Za powyższym poglądem przemawia również usytuowanie tej instytucji w kodeksie cywilnym w osobnym tytule, umieszczonym między tytułem o prawie własności a tytułem o prawach rzeczowych ograniczonych.”

W tym samym kierunku wypowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 stycznia 1974 r.⁵⁰⁹, w uzasadnieniu, którego wskazał, że: „*Wieczyste użytkowanie bowiem zostało ukształtowane jako instytucja pośrednia między prawną kategorią własności a kategorią tzw. praw rzeczowych ograniczonych. W wypadkach więc nie unormowanych w art. 232-243 k.c. oraz w umowie o oddanie terenu państwowego w wieczyste użytkowanie należy przy trudnościach interpretacyjnych posługiwać się analogią przede wszystkim do przepisów zawartych w dziale II tytułu I księgi drugiej k.c., dotyczących treści i wykonywania własności, a więc m.in. również do art. 145 k.c.*”

W konsekwencji stanowiska Sądu Najwyższego i dominującego poglądu doktryny przyjmuje się, że w sytuacji braku regulacji w przepisach art. 232-243 Kodeksu cywilnego, odpowiednie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa własności⁵¹⁰.

W świetle powyższej argumentacji, użytkowanie wieczyste jest szczególną formą prawa rzeczowego, określoną w art. 233 k.c., uprawniające użytkownika wieczystego do korzystać z gruntu i rozporządzania swoim prawem w granicach ustawy, zasad współżycia społecznego oraz umowy. Prawo to jest podobne do własności, lecz różni się tym, że użytkownik rozporządza nie rzeczą, lecz przysługującym mu prawem, którego treść kształtowana jest także przez umowę. Oprócz elementu rzeczowego (korzystanie z gruntu), użytkowanie wieczyste ma też charakter obligacyjny, który wynika z umowy.

W przeciwieństwie do ograniczonych praw rzeczowych, zakres użytkowania wieczystego może być znacznie szerszy i bardziej elastyczny. Użytkownik wieczysty może bowiem prawo to nie tylko sprzedać, ale też obciążyć hipoteką i innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Użytkowanie wieczyste uregulowane zostało z jednej strony przepisami Kodeksu cywilnego, z drugiej zaś aktami szczegółowymi, w gronie których wskazać należy przede wszystkim ustawę o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.), która ustala zasady ustanawiania i użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece⁵¹¹ (dalej u.k.w.h.) wraz z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r.

⁵⁰⁹ Postanowienie SN z 17.01.1974 r., III CRN 316/73, OSNC 1974, nr 11, poz. 197.

⁵¹⁰ G. Bieniek, Z. Marmaj, *Użytkowanie wieczyste w praktyce, problematyka prawna*, Warszawa-Zielona Góra 1999 r., s. 10-13.

⁵¹¹ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t.j. Dz.U. 2025, poz. 341.

w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów⁵¹², które określają zasady zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych oraz ustanawiania hipotek, w tym na prawie użytkowania wieczystego, a także ustawy stanowiące podstawę przekształcenia prawa użytkownika wieczystego gruntu w prawo własności⁵¹³.

W literaturze prawniczej podkreśla się, że regulacja instytucji użytkowania wieczystego przeszła specyficzną ewolucję, od dominacji prawa administracyjnego w początkowym okresie jej funkcjonowania, po prymat prawa cywilnego w obecnym stanie prawnym⁵¹⁴.

2. Przedmiot i podmiot prawa użytkowania wieczystego

Instytucja użytkowania wieczystego znajduje swoje normatywne źródło w przepisach Kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.). Akty te determinują zakres przedmiotowy i podmiotowy stosowania rzeczowej instytucji prawa rzeczowego.

Zgodnie z treścią art. 232 k.c., prawo użytkowania wieczystego może zostać ustanowione wyłącznie na nieruchomości gruntowych. W świetle art. 4 pkt 1 u.g.n., przez nieruchomość gruntową należy rozumieć grunt stanowiący odrębny przedmiot własności. Definicja ta pozostaje spójna z ujęciem pojęcia nieruchomości w art. 46 § 1 k.c., zgodnie z którym nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również z art. 24 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece⁵¹⁵ (dalej u.k.w.h.), statuującym zasadę określania nieruchomości poprzez wpis do księgi wieczystej.

W literaturze prawniczej podkreśla się, iż definicja nieruchomości gruntowej w wyżej przywołanym znaczeniu ma charakter uniwersalny i znajduje zastosowanie na gruncie różnych gałęzi prawa cywilnego i administracyjnego. Należy również wskazać, że w przypadku, gdy dla nieruchomości została urządzona księga wieczysta, zastosowanie znajduje zasada „jedna księga – jedna nieruchomość”, wynikająca *expressis*

⁵¹² Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. 2001, nr 102, poz. 1122, z późn. zm.

⁵¹³ Zob. w niniejszym rozdziale pkt. 7.

⁵¹⁴ Do wejścia w życie nowelizacji ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z dnia 29 września 1990 r., Dz.U. 1990, nr 79, poz. 464, zawarcie umowy o oddanie gruntu stanowiącego własność państwową w użytkowanie wieczyste było poprzedzone wydaniem przez terenowy organ administracji państwowej decyzji wskazującej przyszłego użytkownika wieczystego oraz przedmiot umowy. Zob. A. Cisek, *Użytkowanie wieczyste*, [w:] E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. 4, Warszawa 2005, s. 144.

⁵¹⁵ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t.j. Dz.U. 2025, poz. 341.

verbis z art. 1 ust. 1 u.k.w.h., co ma istotne znaczenie dla konstrukcji prawnej użytkowania wieczystego oraz określenia granic przedmiotowych tego prawa⁵¹⁶.

Zgodnie z treścią art. 232 k.c., przedmiotem użytkowania wieczystego może być grunt stanowiący własność Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub ich związku. W kontekście gruntów będących własnością Skarbu Państwa, ustawodawca w Kodeksie cywilnym wprowadza ograniczenie przedmiotowe, zawężając je do nieruchomości gruntowych położonych w granicach administracyjnych miast oraz gruntów położonych poza tymi granicami, lecz włączonych do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przeznaczonych do realizacji zadań jego gospodarki. Powyższe ograniczenie nie znajduje zastosowania w odniesieniu do gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków⁵¹⁷. W myśl art. 232 § 2 Kodeks cywilny, inne grunty stanowiące własność Skarbu Państwa mogą stanowić przedmiot użytkowania wieczystego, o ile taką możliwość przewidują przepisy szczególne.

Ustawodawca przepisami u.g.n. zmienił w istotnym stopniu ograniczenia dotyczące rodzajów gruntów, które mogą być przedmiotem użytkowania wieczystego – ograniczenia te pierwotnie wynikały z 232 k.c. Pomimo utrzymania w u.g.n. wymogu, aby grunt był własnością Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub ich związków, zniesiono kryterium położenia bądź przeznaczenia nieruchomości jako warunek ustanowienia użytkowania wieczystego⁵¹⁸. Wyjątek stanowią grunty rolne wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, których status określono w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa⁵¹⁹.

Sąd Najwyższy w składzie siedmiu sędziów, uchwałą z 23 września 1993 r.⁵²⁰, rozstrzygając zagadnienie prawne dotyczące dopuszczalności stwierdzenia nabycia przez państwową osobę prawną prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz własności budynków na podstawie art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości⁵²¹, uznał, że jest to

⁵¹⁶ E. Klat-Górska, *Komentarz do art. 234 k.c.*, [w:] M. Fras, M. Habdas (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, Warszawa 2018, s. 482.

⁵¹⁷ Zob.: T. A. Filipiak, *Użytkowanie wieczyste* [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Własność i inne prawa rzeczowe*, t. 2, Warszawa 2012, s. 147.

⁵¹⁸ A. Cisek, *Użytkowanie wieczyste*, [w:] E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. 4, Warszawa 2005, s. 149.

⁵¹⁹ Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, t.j. Dz.U. 2016, poz. 1491, z późn. zm.

⁵²⁰ Uchwała SN(7) z 23.09.1993 r., III CZP 81/93, OSNC 1994, nr 2, poz. 27.

⁵²¹ Ustawa z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Dz.U. 1990, nr 79, poz. 464, z późn. zm.

niedopuszczalne, jeżeli grunty te w dniu 5 grudnia 1990 r. stanowiły współwłasność Skarbu Państwa (gminy) i innych osób.

Uzasadniając zajęte stanowisko Sąd Najwyższy wskazał, że: „[...] przedmiotem zarządu jako formy władztwa nad gruntami, była i mogła być wyłącznie tylko rzecz, a nie udział Skarbu Państwa wyrażający się miernikiem określającym ilościowy zakres uprawnień tego właściciela w odniesieniu do uprawnień przysługujących pozostałym właścicielom. U podstaw takiego uregulowania legły potrzeby obrotu gospodarczego i postępującej urbanizacji wymagającej terenów (gruntów) dla zlokalizowania przemysłu, budownictwa mieszkaniowego i infrastruktury technicznej jednostek osiedleńczych. Dlatego też przekształcenie zarządu z mocy art. 2 ust. 1 i 2 omawianej ustawy, mającego za przedmiot fizycznie oznaczoną część powierzchni ziemskiej, w prawo wieczystego użytkowania, może odnosić się tylko do nieruchomości w rozumieniu części wyodrębnionej z powierzchni ziemskiej, którą prawo uznaje za samodzielny przedmiot własności. Powyższe zapatrywanie znajduje potwierdzenie w ukształtowanym i jednolitym, jeszcze przed wejściem w życie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, poglądzie wyrażanym w piśmiennictwie, że użytkowanie wieczyste nie może być ustanowione na ułamkowej części prawa własności nieruchomości, ponieważ taki sposób władania nie odpowiada ani pojęciu współwłasności, ani użytkowania wieczystego. W świetle obowiązujących przepisów prawo rzeczowe może obciążać jedynie całą rzecz.”⁵²²

Zgodnie z wyżej wyrażonym stanowiskiem Sądu Najwyższego, nie jest możliwe ustanowienie użytkowania wieczystego na udziale we własności, gdy nieruchomość jest objęta współwłasnością, a przynajmniej jeden ze współwłaścicieli nie jest Skarbem Państwa lub jednostką samorządu terytorialnego⁵²³.

Dopuszczalne jest zaś ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na ułamkowej części nieruchomości gruntowej stanowiącej wyłączną własność Skarbu Państwa bądź jednostki samorządu terytorialnego. W uzasadnieniu prawnym uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 1995 r.⁵²⁴, wskazano, że: „Przedmiotem użytkowania wieczystego jest w istocie prawo własności Skarbu Państwa lub gminy w stosunku do określonej nieruchomości. Wykonywanie użytkowania wieczystego łączy się z

⁵²² Uchwała SN(7) z 23.09.1993 r., III CZP 81/93, OSNC 1994, nr 2, poz. 27.

⁵²³ G. Bieniek, *Użytkowanie wieczyste*, [w:] S. Rudnicki (red.), *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 2001, s. 24.

⁵²⁴ Uchwała SN z 18.05.1995 r., III CZP 61/95, OSNC 1995, nr 9, poz. 130.

posiadaniem nieruchomości, samo zaś prawo to spełnia funkcje społeczno-gospodarcze zbliżone do własności nieruchomości. Sytuacja prawna podmiotu, któremu oddano grunt w użytkowanie wieczyste w ułamkowej części, byłaby analogiczna do sytuacji współwłaściciela w ułamkowej części i byłaby unormowana przepisami art. 206 i 207 k.c., stosowanymi per analogiam. Oznacza to, że użytkownik wieczysty byłby uprawniony do współposiadania terenu oddanego mu w użytkowanie w ułamkowej części oraz do korzystania z niego w zakresie dającym się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z terenu przez właściciela oraz do pobierania pożytków i innych przychodów z tego terenu w stosunku do wielkości udziału, na którym ustanowione zostało prawo wieczystego użytkowania.

Do przyjęcia takiego rozwiązania upoważniają unormowania zawarte w przepisach szczególnych, przewidujące oddanie w użytkowanie wieczyste ułamkowej części terenu, na które trafnie powołał się Sąd Wojewódzki. Pierwszym z tych przepisów był art. 15a znolizowanej ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (t.j.: Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 z późn. zm.), który przewidywał możliwość sprzedaży przez Państwo lokali w domach wielomieszkaniowych z równoczesnym ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego ułamkowej części terenu, na którym położony był budynek. Ustawa ta została uchylona przez art. 89 pkt 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.), ale analogiczne unormowanie zawarte zostało w art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. z tym jednak zastrzeżeniem, że odnosiła się ona do lokali w domach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, a oddanie w użytkowanie wieczyste ułamkowej części miało dotyczyć gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z domu. Przepis ten został uchylony przez art. 38 pkt 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388), ale z kolei art. 4 ust. 3 ustawy z 1994 r., dotyczący wyodrębnienia własności lokali i nawiązujący do normy art. 3 ust. 1 tej ustawy, w myśl której w takim wypadku, między innymi, grunt stanowi współwłasność właścicieli lokali w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku - przewiduje, że jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przedmiotem współwłasności jest to prawo, a dalsze przepisy o własności lub współwłasności gruntu stosuje się odpowiednio do prawa użytkowania wieczystego. Ogólne sformułowanie tej normy, dopuszczające stosowanie przepisów o współwłasności do użytkowania wieczystego, pozwala przyjąć, że wyrażona w niej

zasada może być stosowana nie tylko w wypadkach odrębnej własności lokali. Przyjęcie jej także w odniesieniu do innych wypadków oddania terenu w użytkowanie wieczyste może mieć znaczenie dla realizacji określonych celów gospodarczych. Między innymi, z uwagi na przepis art. 235 § 2 k.c., który traktuje przysługującą wieczystemu użytkowaniu własność budynków i urządzeń na użytkowanym terenie jako prawo związane z użytkowaniem wieczystym, pozwoli ona na wspólne wznoszenie budynków przez wieczystego użytkownika i właściciela nieruchomości na oddanym w użytkowanie terenie jako przedmiocie współwłasności lub sprzedaż już istniejącego na gruncie budynku w ułamkowej części.”

Ograniczenie w zakresie przeznaczenia sposobu użytkowania nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste wprowadzono ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów⁵²⁵. Treścią art. 15 pkt 1 przywołanej ustawy postanowiono dodać ust. 1b w art. 13 u.g.n w brzmieniu: *„Nie oddaje się w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego, z wyjątkiem realizacji roszczeń o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oraz ustanowienia użytkowania wieczystego w ramach gospodarowania nieruchomościami przez Krajowy Zasób Nieruchomości.”*

Treść art. 13 ust. 1b u.g.n. znowelizowano na podstawie art. 10 pkt 2 ustawy z 13.06.2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw⁵²⁶ w ten sposób, że dodatkowo umożliwiono ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na nieruchomości gruntowej z przeznaczeniem jej na cele budownictwa mieszkaniowego, jeśli beneficjentem tego prawa będzie spółdzielnia mieszkaniowa.

Art. 13 ust. 1b u.g.n. nie będzie miał zastosowania także w sprawie zmiany dotychczasowego celu, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 2019 r., na cel mieszkaniowy, jeżeli w odniesieniu do tej nieruchomości miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza zabudowę mieszkaniową⁵²⁷,

⁵²⁵ Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, t.j. Dz.U. 2025, poz. 6.

⁵²⁶ Ustawa z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. 2019, poz. 1309.

⁵²⁷ Art. 26 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, t.j. Dz.U. 2025, poz. 6.

a także w sprawie o której stanowi art. 25 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów⁵²⁸.

W aktualnym stanie prawnym zasadniczo nie występują ograniczenia podmiotowe w zakresie beneficjenta, na którego rzecz prawo użytkowania wieczystego może zostać ustanowione. Zdolność do bycia podmiotem praw i obowiązków cywilnoprawnych, w tym praw rzeczowych takich jak użytkowanie wieczyste, wynika z ogólnych przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących osób fizycznych, osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych posiadających zdolność prawną. Chociaż żaden konkretny przepis wyłącznie o użytkowaniu wieczystym nie wymienia katalogu uprawnionych podmiotów, to możliwość nabycia tego prawa przez wskazane kategorie podmiotów wynika z ich ogólnej zdolności prawnej do uczestnictwa w obrocie prawnym i nabywania praw rzeczowych. Prawo użytkowania wieczystego może zatem zostać ustanowione na rzecz podmiotów posiadających w polskim porządku prawnym zdolność prawną do nabywania i posiadania praw rzeczowych. Zaliczają się do nich osoby fizyczne (art. 8 i nast. k.c.), osoby prawne (art. 33 i nast. k.c.), jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną (art. 33¹ k.c.).

Należy podkreślić, że w świetle zasady konfuzji wynikającej z normy art. 247 k.c., prawo użytkowania wieczystego nie może przysługiwać jednocześnie właścicielowi nieruchomości gruntowej. Oznacza to, że Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego lub ich związek będąc właścicielem, nie może być użytkownikiem wieczystym tej samej nieruchomości, którą posiada na własność.

Ograniczenie podmiotowe w zakresie dopuszczalności ustanowienia prawa użytkowania wieczystego wynika z treści art. 13 ust. 1b u.g.n. Możliwość ustanowienia prawa użytkowania wieczystego z przeznaczeniem nieruchomości na cele budownictwa mieszkaniowego istnieje wyłącznie na rzecz spółdzielni mieszkaniowej albo w ramach gospodarowania nieruchomościami przez Krajowy Zasób Nieruchomości.

Pewne ograniczenia w nabyciu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przewiduje ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez

⁵²⁸ Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, t.j. Dz.U. 2025, poz. 6.

cudzoziemców⁵²⁹ (Dz.U. 2017 r. poz. 2278, z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2023 r. poz. 344, z późn. zm.) w odniesieniu do przepisów regulujących zasady oddawania przez Skarb Państwa nieruchomości w użytkowanie wieczyste przedstawicielstwom dyplomatycznym, urzędom konsularnym państw obcych oraz innym przedstawicielstwom i instytucjom zrównanym z nimi w zakresie immunitetów i przywilejów.

Pomijając wskazane ograniczenia, użytkownikiem wieczystym może być każda osoba fizyczna i prawna, w tym również jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej o których stanowi art. 33¹ k.c.

Zgodnie z art. 232 § 1 k.c., podmiotami uprawnionymi do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego są wyłącznie Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego (gminy, powiaty, województwa) oraz związki tych jednostek, przy czym prawo to może być ustanowione jedynie na nieruchomościach gruntowych stanowiących ich własność. Katalog podmiotów uprawnionych do ustanowienia użytkowania wieczystego ma charakter zamknięty i wyczerpujący, co oznacza, że żaden inny podmiot prawa prywatnego czy publicznego, poza wymienionymi w art. 232 k.c., nie może ustanowić tego prawa, nawet jeśli jest właścicielem nieruchomości gruntowej.

3. Powstanie prawa użytkowania wieczystego

W prawie polskim odnotować można trzy formy pierwotnego nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu: *ex lege*, na podstawie decyzji administracyjnej oraz wskutek czynności prawnej⁵³⁰.

W ujęciu chronologicznym pierwszym aktem stanowiącym *ex lege* prawo użytkowania wieczystego było Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 26 stycznia 1962 r. w sprawie zmiany niektórych praw do gruntu na prawo wieczystego użytkowania lub użytkowania⁵³¹.

Zgodnie z treścią przywołanego rozporządzenia, przekształceniu w prawo użytkowania wieczystego uległo prawo własności czasowej, wieczyste prawo

⁵²⁹ Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, t.j. Dz.U. 2017, poz. 2278.

⁵³⁰ A. Cisek, *Użytkowanie wieczyste*, [w:] E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. 4, Warszawa 2005, s. 149.

⁵³¹ Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 26 stycznia 1962 r. w sprawie zmiany niektórych praw do gruntu na prawo wieczystego użytkowania lub użytkowania, Dz.U. 1962, nr 15, poz. 67.

użytkowania ustanowione jako prawo wieczyste na gruncie na podstawie dekretu z dn. 10 grudnia 1952 r.⁵³², prawo zabudowy ustanowione na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r.⁵³³, prawo wieczystej dzierżawy, prawo zabudowy i prawo własności czasowej ustanowione na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r.⁵³⁴, prawo zarządu i użytkowania terenów państwowych ustanowione na podstawie dekretu z dnia 26 kwietnia 1949 r.⁵³⁵ oraz dekretu z dnia 8 marca 1949 r.⁵³⁶, a także prawo wieloletniej dzierżawy terenów państwowych ustanowione na podstawie dekretu z dnia 6 grudnia 1946 r.⁵³⁷. Zakres podmiotowy tego przekształcenia określały przepisy wskazanego rozporządzenia.

Przekształcenia *ex lege* określonych stosunków prawnorzeczowych w prawo użytkowania wieczystego dokonano też ustawą z dnia 7 października 1992 r. zmieniającą ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości⁵³⁸. Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa, gminy lub związku międzygminnego, które w dniu 5 grudnia 1990 r. znajdowały się w zarządzie państwowych osób prawnych innych niż Skarb Państwa, a także w zarządzie komunalnych osób prawnych, stały się przedmiotem użytkowania wieczystego, a znajdujące się na tych gruntach budynki, urządzenia i lokale przeszły na własność użytkowników wieczystych.

Dokonanie tego przekształcenia było możliwe dzięki wcześniejszemu zniesieniu zasady jednolitego funduszu własności państwowej. Ustawą z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny⁵³⁹ znowelizowano treść art. 128 k.c. w ten sposób, że państwowe osoby prawne uzyskały zdolność prawną do nabywania składników majątkowych na własność. Przepis ten został następnie uchylony ustawą z dnia 28 lipca

⁵³² Dekret z dnia 10 grudnia 1952 r. o odstępowaniu przez Państwo nieruchomości mienia nierolniczego na cele mieszkaniowe oraz na cele budownictwa indywidualnych domów jednorodzinnych, Dz.U. 1952, nr 49, poz. 326.

⁵³³ Dekret z dnia 26 października 1945 r. o prawie zabudowy, Dz.U. 1945, nr 50, poz. 280.

⁵³⁴ Dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. . Warszawy, Dz.U. 1945, nr 50, poz. 279.

⁵³⁵ Dekret z dnia 26 kwietnia 1949 r. o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych, Dz.U. 1949, nr 27, poz. 197, z późn. zm.

⁵³⁶ Dekret z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich, Dz.U. 1946, nr 13, poz. 87.

⁵³⁷ Dekret z dnia 6 grudnia 1946 r. o przekazywaniu przez Państwo mienia nierolniczego na obszarze Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska, Dz.U. 1946, nr 71, poz. 389.

⁵³⁸ Ustawa z dnia 7 października 1992 r. zmieniająca ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Dz.U. 1992, nr 91, poz. 455.

⁵³⁹ Ustawa z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, Dz.U. 1989, nr 3, poz. 11.

1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny⁵⁴⁰, przenoszącą jego uzupełnioną treść do art. 44¹ k.c.⁵⁴¹

Kolejnym przykładem powstania *ex lege* prawa użytkowania wieczystego była ustawa z dnia 25 marca 1994 r. zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości⁵⁴². Na prawie użytkowania wieczystego gruntu uwłaszczone zostały przedsiębiorstwa państwowe, które spełniły wskazane w ustawie przesłanki.

W obecnym stanie prawnym art. 200 ustawy o gospodarce nieruchomościami⁵⁴³ znajduje zastosowanie do niezakończonych spraw o stwierdzenie nabycia prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa na podstawie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości⁵⁴⁴.

Zgodnie z treścią art. 201 ust. 1 u.g.n., przywołany art. 200 u.g.n. będzie miał odpowiednie zastosowanie w sprawach uwłaszczenia przedsiębiorstw państwowych na prawie użytkowania wieczystego na podstawie ustawy z dnia 25 marca 1994 r. zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości⁵⁴⁵.

Podstawą nabycia z mocy prawa użytkowania wieczystego gruntu przez państwowe i komunalne instytucje kultury jest art. 202 u.g.n., pod warunkiem spełnienia przesłanek wskazanych w przywołanym przepisie. Nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynków i urządzeń, a także lokali następuje z dniem wpisu państwowych i komunalnych instytucji kultury do właściwego rejestru.

W wymienionych przypadkach nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności jego części składowych następuje z mocy prawa. Dla ujawnienia skutków prawnorzeczowych w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej obciążonej prawem użytkowania wieczystego wymagane jest wydanie decyzji administracyjnej potwierdzającej nabycie praw użytkowania wieczystego. W stosunku do gruntów

⁵⁴⁰ Ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, Dz.U. 1990, nr 55, poz. 321, z późn. zm.

⁵⁴¹ G. Bieniek, *Użytkowanie wieczyste*, [w:] S. Rudnicki (red.), *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 2001, s.51

⁵⁴² Ustawa z dnia 25 marca 1994 r. zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Dz.U. 1994, nr 51, poz. 201.

⁵⁴³ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. 2024, poz. 1145, z późn. zm.

⁵⁴⁴ Ustawa z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Dz.U. 1990, nr 79, poz. 464, z późn. zm.

⁵⁴⁵ Ustawa z dnia 25 marca 1994 r. zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Dz.U. 1994, nr 51, poz. 201.

stanowiących własność Skarbu Państwa wymagana jest decyzja wojewody, zaś w stosunku do gruntów stanowiących własność gminy decyzja wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

Co do zasady wpis w księdze wieczystej o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego ma charakter konstytutywny. Wyjątkiem jest okoliczność powstania prawa użytkowania wieczystego na podstawie ustawy. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się jednolicie, że decyzja administracyjna potwierdzająca nabycie prawa użytkowania wieczystego na podstawie ustawy ma charakter deklaratoryjny i wywołuje skutki *ex tunc*⁵⁴⁶.

Powyższe stanowisko utrzymał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 5 grudnia 2002 r.⁵⁴⁷ w którym wskazał, że: „[...] Zgodnie z art. 27 zdanie drugie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm. - dalej: (u.g.n.), oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej. Wpis ma w tym wypadku charakter konstytutywny, co oznacza, że w razie niezachowania przesłanki wpisu czynność prawna mająca na celu oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste czy przeniesienie tego prawa nie wywołuje zamierzonego w niej skutku. Konstytutywność wpisu do księgi wieczystej związana jest również z nabyciem użytkowania wieczystego w trybie art. 14 ust. 4, art. 15 ust. 2, art. 37 ust. 2 pkt 7, art. 51 ust. 2, art. 56 czy art. 59 u.g.n., w tych wszystkich wypadkach ma bowiem zastosowanie art. 27 u.g.n., natomiast w sytuacji, gdy nabycie użytkowania wieczystego nastąpiło z dniem 5 grudnia 1990 r. z mocy prawa w drodze tzw. uwłaszczenia, przewidzianego w ustawie z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464 ze zm., por. art. 200 u.g.n.), wpis uprawnionego z tytułu użytkowania wieczystego do księgi wieczystej ma jedynie charakter deklaratoryjny. Nie jest to - wbrew odmiennym zapatrywaniom Sądu Okręgowego - jedyne odstępstwo od zasady, że koniecznym warunkiem nabycia użytkowania wieczystego jest wpis do księgi wieczystej. Zasada ta dotyczy - jak wynika z art. 27 zdanie drugie u.g.n. - ustanowienia oraz przeniesienia użytkowania wieczystego w drodze umowy. Wpis do księgi wieczystej nie jest natomiast przesłanką konstytutywną dla powstania użytkowania wieczystego, jeżeli nabycie tego prawa nastąpiło z mocy

⁵⁴⁶ G. Bieniek, *Użytkowanie wieczyste*, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki (red.), *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013, s. 938.

⁵⁴⁷ Uchwała SN z 5.12.2002 r., III CZP 71/02, OSNC 2003, nr 10, poz. 133.

ustawy (por. np. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 1998 r., III CZP 33/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 67). Stanowisko takie jest przyjmowane również w nauce prawa, przy czym przykładowo wskazuje się na nabycie użytkowania wieczystego w drodze dziedziczenia (art. 922 k.c.) lub zasiedzenia biegnącego przeciwko poprzedniemu wieczystemu użytkowaniu (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75, OSNCP 1976, nr 12, poz. 259)[...].”

Jak wskazano w uzasadnieniu wyżej przywołanej uchwały Sądu Najwyższego, nabycie użytkowania wieczystego z mocy prawa może również wynikać z realizacji uprawnień związanych z instytucją spadkobrania oraz zasiedzenia⁵⁴⁸. W tych przypadkach nabycie prawa użytkowania wieczystego nie będzie jednak miało charakteru nabycia pierwotnego, a wpis w księdze wieczystej ujawniający przejście tego prawa będzie miał charakter deklaratoryjny.

O możliwości zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego i charakterze nabycia tego prawa wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 11 grudnia 1975 r.⁵⁴⁹ w której czytamy, że: „[...] Z porównania zakresu uprawnień właściciela oraz wieczystego użytkownika wynika, że są one bardzo zbieżne, jeśli chodzi o uprawnienie do rozporządzania i władania, z tą jednak różnicą, że uprawnienie do władania jest ograniczone sposobem korzystania z rzeczy wskazanych w umowie oraz czasem; może też ono powstać tylko na przedmiocie własności państwowej. Oba te prawa spełniają te same funkcje w stosunku do mienia indywidualnego lub osobistego. Prawo wieczystego użytkowania podlega takiej samej ochronie jak prawo własności. Znajduje to oparcie w przepisach art. 140 i 233 k.c., z których wynika, że zarówno właściciel, jak i użytkownik wieczysty mogą korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób. Identyczne dyspozycje obu przepisów prowadzą do wniosku, że wieczysty użytkownik korzysta ze środków ochrony przewidzianych dla prawa własności. Ta rodzajowa bliskość obu praw i tożsamość spełnianych funkcji pozwalają - jak już zaznaczono - przyjąć, że i w stosunku do wieczystego użytkowania mają w drodze analogii odpowiednie zastosowanie przepisy o zasiedzeniu.

Za takim ujęcie przemawiają także potrzeby życia społecznego. Wskazuje na to cel wieczystego użytkowania, którym jest prawidłowa organizacja zabudowy terenów

⁵⁴⁸ Tak: G. Bieniek, *Użytkowanie wieczyste*, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki (red.), *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013, s. 938.

⁵⁴⁹ Uchwała SN(7z) z 11.12.1975 r., III CZP 63/75, OSNC 1976, nr 12, poz. 259.

państwowych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, przy uwzględnieniu planowej gospodarki terenami. Jak tego dowodzi praktyka, w tym zakresie niejednokrotnie powstają długotrwale stany faktyczne nie odpowiadające rzeczywistemu stanowi rzeczy, co z punktu widzenia porządku prawnego jest zjawiskiem niepożądanym. Dlatego konieczne jest przyjęcie takiej konstrukcji, która pozwalałaby na usuwanie wspomnianych niezgodności. Konstrukcję tę zapewnia instytucja zasiedzenia.

Możliwość zasiedzenia użytkowania wieczystego podlega istotnemu ograniczeniu: jest dopuszczalna wyłącznie wtedy, gdy użytkowanie wieczyste zostało już ustanowione na rzecz oznaczonej osoby. Nie wchodzi w rachubę nabycie tego prawa wskutek długotrwałego faktycznego wykonywania uprawnień wobec nieruchomości państwowej, która nie została oddana w użytkowanie wieczyste.

Przechodząc do przesłanek zasiedzenia użytkowania wieczystego, należy podkreślić, że posiadanie prowadzące do takiego skutku, musi odpowiadać treści tego prawa. Przez treść wieczystego użytkowania należy rozumieć faktyczne władztwo nad nieruchomością zgodnie z uprawnieniami określonymi w art. 233 k.c.

Drugą - obok posiadania - przesłanką zasiedzenia jest upływ czasu. Zgodnie z art. 172 k.c. długość tego czasu uzależniona jest od złej lub dobrej wiary posiadacza. W związku z tym należy przede wszystkim wskazać, że skoro przeniesienie wieczystego użytkowania wymaga zachowania formy aktu notarialnego (art. 237 k.c.), to brak takiej formy przemawia za przyjęciem złej wiary posiadacza; w takim bowiem wypadku nabywca nie może mieć uzasadnionego przekonania, że w świetle prawa przysługuje mu prawo wieczystego użytkowania [...].”

Spełnienie przesłanki posiadania nieruchomości i wykonywanie praw użytkownika wieczystego albo właściciela nieruchomości, ma decydujące znaczenie dla uznania rodzaju nabytych praw w drodze zasiedzenia. Takie stanowisko przyjął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 9 grudnia 2016 r.⁵⁵⁰ wskazując, że: „[...] W podsumowaniu należy stwierdzić, że przez zasiedzenie można nabyć tylko to prawo, co do którego ustawa przewiduje zasiedzenie jako jeden ze sposobów jego nabycia, i tylko wtedy, gdy posiadanie uprawnionego spełnia wszystkie przesłanki ustawowe. Treść prawa własności różni się istotnie od treści użytkowania wieczystego; ten, kto posiada nieruchomość jak właściciel, nabywa jej własność, a ten, kto posiada nieruchomość w zakresie treści użytkowania wieczystego, nabywa użytkowanie wieczyste [...].”

⁵⁵⁰ Uchwała SN(7) z 9.12.2016 r., III CZP 57/16, OSNC 2017, nr 5, poz. 51.

Dla oceny skuteczności zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego istotny jest charakter posiadania, bowiem tylko posiadanie samoistne stanowi przesłankę skutecznego zasiedzenia⁵⁵¹. Takie stanowisko przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 września 2000 r.⁵⁵², w uzasadnieniu, którego wskazywał, że: „[...] *Art. 231 § 1 k.c. ma odpowiednie zastosowanie także w stosunkach między posiadaczem a użytkownikiem wieczystym. Samoistne posiadanie prawa wieczystego użytkowania polega na wykonywaniu władztwa nad nieruchomością odpowiadającego uprawnieniom z art. 233 k.c., z wolą posiadania dla siebie [...].*”

W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2008 r.⁵⁵³ wskazano zaś, że posiadanie nieruchomości - związane z wykonywaniem prawa przysługującego użytkownikowi wieczystemu, nie prowadzi do nabycia własności tej nieruchomości przez zasiedzenie, ponieważ nie ma ono charakteru posiadania samoistnego.

Tryb powstania użytkowania wieczystego w drodze decyzji administracyjnej przewidują wybrane przepisy działu VII u.g.n. Zgodnie z art. 209 u.g.n. osoba, która uzyskała prawo zabudowy ustanowione przed dniem wejścia w życie dekretu z 26 października 1945 r. o prawie zabudowy, może żądać przekształcenia tego prawa w użytkowanie wieczyste. Przepis ten odwołuje się do prawa zabudowy regulowanego w prawie państw zaborczych na ziemiach polskich (art. 5421-27 tom X cz. 1 Zводу Praw, ustawa z dnia 26 kwietnia 1912 r. o prawie zabudowy (Dz. u. p. austr. Nr 86, rozporządzenie rządu Rzeszy z dnia 15 stycznia 1919 r. o prawie zabudowy (Dz. u. Rzeszy str. 72)⁵⁵⁴.

Przekształcenie następuje w drodze decyzji administracyjnej, wydanej przez właściwy organ na żądanie osoby uprawnionej. W decyzji organ określa warunki użytkowania wieczystego, z zachowaniem zasad określonych w art. 62 u.g.n. Wydana decyzja ma charakter konstytutywny i stanowi podstawę dokonania deklaratoryjnego wpisu w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej⁵⁵⁵.

Podobny charakter będzie miała decyzja organu o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste na podstawie art. 214 u.g.n. Pogląd ten potwierdził Sąd Apelacyjny w

⁵⁵¹ Porównaj stanowiska: T. A. Filipiak, *Użytkowanie wieczyste* [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Własność i inne prawa rzeczowe*, t. 2, Warszawa 2012, s. 149; A. Cisek, *Użytkowanie wieczyste*, [w:] E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. 4, Warszawa 2005, s. 167-168.

⁵⁵² Wyrok SN z 28.09.2000 r., IV CKN 103/00, LEX nr 52513.

⁵⁵³ Postanowienie SN z 18.01.2008 r., V CSK 383/07, OSNC-ZD 2008, nr 4, poz. 106.

⁵⁵⁴ A. Cisek, *Użytkowanie wieczyste*, [w:] E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. 4, Warszawa 2005, s. 166.

⁵⁵⁵ E. Klat-Górska, *Komentarz do art. 234 k.c.*, [w:] M. Fras, M. Habdas (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, Warszawa 2018, s. 481.

Warszawie wskazując w uzasadnieniu wyroku z 9.11.2011 r.⁵⁵⁶, że: „[...] Również obecnie w piśmiennictwie zgodnie przyjmuje się, że art. 214 u.g.n. ma charakter szczególny w stosunku do ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego i stanowi wyłączną podstawę prawną ustanowienia użytkowania wieczystego i zwrotu budynków bez potrzeby sięgania do innych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (tak G. Bieniek (w:) *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz pod redakcją G. Bieńka*, LexisNexis, Warszawa 2011, str. 827; E. Bończak-Kucharczyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz do art. 214*, LEX 2011; A. Cisek (w:) *System Prawa Prywatnego, Tom 4 Prawo rzeczowe*, Wydawnictwo C.H. Beck. Instytut Nauk Prawnych, Warszawa 2005, str. 165-166).

Podzielając powyżej przedstawione poglądy piśmiennictwa uznać należało, że Sąd pierwszej instancji rozstrzygając o żądaniu powódki błędnie odwołał się do treści art. 27 u.g.n. oraz art. 234 k.c., które odnoszą się jedynie do ustanowienia użytkowania wieczystego w drodze umowy. Jak już powyżej była o tym mowa jest to tylko jeden z możliwych sposobów oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Art. 214 u.g.n. przewiduje administracyjny tryb przyznania prawa użytkowania wieczystego i stosownie do ust. 3 przedmiotowego art. orzeka o tym właściwy organ. Z przepisu tego nie wynika, aby do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego konieczne było zawarcie umowy, zatem aby decyzja administracyjna rodziła jedynie po stronie uprawnionego cywilnoprawne roszczenie o zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, jak przyjął to Sąd pierwszej instancji. Podkreślić należy, że na gruncie u.g.n. ustawodawca zrezygnował z dwustopniowego systemu ustanawiania użytkowania wieczystego, tj. wydanie decyzji administracyjnej i zawarcie umowy (tak też G. Bieniek (w:) *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz pod redakcją G. Bieńka*, LexisNexis, Warszawa 2011, str. 205-206) [...].”

Dwustopniowy tryb stanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu nie został jednak zupełnie wyparty, bowiem do jego zastosowania dojdzie w razie uwzględnienia wniosku o przyznanie prawa użytkowania wieczystego gruntu złożonego przez dotychczasowego właściciela na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy⁵⁵⁷. Przyjęte

⁵⁵⁶ Wyrok SA w Warszawie z 9.11.2011 r., I ACa 804/11, LEX nr 1344276.

⁵⁵⁷ Dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, Dz.U. 1945, nr 50, poz. 279, z późn. zm.

zostało w orzecznictwie, że sprawa o przyznanie użytkowania wieczystego gruntu w trybie dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy jest sprawą administracyjną odrębną od sprawy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste lub o odszkodowanie na podstawie art. 214 lub 215 u.g.n.⁵⁵⁸ Ostateczna i prawomocna decyzja organu stwierdzająca przyznanie prawa użytkowania wieczystego gruntu, poprzedza zawarcie na jej podstawie umowy w formie aktu notarialnego⁵⁵⁹.

Wskazany wyżej dwustopniowy system stanowienia prawa użytkowania wieczystego na gruntach warszawskich, polegający na wydaniu decyzji administracyjnej, która poprzedza zawarcie umowy stanowiącej to prawo, jest wyjątkiem od obowiązującego jednostopniowego systemu stanowienia prawa użytkowania wieczystego⁵⁶⁰.

Podstawową formą pierwotnego nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu jest umowa o charakterze zobowiązująco-rozporządzającym, która dla swej ważności powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego. Czynnością rozporządzającą będzie w tym wypadku ustanowienie w umowie prawa użytkowania wieczystego przez właściciela gruntu, zaś zobowiązującą określone w umowie zachowanie osoby na rzecz której prawo to zostało ustanowione⁵⁶¹.

W świetle z art. 234 k.c., do oddania gruntu w użytkowanie wieczystego stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o przeniesieniu własności nieruchomości. Oznacza to, że – podobnie jak przy umowie przenoszącej własność – zastosowanie znajdują: zasada kazualności, możliwość zawarcia umowy pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, oraz wymóg zachowania formy *ad solemnitatem*⁵⁶².

Zgodnie z treścią art. 158 k.c. umowa przenosząca własność nieruchomości powinna zostać sporządzona w formie aktu notarialnego. Oznacza to tyle, że umowa ustanawiająca albo przenosząca prawo użytkowania wieczystego gruntu, zawarta bez zachowania formy aktu notarialnego, będzie obarczona sankcją nieważności czynności prawnej, co wynika z art. 73 § 2 zd. 1 k.c.

⁵⁵⁸ Wyrok NSA z 26.11.2008 r., I OSK 1898/07, ONSAiWSA 2010, nr 2, poz. 35.

⁵⁵⁹ Tak: Postanowienie SN z 30.11.2006 r., I CSK 293/06, OSNC 2007, nr 10, poz. 156.

⁵⁶⁰ Zob. H. Ciepla, *Użytkowanie wieczyste. Skutki prawne wygaśnięcia. Przekształcenie w prawo własności i jego wpis do księgi wieczystej*. Praktyka i orzecznictwo, Warszawa 2019, s. 18.

⁵⁶¹ T. A. Filipiak, *Użytkowanie wieczyste* [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Własność i inne prawa rzeczowe*, t. 2, Warszawa 2012, s. 152; G. Bieniek, *Użytkowanie wieczyste*, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki (red.), *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013, s. 936.

⁵⁶² A. Cisek, K. Górski, *Komentarz do art. 234 k.c.*, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 475.

W doktrynie podkreśla się, że problematyka użytkowania wieczystego podlega komplementarnej regulacji przepisów k.c. oraz u.g.n., stąd wnioski płynące z przepisów k.c. w zakresie sposobu stanowienia prawa użytkowania wieczystego i formy umowy znajdują potwierdzenie w pierwszym zdaniu art. 27 u.g.n., które stanowi że: *„Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.”*

Stosownie do treści art. 157 § 1 k.c. obowiązuje zakaz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu. Należy przy tym zaznaczyć, że taki zakaz nie obowiązuje dla zobowiązania się do dokonania takiej czynności pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu⁵⁶³. W takim przypadku zgodnie z zasadą kauzalności materialnej określoną w art. 156 k.c., czynność rozporządzająca będzie ważna pod warunkiem istnienia tego zobowiązania. Dodatkowo to zobowiązanie powinno być ujawnione w treści aktu notarialnego, co wynika z zasady kauzalności formalnej określonej w art. 158 k.c.

W zdaniu drugim art. 27 u.g.n. czytamy, że oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, a także przeniesienie tego prawa na podstawie umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej. Powyższe oznacza, że dopiero wpis w księdze wieczystej ujawniający obciążenie nieruchomości gruntowej prawem użytkowania wieczystego decyduje o momencie powstaniu tego prawa. Zwrócić przy tym należy uwagę, że zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece⁵⁶⁴ wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu.

O konstytutywnym charakterze wpisu prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej, wypowiedział się Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z 15.04.2004 r.⁵⁶⁵ wskazując, że: *„[...] Znaczenie konstytutywne wpisu prawa wieczystego użytkowania orzeczenia wyraża się w tym, że jego przedmiotem nie jest deklaratywne potwierdzenie stanu prawnego, ale ustanowienie, zmiana, zniesienie stosunku prawnego. Orzeczenie takie wywołuje skutek prawotwórczy w postaci zmiany stosunku materialnoprawnego, wypełnia je zawsze treść kształtująca. Skoro przepis art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami uzależnia przeniesienie prawa od wpisu w księdze wieczystej, czyni wpis przesłanką powstania prawa, to nabycie prawa następuje dopiero z chwilą wpisu. Sytuację tę ujmuje się często w ten sposób, że przed*

⁵⁶³ Zob.: art.157 § 2 k.c.

⁵⁶⁴ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t.j. Dz.U. 2025, poz. 341.

⁵⁶⁵ Postanowienie SN z 15.04.2004 r., IV CK 272/03, LEX nr 176082.

dokonaniem wpisu osobie, na której rzecz wpis ma nastąpić, przysługują wszystkie uprawnienia wynikające z umowy o ustanowieniu prawa, z wyjątkiem samego prawa [...].”

W zgodzie z przywołanym stanowiskiem Sądu Najwyższego przyjmuje się w literaturze, że w okresie od zawarcia umowy o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do momentu wpisu tego prawa w księdze wieczystej, nabywca ma do czynienia z ekspektatywą użytkowania wieczystego⁵⁶⁶.

Przejęcie prawa wieczystego użytkowania gruntu na inną osobę w drodze sukcesji generalnej uchyla działanie konstytucyjnego charakteru wpisu, przewidzianego w art. 27 u.g.n.⁵⁶⁷ Powyższe stanowisko potwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z 6.11.2014 r.⁵⁶⁸ stwierdzając, że: „[...] Powstałej na skutek przekształcenia spółce jawnej przysługują wszystkie wspólne prawa i obciążają ją wszystkie obowiązki współników spółki cywilnej już z chwilą wpisu spółki jawnej do rejestru, co obejmuje także należące do tych współników prawo wieczystego użytkowania nieruchomości. Skutek przejścia tego prawa na rzecz spółki jawnej w drodze sukcesji generalnej uchyla bowiem działanie konstytucyjnego charakteru wpisu, przewidzianego w art. 27 u.g.n.[...].”

Tryb zawarcia umowy został określony w art. 28 u.g.n. Co do zasady, oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste następuje w drodze przetargu. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, albo organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy, powiatu lub województwa.

W przypadkach szczególnych, gdy przedmiotem przetargu jest majątek pozostały po zlikwidowanej lub sprywatyzowanej państwowej osobie prawnej⁵⁶⁹, albo nieruchomość została ujęta w ewidencji nieruchomości prowadzonej na potrzeby wskazanych w ustawie organów państwowych⁵⁷⁰, organizację i przeprowadzenie przetargu przejmuje minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

⁵⁶⁶ A. Cisek, *Użytkowanie wieczyste*, [w:] E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. 4, Warszawa 2005, s. 152.

⁵⁶⁷ E. Bończak-Kucharczyk, *Komentarz do art. 27*, [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, [online:] www.sip.lex.pl, dostęp: 09.05.2024.

⁵⁶⁸ Wyrok SN z 6.11.2014 r., II CSK 90/14, LEX nr 1604634.

⁵⁶⁹ Art. 57 ust. 1 u.g.n.

⁵⁷⁰ Art. 60 ust. 2 pkt 1 u.g.n.

W szczególnych przypadkach, określonych w art. 37 ust. 2, 3 i 5 u.g.n., dopuszczalne jest przekazanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 listopada 2009 r.⁵⁷¹, przepisy art. 37–41 u.g.n. oraz rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości wydane na podstawie art. 42 u.g.n. należy traktować jako regulacje szczególne w stosunku do przepisów art. 70¹–70⁵ k.c. W konsekwencji, przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące aukcji i przetargu znajdują zastosowanie jedynie wówczas, gdy ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera odrębnych, szczególnych unormowań w tym zakresie.

Wskazać także należy na możliwość powstanie prawa użytkowania wieczystego wskutek konstytutywnego wpisu tego prawa w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej, dokonanego na podstawie orzeczenia sądu powszechnego⁵⁷².

4. Treść prawa użytkowania wieczystego

Ustawodawca, definiując instytucję użytkowania wieczystego w art. 233 k.c., nie posłużył się zamkniętym katalogiem uprawnień przysługujących użytkownikowi wieczystemu. Przepis ten wskazuje jedynie dwa podstawowe uprawnienia wynikające z tego stosunku: prawo do korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób oraz rozporządzenie samym prawem użytkowani wieczystego.

Porównując te uprawnienia z treścią art. 140 k.c., widać, że poza wspólnymi ograniczeniami wynikającymi z ustaw i zasad współżycia społecznego prawo własności jest dodatkowo limitowane obowiązkiem wykonywania go zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. W przypadku użytkowania wieczystego zamiast ograniczenia, wskazuje się obowiązek wykonywania prawa zgodnie z warunkami określonymi w umowie, na podstawie której nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Uprawnienie użytkownika wieczystego do korzystania z gruntu oraz jego części składowych z wyłączeniem innych osób, w tym także właściciela nieruchomości, należy interpretować w sposób analogiczny do prawa korzystania z rzeczy, przysługującego

⁵⁷¹ Wyrok SN z 19.11.2009 r., IV CSK 211/09, LEX nr 1232802.

⁵⁷² Zob. E. Klat-Górska *Komentarz do art. 234 k.c.*, [w:] M. Fras, M. Habdas (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, Warszawa 2018, s. 481.

właścicielowi na podstawie art. 140 Kodeksu cywilnego⁵⁷³. Użytkownik wieczysty wykonując swoje uprawnienie do posiadania nieruchomości, może zgodnie z prawem pobierać z tej nieruchomości pożytki naturalne i cywilne, a także inne dochody.

Art. 239 § 1 k.c. stanowi, że umowa o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste powinna określać sposób korzystania z tej nieruchomości. Chociaż w doktrynie wskazuje się na prawnie dopuszczalne pominięcie w treści umowy ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego postanowień określających sposób korzystania z gruntu przez użytkownika wieczystego⁵⁷⁴, to obowiązek umownego ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości wynika z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. O obowiązkowych postanowieniach umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste stanowi art. 29 u.g.n. Ustawodawca przywołanym przepisem nakłada na strony umowy obowiązek, aby te w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustaliły okres użytkowania wieczystego zależnie od celu, na który nieruchomość gruntowa zostaje oddana w użytkowanie wieczyste, oraz określiły sposób korzystania z nieruchomości, stosownie do art. 236 i art. 239 k.c.

Także judykatura przyjęła pogląd fakultatywności postanowień umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste o których mowa w art. 29 ust. 1 u.g.n. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 grudnia 2021 r.⁵⁷⁵ stwierdził, że: „[...] *Pominięcie w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oznaczenia okresu użytkowania wieczystego nie powoduje nieważności umowy, w takiej sytuacji ma zastosowanie art. 236 § 1 zdanie pierwsze k.c.*” W tym samym wyroku Sąd Najwyższy stwierdził, że: „*Brak w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, wbrew art. 239 § 1 k.c., postanowień określających korzystanie z nieruchomości albo ich ogólnikowy charakter nie powodują jej nieważności [...]*” W braku postanowień umownych określających sposób korzystania z nieruchomości, możliwe jest odwołanie się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa, za czym przemawia charakter użytkowania wieczystego, zbliżony do prawa własności⁵⁷⁶.

Sąd Najwyższy odniósł się również do znaczenia pojęcia „sposób korzystania z nieruchomości” w kontekście przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. W

⁵⁷³ A. Cisek, *Użytkowanie wieczyste*, [w:] E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. 4, Warszawa 2005, s. 168.

⁵⁷⁴ Zob. M. Balwicka-Szczyrba, *Komentarz do art. 239 k.c.*, [w:] M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, [online:] www.sip.lex.pl, dostęp: 05.05.2024.

⁵⁷⁵ Wyrok SN z 15.12.2021 r., IV CSKP 269/21, LEX nr 3440560.

⁵⁷⁶ Wyrok SN z 19.11.2002 r., IV CKN 1476/00, LEX nr 533121.

wyroku z dnia 29 czerwca 2007 r.⁵⁷⁷ wskazał, że przepis art. 29 ust. 2 u.g.n. rozróżnia dwa odrębne pojęcia: „cel”, w jakim nieruchomości ma być wykorzystywana, oraz „sposób korzystania z nieruchomości”, a ze względu na brak ustawowej definicji obu pojęć, ich znaczenie należy ustalać na podstawie wykładni językowej. W tym ujęciu, celem jest zamierzony rezultat działania – to, do czego się dąży, co stanowi przedmiot planu lub zamierzenia. Z kolei sposób korzystania oznacza konkretną metodę, formę lub tryb realizacji danego celu. Sposób korzystania z nieruchomości, wskazany w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, powinien umożliwiać realizację celu ustanowienia tego prawa⁵⁷⁸.

Należy wskazać, że sposób korzystania z nieruchomości kształtowany jest przepisami prawa - także aktów prawa miejscowego, zasadami współżycia społecznego oraz umową o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste⁵⁷⁹.

Podczas gdy art. 236 k.c. odnosi się do terminowego charakteru ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, art. 239 k.c. stanowi, że umowa powinna określać sposób korzystania z nieruchomości. Jeśli zaś oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste dokonane zostało w celu zabudowy, wówczas – zgodnie z treścią art. 239 ust. 2 k.c., umowa powinna określać termin rozpoczęcia i zakończenia zabudowy, rodzaj zabudowy wraz z obowiązkiem utrzymania jej w należyтым stanie, warunki i termin odbudowy albo rozbiórki tej zabudowy, a także wynagrodzenie należne wieczystemu użytkownikowi za pozostawioną na gruncie zabudowę w dniu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego. Ustawodawca, przez zastosowanie słowa „powinno”, wskazuje na fakultatywny charakter wymienionych w przepisie uzgodnień.

Charakter fakultatywny będą miały też postanowienia umowy wynikające z treści art. 62 u.g.n., który w ust. 1 stanowi, że w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się sposób i termin jej zagospodarowania, w tym termin zabudowy, zgodnie z celem, na który nieruchomości gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. W ust. 2 przyjęto zaś, że gdy użytkownik wieczysty jest zobowiązany do zabudowania nieruchomości, to w umowie ustala się zarówno termin rozpoczęcia zabudowy, jak i termin jej zakończenia. Nie powoduje zaś nieważności

⁵⁷⁷ Wyrok SN z 29.06.2007 r., I CSK 133/07, LEX nr 508822.

⁵⁷⁸ Zob. E. Bończak-Kucharczyk *Komentarz do art. 29, [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, [online:] www.sip.lex.pl, dostęp: 09.05.2024.

⁵⁷⁹ E. Klat-Górska *Komentarz do art. 239 k.c.*, [w:] M. Fras, M. Habdas (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, Warszawa 2018, s. 521-522.

umowy o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste pominięcie w treści umowy postanowień wskazanych w art. 62 ust. 1 i 2 u.g.n.⁵⁸⁰

Postanowienia umowy w zakresie wykonania zabudowy nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste stanowią zobowiązanie użytkownika wieczystego do jej wykonania. Niedotrzymanie przez użytkownika wieczystego ustalonych w umowie terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowej, w szczególności terminów jej zabudowy, może stanowić podstawę do zastosowania określonych w przepisach u.g.n. i Kodeksie cywilnym środków prawnych. Zgodnie z art. 63 u.g.n. - w przypadku uchybienia terminom, o których mowa w art. 62 u.g.n., organ może wyznaczyć dodatkowy termin do zagospodarowania nieruchomości. Możliwe jest także wszczęcie postępowania w przedmiocie ustalenia dodatkowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego⁵⁸¹. Dopuszczalne jest również wystąpienie z żądaniem rozwiązania umowy o użytkowanie wieczyste na podstawie art. 240 k.c., ale tylko wówczas, jeśli przesłanki stanowiące podstawę rozwiązania umowy zostały w umowie ustalone⁵⁸².

Zgodnie z art. 235 § 1 k.c., budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stają się z mocy prawa przedmiotem odrębnej własności. Własność budynków i urządzeń posadowionych na gruncie użytkowanym wieczysto przysługuje użytkownikowi wieczystemu i stanowi prawo związane z prawem użytkowania wieczystego.

Budynki, które zostały wzniesione na gruncie będącym przedmiotem współużytkowania wieczystego stanowią współwłasność użytkowników wieczystych. Takie stanowisko przyjął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 lipca 1966 r.⁵⁸³, w której czytamy: „[...] gdy na terenie oddanym w wieczyste użytkowanie dwu lub więcej użytkownikom jeden z nich własnym kosztem wzniosł budynek, prawo współwłasności do tego budynku na rzecz wszystkich współużytkowników wieczystych uzależnione jest od tego, czy budynek ten stanowi odrębną nieruchomość, czy też pozostaje częścią składową gruntu. W tym ostatnim bowiem wypadku teren wraz z wzniesionym budynkiem stanowi przedmiot użytkowania przez wszystkich współużytkowników [...]”

⁵⁸⁰ E. Bończak-Kucharczyk, *Komentarz do art. 62*, [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, [online:] www.sip.lex.pl, dostęp: 09.05.2024.

⁵⁸¹ E. Klat-Górska, *Komentarz do art. 239 k.c.*, [w:] M. Fras, M. Habdas (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, Warszawa 2018, s. 523.

⁵⁸² Wyrok SN z 13.02.2002 r., IV CKN 661/00, LEX nr 54358.

⁵⁸³ Uchwała SN z 8.07.1966 r., III CZP 43/66, OSNC 1966, nr 12, poz. 211.

Prawo użytkowania wieczystego ma w tym układzie charakter prawa głównego, natomiast własność budynków i urządzeń jest prawem akcesoryjnym. Oznacza to, że przeniesienie prawa własności budynków może nastąpić wyłącznie wraz z przeniesieniem prawa użytkowania wieczystego gruntu, a wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego skutkuje równoczesnym wygaśnięciem prawa własności budynków i urządzeń z nim związanych.

Pogląd ten podzielił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 sierpnia 2017 r.⁵⁸⁴, zgodnie z którym prawo użytkowania wieczystego ma charakter prawa głównego, natomiast własność budynków i urządzeń wzniesionych przez użytkownika wieczystego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowi prawo akcesoryjne. W konsekwencji, wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego skutkuje również wygaśnięciem prawa własności budynków i urządzeń znajdujących się na tym gruncie.

Stanowisko to znajduje potwierdzenie w treści art. 235 § 2 k.c., zgodnie z którym przysługująca użytkownikowi wieczystemu własność budynków i urządzeń posadowionych na użytkowanym gruncie stanowi prawo związane z użytkowaniem wieczystym. W razie wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego, prawo własności tych obiektów również wygasa.

Warto jednak zauważyć, że w odniesieniu do odrębnej własności lokali, Sąd Najwyższy w przywołanej uchwale wskazał odmienny mechanizm zależności. Udział w prawie użytkowania wieczystego ma charakter akcesoryjny względem odrębnej własności lokalu, co oznacza, że wygaśnięcie użytkowania wieczystego nie powoduje wygaśnięcia prawa własności lokalu.

Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zaprezentował w wyroku z 18 listopada 2009r.⁵⁸⁵, potwierdzając, że użytkowanie wieczyste gruntu jest prawem głównym, natomiast własność wzniesionych przez użytkownika budynków i urządzeń – prawem akcesoryjnym.

W zakresie prawa sąsiedzkiego użytkownik wieczysty ponosi odpowiedzialność za sposób wykonywania przysługującego mu prawa na podstawie tych samych przepisów Kodeksu cywilnego, które mają zastosowanie wobec właściciela nieruchomości.

Zgodnie z art. 144 k.c., użytkownik wieczysty odpowiada za immisje powstające z nieruchomości oddanej mu w użytkowanie wieczyste, jeżeli przy wykonywaniu swego prawa nie powstrzymał się od działań zakłócających korzystanie z nieruchomości

⁵⁸⁴ Uchwała SN(7) z 25.08.2017 r., III CZP 11/17, OSNC 2017, nr 12, poz. 132.

⁵⁸⁵ Wyrok SN z 18.11.2009 r., II CSK 242/09, OSNC-ZD 2010, nr 3, poz. 74.

sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz stosunków miejscowych.

Na podstawie art. 147 k.c., użytkownik wieczysty, tak jak właściciel, zobowiązany jest powstrzymać się od prowadzenia robót ziemnych w sposób, który mógłby zagrozić nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia.

Do użytkownika wieczystego znajdują odpowiednie zastosowanie również inne przepisy prawa sąsiedzkiego, w szczególności art. 148 k.c. dotyczący upadłych owoców, art. 149 k.c. regulujący dopuszczalność wejścia na grunt sąsiedni w celu usunięcia zwieszających się gałęzi lub owoców, art. 150 k.c. odnoszący się do uprawnienia do obciążenia i zatrzymania gałęzi lub korzeni przechodzących z gruntu sąsiedniego.

Do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące ustanowienia drogi koniecznej, w szczególności art. 145 k.c.

W postanowieniu z dnia 17 stycznia 1974 r.⁵⁸⁶, Sąd Najwyższy stwierdził, że użytkownikowi wieczystemu przysługuje zarówno legitymacja czynna, jak i bierna w postępowaniu o ustanowienie drogi koniecznej. W doktrynie prezentowane jest analogiczne stanowisko w odniesieniu do legitymacji procesowej użytkownika wieczystego w sprawach dotyczących rozgraniczenia nieruchomości, regulowanych w art. 152 i 153 k.c.⁵⁸⁷.

Uprawnienie do rozporządzania prawem użytkowania wieczystego obejmuje wszelkie formy czynności prawnych dokonywanych zarówno *inter vivos*, jak i *mortis causa*. Oznacza to, że użytkowanie wieczyste może być przedmiotem m.in. sprzedaży, darowizny, zamiany, a także dziedziczenia lub zapisu windykacyjnego.

Zgodnie z art. 237 k.c., do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy przeniesienia własności nieruchomości, w szczególności art. 158 k.c., który wymaga formy aktu notarialnego dla umowy zobowiązującej i rozporządzającej. Niezachowanie tej formy powoduje nieważność czynności (art. 73 § 2 k.c.).

Dla skutecznego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego konieczne jest jednak dokonanie wpisu w księdze wieczystej obciążonej tym prawem nieruchomości gruntowej. Wpis ten, zgodnie z art. 27 u.g.n., ma charakter konstytutywny, a zatem

⁵⁸⁶ Postanowienie SN z 17.01.1974 r., III CRN 316/73, OSNC 1974, nr 11, poz. 197.

⁵⁸⁷ Zob.: A. Cisek, *Użytkowanie wieczyste*, [w:] E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. 4, Warszawa 2005, s. 169.

dopiero z chwilą jego dokonania następuje skuteczne przeniesienie prawa użytkowania wieczystego na nabywcę⁵⁸⁸. Dokonany wpis wywołuje skutki wsteczne w zakresie, o którym mowa w art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece⁵⁸⁹ (dalej u.k.w.h.).

Z kolei w kontekście rozporządzeń *mortis causa*, tj. w drodze dziedziczenia lub zapisu windykacyjnego, art. 981¹ § 2 pkt 1 k.c. wskazuje wprost, że zbywalne prawo majątkowe – np. użytkowanie wieczyste, może być przedmiotem zapisu windykacyjnego, co potwierdza jego zbywalność także na wypadek śmierci.

Zgodnie z obowiązującym porządkiem prawnym, dopuszczalne jest obciążanie prawa użytkowania wieczystego ograniczonymi prawami rzeczowymi, takimi jak hipoteka, użytkowanie czy służebność.

Stosownie do art. 65 ust. 2 pkt. 1 u.k.w.h. przedmiotem hipoteki może być użytkowanie wieczyste wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego. Charakter tego prawa jako zbywalnego i podlegającego dziedziczeniu prawa rzeczowego uzasadnia możliwość jego dalszego obciążania innymi prawami rzeczowymi.

Zgodnie z zasadą pierwszeństwa z art. 12 u.k.w.h., ujawnienie ograniczonego prawa rzeczowego w księdze wieczystej zapewnia mu pierwszeństwo przed prawami nieujawnionymi, niezależnie od daty ich powstania. Zasada ta dotyczy także obciążeń użytkowania wieczystego: użytkowanie czy służebność wpisane do księgi wieczystej korzysta z pierwszeństwa przed prawami nieujawnionymi, nawet jeśli powstały wcześniej.

Ograniczone prawa rzeczowe ustanowione na prawie użytkowania wieczystego są z nim ściśle związane, mają bowiem charakter akcesoryjny względem prawa głównego. W konsekwencji, zgodnie z zasadą akcesoryjności i ugruntowanym stanowiskiem orzecznictwa, wygasają one najpóźniej z chwilą wygaśnięcia samego prawa użytkowania wieczystego – o czym wprost stanowi art. 241 k.c.⁵⁹⁰ Wygaśnięcie użytkowania wieczystego prowadzi do wygaśnięcia ustanowionych na tym prawie obciążeń, jako że brak jest substratu, który mógłby nadal stanowić przedmiot obciążenia.

⁵⁸⁸ Zob.: Uchwała SN z 21.05.2002 r., III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 76; Postanowienie SN z 5.07.2001 r., II CKN 1220/00, OSP 2002, nr 9, poz. 123; Uchwała SN z 11.04.2019 r., III CZP 100/18, OSNC 2019, nr 12, poz. 119.

⁵⁸⁹ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t.j. Dz.U. 2025, poz. 341.

⁵⁹⁰ Wyjątkiem od zastosowania art. 241 k.c. jest konfuzja, o której stanowi art. 32 ust. 2 u.g.n.

Z treści art. 16 ust. 1a u.g.n. oraz art. 17b ust. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa⁵⁹¹ (dalej u.g.n.r.) wynika, że użytkownikowi wieczystemu przysługuje prawo zrzeczenia się tego prawa.

Zakres podmiotowy i przedmiotowy wskazanych przepisów jest ograniczony. Zgodnie z art. 17b ust. 3 u.g.n.r., zrzeczenie się użytkowania wieczystego jest dopuszczalne wyłącznie w odniesieniu do nieruchomości rolnych stanowiących własność Skarbu Państwa. Czynność ta ma charakter jednostronny i dla swojej ważności wymaga formy aktu notarialnego.

Z kolei art. 16 ust. 1a u.g.n. przewiduje możliwość zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przez państwowe lub samorządowe osoby prawne. Skutek zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego polega na przejściu tego prawa na rzecz właściciela gruntu - jednostkę samorządu terytorialnego albo Skarbu Państwa. W wyniku konfuzji dochodzi do wygaśnięcia tego prawa.

W literaturze prawniczej wyrażany jest dominujący pogląd, zgodnie z którym zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego jest co do zasady dopuszczalne również przez inne podmioty, którym to prawo przysługuje. Pogląd ten opiera się na zastosowaniu przez analogię dopuszczalności zrzeczenia się prawa własności i ograniczonych praw rzeczowych⁵⁹².

W doktrynie przeważa również stanowisko, że wykreślenie prawa użytkowania wieczystego z księgi wieczystej ma charakter deklaratoryjny – skuteczność zrzeczenia się tego prawa następuje z chwilą skutecznego złożenia oświadczenia woli i jego przyjęcia przez właściciela gruntu⁵⁹³.

Prawo użytkowania wieczystego korzysta z ochrony przewidzianej dla praw rzeczowych, w szczególności poprzez możliwość dochodzenia roszczeń windykacyjnych i negatoryjnych, o których mowa w art. 222 § 1 i 2 k.c. Podstawą takiej ochrony jest art. 251 k.c., zgodnie z którym ograniczone prawa rzeczowe korzystają z ochrony na zasadach analogicznych do tych, jakie przysługują właścicielowi. Skoro zatem prawa te podlegają ochronie równorzędnej z prawem własności, tym bardziej ochrona ta przysługuje prawu

⁵⁹¹ Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, t.j. Dz.U. 2024, poz. 589, z późn. zm.

⁵⁹² T. A. Filipiak, *Użytkowanie wieczyste*, [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Własność i inne prawa rzeczowe*, t. 2, Warszawa 2012, s. 150-151.

⁵⁹³ Zob. G. Bieniek, *Użytkowanie wieczyste*, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki (red.), *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013, s. 1136.

użytkowania wieczystego, które w systematyce prawa cywilnego zajmuje pozycję pośrednią pomiędzy prawem własności a ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Użytkowanie wieczyste chronione jest również za pomocą roszczeń uzupełniających, o których mowa w art. 224–230 k.c., w szczególności w sytuacjach, gdy naruszenie posiadania lub prawa rzeczowego wiąże się z bezpodstawnym wzbogaceniem posiadacza lub wyrządzeniem szkody użytkownikowi wieczystemu. Roszczenia te mogą dotyczyć zwrotu pożytków, wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, naprawienia szkody lub zwrotu nakładów⁵⁹⁴. Poza wskazanymi środkami ochrony petytoryjnej, użytkownik wieczysty może skorzystać z ochrony posesoryjnej uregulowanej w art. 343 k.c. (obrona konieczna i dozwolona samopomoc) oraz art. 344 k.c. (ochrona posesoryjna)⁵⁹⁵.

5. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

Co do zasady użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowi odpłatne prawo rzeczowe⁵⁹⁶. Zgodnie z art. 238 k.c., użytkownik wieczysty zobowiązany jest do uiszczania opłaty rocznej przez cały okres trwania użytkowania wieczystego. Odpłatny charakter użytkowania wieczystego potwierdza treść art. 71 ust. 1 u.g.n., który stanowi, że: „Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.”

Zobowiązanie użytkownika wieczystego do ponoszenia opłaty rocznej na rzecz właściciela gruntu ma charakter cywilnoprawny i stanowi ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania z gruntu⁵⁹⁷.

W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 r.⁵⁹⁸ trafnie wskazano, że obowiązek uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, wynikający z art. 238 k.c., jest ściśle związany z czasem trwania tego prawa i obciąża każdorazowego użytkownika wieczystego, tj. podmiot, któremu prawo to w

⁵⁹⁴ A. Cisek, *Użytkowanie wieczyste*, [w:] E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. 4, Warszawa 2005, s. 179.

⁵⁹⁵ Ibidem, s. 180.

⁵⁹⁶ Wyjątek od zasady stanowi np. zwolnienie instytutów badawczych z opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. o instytutach badawczych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 534). Na podstawie art. 44 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1966 z późn. zm.) nie pobiera się opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oddanych pod zakłady charytatywno-opiekuńcze i punkty katechetyczne.

⁵⁹⁷ Wyrok SN z 30.09.2015 r., I CSK 760/14, LEX nr 1943201.

⁵⁹⁸ Wyrok SN z 12.02.2014 r., IV CSK 284/13, LEX nr 1436178.

danym okresie przysługuje. Oznacza to, że opłata roczna wiąże każdego kolejnego nabywcę prawa użytkowania wieczystego, niezależnie od podstawy jego nabycia⁵⁹⁹.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem obowiązek uiszczania opłaty rocznej spoczywa na podmiocie wpisanym w księdze wieczystej jako użytkownik wieczysty, nawet jeśli faktycznie nie korzysta on z nieruchomości⁶⁰⁰. W razie zbycia prawa użytkowania wieczystego w trakcie roku kalendarzowego, opłatę roczną należy podzielić proporcjonalnie – zbywca uiszcza ją za okres faktycznego władania nieruchomością, co odpowiada zasadzie ekwiwalentności świadczeń wynikającego z art. 238 k.c.⁶⁰¹

Szczegółowe zasady dotyczące ustalania, aktualizacji i uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego, ponoszonych na rzecz właściciela nieruchomości, zostały uregulowane w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustawa ta precyzuje m.in. terminy płatności, tryb ustalania wysokości opłat i udzielania bonifikat, możliwość aktualizacji wysokości opłat oraz procedurę odwoławczą wobec ustalonych kwot.

Zasada ustalania i pobierania pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego, jak również corocznych opłat rocznych ma charakter normy bezwzględnie obowiązującej, co oznacza, że strony nie mogą w drodze umowy ukształtować odmiennie kwestii uregulowanej w art. 71 ust. 1 u.g.n.⁶⁰² Postanowienia umowne sprzeczne z tą zasadą byłaby nieważne na podstawie art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego.

Stosownie do treści art. 73 ust. 5 u.g.n. w umowie określa się wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz udzielanych bonifikat, a także sposób zapłaty tych opłat, co oznacza, że określenie tych opłat stanowi *essentialia negotii* umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego⁶⁰³.

Wysokość opłat należnych właścicielowi nieruchomości, zgodnie z brzmieniem art. 72 ust. 1 jest determinowana ceną nieruchomości oraz stawką procentową pierwszej opłaty i rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Cena nieruchomości ustalana jest na podstawie jej wartości (art. 67 ust. 1 u.g.n.). Wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy (art. 7 u.g.n.). O ile cena ma znaczenie przy ustalaniu pierwszej opłaty i opłaty rocznej w umowie o oddanie gruntu w

⁵⁹⁹ Wyrok SN z 16.12.1999 r., II CKN 639/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 121.

⁶⁰⁰ Wyrok SN z 17.12.2008 r., I CSK 244/08, OSNC-ZD 2009, nr 3, poz. 82.

⁶⁰¹ Wyrok SN z 25.11.2010 r., I CSK 692/09, OSNC-ZD 2011, nr 2, poz. 45.

⁶⁰² E. Bończak-Kucharczyk, *Komentarz do art. 71, [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, [online:] www.sip.lex.pl, dostęp: 09.05.2024.

⁶⁰³ Wyrok SN z 8.05.2015 r., III CSK 274/14, LEX nr 1723775.

użytkowanie wieczyste, o tyle wysokość zaktualizowanych opłat rocznych ustala się na podstawie aktualnej wartości nieruchomości.

Ustalona przez rzeczoznawcę wartość nieruchomości stanowi podstawę ustalenia ceny nieruchomości, która z kolei jest podstawą ustalenia pierwszej opłaty i opłaty rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Przy ustalaniu ceny nieruchomości planowanej do oddania w użytkowanie wieczyste, obowiązują te same zasady, jakby nieruchomość ta miała zostać sprzedana. Odpowiednie zastosowanie przy ustalaniu ceny nieruchomości będą zatem miały przepisy art. 67 ust. 2 i nast. u.g.n., kształtujące zasady ustalenia ceny przy sprzedaży w drodze przetargu albo w drodze bezprzetargowej.

O stawce procentowej pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej decyduje samodzielnie jej właściciel. Zgodnie z brzmieniem art. 72 ust. 2 u.g.n. wysokość pierwszej opłaty nie może być mniejsza niż 15% i większa niż 25% ceny nieruchomości.

Wysokość stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki ta nieruchomość została oddana. Stosownie do treści art. 72 ust. 3 u.g.n. wysokość tej stawki może wynieść 0,3%, 1%, 2%, albo 3% ceny nieruchomości.

Jeśli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu, to stosownie do treści art. 71 ust. 2 u.g.n. pierwsza opłata podlega zapłacie jednorazowo, jednak nie później niż do dnia zawarcia umowy o oddanie. Wskazane w tym przepisie zasady wniesienia pierwszej opłaty nie będą miały zastosowania przy oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej. Dopuszczalne jest w tym przypadku rozłożenie pierwszej opłaty na raty, do czego odpowiednie zastosowanie będą miały przepisy art. 70 ust. 2-4 u.g.n.

Zgodnie z art. 71 ust. 4 u.g.n. opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, chyba że na wniosek użytkownika wieczystego organ wyznaczy inny termin. Opłatę roczną wnosi się z góry za dany rok, z tym zastrzeżeniem, że nie pobiera się jej za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Właściciel gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nie może zaś żądać uiszczenia opłaty rocznej, jeśli prawo to nie zostało ujawnione w księdze wieczystej⁶⁰⁴.

⁶⁰⁴ Wyrok SN z 4.02.2005 r., I CK 512/04, LEX nr 394484.

Art. 73 ust. 1 u.g.n. stanowi, że jeśli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, wówczas cel określony w umowie jako podstawowy definiuje wysokość stawki procentowej opłaty rocznej.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami definiują przypadki gdy opłata jednorazowa lub opłata roczna może podlegać zmianie. Przesłanką dokonania zmiany stawki procentowej, na podstawie której ustalana jest wysokość opłaty rocznej, jest zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego. Ustawodawca treścią art. 73 ust. 2 i ust. 2b dokonał rozróżnienia zmiany celu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste ze względu na stan gdy zmiana sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste względem ustalonego celu się dokonała, oraz ze względu na stan gdy zmiana sposobu użytkowania nieruchomości względem ustalonego celu jest planowana.

Treścią art. 73 ust. 2 u.g.n. ustawodawca postanowił, że jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego, z wnioskiem o zmianę celu użytkowania wieczystego występuje właściwy organ albo użytkownik wieczysty⁶⁰⁵. W art. 73 ust. 2b u.g.n. ustawodawca wskazał zaś przesłanki uprawniające użytkownika wieczystego nieruchomości do wystąpienia z wnioskiem o zmianę celu użytkowania wieczystego. Złożenie tego wniosku jest w tym przypadku niezależne od tego, czy zaszła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, a jego złożenie uzasadnia zgodność zmiany celu z rozstrzygnięciem planu miejscowego, treścią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego, zgłoszeniem budowy lub przebudowy, wobec której organ nie wniósł sprzeciwu, decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, bądź uchwałą o ustaleniu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej. Wniosek o zmianę celu jest w tym przypadku uzasadniony jeśli spełniona została choćby jedna z pięciu wymienionych przesłanek, niezależnie od tego czy wnioskowany cel będzie realizował cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z brzmieniem art. 73 ust. 3 u.g.n. właściciel nieruchomości może udzielić bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku. Warunki udzielania na podstawie tego

⁶⁰⁵ O trwałości zmiany zob.: Wyrok SN z 22.04.2010 r., V CSK 357/09, OSNC 2010, nr 11, poz. 152.

przepisu bonifikat oraz wysokość stawek procentowych, powinny w szczególności zostać określone w zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku.

W art. 73 ust. 4 wskazano zaś, że obniżce o 50% podlega opłata jednorazowa i opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli nieruchomości gruntowa została wpisana do rejestru zabytków, z tym zastrzeżeniem, że skala tej obniżki za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku może zostać zmieniona.

O obligatoryjnej bonifikacie stanowi art. 74 ust. 1 u.g.n. Przepis ten jest podstawą 50% bonifikaty opłaty rocznej, gdy nieruchomości jest przeznaczona na cele mieszkaniowe lub wykorzystywana na te cele, a występującym z wnioskiem o bonifikatę jest osoba fizyczna, której dochód nie przekracza 50 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona.

Zgodnie z brzmieniem art. 75 u.g.n., gdy nastąpił zbieg bonifikat dotyczących opłat związanych z użytkowaniem wieczystym, o których mowa w art. 73 ust. 3 i ust. 4 oraz art. 74 ust. 1 u.g.n., zastosowanie ma bonifikata korzystniejsza dla użytkownika wieczystego.

Jak wspomniano wyżej, opłata roczna za użytkowanie wieczyste podlega aktualizacji w oparciu o art. 77 u.g.n. Przesłanką aktualizacji jest zmiana wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Może ona być realizowana nie częściej niż raz na 3 lata. Gdyby jednak okazało się, że wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej jest niższa od ustalonej w drodze przetargu, wówczas aktualizacja nie będzie realizowana.

Zgodnie z treścią art. 78 ust. 1 u.g.n., właściciel nieruchomości chcąc zaktualizować opłatę roczną powinien w terminie do 31 grudnia roku poprzedzającego rok, którego aktualizacja dotyczy wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty i przesłać równocześnie ofertę przyjęcia opłaty zaktualizowanej. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego⁶⁰⁶ (dalej k.p.a. albo Kodeks postępowania administracyjnego).

Po otrzymaniu wypowiedzenia z ofertą zaktualizowanej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Brak takiego wniosku skutkuje przyjęciem oferty zaktualizowanej opłaty rocznej.

⁶⁰⁶ Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, t.j. Dz.U. 2024, poz. 572.

Stosownie do treści art. 79 ust. 7 u.g.n. do postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym stosuje się odpowiednio wskazane przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 79 ust. 3 u.g.n., samorządowe kolegium odwoławcze, rozpatrując sprawę we wszczętym postępowaniu w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, powinno w pierwszej kolejności dążyć do polubownego rozstrzygnięcia sprawy.

W przypadku, gdy zawarcie ugody nie dojdzie do skutku, kolegium wydaje orzeczenie kończące postępowanie – oddalające wniosek albo ustalające nową wysokość opłaty rocznej. Strona, która nie zgadza się z treścią wydanego orzeczenia, może wnieść sprzeciw, co skutkuje przekazaniem sprawy do rozpoznania przez sąd powszechny.

Sprzeciw wnosi się do samorządowego kolegium odwoławczego w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Złożenie sprzeciwu powoduje utratę mocy obowiązującej przez orzeczenie kolegium, a sprawa podlega przekazaniu do właściwego sądu cywilnego w celu jej ponownego rozpoznania.

Ciężar dowodu wystąpienia przesłanek uzasadniających dokonanie aktualizacji opłaty rocznej na podstawie art. 77 u.g.n. spoczywa na właścicielu nieruchomości. Stanowisko takie potwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 września 2009 r.⁶⁰⁷ w którym czytamy: „[...] Zgodnie z art. 78 ust. 3 u.g.n., ciężar dowodu istnienia przesłanek do aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 1 u.g.n.) spoczywa na właściwym organie. Rzecz jasna, chodzi o właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, mimo jurekcyjnej nieścisłości tego przepisu (verba legis: <<właściwy organ>>). Jest to przepis o charakterze materialno-prawnym, który - w sensie czasowym - określa ciężar rozkładu dowodu w całym postępowaniu <<aktualizacyjnym>>, obejmującym fazę postępowania administracyjnego i fazę sądowego postępowania rozpoznawczego. Nie ma przy tym znaczenia to, że właściciel nieruchomości pozostaje zawsze stroną pozwaną w postępowaniu sądowym po wniesieniu sprzeciwu przez właściwy organ lub użytkownika wieczystego od orzeczenia kolegium (art. 80 ust. 1 u.g.n.). Ratio legis takiego rozwiązania prawnego podyktowana została potrzeba ułatwienia sytuacji dowodowej (a tym samym - procesowej) użytkownika wieczystego w postępowaniu sądowym [...].”

Na podstawie art. 81 u.g.n. użytkownik wieczysty może żądać obniżenia opłaty za użytkowanie wieczyste. W tym przypadku ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do

⁶⁰⁷ Wyrok SN z dnia 23.09.2009 r., I CSK 45/09, LEX nr 530615.

aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym. Procedura aktualizacji opłaty rocznej na żądanie użytkownika wieczystego jest podobna do procedury realizowanej przy aktualizacji opłaty rocznej z inicjatywy właściciela nieruchomości.

6. Wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego

Do katalogu najważniejszych przyczyn wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego zalicza się w szczególności: upływ terminu, na jaki prawo to zostało ustanowione, rozwiązanie umowy, zrzeczenie się prawa, konfuzję prawa użytkowania wieczystego z prawem własności nieruchomości, wywłaszczenie, a także wygaśnięcie użytkowania wieczystego z mocy prawa⁶⁰⁸.

Użytkowanie wieczyste jest prawem terminowym. Zgodnie z art. 236 § 1 Kodeksu cywilnego, oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje na okres dziewięćdziesięciu dziewięciu lat. Przepis ten przewiduje wyjątek: jeśli cel gospodarczy nie wymaga długiego okresu, użytkowanie wieczyste można ustanowić na czas krótszy, jednak nie krótszy niż czterdzieści lat.

W myśl art. 33 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, użytkowanie wieczyste wygasa z upływem terminu określonego w umowie. Użytkownikowi wieczystemu przysługuje jednak prawo do żądania przedłużenia tego prawa, co wynika z art. 236 § 2 k.c.

Żądanie przedłużenia użytkowania wieczystego może zostać zgłoszone przez użytkownika najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania prawa. Niedochowanie tego terminu skutkuje wygaśnięciem użytkowania wieczystego. W praktyce oznacza to, że z żądaniem przedłużenia umowy o dalszy okres – nie krótszy niż czterdzieści i nie dłuższy niż dziewięćdziesiąt dziewięć lat – użytkownik wieczysty powinien wystąpić w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu, na jaki prawo to zostało pierwotnie ustanowione.

O terminie zgłoszenia żądania zawarcia umowy o przedłużenie użytkowania wieczystego wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 lutego 2012 r.⁶⁰⁹ wskazując, że: „[...] Uwzględniając racjonalne działanie ustawodawcy należy dojść do wniosku, że w przypadkach, w których użytkownik wieczysty zażądał przedłużenia

⁶⁰⁸ Por.: H. Ciepla, *Użytkowanie wieczyste. Skutki prawne wygaśnięcia. Przekształcenie w prawo własności i jego wpis do księgi wieczystej. Praktyka i orzecznictwo*, Warszawa 2019, s. 38-40;

⁶⁰⁹ Uchwała SN z 16.02.2012 r., III CZP 94/11, OSNC 2012, nr 11, poz. 124.

użytkowania wieczystego w przewidzianym pięcioletnim terminie, art. 236 § 2 k.c. wyłącza zastosowanie art. 33 ust. 1 u.g.n., co pozwala zawrzeć umowę o przedłużenie użytkowania wieczystego lub doprowadzić do jej zawarcia na drodze sądowej w sposób przewidziany w art. 64 k.c. po upływie okresu, na jaki prawo to zostało pierwotnie ustanowione, z tym skutkiem, że prawo to trwa nieprzerwanie. Taka wykładnia art. 33 ust. 1 u.g.n. i art. 236 § 2 k.c. nie narusza czasowego charakteru użytkowania wieczystego (art. 236 § 1 k.c.). Wobec wyłączenia w świetle tej wykładni - w przypadkach, w których użytkownik wieczysty zażądał we właściwym terminie przedłużenia użytkowania wieczystego - nastąpienia przewidzianego w art. 33 ust. 1 skutku upływu okresu, na jaki użytkowanie wieczyste zostało ustanowione, późniejsze zawarcie umowy o przedłużenie użytkowania wieczystego sprawia, że użytkowanie wieczyste trwa nieprzerwanie w określonych ramach czasowych [...].”

Z przywołanego uzasadnienia wynika, że umowę o przedłużenie użytkowania wieczystego — na żądanie zgłoszone w terminie z art. 236 § 2 k.c. — można zawrzeć także po upływie okresu, na jaki prawo to pierwotnie ustanowiono. Jeżeli brak wyjątkowych okoliczności uzasadniających odmowę przedłużenia z uwagi na ważny interes społeczny, użytkownikowi wieczystemu, który w terminie z art. 236 § 2 k.c. złożył właścicielowi wniosek o przedłużenie, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy przedłużającej. Roszczenie to obejmuje w szczególności obowiązek złożenia przez właściciela nieruchomości stosownego oświadczenia woli, koniecznego do zawarcia umowy przedłużającej użytkowanie wieczyste na dalszy okres.

Zgodnie z treścią art. 236 § 3 k.c. umowa o przedłużenie wieczystego użytkowania powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

Czynność prawna, którą strona umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste wyraża wolę rozwiązania stosunku obligacyjnego wynikającego z tej umowy, jest podstawowym instrumentem realizacji konstytucyjnie chronionej wolności człowieka w sferze stosunków cywilnoprawnych, co wynika z treści art. 56 k.c. w zw. z art. 31 ust. 1 Konstytucji RP i art. 1 k.c.⁶¹⁰

Umowa o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste - mimo swej szczególnej natury (długi okres obowiązywania oraz udział Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego) - pozostaje cywilnoprawną zobowiązująco-rozporządzającą, ukierunkowaną na wywołanie uzgodnionego skutku rzeczowego. Oznacza to, że co do

⁶¹⁰ R. Trzaskowski, *Komentarz do art. 56 k.c.*, [w:] J. Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I: *Część ogólna*, cz. 2 (art. 56–125), Warszawa 2021, [online:] www.sip.lex.pl, dostęp: 12.05.2024.

zasady umowa podlega ogólnym przepisom k.c. o umowach, w tym zasadzie swobody umów określonej w treści art. 353¹ k.c.

W świetle przywołanej wyżej normy strony mogą zawrzeć umowę o treści przez siebie ustalonej, byleby jej cel lub treść nie sprzeciwiały się ustawie, zasadom współżycia społecznego ani naturze stosunku prawnego. Skoro możliwe jest zawarcie umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, to w sytuacji braku przepisu zakazującego, możliwe jest również jej rozwiązanie za porozumieniem stron, co dodatkowo znajduje potwierdzenie w zasadzie autonomii woli wynikającej z treści art. 56 k.c.⁶¹¹

Umowa o oddanie nieruchomości gruntowej dla swej ważności powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego, to w świetle normy z art. 77 § 3 k.c., jej rozwiązanie za zgodą obu stron wymaga zachowania takiej samej formy. Dla wywołania skutku rzeczowego konieczne jest zaś dokonanie odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej, który potwierdzi wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego.

Podstawę wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego może stanowić spełniona przesłanka z art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 u.g.n. Przywołane przepisy uprawniają właściciela gruntu do wystąpienia z żądaniem rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu⁶¹², jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie⁶¹³, a w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie. Nie wystarczy przy tym samo proste naruszenie przez użytkownika wieczystego sposobu korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie, musi to być naruszenie oczywiste, ewidentne i niczym nieusprawiedliwione⁶¹⁴.

Nie wyłącza możliwości wystąpienia z żądaniem rozwiązania umowy użytkowania wieczystego art. 73 ust. 2 u.g.n., który można interpretować w ten sposób, że ogranicza zastosowanie art. 33 ust. 3 u.g.n. i art. 240 k.c. Przywołany art. 73 ust. 2 u.g.n. stanowi o możliwości wystąpienia z wnioskiem o zmianę celu użytkowania wieczystego przez właściwy organ oraz użytkownika wieczystego, jeżeli po oddaniu

⁶¹¹ Por.: H. Ciepla, *Użytkowanie wieczyste...*, op. cit., s. 43.

⁶¹² O legitymacji procesowej w tym zakresie wypowiedział się Sąd Najwyższy, zob.: Wyrok SN z 20.06.2002 r., I CKN 704/00, LEX nr 56885.

⁶¹³ Wg treści art. 240 k.c. „[...] jeśli korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie [...]”

⁶¹⁴ Wyrok SN z 18.02.2015 r., I CSK 129/14, OSNC-ZD 2016, nr 2, poz. 36. Por.: A. Suchoń, *Komentarz do art. 240 k.c.*, [w:] M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa 2016, s. 1019; M. Balwicka-Szczyrba, *Komentarz do art. 240*, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. A. Sylwestrzak, [online:] www.sip.lex.com.pl, dostęp: 25.08.2025.

nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego⁶¹⁵.

Zgodnie z art. 73 ust. 2d–2e u.g.n. każda ze stron ma wyznaczony termin na przedstawienie pisemnego stanowiska wobec pisemnej propozycji zmiany celu użytkowania wieczystego. Jeżeli strony nie uzgodnią zmiany albo nie zajmą stanowiska w terminie, są uprawnione do wniesienia do sądu powszechnego powództwa o zmianę umowy w zakresie celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, a także powództwa o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego gruntu⁶¹⁶.

Wskazać przy tym należy, że roszczenie właściciela gruntu o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego na podstawie art. 33 ust. 3 i art. 240 k.c. w okresie trwania tej umowy nie ulega przedawnieniu⁶¹⁷. Prawomocne orzeczenie sądu w tym zakresie ma charakter konstytutywny i wywołuje ten skutek, że rozwiązuje umowę użytkowania wieczystego gruntu⁶¹⁸.

Jeśli w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste brak jest przepisów regulujących sposób korzystania z gruntu, to okoliczność ta wyłącza możliwość rozwiązania umowy na podstawie art. 33 ust. 3 i art. 240 k.c.⁶¹⁹

Inną przyczyną wygaśnięcia użytkowania wieczystego będzie konfuzja, która normatywny wyraz znajdujemy w art. 247 k.c. stanowiącym, że ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo jeżeli ten, komu prawo takie przysługuje, nabędzie własność rzeczy obciążonej⁶²⁰.

W sytuacji, gdy prawo użytkowania wieczystego gruntu zostaje nabyte przez właściciela tego gruntu albo gdy użytkownik wieczysty nabywa prawo własności nieruchomości gruntowej, co do zasady dochodzi do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na skutek konfuzji⁶²¹. Z konfuzją będziemy mieć do czynienia na podstawie art. 32 ust. 1 u.g.n., gdy nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste zostaje

⁶¹⁵ O trwałości zmiany sposobu korzystania z nieruchomości zob.: Wyrok SN z 22.04.2010 r., V CSK 357/09, OSNC 2010, nr 11, poz. 152.

⁶¹⁶ Por.: Wyrok WSA w Warszawie z 5.11.2021 r., I SA/Wa 1256/21, LEX nr 3320174.

⁶¹⁷ Por.: Wyrok SN z 27.10.2010 r., V CSK 120/10, LEX nr 1102878.

⁶¹⁸ Por.: Wyrok NSA z 16.04.2014 r., I OSK 2224/12, LEX nr 1461237.

⁶¹⁹ Zob.: Wyrok SN z 8.12.2010 r., V CSK 168/10, LEX nr 794580.

⁶²⁰ O wygaśnięciu prawa użytkowania wieczystego wskutek konfuzji wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale podjętej w składzie 7 sędziów: Uchwała SN(7) z 29.10.2002 r., III CZP 47/02, OSNC 2003, nr 7-8, poz. 93.

⁶²¹ G. Bieniek, *Użytkowanie wieczyste*, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki (red.), *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013, s. 1001.

sprzedana użytkownikowi wieczystemu. Innym przykładem konfuzji będzie nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu przez gminę na podstawie art. 109 ust. 1 u.g.n.⁶²²

Zgodnie z treścią art. 16 ust. 1 u.g.n. oraz art. 17b ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa⁶²³ (dalej jako u.g.n.r.), użytkownikowi wieczystemu przysługuje prawo zrzeczenia się użytkowania wieczystego gruntu. Przepisy te stanowią egzemplifikację ogólnej zasady prawa podmiotowego, możliwej do wyprowadzenia z art. 233 k.c. Z tego przepisu, w związku z odpowiednim stosowaniem art. 237 k.c., wynika, że użytkownik wieczysty dysponuje pełnią uprawnień do rozporządzania swoim prawem, w tym może się go rzec⁶²⁴. Oświadczenie woli o zrzeczeniu powinno zostać złożone w formie aktu notarialnego, a dla wywołania skutku rzeczowego wymaga ujawnienia w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej⁶²⁵.

Do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego dojdzie także wskutek wywłaszczenia nieruchomości. Definicję wywłaszczenia zawiera art. 112 ust. 2 u.g.n. stanowiący, że wywłaszczeniem nieruchomości jest pozbawienie albo ograniczenie, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości. Podobną definicję wywłaszczenia zawiera art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 16 czerwca 2023 r. o wielkoobszarowych terenach zdegradowanych⁶²⁶. W rozumieniu przepisów tej ustawy, wywłaszczeniem będzie jedynie pozbawienie, nie zaś ograniczenie prawa własności, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego.

Wywłaszczenie na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami realizowane jest w postępowaniu administracyjnym, zmierzającym do wydania decyzji administracyjnej w indywidualnej sprawie, w której organ rozstrzyga o ograniczeniu lub pozbawieniu prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości.

⁶²² Zob. M. Cherka, M. L. Marcinkowski, K. Mitelsztedt-Hakenberg, *Zakres przedmiotowy prawa pierwokupu nieruchomości ustanowionego uchwałą organu samorządu terytorialnego w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2023, nr 2, s. 5-30; O przypadkach wyłączenia skutku konfuzji zob.: H. Ciepla, *Użytkowanie wieczyste...*, op. cit., s. 58 i n.

⁶²³ Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, t.j. Dz.U. 2025, poz. 826.

⁶²⁴ Tak: Postanowienie SN z 9.04.2015 r., V CSK 393/14, OSNC-ZD 2016, nr 3, poz. 53. Por. częściowo aktualna: Uchwała SN z 23.08.2006 r., III CZP 60/06, OSNC 2007, nr 6, poz. 81.

⁶²⁵ Ze względu na brak wyraźnego kodeksowego unormowania dopuszczającego możliwość zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego, wskazuje się w doktrynie na odmienną stanowisk w tym zakresie – zob.: M. Balwicka-Szczyrba, *Komentarz do art. 233 k.c.*, [w:] M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, [online:] www.sip.lex.pl, dostęp: 05.05.2024.

⁶²⁶ Ustawa z dnia 16 czerwca 2023 r. o wielkoobszarowych terenach zdegradowanych, Dz.U. 2023, poz. 1719.

Zgodnie z treścią art. 121 ust. 3 u.g.n., prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wygaśnie z dniem, w którym decyzja o wywłaszczeniu tego prawa stała się ostateczna, jeżeli prawo użytkowania wieczystego było ustanowione na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność osoby, na rzecz której nastąpiło wywłaszczenie. Jeśli zaś poddane wywłaszczeniu prawo użytkowania wieczystego było ustanowione na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność innej osoby niż ta, na rzecz, której nastąpiło wywłaszczenie, to w świetle art. 121 ust. 2 następuje przejście prawa użytkowania wieczystego na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego z dniem, w którym decyzja o wywłaszczeniu tego prawa stała się ostateczna.

Podstawę wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego mogą stanowić także zintegrowane zezwolenia wydawane w formie decyzji w oparciu o przepisy tzw. „specustaw”. Realizują one funkcje zarówno decyzji lokalizacyjnej określającej przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny, mogą zatwierdzać podział geodezyjny nieruchomości, udzielać pozwolenia na budowę, a także stanowić o nabyciu z mocy prawa lub przejściu na rzecz podmiotów publicznych własności nieruchomości⁶²⁷.

Obrazowym przykładem takiego zintegrowanego zezwolenia wydanego w oparciu o przepisy „specustawy” może być decyzja zezwalająca na realizację inwestycji drogowej, o której stanowi art. 11f ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych⁶²⁸.

Objęte taką decyzją nieruchomości gruntowe lub ich części, przechodzą na własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. Art. 12 ust. 4d przywołanej ustawy stanowi zaś, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wygasa, jeśli w ostatecznej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nieruchomość ta jest przeznaczona na pas drogowy.

Wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego skutkować będzie także omawiany wcześniej przypadek zasiedzenia nieruchomości obciążonej prawem

⁶²⁷ A. Nikiforów, *Komentarz do art. 112*, [w:] *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*, red. E. Klat-Górska, Warszawa 2024, [online:] www.sip.lex.pl, dostęp: 12.06.2025.

⁶²⁸ Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, t.j. Dz.U. 2024, poz. 311.

użytkowania wieczystego oraz budowa na cudzym gruncie przez samoistnego posiadacza (art. 231 k.c.).

Z wyłączeniem przypadku konfuzji, wygaśnięcie prawa głównego, jakim jest użytkowanie wieczyste, skutkować będzie równoczesnym wygaśnięciem prawa akcesoryjnego, tj. prawa własności budynków i urządzeń znajdujących się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Wynika to z treści art. 235 § 2 k.c., zgodnie z którym przysługująca użytkownikowi wieczystemu własność budynków i urządzeń stanowi prawo związane z użytkowaniem wieczystym.

W razie wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego, użytkownikowi wieczystemu przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za budynki i inne urządzenia wzniesione przez niego lub nabyte na własność. Wartość należnego wynagrodzenia powinna odpowiadać wartości budynków i urządzeń na dzień wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego.

Dodatkowo, zgodnie z art. 33 ust. 3a u.g.n., użytkownikowi wieczystemu przysługuje zwrot opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego.

Zgodnie z art. 241 k.c., wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego skutkuje równoczesnym wygaśnięciem ustanowionych na nim obciążeń. Wykreślenie tych obciążeń z księgi wieczystej ma charakter deklaratoryjny i stanowi jedynie czynność potwierdzającą uprzednio zaistniały skutek materialnoprawny⁶²⁹.

Wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego skutkuje ostatecznie wygaśnięciem ustanowionych na tym prawie ograniczonych praw rzeczowych i praw o charakterze obligacyjnym, w szczególności hipoteki, służebności gruntowej i osobistej, prawa użytkowania, prawa najmu i dzierżawy oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych w księdze wieczystej, o których stanowi art. 16 u.k.w.h.⁶³⁰

Wyjątkiem od zasady wygaśnięcia praw akcesoryjnych, wraz z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego jako prawa głównego, jest utrzymanie w mocy prawa odrębnej własności do lokalu w budynku wybudowanym na gruncie, do którego prawo użytkowania wieczystego wygasło. W uchwale Sądu Najwyższego podjętej w składzie 7 sędziów z dnia 25.08.2017 r. wskazano, że upływ terminu, na który zostało ustanowione

⁶²⁹ A. Cisek, K. Górka, *Komentarz do art. 241 k.c.*, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny...*, op.cit., s. 488.

⁶³⁰ H. Ciepla, *Użytkowanie wieczyste...*, op. cit., s. 82.

prawo użytkowania wieczystego gruntu, nie powoduje wygaśnięcia prawa odrębnej własności lokalu znajdującego się w budynku położonym na tym gruncie⁶³¹.

Wskazać także należy na ustawową ochronę wierzycieli hipotecznych użytkowania wieczystego, którzy utracili hipoteki wskutek wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Zgodnie z treścią art. 101 u.k.w.h. przysługuje w takiej sytuacji wierzycielom hipotecznym ustawowe prawo zastawu na roszczeniach użytkownika wieczystego o wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki albo inne urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanej nieruchomości. O pierwszeństwie ustawowego prawa zastawu rozstrzyga pierwszeństwo hipotek obciążających wygasłe prawo użytkowania wieczystego.

7. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Co do zasady, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wiąże się z utratą prawa własności gruntu przez dotychczasowego właściciela - Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego - na rzecz użytkownika wieczystego, który w wyniku dokonanego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność, staje się właścicielem nieruchomości gruntowej, stanowiącej uprzednio przedmiot prawa użytkowania wieczystego.

W obecnym porządku prawnym, podstawę przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności stanowią dwie ustawy, które odmiennie ustalają zakres przedmiotowy i podmiotowy przekształcenia, oraz jego tryb. Jest to Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości⁶³² (dalej jako u.p.p.u.), oraz ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów⁶³³ (dalej jako u.p.p.u.m.).

Treścią art. 9 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości uchylone zostały dwie ustawy, które regulowały materię przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność oraz

⁶³¹ Uchwała SN(7) z 25.08.2017 r., III CZP 11/17, OSNC 2017, nr 12, poz. 132.

⁶³² Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, t.j. Dz.U. 2024, poz. 900.

⁶³³ Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, t.j. Dz.U. 2025, poz. 6.

nabycia nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na własność⁶³⁴. Przepisy ustawy zawierającej przywołaną normę derogacyjną mają zastosowanie do spraw wszczętych na podstawie uchylonych ustaw, a które nie zostały zakończone decyzją ostateczną.

W aktualnym brzmieniu art. 1 ust. 1 u.p.p.u. stanowi, że żądanie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługuje osobom fizycznym, będącym w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych w rozumieniu k.c., z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy na cele inne niż rolne.

Treścią art. 1 ust. 1a u.p.p.u. ustawodawca rozszerzył zakres podmiotowy i przedmiotowy zastosowania ustawy i przyjął, że z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą wystąpić również osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości, jeżeli użytkowanie wieczyste uzyskały w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 5 grudnia 1990 r., albo na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.

Art. 1 ust. 2 uzupełnia zakres podmiotowy ustawy o osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali związanych z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, oraz spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków lub garaży. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego mogą wystąpić też osoby fizyczne będące następcami prawnymi osób fizycznych wskazanych w art. 1 ust. 1 oraz osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób fizycznych i prawnych wskazanych w art. 1 ust. 2.

W art. 1 ust. 1b u.p.p.u. zdefiniowano wyłączenia z zakresu przedmiotowego ustawy. Zgodnie z treścią przepisu, przekształceniu w prawo własności nie mogą być poddane prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, wobec których toczy się

⁶³⁴ Przepisami derogacyjnymi tej ustawy uchylono ustawę z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności, Dz.U. 2001, poz. 1299 oraz Dz.U. 2002, poz. 984, oraz ustawę z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości, Dz.U. 2001, nr 113, poz. 1209, z późn. zm.

postępowanie administracyjne, mające na celu nabycie nieruchomości lub jej części pod inwestycję celu publicznego.

Przekształcenie prawa ma charakter administracyjnoprawny i polega na przyznaniu użytkownikowi wieczystemu prawa żądania przekształcenia przysługującego mu prawa w prawo własności. Przekształcenie następuje na podstawie decyzji administracyjnej, przy czym - w razie złożenia wniosku przez osobę uprawnioną - właściwy organ jest zobowiązany do jej wydania⁶³⁵.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 u.p.p.u., prawo użytkowania wieczystego przekształca się w prawo własności nieruchomości z dniem, w którym decyzja o przekształceniu stała się ostateczna. Decyzja jest podstawą ujawnienia w księdze wieczystej nowego właściciela nieruchomości i wykreślenia z tej samej księgi ciężaru w postaci prawa użytkowania wieczystego.

Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości nie narusza praw osób trzecich. Oznacza to, że obciążenia na prawie użytkowania wieczystego przechodzą na nieruchomość wraz z przekształceniem tego prawa we własność.

Przekształcenie prawa jest co do zasady odpłatne i podlega zabezpieczeniu przez ustanowienie hipoteki na nieruchomości. We wskazanych w art. 4 u.p.p.u. okolicznościach, organ może udzielić bonifikaty od ustalonej ceny przekształcenia prawa. Przekształcenie może też mieć charakter nieodpłatny, pod warunkiem, że dotyczy to zakresu podmiotowego i przedmiotowego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wskazanych w art. 5 u.p.p.u.

Zgodnie z treścią art. 7a u.p.p.u., żądania przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, o których stanowi art. 1 i 2 tej ustawy, mogą być zgłaszane właściwemu organowi do dnia 31 grudnia 2025 r.

Na podstawie art. 26 ust. 1 i 3 u.p.p.u.m. postępowania w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe (w rozumieniu art. 1 ust. 2 u.p.p.u.m.), wszczęte na podstawie przepisów u.p.p.u. i niezakończone decyzją ostateczną do dnia 31.12.2018 r., ulegały umorzeniu, jeżeli użytkownik wieczysty lub współużytkownicy wieczystości, których łączne udziały wynosiły co najmniej 1/2, nie złożyli do dnia 31.03.2019 r. właściwemu organowi oświadczenia o prowadzeniu dalszego postępowania na podstawie przepisów u.p.p.u. W

⁶³⁵ Zob.: Wyrok TK z 10.03.2015 r., K 29/13, OTK-A 2015, nr 3, poz. 28.

takiej sytuacji przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu nastąpiło z mocy prawa, ze skutkiem na 1 stycznia 2019 r., zgodnie z zasadami określonymi w u.p.p.u.m.

Jeśli złożone zostało wspomniane wyżej oświadczenie o prowadzeniu dalszego postępowania na podstawie przepisów u.p.p.u., ale postępowanie nie zostało zakończone do dnia 31.12.2021 r. wydaniem decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, to na podstawie art. 26 ust. 2 u.p.p.u.m. przekształcenie nastąpiło z dniem 01.01.2022 r. zgodnie z zasadami określonymi w przepisach u.p.p.u.m.

Ustawa z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (u.p.p.u.m.) zawiera regulacje stanowiące podstawę nabycia *ex lege* prawa własności gruntu przez użytkownika wieczystego, który spełnia ustawowe przesłanki.

Na podstawie art. 1 ust. 1 u.p.p.u.m. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe uległo przekształceniu w prawo własności tych gruntów z dniem 01.01.2019 r. Przekształcenie to nastąpiło niezależnie od woli użytkownika wieczystego, a także bez względu na wolę właściciela gruntu, któremu przed przekształceniem przysługiwało prawo własności nieruchomości.

Przekształceniem objęto grunty zabudowane na cele mieszkaniowe, przez które należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub wyżej wymienionymi wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

W przypadkach określonych w ustawie termin przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu może być późniejszy od wskazanego w art. 1 ust. 1 u.p.p.u.m. Przykładem będzie przepis art. 2 ust. 1 u.p.p.u.m. wskazujący, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność nieruchomości zabudowanego budynkami innymi niż wskazane w art. 1 ust. 2 u.p.p.u.m., których łączna powierzchnia użytkowa przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na tym gruncie, nastąpi z dniem założenia księgi wieczystej dla wydzielonej nieruchomości, albo z dniem wyłączenia z istniejącej księgi

wieczystej działki gruntu, która jest zabudowana innymi budynkami niż określone w art. 1 ust. 2. tej ustawy.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu w terminie późniejszym niż wskazany w treści art. 1 ust. 1 u.p.p.u.m. nastąpi także w wyniku spełnienia przesłanek o których stanowi art. 13 ust. 1 przedmiotowej ustawy. Zgodnie z treścią przywołanego przepisu, jeżeli po dniu 01.01.2019 r. na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym zabudowanym na cele mieszkaniowe, w rozumieniu art. 1 ust. 2 zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, budynek mieszkalny zostanie oddany do użytkowania w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane⁶³⁶, prawo użytkowania wieczystego tego gruntu przekształca się w prawo własności gruntu z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania.

Na nabywców lokali zostanie przeniesiony obowiązek ponoszenia opłaty z tytułu przekształcenia przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia w wysokości równej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w roku, w którym oddano budynek do użytkowania, proporcjonalnie do przysługującego im udziału w nieruchomości wspólnej. Kwestie bonifikat od opłat z tytułu opłaty przekształceniowej reguluje natomiast art. 9 u.p.p.u.m., przy czym nie mają one wpływu na samą okoliczność przekształcenia. Czynność wyodrębnienia lokalu należy rozpatrywać przez pryzmat ustawy o własności lokali⁶³⁷. W myśl przepisów wspomnianej ustawy z wyodrębnionym samodzielnym lokalem związany jest udział w prawie własności nieruchomości gruntowej, odpowiadający udziałowi powierzchni użytkowej lokalu w ogólnej powierzchni użytkowej budynku.

Na nabywców lokali przenoszony jest obowiązek uiszczania opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia (art. 7 ust. 6 u.p.p.u.m.), z wyjątkiem terminów o których stanowi art. 7 ust. 6a u.p.p.u.m. oraz podmiotowych zwolnień z opłaty o których stanowi art. 8 u.p.p.u.m. Wysokość opłaty odpowiada wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w roku oddania budynku do użytkowania i jest ustalana proporcjonalnie do udziału danego właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej.

⁶³⁶ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, t.j. Dz.U. 2025, poz. 418.

⁶³⁷ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, t.j. Dz.U. 2021, poz. 1048.

Kwestie związane z udzielaniem bonifikat od opłaty przekształceniowej reguluje art. 9 i 9a u.p.p.u.m. Bonifikaty te nie mają jednak wpływu na sam fakt przekształcenia, które następuje *ex lege*.

W świetle art. 1 ust. 2 w związku z art. 13 u.p.p.u.m., prawnie dopuszczalne jest przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego budynkiem, w którym znajdują się lokale mieszkalne, jak i lokale o innym – w szczególności usługowym – przeznaczeniu.

Warunkiem przekształcenia w takim przypadku jest to, aby co najmniej połowa ogólnej liczby lokali w budynku stanowiła lokale mieszkalne, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 2 u.p.p.u.m.

Należy wskazać za art. 1 ust. 6 u.p.p.u.m., że istniejące w dniu przekształcenia obciążenia użytkowania wieczystego stają się obciążeniami nieruchomości, zaś obciążenia udziałów we współużytkowaniu wieczystym gruntu stają się obciążeniami udziałów we współwłasności nieruchomości. Prawa związane z użytkowaniem wieczystym stają się natomiast prawami związanymi z własnością nieruchomości.

Ujawnienie prawa własności w księdze wieczystej, w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, następuje na podstawie zaświadczenia wydawanego obligatoryjnie przez właściwy organ przekształceniowy na rzecz nowego właściciela. Wpis prawa własności do księgi wieczystej ma charakter deklaratoryjny, co oznacza, że nie kreuje on prawa, lecz jedynie potwierdza jego nabycie z mocy prawa w wyniku przekształcenia.

Dla zachowania jednoznaczności porównania należy wskazać, że w polskim porządku prawnym mechanizm przekształcenia oparty na decyzji administracyjnej ma charakter szczególny i sytuacyjnie ograniczony. Jest to rozwiązanie odmienne względem ustawowego przekształcenia *ex lege* dla gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe na podstawie u.p.p.u.m. W modelu przekształcenia opartym na decyzji administracyjnej na podstawie u.p.p.u., nabycie własności następuje z dniem, w którym decyzja staje się ostateczna - ma on charakter konstytutywny. W modelu przekształcenia *ex lege* (na podstawie u.p.p.u.m.) przekształcenie następuje z mocy prawa, natomiast wydawane następnie zaświadczenie – podobnie jak wpis w księdze wieczystej – ma charakter deklaratoryjny. Zestawiony opis modelu oparty na decyzji administracyjnej ma zatem znaczenie dopełniające, a nie konkurencyjne wobec modelu przekształcenia *ex lege*.

Rozdz. V. Analiza prawnoporównawcza: *Erbbaurecht* a użytkowanie wieczyste

1. Wprowadzenie: zakres, cel i metodologia analizy porównawczej

1.1. Zakres i ograniczenia analizy porównawczej

Przedmiotem poniższej analizy jest porównanie dwóch wybranych instytucji prawa rzeczowego funkcjonujących w systemach prawnych Polski i Niemiec, a wywodzących się z instytucji prawa rzymskiego. Analizie poddano niemieckie prawo zabudowy (*Erbbaurecht*) oraz polskie prawo użytkowania wieczystego, jako współczesne odpowiedniki instytucji *ius superficiei*. Zakres porównania obejmuje genezę obu instytucji, ich systemowe miejsce w porządku prawnym, elementy konstrukcyjne, sposoby ustanowienia i powstania prawa, treść uprawnień i obowiązków stron, kwestie odpłatności, przyczyny i skutki wygaśnięcia oraz możliwość przekształcenia tych praw we własność. Analiza koncentruje się na obowiązującym stanie prawnym z uwzględnieniem kontekstu historycznego i doktrynalnego.

Niniejsze porównanie ogranicza się do prawa polskiego i niemieckiego — z pominięciem analogicznych rozwiązań w innych systemach — oraz do dwóch instytucji osadzonych w tradycji romanistycznej. Z uwagi na odmienną terminologię i specyfikę poszczególnych porządków przyjęto perspektywę funkcjonalną, tj. poszukiwanie elementów pełniących zbliżone funkcje prawne. Ograniczeniem analizy jest fakt, że użytkowanie wieczyste występuje wyłącznie w prawie polskim (jako spuścizna okresu socjalistycznego), natomiast *Erbbaurecht* ukształtował się w niemieckiej kulturze prawnej w odmiennym kontekście społeczno-gospodarczym. Mimo tych różnic zestawienie jest uzasadnione ze względu na podobną rolę obu konstrukcji — umożliwienie korzystania z cudzego gruntu poprzez wzniesienie własnej zabudowy — oraz wspólne korzenie historycznoprawne.

1.2. Metodologia badawcza

Analiza przeprowadzona została zgodnie z założeniami komparatystyki prawniczej, posługując się metodą funkcjonalną. Zgodnie z klasycznym ujęciem tej

metody – zaproponowanym m.in. przez Zweigerta i Kötz⁶³⁸ – podstawową zasadą wszelkiej komparatystyki jest zasada funkcjonalności, wedle której porównywać można wyłącznie instytucje prawne pełniące podobne funkcje społeczne. Innymi słowy, przedmiotem badania jest to, w jaki sposób oba systemy prawne rozwiązują ten sam problem prawny lub zaspokajają analogiczną potrzebę społeczną.

W niniejszej pracy punktem wspólnym (*tertium comparationis*) jest potrzeba uregulowania długotrwałego władztwa nad cudzym gruntem w celu jego zabudowy – zarówno *Erbbaurecht*, jak i użytkowanie wieczyste stanowią odpowiedź ustawodawcy na tę potrzebę, choć każdy w odmiennych realiach ustrojowych i historycznych. Przyjęcie perspektywy funkcjonalnej pozwoliło odróżnić formę dogmatyczną instytucji od pełnionej przez nią funkcji – porównanie skupia się więc nie tyle na konstrukcyjnych szczegółach dogmatycznych, ile na praktycznych skutkach i roli społecznoekonomicznej obu praw⁶³⁹. Metoda ta wymagała również uwzględnienia kontekstu społecznohistorycznego oraz założeń polityki prawnej, które wpłynęły na kształt badanych instytucji.

W ramach zastosowanej metodologii posłużono się analizą dogmatyczną oraz historycznoprawną. Materiał normatywny interpretowano z uwzględnieniem dorobku doktryny i judykatury obu państw. Należy zaznaczyć, że w miarę możliwości unikano oceny wartościującej – analiza nie zmierza do wskazania lepszego lub gorszego rozwiązania prawnego, lecz do rzetelnego ukazania podobieństw i różnic, co jest zgodne z postulatem obiektywizmu badań porównawczych. Uzyskane wyniki pozwalają lepiej zrozumieć istotę obu instytucji oraz przyczyny ich odrębności, a także dostarczają danych do ewentualnych dyskusji na temat przyszłości tych praw w obydwu systemach (choć bez formułowania postulatów *de lege ferenda* w ramach niniejszej pracy).

Wyjaśnienia wymaga kwestia stosowanych w pracy pojęć prawnych, których znaczenia – normatywne, doktrynalne oraz wypracowane przez judykaturę – nie są na ogół tożsame w systemach prawa polskiego i niemieckiego. Jaskrawym przykładem tej rozbieżności jest pojęcie budowli, które w systemie prawa niemieckiego funkcjonuje przede wszystkim w oparciu o dorobek orzecznictwa, natomiast w prawie polskim posiada legalną definicję ustawową. Co istotne, w prawie niemieckim pojęcie to ma

⁶³⁸ K. Zweigert, H. Kötz, *An Introduction to Comparative Law*, Vol. 1: *The Framework*, Amsterdam 1977, s. 25 i n.

⁶³⁹ Zob. G. Samuel, *An Introduction to Comparative Law Theory and Method*, Oxford 2014, s. 65-77.

charakter szerszy i obejmuje zakres znaczeniowy przypisany temu pojęciu w polskim porządku prawnym.

Aby uniknąć wątpliwości interpretacyjnych, w niniejszej pracy przyjęto zasadę, że każde pojęcie prawne interpretuje się w kontekście systemu prawnego, w którym funkcjonuje, ponieważ jego znaczenie z reguły nie ma bezpośredniego odpowiednika w systemie prawnym, z którym jest porównywane.

1.3. Struktura dalszej analizy

Dalsza część rozdziału została ułożona według kluczowych wątków prawnoporównawczych. Najpierw przedstawiono genezę i rozwój historyczny *Erbbaurecht* oraz użytkowania wieczystego, aby wskazać źródła inspiracji i motywacje ustawodawcze obu instytucji. Następnie omówiono miejsce systemowe tych praw w porządkach prawnych Niemiec i Polski — ich klasyfikację w ramach prawa cywilnego oraz wynikające stąd konsekwencje dogmatyczne. Kolejno zaprezentowano elementy konstrukcyjne: przedmiot i podmiot prawa (jakie nieruchomości mogą być objęte oraz jakie podmioty mogą występować jako uprawnieni i zobowiązani), wraz z ustawowymi ograniczeniami. Dalej przedstawiono tryby ustanowienia i powstania *Erbbaurecht* oraz użytkowania wieczystego, ze szczególnym uwzględnieniem procedur formalnych (umownych i administracyjnych) oraz warunków skutecznego ustanowienia. W kolejnej części porównano treść uprawnień i obowiązków związanych z wykonywaniem obu praw: zakres władztwa nad gruntem i wzniesionymi na nim budynkami, możliwości rozporządzania oraz obowiązki ustawowe i umowne po stronie uprawnionego i właściciela. Na końcu omówiono odpłatność: mechanizmy pobierania opłat za ustanowienie prawa i ich ewentualną aktualizację w czasie — zagadnienie o zasadniczym znaczeniu praktycznym, wyraźnie różnicujące obie konstrukcje.

Omówiono także wygaśnięcie obu praw i jego skutki prawne — zarówno z upływu terminu, jak i w wyniku wcześniejszego rozwiązania umowy bądź konfuzji — ze wskazaniem konsekwencji w sferze własności budynków i innych urządzeń na gruncie oraz losu obciążeń ustanowionych na prawie. W dalszej części przedstawiono kwestie przekształcenia prawa w prawo własności, które w ostatnich latach nabrały szczególnego znaczenia w prawie polskim w kontekście reformy użytkowania wieczystego. Ostatnia część rozdziału zawiera wnioski z analizy porównawczej, syntetycznie podsumowujące najważniejsze podobieństwa i różnice między *Erbbaurecht* a użytkowaniem wieczystym

oraz konkluzje co do charakteru tych instytucji w świetle przeprowadzonego porównania. Tak ukształtowana struktura odpowiada przyjętym celom badawczym i umożliwia systematyczną prezentację wyników analizy.

Wymaga wyjaśnienia, że w celu uniknięcia zbędnych powtórzeń przypisy nie zostały powtórnie zamieszczone przy twierdzeniach, wnioskach i definicjach przywoływanych w dalszej części pracy, o ile zostały one już należycie udokumentowane we wcześniejszych rozdziałach.

2. Geneza i historyczny rozwój obu instytucji – zarys porównawczy

2.1. Historyczne podstawy instytucji prawa zabudowy w prawie niemieckim

Prawo zabudowy (*Erbbaurecht*) w Niemczech wywodzi się pośrednio z rzymskiej instytucji prawa *ius superficiei* i ukształtowało się stosunkowo późno, bo dopiero na przełomie XIX i XX wieku, jako odpowiedź na potrzeby społeczno-gospodarcze Cesarstwa Niemieckiego. Przyczyną jej powołania była próba uregulowania przepisami *Bürgerliches Gesetzbuch* stosunków prawnym funkcjonalnie zbliżonych do *ius superficiei*. Wzrost zainteresowania tą instytucją wyniknął zaś z potrzeby jej wykorzystania w formie remedium na niedostępności gruntów budowlanych dla mniej zamożnych warstw ludności, wobec gwałtownego wzrostu urbanizacji. Działacze ruchu reformy rolnej skupieni wokół Adolfa Damaschke, dążyli do zahamowania spekulacyjnego wzrostu cen ziemi i ułatwienia szerszemu gronu dostępu do własnego domu. Efektem tych postulatów było pozakodeksowe uregulowanie instytucji prawo zabudowy. W 1919 r. przyjęto rozporządzenie o prawie zabudowy (ErbbauVO), które uregulowało skąpo opisaną w BGB instytucję dziedzicznego i zbywalnego prawa rzeczowego do wznoszenia i posiadania budynków na cudzym gruncie. Rozwiązanie to stanowiło wyłom w klasycznej zasadzie prawa rzymskiego, lecz było umotywowane względami społeczno-ekonomicznymi, umożliwiało bowiem racjonalne wykorzystanie gruntów na rzecz osób, których nie było stać na nabycie prawa własności ziemi, a zarazem pozwalało właścicielom gruntów (często komunalnym) zachować tytuł własności.

Po II wojnie światowej instytucja *Erbbaurecht* została zachowana w zachodnioniemieckim systemie prawnym i obowiązuje do dziś, przy czym należy zaznaczyć, ustawą z dnia 23 listopada 2007 roku prawodawca zmienił nazwę ErbbauVO

na *Gesetz über das Erbbaurecht* – ustawą formalnie zastąpiono pierwotne rozporządzenie. Współczesne niemieckie prawo zabudowy opiera się zatem na regulacji z okresu międzywojennego, uzupełnionej następnie nowelizacjami – m.in. w 2013 r. dokonano adaptacji przepisów w związku z utworzeniem elektronicznego rejestru gruntów.

Historyczne uwarunkowania odcisnęły piętno na konstrukcji *Erbbaurecht*. Instytucja ta od początku miała charakter prospołeczny, stanowiąc instrument polityki mieszkaniowej państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Niemniej, w odróżnieniu od polskiego użytkowania wieczystego, *Erbbaurecht* ukształtowało się w realiach gospodarki rynkowej jako dobrowolny stosunek cywilnoprawny pomiędzy właścicielem gruntu a zainteresowanym inwestorem. Można wysunąć tezę, że dzięki temu zachowało ono większą elastyczność i przetrwało do dnia dzisiejszego bez potrzeby radykalnych reform, podczas gdy jego polski odpowiednik – wprowadzony w zupełnie odmiennych realiach – został poddany istotnym przekształceniom w wyniku zmian ustrojowych.

2.2. Historyczne podstawy instytucji użytkowania wieczystego w prawie polskim

Prawo użytkowania wieczystego w Polsce pojawiło się dopiero w okresie Polski Ludowej, niemniej pewne instytucje zbliżone do niego istniały już wcześniej na ziemiach polskich. W średniowieczu i czasach nowożytnych stosunki własnościowe w miastach lokowanym na prawie niemieckim wykazywały funkcjonalny związek z instytucją *ius superficiei*. W miastach królewskich, prywatnych i kościelnych regułą był czynsz za dożywotnie i dziedziczne prawo dysponowania przyznaną parcelą i posiadania na niej zabudowy. W sytuacji zaś utraty prawa do parceli przysługiwała rekompensata za pozostawione na niej budowle albo w określonych sytuacjach zabudowa mogła zostać zabrana przez opuszczającą tę parcelę. Po odzyskaniu niepodległości w 1918 r. polski ustawodawca zmagał się z unifikacją rozbiórowych porządków prawnych. Na terenach powstałego państwa funkcjonowały stosunki prawne oparte na własności podzielonej, znanej pod nazwą kontraktu wieczystej dzierżawy (*Erbpacht*), emfiteuzy i prawa powierzchni (*superficies*). W dwudziestoleciu międzywojennym podejmowano próby unifikacji i wprowadzenia nowoczesnych instytucji zbliżonej do *superficies*, czego pierwszym przykładem była przedstawiona przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Cywilnego w 1934 r. propozycja powołania instytucji prawa zabudowy, rozdzielającej prawo własność oraz księgi wieczyste gruntu i zabudowy.

Po II wojnie światowej, w warunkach gospodarki socjalistycznej, prawodawca wykorzystując dorobek przedwojennej Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego powoływał kolejnymi aktami instytucje prawa rzeczowego, które duchem nawiązywały do *ius superficiei*. Przykładem takiego prawotwórstwa jest dekret z 26 października 1945 r. o prawie zabudowy (d.p.z.). Innym przykładem jest dekret z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe (d.p.r.), którym powołano instytucję własność czasowa. Było też tak, że w dekrete z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m.st. Warszawy (d.w.u.g.), odwoływano się do instytucji dzierżawy wieczystej gruntu, która nie była wówczas unormowana.

Ustawą z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (u.g.t.), wprowadzono do polskiego systemu prawnego instytucję użytkowania wieczystego terenów państwowych. Ustawa ta stworzyła możliwość oddawania gruntów państwowych w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym na okres z góry oznaczony (maksymalnie 99 lat z możliwością przedłużenia na kolejny okres) z obowiązkiem uiszczania rocznej opłaty i realizacji określonego celu (najczęściej zabudowy).

Użytkowanie wieczyste zastąpiło dotychczas stosowane formy ograniczonych praw do gruntów państwowych – na mocy Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 26 stycznia 1962 r.⁶⁴⁰ nastąpiło przekształcenie *ex lege* istniejących praw - m.in. prawa własności czasowej, prawa zabudowy czy wieczystej dzierżawy - w jednolite prawo użytkowania wieczystego. Początkowo podstawowym aktem prawnym była wspomniana ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. (u.g.t.), a od 1 stycznia 1965 r. – Kodeks cywilny, który w księdze drugiej zawarł przepisy o użytkowaniu wieczystym (art. 232–243 k.c.).

Instytucja użytkowania wieczystego odzwierciedlała założenia polityki państwa socjalistycznego: własność gruntów miała pozostać w rękach państwa (Skarb Państwa) lub kolektywu (jednostki samorządu terytorialnego po 1990 r.), zaś obywatelom i podmiotom gospodarczym oddawano ziemię w długotrwałe użytkowanie zbliżone do własności, jednak obciążone obowiązkami i kontrolą celu wykorzystania gruntu. Użytkowanie wieczyste stało się więc charakterystyczną “pośrednią” formą własności,

⁶⁴⁰ Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 26 stycznia 1962 r. w sprawie zmiany niektórych praw do gruntu na prawo wieczystego użytkowania lub użytkowania, Dz.U. 1962, nr 15, poz. 67.

ułatwiający rozwój budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego w warunkach państwowej własności ziemi.

2.3. Porównanie ujęć historycznych – podobieństwa i różnice

Zarówno niemieckie *Erbbaurecht*, jak i polskie użytkowanie wieczyste nawiązuje do rzymskiej koncepcji *superficies*, dziedzicznego i odpłatnego prawa do zabudowania cudzej nieruchomości. Historyczne drogi rozwoju tych instytucji były jednak odmienne, co znalazło odzwierciedlenie w ich późniejszej konstrukcji prawnej. Podobieństwem jest z pewnością fakt, że w obu systemach instytucje te wprowadzono w odpowiedzi na problemy związane z dostępnością gruntów i potrzebą stymulowania budownictwa. W Republice Weimarskiej *Erbbaurecht* miało przeciwdziałać spekulacji gruntami i wspomóc mniej zamożnych w uzyskaniu własnego mieszkania. W Polsce Ludowej użytkowanie wieczyste służyło zagospodarowaniu gruntów państwowych w warunkach gospodarki planowej i zapewnieniu kontroli państwa nad korzystaniem z ziemi. W obu przypadkach zdecydowano się na rozwiązanie kompromisowe między pełną własnością a krótkoterminową dzierżawą – ustanowiono długoterminowe prawo rzeczowe, zbywalne i dziedziczne, pozwalające korzystać z cudzego gruntu tak jak właściciel (w granicach określonych prawem i umową).

Różnice wynikają przede wszystkim z odmiennych tradycji prawnych oraz uwarunkowań historycznych. W Niemczech prawo zabudowy ukształtowało się w warunkach nieprzerwanej ciągłości prawa prywatnego, oparte na idei swobody umów i bezpieczeństwa obrotu, a od początku miało charakter dobrowolnego stosunku cywilnoprawnego. Z kolei w Polsce użytkowanie wieczyste tworzono odgórnie, m.in. poprzez akty władzy publicznej (najpierw nacjonalizację i przekształcenia *ex lege* dotychczasowych tytułów, następnie decyzje administracyjne o oddaniu gruntu), co nadało mu zrazu wyraźnie publicznoprawny charakter. Ponadto wiązano je z socjalistyczną koncepcją własności kolektywnej, w której ziemia miała należeć do „narodu”, a w praktyce do państwa. W rezultacie historyczne uwarunkowania sprawiły, że mimo zbliżonej funkcji obu instytucji, uregulowania szczegółowe i rola społeczna ukształtowały się odmiennie. *Erbbaurecht* przetrwało relatywnie niezmienione przez cały XX wiek w Niemczech (z wyjątkiem drobnych dostosowań), co świadczy o dobrej kompatybilności tej instytucji z warunkami gospodarki rynkowej. Natomiast użytkowanie wieczyste, ściśle powiązane z realiami socjalistycznej gospodarki planowej,

po 1989 r. bywało postrzegane jako rozwiązanie przejściowe i docelowo niepożądane w gospodarce rynkowej. Dlatego od lat 90. w Polsce podejmowano liczne próby reform, które w ostatnich latach doprowadziły na szeroką skalę do przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności.

Podsumowując, geneza obu praw pokazuje wspólne inspiracje romanistyczne, ale i różne filozofie prawne: niemiecka – liberalna, oparta na konsensie stron i wieloletniej tradycji prawa prywatnego, oraz polska – etatystyczna, podporządkowana celom polityki państwa. Te historyczne uwarunkowania stanowią klucz do zrozumienia odmienności regulacji obowiązujących współcześnie, które zostaną omówione w kolejnych częściach analizy.

3. Systemowe miejsce obu instytucji w prawie niemieckim i polskim

3.1. Erbbaurecht w systemie prawa niemieckiego

Na gruncie niniejszej pracy zręb regulacji prawa zabudowy odtwarzany jest w pierwszej kolejności na podstawie przepisów ErbbauRG, które kształtują elementy konstrukcyjne instytucji (w tym reżim ustanowienia, treść prawa i jego obciążalność), z odpowiednim odwołaniem do przepisów BGB, o ile znajdują zastosowanie.

Erbbaurecht jest w prawie niemieckim pełnoprawnym prawem rzeczowym zaliczanym do kategorii ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości (*dingliche Rechte*). Choć uregulowane jest odrębnym aktem (ErbbauRG), to w systematyce prawa cywilnego mieści się w obrębie praw na rzeczy cudzej, obok służebności gruntowych, zastawu czy hipoteki.

BGB nie zawiera działu poświęconego *Erbbaurecht*, ale poprzez przepisy odsyłające zapewnia integrację tej instytucji z systemem prawa rzeczowego. W szczególności w § 873 ust. 1 BGB określa ogólne wymogi przenoszenia i obciążania praw rzeczowych (wymóg odpowiedniego porozumienia stron oraz wpisu do księgi wieczystej), które mają zastosowanie także do ustanowienia i przeniesienia *Erbbaurecht*.

Z kolei § 11 ust. 1 ErbbauRG wyłącza stosowanie § 925 BGB (formalnego aktu *Auflassung* dotyczącego przeniesienia własności nieruchomości) w odniesieniu do prawa zabudowy, co podkreśla odrębność *Erbbaurecht* – czynność ustanowienia i powstania tego prawa następuje w trybie szczególnym przewidzianym w ErbbauRG, ale z zachowaniem wymogów formy notarialnej i wpisu do księgi wieczystej.

Erbbaurecht jest prawem zbywalnym i dziedzicznym, którego próby ograniczenia umownego co do zbycia są nieważne na mocy § 137 BGB (bezwzględny zakaz zrzeczenia się lub ograniczenia zdolności rozporządzania prawem zbywalnym). Ustawodawca traktuje je zatem jako prawo majątkowe o charakterze zbliżonym do własności, choć ustanowione na cudzej rzeczy.

W literaturze wskazuje się na dwoistą naturę tego prawa, bowiem obok ograniczonego prawa rzeczowego, wysuwa się jego gospodarcze przeznaczenie, oparte na prawie własności budowli, która na podstawie § 12 ust. 1 zd. 1 ErbbauRG jest częścią składową *Erbbaurecht*.

Co istotne, zgodnie z § 2 ErbbauRG dziedziczne prawo zabudowy może być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi tak jak nieruchomości gruntowa, a prawa te wygasają dopiero wraz z wygaśnięciem *Erbbaurecht*. W niemieckim rejestrze ksiąg wieczystych dla każdego ustanowionego prawa zabudowy zakłada się oddzielną księgę (*Erbbaugrundbuch*), co systemowo odpowiada traktowaniu *Erbbaurecht* jako odrębnego prawa rzeczowego zbliżonego do prawa własności nieruchomości gruntowej.

Podsumowując, w systematyce niemieckiego prawa cywilnego *Erbbaurecht* to ograniczone prawo rzeczowe ustanawiane na nieruchomości cudzej, jednak o tak szerokiej treści i znaczeniu, że zbliża się rangą do prawa własności. Uregulowane jest z poszanowaniem ogólnych zasad prawa rzeczowego - konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej, jawność ksiąg wieczystych, *numerus clausus* praw rzeczowych. Aktualnie jedynym źródłem prawa w tym zakresie jest wspomniana ustawa ErbbauRG.

3.2. Użytkowanie wieczyste w systemie prawa polskiego

Użytkowanie wieczyste - jako instytucja wyrosła w odmiennych warunkach - zajmuje szczególne miejsce w polskim systemie prawnym. Zostało ono uregulowane zarówno w Kodeksie cywilnym (art. 232–243 k.c.), jak i w przepisach szczególnych, zwłaszcza w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.), która dopełnia regulacji kodeksowej w aspektach administracyjnych. Systematyka Kodeksu cywilnego jest tu nietypowa: użytkowanie wieczyste zostało umieszczone pomiędzy prawem własności a ograniczonymi prawami rzeczowymi, w odrębnym tytule, co budziło dyskusje doktrynalne co do jego natury prawnej.

Część doktryny kwalifikuje użytkowanie wieczyste jako *sui generis* formę władztwa nad nieruchomością, niemieszczącą się w klasycznym podziale na własność i

ograniczone prawa rzeczowe – wskazuje się, że jest to prawo pośrednie, zbliżone treścią do własności, lecz jednak ustanawiane na cudzym gruncie i z definicji terminowe. Inni autorzy traktują je jako szczególny rodzaj ograniczonego prawa rzeczowego, przyznając jednak jego wyjątkowość na tle klasycznych ograniczonych praw rzeczowych.

Ustawodawca w Kodeksie cywilnym nie przesądził jednoznacznie charakteru użytkowania wieczystego, pozostawiając tę kwestię teorii prawa i orzecznictwu. W praktyce jednak użytkowanie wieczyste funkcjonuje analogicznie do własności, co przejawia się m.in. w tym, że w odniesieniu do użytkownika wieczystego mają odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące prawa własności - np. o ochronie posiadania, o odpowiedzialności za immisje. Ponadto użytkowanie wieczyste podlega ujawnieniu w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej. Wpis tego prawa ma charakter konstytutywny i ujawniany jest w dziale II księgi wieczystej nieruchomości gruntowej, co czyni to prawo jawnym i skutecznym *erga omnes*.

W odróżnieniu od *Erbbaurecht*, użytkowanie wieczyste jest instytucją ściśle związaną z własnością publiczną gruntów – zgodnie z obowiązującym prawem, mogą być nim obciążane zasadniczo tylko nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, ewentualnie ich związków. Prywatni właściciele nie mają prawa ustanawiać na swoich gruntach użytkowania wieczystego na rzecz innych podmiotów – instytucja ta jest zarezerwowana do gospodarowania zasobem publicznym ziemi.

Systemowo użytkowanie wieczyste jest instytucją prawa rzeczowego, pozostającą na pograniczu prawa publicznego i prywatnego. Z jednej strony użytkowanie wieczyste zbliża się do prawa własności pod względem zakresu uprawnień przysługujących użytkownikowi, z drugiej zaś – sposób jego ustanowienia ujawnia elementy władczego działania podmiotu publicznego, który działa *imperio*, a nie *in patrimonio*. Podporządkowanie gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste szczególnemu reżimowi ustawy o gospodarce nieruchomościami powoduje, że wiele aspektów wykonywania tego prawa (np. stawki opłat, aktualizacja, zasady korzystania) jest regulowanych odrębnie od ogólnych przepisów kodeksowych.

Reasumując, użytkowanie wieczyste w polskim systemie prawnym stanowi instytucję o charakterze szczególnym. Choć formalnie jest to prawo na rzeczy cudzej (*ius in re aliena*), to zakres związanych z nim uprawnień sprawia, że sytuowane jest blisko prawa własności, choć w istocie jest to prawo rzeczowe obciążające nieruchomość gruntową, które – w przeciwieństwie do własności – jest ograniczone czasowo i ma

charakter celowy, bowiem służy realizacji zadań o charakterze gospodarczym lub publicznym.

Hybrydowa natura użytkowania wieczystego znajduje wyraz w jego systemowym usytuowaniu: z jednej strony regulowane jest przepisami Kodeksu cywilnego i umowy, a z drugiej – przez normy materialnego prawa administracyjnego, w szczególności ustawę o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.).

3.3. Porównanie systemowego zakotwiczenia obu instytucji

Porównując miejsce *Erbbaurecht* i użytkowania wieczystego w systemach prawa, dostrzec można zarówno cechy wspólne, jak i istotne różnice wynikające z genezy oraz funkcji obu instytucji. Do cech wspólnych należy zaliczyć fakt, że zarówno w prawie niemieckim, jak i polskim, analizowane prawa stanowią odrębne od własności prawa rzeczowe obciążające cudzy grunt. Oba są ujawniane w księgach wieczystych i korzystają z domniemań jawności formalnej i materialnej właściwych wpisom praw rzeczowych do rejestrów publicznych.

Zarówno *Erbbaurecht*, jak i użytkowanie wieczyste charakteryzują się szerokim zakresem uprawnień rzeczowych, co odróżnia je od klasycznych ograniczonych praw typu służebności czy zastawu – treść tych praw obejmuje faktyczne władztwo nad gruntem porównywalne z właścicielskim (*ius possidendi*, *ius utendi*, *ius fruendi*), choć bez atrybutu *ius abutendi* (rozporządzania gruntem). Obie instytucje mają także terminowy charakter (choć w różnym ujęciu, bowiem *Erbbaurecht* może być ustanawiane także na czas nieoznaczony, podczas gdy użytkowanie wieczyste zawsze na czas określony, maksymalnie 99 lat) i podlegają zasadzie *numerus clausus* praw rzeczowych.

Różnica pojawia się w aspekt własności gruntu. W Niemczech *Erbbaurecht* może obciążać każdą nieruchomość gruntową – zarówno prywatną, jak i publiczną – zależy to od woli właściciela gruntu. W Polsce natomiast krąg gruntów, które mogą być oddane w użytkowanie wieczyste, jest ograniczony do własności Skarbu Państwa lub samorządu, co czyni z użytkowania wieczystego narzędzie gospodarowania wyłącznie własnością publiczną. Wynika to z faktu, że w systemie polskim prawo to było ściśle powiązane z ideą monopolu własności państwowej, natomiast w Niemczech prawo zabudowy jest neutralne własnościowo – może służyć zarówno podmiotom publicznym, jak i

prywatnym właścicielom jako forma czerpania pożytków z nieruchomości bez wyzbywania się własności.

Różnicą najważniejszą wydaje się odmienne ujęcie dogmatyczne w systematyce prawa. W Niemczech *Erbbaurecht* jest jednoznacznie klasyfikowane jako ograniczone prawo rzeczowe (przy pełnej akceptacji doktryny dla tej kwalifikacji), włączone w system praw rzeczowych podporządkowanych BGB i wyróżnione jedynie odrębną ustawą szczególną. Niemiecki ustawodawca dbał, by *Erbbaurecht* harmonijnie współgrało z zasadami prawa rzeczowego. Natomiast w Polsce systemowa pozycja użytkowania wieczystego jest bardziej złożona: umieszczenie przepisów o nim pomiędzy własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi w Kodeksie cywilnym wskazuje, że jest to prawo szczególne.

W doktrynie polskiej ugruntował się pogląd, że użytkowanie wieczyste jest instytucją *sui generis*, zbliżoną do własności, lecz niebędącą ani prawem własności, ani typowym ograniczonym prawem rzeczowym, funkcjonującą w reżimie prawa cywilnego i administracyjnego. *Erbbaurecht* zaś pozostaje w pełni w sferze prawa cywilnego – nabycie może być dokonane jedynie w oparciu o przepisy prawa cywilnego, jest ustanawiane umownie między równorzędnymi podmiotami (choć często jednym z nich jest gmina lub inny podmiot publiczny). Można więc powiedzieć, że systemowo *Erbbaurecht* jest „zwykłym” ograniczonym prawem rzeczowym o szczególnej treści, podczas gdy użytkowanie wieczyste to instytucja prawna na pograniczu prawa prywatnego i publicznego.

3.4. Wnioski cząstkowe

Systemowe porównanie *Erbbaurecht* i użytkowania wieczystego gruntu wskazuje, że mimo podobieństwa funkcjonalnego, każda z tych instytucji zajmuje nieco inną pozycję w ramach swego systemu prawnego. *Erbbaurecht* wpisuje się w katalog ograniczonych praw rzeczowych, choć o rozszerzonej treści, w pełni wtopione w zasady prawa cywilnego. Użytkowanie wieczyste natomiast jest w prawie polskim tworem szczególnym, wynikłym z historycznej konieczności godzenia socjalistycznej ideologii własności z potrzebami obrotu – stąd jego dualistyczny charakter prywatno-publiczny i odrębne traktowanie w Kodeksie cywilnym.

Można stwierdzić, że w prawie niemieckim prawo zabudowy stanowi naturalne rozwinięcie idei ograniczonych praw rzeczowych, podczas gdy w prawie polskim

użytkowanie wieczyste było instytucją *sui generis*, zaadaptowaną do systemu jako rozwiązanie przejściowe między własnością państwową a prywatną. Te różnice systemowe wpływają na dalsze szczegóły konstrukcyjne obu praw, co uwidacznia się w dalszej analizie. Mimo to oba prawa spełniają analogiczną rolę gospodarczą i społeczną – ułatwiają długoterminowe korzystanie z gruntu przez podmiot niebędący właścicielem, z zachowaniem pewnej równowagi interesów między korzystającym a właścicielem. W jednym i drugim systemie prawnym jest to wyjątek od ogólnej zasady prawa rzeczowego *superficies solo cedit*.

4. Przedmiot i podmiot prawa – możliwości i ograniczenia

4.1. Przedmiot prawa zabudowy (*Erbbaurecht*)

Prawo zabudowy stanowi ograniczone prawo rzeczowe o charakterze podmiotowym, zbywalnym i dziedzicznym, polegające na możliwości wznoszenia budowli na cudzym gruncie lub pod jego powierzchnią. Zgodnie z literalnym brzmieniem § 1 ust. 1 Erbbaurechtsgesetz przedmiotem obciążenia prawem zabudowy jest nieruchomości gruntowa. W kontekście prawa zabudowy nieruchomości gruntowa rozumiana jest jako wyodrębniona część powierzchni ziemi oznaczona w katastrze nieruchomości odrębnym numerem, dla której prowadzona jest lub może być prowadzona księga wieczysta, obejmująca grunt wraz z jego istotnymi częściami składowymi oraz przestrzenią nad i pod powierzchnią w granicach uzasadnionego interesu właściciela, zdolna do obciążenia prawem zabudowy.

Ustanowienie tego prawa wymaga spełnienia podstawowego warunku w postaci prawnej i faktycznej możliwości zabudowy nieruchomości. Jak wcześniej wskazano, w orzecznictwie Federalnego Trybunału Sprawiedliwości jednoznacznie wykluczono możliwość ustanowienia prawa zabudowy na nieruchomościach trwale wyłączonych z możliwości zabudowy ze względów prawnych, uznając że byłoby to sprzeczne z istotą tego prawa. Jednocześnie orzecznictwo dopuszcza ustanowienie prawa zabudowy na nieruchomościach, których zabudowa będzie możliwa dopiero w przyszłości.

Szczególną formą przedmiotu prawa zabudowy jest nieruchomości stanowiąca przedmiot współwłasności ułamkowej w rozumieniu § 8 WEG, na której znajduje się budynek z wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi. W takiej sytuacji prawo zabudowy obciąża całą nieruchomości gruntową i powinno zostać ujawnione w księgach

wieczystych każdego lokalu, z pierwszeństwem wpisu w dziale obciążeń. Warunkiem *sine qua non* tego rozwiązania jest zagwarantowanie, że następna budowla wznoszona na podstawie prawa zabudowy będzie konstrukcyjnie i prawnie odrębna od istniejącego budynku wielorodzinnego, a zakresy wykonywania obu praw pozostaną rozdzielone.

W przypadku zamiaru obciążenia prawem zabudowy jedynie części nieruchomości gruntowej (*Grundstücksteil*), zgodnie z § 7 ust. 1 GBO konieczne jest uprzednie przeprowadzenie jej podziału. Jest to podział konieczny i realizowany z urzędu, którego celem jest wydzielenie samodzielnej nieruchomości gruntowej (*Grundstück*), posiadającej odrębną kartę księgi wieczystej (*Grundbuchblatt*), która może stanowić przedmiot odrębnych praw. Należy odróżnić taki podział od umownego ustalenia obszaru faktycznego wykonywania prawa zabudowy w ramach obciążonej prawem zabudowy nieruchomości gruntowej.

Wypracowana w orzecznictwie i potwierdzona nowelizacją GBO poprzez dodanie § 6a konstrukcja wspólnego prawa zabudowy umożliwia obciążenie jednym prawem kilku niezależnych nieruchomości gruntowych. Zgodnie z wymogami ustawowymi nieruchomości te muszą być położone w rejonie tego samego sądu wieczystoksięgowego, znajdować się w tym samym obszarze katastralnym oraz bezpośrednio ze sobą graniczyć. Odstępstwo od tych wymogów jest dopuszczalne jedynie w uzasadnionych przypadkach.

Federalny Trybunał Sprawiedliwości uznał dopuszczalność ustanowienia prawa zabudowy na istniejącym już prawie zabudowy. Podstawą tej konstrukcji jest szczególny charakter prawa zabudowy, które zgodnie z § 11 ust. 1 *ErbbauRG* podlega reżimowi prawnemu właściwemu dla nieruchomości gruntowych. Prawo to otrzymuje własną księgę wieczystą i może być przedmiotem obciążeń analogicznych do ciężarów stanowiących na nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z § 1 ust. 2 *ErbbauRG* strony mogą w umowie rozszerzyć obszar wykonywania prawa zabudowy poza teren przeznaczony bezpośrednio pod zabudowę. Rozszerzenie może obejmować tereny funkcjonalnie związane z budowlą główną, takie jak drogi dojazdowe, miejsca parkingowe, ogrody czy tereny rekreacyjne. Ustawowym ograniczeniem jest wymóg, aby budowla pozostała ekonomicznie rzeczą główną względem obszarów dodatkowych.

Reasumując, ustawa o prawie zabudowy (*ErbbauRG*) nie definiuje przedmiotu tego prawa. Posługuje się jedynie na potrzebę ustawy pojęciem „*Grundstück*” w sposób odsyłający do ogólnego systemu prawa niemieckiego. Przepisy *ErbbauRG* operują tym

terminem w znaczeniu przedmiotu prawa zabudowy, przyjmując jego rozumienie wypracowane na podstawie aktów prawa cywilnego. Przyjąć zatem należy, obok wyjątków opisanych w niniejszej pracy, przedmiotem prawa zabudowy może być nieruchomość gruntowa (*Grundstück*) zdefiniowana na wstępie niniejszego punktu.

4.2. Podmiot prawa zabudowy (*Erbbaurecht*)

Podmiotem uprawnionym z tytułu prawa zabudowy (*Erbbauberechtigter*) może być w zasadzie każdy podmiot prawa cywilnego dysponujący zdolnością prawną.

Zdolność prawna (*Rechtsfähigkeit*) w niemieckim systemie prawnym oznacza zdolność do bycia podmiotem praw i obowiązków, czyli możliwość posiadania praw i ponoszenia obowiązków w stosunkach cywilnoprawnych. Podstawę prawną stanowi § 1 BGB, który określa, że zdolność prawna każdego człowieka rozpoczyna się z chwilą ukończenia narodzin (*Die Rechtsfähigkeit des Menschen beginnt mit der Vollendung der Geburt*).

Jest to atrybut uniwersalny i niezbywalny, przysługujący każdej osobie fizycznej od momentu narodzin aż do śmierci, niezależnie od wieku, stanu zdrowia psychicznego czy innych cech indywidualnych. W przeciwieństwie do zdolności do czynności prawnych (*Geschäftsfähigkeit*), zdolność prawna nie może być ograniczona ani odebrana - stanowi ona fundamentalny element podmiotowości prawnej człowieka w niemieckim porządku prawnym.

Oprócz osób fizycznych, zdolność prawną posiadają również osoby prawne (*juristische Personen*), które nabywają ją z chwilą wpisu do odpowiedniego rejestru lub na podstawie przepisów szczególnych (np. na podstawie § 21 BGB stowarzyszenie nieprowadzące działalności gospodarczej uzyskuje zdolność prawną z chwilą wpisu do rejestru stowarzyszeń).

Niemieckie prawo nie stawia szczególnych ograniczeń co do kręgu osób, które mogą nabyć dziedziczne prawo zabudowy – może to być zarówno osoba fizyczna, osoba prawna, jak i jednostka organizacyjna posiadająca zdolność prawną. Historycznie *Erbbaurecht* adresowane było do osób mniej zamożnych, jednak przepisy nie formułują kryteriów majątkowych ani innych kwalifikacji podmiotowych. W praktyce prawo zabudowy nabywać mogą zarówno podmioty prywatne, jak i publiczne.

Nabywanie prawa zabudowy przez cudzoziemców w Niemczech podlega różnicowanemu reżimowi prawnemu w zależności od kraju pochodzenia nabywcy.

Podstawową zasadą jest swoboda nabywania tego prawa przez obywateli państw Unii Europejskiej i Europejskiego Obszaru Gospodarczego, którzy na mocy art. 63 TFUE⁶⁴¹ korzystają z równego traktowania z obywatelami niemieckimi przy nabywaniu gruntów budowlanych.

Nie stoi na przeszkodzie, by kilka podmiotów jednocześnie było uprawnionymi z prawa zabudowy – może ono przysługiwać w ułamkowych częściach np. małżonkom w ramach wspólności ustawowej. Z drugiej strony, po stronie właściciela gruntu również nie ma ograniczeń – może to być osoba prywatna, osoba prawna czy podmiot publiczny (Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego). Skoro *Erbbaurecht* jest ustanawiane umową, obie strony tej umowy muszą jedynie mieć pełną zdolność do czynności prawnych i legitymację do rozporządzania nieruchomością (po stronie właściciela) oraz do nabycia prawa (po stronie nabywcy).

Podsumowując, krąg podmiotów *Erbbaurecht* jest bardzo szeroki i pokrywa się z ogólnym kręgiem podmiotów prawa cywilnego.

W kontekście *Erbbaurecht* warto dodać, że ustawodawca przewidział pewne mechanizmy ochronne na wypadek, gdyby sytuacja majątkowa uprawnionego z prawa zabudowy zagrażała realizacji celu umowy. Mogą to być jednak tylko postanowienia obligacyjne (tzw. klauzule *Heimfall*) zawarte w umowie, których spełnienie będzie skutkowało przeniesieniem prawa zabudowy na właściciela gruntu.

Postanowienia te powinny być sformułowane precyzyjnie i zgodnie z § 1 ust. 4 ErbbauRG, tak aby nie sprowadzały się do warunku rozwiązującego uzależnionego od jednostronnego oświadczenia woli uprawnionego. *Heimfall* jest skutecznym narzędziem prawnym, które przy właściwym ukształtowaniu w umowie i wpisie w dziale II księgi wieczystej prawa zabudowy (*Erbbaugrundbuch*) zapewnia właścicielowi gruntu kontrolę nad wykorzystaniem prawa zabudowy, nie prowadząc przy tym do jego wygaśnięcia, lecz jedynie do zmiany podmiotu uprawnionego.

Reasumując, *Erbbaurecht* jest w płaszczyźnie podmiotowej instytucją prawa charakteryzującą się liberalizmem i brakiem reglamentacji w tym zakresie – co koresponduje z jego charakterem jako instrumentu prawa cywilnego, nastawionego na swobodny obrót tym prawem.

⁶⁴¹ Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (wersja skonsolidowana), Dz.Urz. UE C 202 z 7.6.2016, s. 47-388.

4.3. Przedmiot prawa użytkowania wieczystego

Przedmiotem użytkowania wieczystego może być wyłącznie nieruchomości gruntowa, co wynika z treści art. 232 § 1 k.c. Nieruchomość ta definiowana jest w art. 4 pkt 1 u.g.n. jako grunt stanowiący odrębny przedmiot własności.

Przywołana definicja pozostaje w pełnej zgodności z podstawowym ujęciem nieruchomości zawartym w art. 46 § 1 k.c., zgodnie z którym nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), a także koresponduje z art. 24 ust. 1 zd. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h.), który określa nieruchomość poprzez odniesienie do wpisu w księdze wieczystej.

Dla nieruchomości objętych księgą wieczystą kluczowe znaczenie ma zasada wyrażona w art. 1 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którą dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą (jedna księga - jedna nieruchomość), co determinuje granice przedmiotowe prawa użytkowania wieczystego i wyklucza możliwość ustanowienia tego prawa na części nieruchomości niestanowiącej odrębnego przedmiotu własności.

Nie ma bowiem możliwości ustanowienia użytkowania wieczystego na części ułamkowej nieruchomości gruntowej bez jej podziału geodezyjnego i wyodrębnienia nieruchomości do oddzielnej księgi wieczystej. Tak rozumiana definicja nieruchomości gruntowej zapewniając jednolitość pojęciową w zakresie przedmiotu użytkowania wieczystego.

W odróżnieniu od *Erbbaurecht*, prawo użytkowania wieczystego może być ustanawiane jedynie na ściśle określonych nieruchomościach gruntowych wyróżnionych ze względu na właściciela gruntu. Tylko podmioty publicznoprawne mogą oddać swój grunt w użytkowanie wieczyste – wynika to zarówno z tradycji historycznej (użytkowanie wieczyste powstało jako forma rozporządzania mieniem państwowym), jak i z obowiązujących przepisów Kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.).

Akty normatywne ustalające zakres przedmiotowy prawa użytkowania wieczystego i tryb oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste nie przewidują możliwości oddania w użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących własność prywatną. Do dysponowania nieruchomością prywatną ustawodawca przewidział inne instytucje prawa cywilnego (np. sprzedaż, dzierżawa, użytkowanie). Użytkowanie wieczyste jest zatem od początku pomyślane jako mechanizm władania gruntami

publicznymi. Konsekwencją tego założenia jest ograniczenie przedmiotowe co do rodzaju gruntów wyróżnionego ze względu na właściciela.

Reasumując, przedmiotem użytkowania wieczystego może być grunt publiczny, przeważnie przeznaczony pod zabudowę, wydzielony geodezyjnie i prawnie (założona księga wieczysta) oraz oddany do odpłatnego korzystania na oznaczony czas. Sama budowla na tym gruncie – analogicznie jak w *Erbbaurecht* – nie jest odrębnym przedmiotem prawa rzeczowego, lecz stanowi część składową prawa użytkowania wieczystego.

Budynki wzniesione przez użytkownika wieczystego stają się jego własnością z mocy art. 235 § 1 k.c. Jeśli zaś grunt był już zabudowany, to zgodnie z art. 31 u.g.n. oddanie w użytkowanie wieczyste takiego gruntu następuje równocześnie ze sprzedażą położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń. W świetle zaś art. 235 § 2 k.c. przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym.

Taki stan utrzymuje się do wygaśnięcia użytkowania wieczystego – wówczas własność budynków przechodzi na właściciela gruntu, a użytkownikowi należy się wynagrodzenie.

4.4. Podmiot prawa użytkowania wieczystego

W aktualnym stanie prawnym co do zasady nie ma generalnych ograniczeń podmiotowych – użytkownikiem wieczystym może zostać każda osoba fizyczna lub prawna, a także jednostka organizacyjna wyposażona w zdolność prawną. Prawo to mogą więc nabywać zarówno obywatele polscy, jak i cudzoziemcy - ale w reżimie ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców⁶⁴². Podmiotem prawa użytkowania wieczystego może być także osoba prawna prawa publicznego (np. państwowa lub komunalna osoba prawna).

Ustawodawca nie wymienia katalogu uprawnionych wprost, lecz posługuje się zasadą ogólną zdolności prawnej – skoro dany podmiot może posiadać prawa majątkowe, to może również zostać użytkownikiem wieczystym. Zdolność prawna w polskim systemie prawa cywilnego oznacza zdolność do bycia podmiotem praw i obowiązków, przy czym jej zakres różni się w zależności od kategorii podmiotu.

⁶⁴² Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, t.j. Dz.U. 2017, poz. 2278.

Zgodnie z art. 8 § 1 k.c., każdy człowiek od chwili urodzenia ma zdolność prawną, która jest atrybutem niezbywalnym i przysługuje wszystkim osobom fizycznym w jednakowym zakresie aż do śmierci. Osoby prawne, których katalog określa art. 33 k.c. (obejmujący Skarb Państwa, jednostki organizacyjne posiadające osobowość prawną oraz osoby prawne prawa handlowego, stowarzyszenia i fundacje), nabywają zdolność prawną z chwilą wpisu do właściwego rejestru, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

Odrębną kategorię stanowią jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną - zgodnie z art. 33¹ k.c. do jednostek tych stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych, a ich przykładem są spółki osobowe prawa handlowego czy wspólnoty mieszkaniowe. Zdolność prawną wszystkich tych podmiotów oznacza możliwość nabywania praw, w tym praw rzeczowych takich jak prawo użytkowania wieczystego, stanowiąc fundamentalną przesłankę uczestnictwa w obrocie cywilnoprawnym.

Pewne szczególne ograniczenia podmiotowe w zakresie możliwości nabywania prawa użytkowania wieczystego wynikają z przepisów prawa. Obowiązująca zasada konfuzji uniemożliwia by właściciel gruntu jednocześnie posiadał prawo użytkowania wieczystego własnego gruntu – jeżeli by do tego doszło, następuje wygaśnięcie prawa na skutek zlania się prawa głównego i własności (art. 247 k.c.).

Przykładem przepisu szczególnego, ograniczającego zakres podmiotowy prawa jest art. 13 ust. 1b u.g.n., zakazujący oddawania nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste na cele budownictwa mieszkaniowego, z wyjątkiem realizacji roszczeń o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oraz ustanowienia tego prawa na rzecz spółdzielni mieszkaniowych lub Krajowego Zasobu Nieruchomości. Także wspomniana ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wprowadza wynikające z ustawy ograniczenia podmiotowe.

Abstrahując od przykładowych sytuacji szczególnych – użytkownikiem wieczystym może zostać każdy uczestnik obrotu cywilnoprawnego, któremu właściciel gruntu (Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego lub ich związek) zdecyduje się oddać nieruchomość gruntową w użytkowanie wieczyste.

Na podstawie art. 232 § 1 k.c., podmiotami uprawnionymi do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego są wyłącznie Skarb Państwa, jednostki samorządu

terytorialnego oraz ich związku, przy czym prawo to może być ustanowione jedynie na nieruchomościach gruntowych stanowiących ich własność.

Podsumowując, użytkowanie wieczyste cechuje dualizm podmiotowy, bowiem z jednej strony zawsze występuje właściciel publiczny jako strona zobowiązana, z drugiej zaś dowolny podmiot prawa cywilnego jako strona uprawniona. Współcześnie polskie prawo zmierza do ograniczenia roli użytkowania wieczystego (zwłaszcza dla osób fizycznych w celach mieszkaniowych), jednak dopóki instytucja ta istnieje, potencjalnie każdy może stać się jej beneficjentem.

4.5. Wnioski cząstkowe

Analiza przedmiotu i podmiotu *Erbbaurecht* oraz użytkowania wieczystego uwidacznia kilka kluczowych różnic wynikających z systemowego zakotwiczenia obu praw. Po stronie przedmiotowej, wspólną cechą jest to, że oba prawa dotyczą nieruchomości gruntowych – nie obejmują ruchomości ani innych praw, a ich istota polega na możliwości zabudowania gruntu budynkami stanowiącymi własność uprawnionego. W obu systemach wymagane jest wyodrębnienie geodezyjne gruntu stanowiącego przedmiot prawa (konieczność prowadzenia oddzielnej księgi wieczystej), co zapewnia przejrzystość stanu prawnego nieruchomości obciążonej. Jednakże w zakresie dopuszczalnego rodzaju gruntów i ich właścicieli występują istotne różnice.

Erbbaurecht może obciążać każdą nieruchomość – prywatną lub publiczną – i zależy to wyłącznie od woli właściciela działającego w sferze prawa prywatnego, podczas gdy użytkowanie wieczyste z definicji ustanawiane jest tylko na gruntach publicznych (państwowych lub samorządowych) i służy polityce gospodarowania tymi gruntami.

Po stronie podmiotowej, krąg uprawnionych z *Erbbaurecht* i użytkowania wieczystego jest co do zasady podobnie szeroki – każde z tych praw może nabyć osoba fizyczna, prawna czy jednostka organizacyjna posiadająca zdolność prawną, niezależnie od obywatelstwa czy formy organizacyjnej, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych prawem (w szczególności dotyczących nabycia tych praw przez obywateli państw trzecich, tj. spoza Unii Europejskiej i Europejskiego Obszaru Gospodarczego).

Różnica leży natomiast w podmiotach zobowiązanych, bowiem w Niemczech brak jest ograniczeń podmiotowych wśród właścicieli gruntu, którzy chcieliby ustanowić prawo zabudowy na swoim gruncie. W Polsce zaś zawsze jest to Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego lub ich związek. To sprawia, że użytkowanie

wieczyste jest zawsze bardziej sformalizowane co do trybu ustanawiania (konieczność zachowania procedur wynikających z u.g.n.). *Erbbaurecht* charakteryzuje pełna swoboda obrotu – właściciel może swobodnie wybrać kontrahenta i warunki umowy o ustanowienie prawa zabudowy (z pewnymi wyjątkami np. dla gruntów municypalnych), a *Erbbauberechtigt* może zbyć swe prawo bez ingerencji właściciela (o ile nie umówiono się inaczej w granicach prawnie dopuszczalnych, bowiem klauzule ograniczające zbycie co do zasady są nieważne).

Reasumując, w ujęciu porównawczym *Erbbaurecht* jawi się jako bardziej uniwersalne i „rynkowe” prawo – może dotyczyć dowolnego gruntu nadającego się do zabudowy i łączyć dowolne podmioty prawa cywilnego, podczas gdy użytkowanie wieczyste jest prawem szczególnym, ograniczonym do sfery gospodarowania mieniem publicznym. Ta podstawowa różnica rzutuje na pozostałe aspekty, jak sposób ustanawiania czy treść stosunku prawnego, jednak co do zasady nie zmienia funkcji obu instytucji: zarówno *Erbbauberechtigt*, jak i użytkownik wieczysty staje się *quasi*-właścicielem gruntu, uprawnionymi do korzystania z niego przez długi czas, z obowiązkiem uiszczania ustalonych opłat na rzecz właściciela gruntu.

5. Tryby ustanowienia i powstania prawa – procedury i uwarunkowania formalne

Ustanowienie i powstanie zarówno *Erbbaurecht*, jak i użytkowania wieczystego wymaga dopełnienia określonych procedur formalnych, jednak różnice między obiema instytucjami są znaczne, odzwierciedlając odmienny kontekst ich funkcjonowania.

5.1. Ustanowienie i powstanie *Erbbaurecht*

Do powstania prawa zabudowy dochodzi wskutek ustanowienia dziedzicznego prawa zabudowy na podstawie umowy cywilnoprawnej pomiędzy właścicielem gruntu a nabywcą prawa oraz konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej nieruchomości gruntowej. Zgodnie z ogólnymi zasadami niemieckiego prawa rzeczowego (BGB), do przeniesienia własności nieruchomości lub ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego wymagane jest porozumienie stron (umowa zobowiązująco-rozporządzająca) oraz wpis do księgi wieczystej (*Auflassung* w przypadku prawa własności).

W odniesieniu do *Erbbaurecht* ustawodawca przewidział pewną modyfikację. Na podstawie § 11 ust. 1 ErbbauRG wyłącza konieczność dokonywania *Auflassung* według § 925 BGB, co oznacza, że prawo zabudowy może zostać ustanowione bez tej szczególnej formy aktu rozporządzającego.

W praktyce jednak i tak wymagana jest umowa ustanawiająca to prawo zawarta w formie aktu notarialnego – pełni ona rolę zarówno umowy obligacyjnej (w sensie zobowiązania właściciela do ustanowienia prawa i nabywcy do uiszczenia ewentualnej opłaty), jak i *abstrakcyjnej* umowy rzeczowej skutkującej powstaniem prawa, o ile dojdzie do wpisu w księdze wieczystej.

Wymóg formy notarialnej wynika wprost z § 311b ust. 1 BGB (stosowanego odpowiednio na mocy § 11 ust. 2 ErbbauRG) – umowa ustanowienia *Erbbaurecht* musi być aktem notarialnym, podobnie jak umowa zbycia tego prawa. Do powstania prawa konieczny jest ponadto konstytutywny wpis w księdze wieczystej nieruchomości obciążonej (w dziale II księgi wieczystej gruntu dokonuje się wzmiankę o obciążeniu, a jednocześnie zakłada się odrębną księgę dla *Erbbaurecht*).

Wpis ma charakter konstytutywny – przed jego dokonaniem prawo nie istnieje skutecznie wobec osób trzecich. Procedura jest zatem dwuetapowa, po zawarciu umowy w formie aktu notarialnego następnie jej wykonanie poprzez wpis w księdze wieczystej.

Umowa ustanawiająca *Erbbaurecht* powinna szczegółowo określać treść prawa - czas trwania umowy (o ile ustanawia się *Erbbaurecht* na czas określony), wysokość czynszu (*Erbbauzins*) i terminy płatności, przeznaczenie nieruchomości gruntowej (cel i rodzaj zabudowy, termin realizacji inwestycji), prawa i obowiązki stron, ewentualne postanowienia o aktualizacji czynszu lub rozwiązaniu prawa w szczególnych sytuacjach.

Po podpisaniu takiej umowy składany jest wniosek do sądu wieczystoksięgowego o dokonanie wpisu prawa zabudowy, który następuje, gdy spełnione są wymogi formalne. Z momentem dokonania wpisu w dziale II księgi wieczystej nieruchomości gruntowej powstaje *Erbbaurecht*, które od tej chwili jest skuteczne *erga omnes*.

Warto zaznaczyć, że w Niemczech można ustanowić *Erbbaurecht* również na rzecz samego właściciela, co jest jednak kazuistyczne i rzadko stosowane. W normalnych okolicznościach prawo to powstaje zawsze dla innego podmiotu niż właściciel.

Podsumowując, tryb ustanowienia i powstania *Erbbaurecht* jest odpowiednio umowny i rejestrowy. Strony dochodzą do porozumienia co do warunków, sporządzają umowę w formie aktu notarialnego, a następnie poprzez wpis do księgi wieczystej kreowane jest prawo o skutku rzeczowym. Prawo powstaje z chwilą dokonania

konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej. Udział sądu ogranicza się do wykonywania czynności wieczystoksięgowych. W świetle § 29 ust. 1 GBO dopuszczalne jest zastąpienie oświadczenia właściciela o zgodzie na obciążenie nieruchomości prawem zabudowy prawomocnym orzeczeniem sądu. Orzeczenie to pełni funkcję dokumentu stanowiącego podstawę wpisu w rozumieniu § 29 GBO.

Nie występuje tu element decyzji administracyjnej czy innego aktu władczego – nawet gdy stroną umowy jest gmina oddająca grunt, działa ona jako właściciel na zasadach prawa cywilnego, a nie organ administracji.

Warto wspomnieć, że prawo zabudowy (*Erbbaurecht*) można nabyć w drodze dziedziczenia – nie dochodzi wtedy do ustanowienia nowego prawa. Następuje wtedy sukcesja *mortis causa* istniejącego prawa, które przechodzi na spadkobierców z mocy prawa. Wpis spadkobiercy do księgi wieczystej ma charakter wyłącznie deklaratoryjny.

Co do zasady nabycie prawa zabudowy w drodze zasiedzenia jest niedopuszczalne. Wyjątek stanowi tzw. *Buchersitzung* na podstawie § 900 BGB. Nabycie w tym trybie wymaga uprzedniego i nieprzerwanego wpisu prawa do księgi wieczystej przez okres trzydziestu lat oraz braku skutecznego zakwestionowania tego wpisu przez osobę uprawnioną. Jest to wyjątek od reguły, że *Erbbaurecht* powstaje wyłącznie na podstawie umowy i wpisu do księgi wieczystej.

5.2. Ustanowienie i powstanie użytkowania wieczystego

Polski system prawny przewiduje trzy formy pierwotnego nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu, którymi są nabycie *ex lege*, nabycie na podstawie decyzji administracyjnej oraz nabycie wskutek czynności prawnej.

Historycznie pierwszą formą nabycia *ex lege* było przekształcenie określonych praw do gruntu w prawo użytkowania wieczystego na mocy Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 26 stycznia 1962 r. Przekształceniu podlegały m.in. prawo własności czasowej, wieczyste prawo użytkowania ustanowione na podstawie dekretu z 1952 r., prawo zabudowy z dekretu warszawskiego z 1945 r. oraz inne prawa do gruntów państwowych. Kolejne przekształcenia *ex lege* nastąpiły na mocy ustaw z 1992 r. i 1994 r., które dotyczyły uwłaszczenia państwowych osób prawnych i przedsiębiorstw państwowych na prawie użytkowania wieczystego. Zniesienie zasady jednolitego funduszu własności państwowej w 1989 r. umożliwiło te przekształcenia.

W obecnym stanie prawnym art. 200 u.g.n. znajduje zastosowanie do niezakończonych spraw o stwierdzenie nabycia prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa na podstawie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości⁶⁴³. Zgodnie z treścią art. 201 ust. 1 u.g.n., przywołany art. 200 u.g.n. będzie miał odpowiednie zastosowanie w sprawach uwłaszczenia przedsiębiorstw państwowych na prawie użytkowania wieczystego gruntu na podstawie ustawy z dnia 25 marca 1994 r. zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości⁶⁴⁴. Podstawą nabycia z mocy prawa użytkowania wieczystego gruntu przez państwowe i komunalne instytucje kultury jest zaś art. 202 u.g.n.

Charakterystyczne dla tej formy nabycia jest to, że prawo użytkowania wieczystego powstaje z mocy samego prawa, a wydawana następnie decyzja administracyjna ma charakter deklaratoryjny i wywołuje skutki *ex tunc*. Wpis w księdze wieczystej ma w tym przypadku również charakter deklaratoryjny, co stanowi wyjątek od ogólnej zasady konstytutywności wpisu.

Nabycie na podstawie decyzji administracyjnej przewidują wybrane przepisy działu VII ustawy o gospodarce nieruchomościami. Art. 209 u.g.n. umożliwia przekształcenie funkcjonującego jeszcze w obiegu prawnym prawa zabudowy w prawo użytkowania wieczystego gruntu w drodze decyzji administracyjnej, wydanej na żądanie osoby uprawnionej, zaś art. 214 u.g.n. przewiduje oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości utraconych na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Decyzje wydawane na podstawie tych przepisów mają charakter konstytutywny. Wyjątkiem jest dwustopniowy tryb przewidziany dla gruntów warszawskich na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, gdzie decyzja administracyjna poprzedza zawarcie umowy w formie aktu notarialnego.

Podstawową formą pierwotnego nabycia prawa użytkowania wieczystego pozostaje umowa o charakterze zobowiązująco-rozporządzającym. Zgodnie z normą odsyłającą z art. 234 k.c., do ustanowienia tego prawa stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. Umowa wymaga formy aktu notarialnego pod

⁶⁴³ Ustawa z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Dz.U. 1990, nr 79, poz. 464, z późn. zm.

⁶⁴⁴ Ustawa z dnia 25 marca 1994 r. zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Dz.U. 1994, nr 51, poz. 201.

rygorem nieważności, co wynika z art. 158 k.c. oraz art. 27 u.g.n. Obowiązuje zakaz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, choć dopuszczalne jest warunkowe zobowiązanie do dokonania takiej czynności.

Wpis w księdze wieczystej przy umowach o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ma charakter konstytutywny - prawo powstaje dopiero z chwilą wpisu, który ma moc wsteczną od momentu złożenia wniosku. Do czasu dokonania wpisu nabywcy przysługuje jedynie ekspektatywa użytkowania wieczystego. Wyjątkiem jest przejście prawa w drodze sukcesji generalnej, które uchyla działanie konstytutywnego charakteru wpisu.

Tryb zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste określa art. 28 u.g.n., ustanawiając jako zasadę tryb przetargowy. Wyjątki od tej zasady, umożliwiające tryb bezprzetargowy, zawiera art. 37 ust. 2, 3 i 5 u.g.n. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowią *lex specialis* w stosunku do ogólnych przepisów kodeksu cywilnego o przetargu.

Uzupełniając należy wskazać na możliwość nabycia prawa użytkowania wieczystego w drodze zasiedzenia oraz dziedziczenia, które stanowią odpowiednio formy nabycia pierwotnego i pochodnego. Zasiedzenie możliwe jest tylko wtedy, gdy prawo użytkowanie wieczyste zostało uprzednio ustanowione, a posiadacz wykonuje samoistne posiadanie odpowiadające treści tego prawa. Terminy zasiedzenia określa art. 172 k.c. w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza.

5.3. Wnioski cząstkowe

Z perspektywy porównawczej oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, w porównaniu z ustanowieniem *Erbbaurecht*, ma wyraźnie bardziej sformalizowany charakter i w większym stopniu podlega regulacjom prawa publicznego. W obu porządkach prawnych do powstania prawa wymagana jest forma aktu notarialnego oraz wpis w księdze wieczystej o skutku konstytutywnym. O ile jednak w Niemczech jest to przede wszystkim rezultat swobodnej gry rynkowej, o tyle w Polsce procedurę poprzedzają z reguły czynności prawno-administracyjne (np. uchwała organu, przetarg, wymagane zgody). Niemniej końcowy akt — umowa w formie aktu notarialnego — ma w obu systemach charakter zobowiązująco-rozporządzający i prowadzi do nabycia prawa przez kontrahenta z chwilą dokonania wpisu do księgi wieczystej.

Reasumując, tryby ustanowienia obu praw są formalnie podobne - najpierw akt notarialny, a następnie wpis w księdze wieczystej. W obu przypadkach spełnienie wymogów formy i wpisu jest warunkiem *sine qua non* powstania danego prawa, co podkreśla zasadę jawności i pewności obrotu w zakresie tych długoterminowych praw rzeczowych. Wskazać nadto należy na obecne w systemie polskiego prawa dodatkowe dwa tryby pierwotnego nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu – *ex lege* oraz wskutek decyzji administracyjnej.

6. Treść prawa – uprawnienia i obowiązki stron

Istotą zarówno *Erbbaurecht*, jak i użytkowania wieczystego jest rozdzielenie własności gruntu od własności zabudowy i przyznanie uprawnionemu szerokich praw do korzystania z cudzej nieruchomości gruntowej wraz z prawem własności tej zabudowy, przy równoczesnym ograniczeniu wykonywania prawa własności przez właściciela gruntu.

Prawo zabudowy (*Erbbaurecht*) – zgodnie z § 1 ust. 1 ErbbauRG – jest ograniczonym prawem rzeczowym obciążającym nieruchomość gruntową, polegającym na tym, że uprawniony (*Erbbauberechtigter*) uzyskuje dziedziczne i zbywalne prawo do posiadania budowli na powierzchni gruntu lub pod jego powierzchnią. Innymi słowy, *Erbbaurecht* daje uprawnionemu prawo korzystania z cudzej nieruchomości w oznaczonym zakresie budowlanym, przy czym jest to prawo pod względem treści odpowiadające prawu własności nieruchomości w rozumieniu § 903 BGB.

Prawo zabudowy powstaje z chwilą konstytutywnego wpisu tego prawa w księdze wieczystej nieruchomości obciążonej, poprzedzonego zawarciem umowy ustanawiającej to prawo w formie aktu notarialnego. *Erbbaurecht* jest traktowane na gruncie prawa niemieckiego jak nieruchomość – posiada własną księgę wieczystą i może być przedmiotem obrotu oraz dalszych obciążeń na równi z nieruchomością gruntową. Konstrukcja ta świadczy o dwoistej naturze *Erbbaurecht*: z jednej strony jest to ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości cudzej, z drugiej ma ono charakter prawa gospodarczego i wiąże się z ustanowieniem swoistej własności budowli na cudzym gruncie – budowla stanowi część składową prawa zabudowy. W systematyce niemieckiego prawa rzeczowego *Erbbaurecht* zalicza się do ograniczonych praw rzeczowych, stanowiąc jedno z praw na rzeczy cudzej obciążających nieruchomość gruntową.

Użytkowanie wieczyste w prawie polskim jest szczególnym prawem rzeczowym o charakterze pośrednim między własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi. Uregulowane jest przede wszystkim w art. 232–243 Kodeksu cywilnego (k.c.), przy czym kwestie dotyczące sposobu ustanawiania tego prawa oraz jego treści dopełniają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.).

Użytkowanie wieczyste polega na oddaniu nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego osobie fizycznej lub prawnej na oznaczony czas (co do zasady 99 lat, z minimalnym okresem 40 lat – art. 236 § 1 k.c.) w celu korzystania z tego gruntu z wyłączeniem innych osób w granicach, które określa ustawa, zasady współżycia społecznego oraz umowa. Strony umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste powinny określić czas trwania tego prawa w akcie ustanowienia – zgodnie z art. 29 ust. 1 u.g.n. – zależnie od celu, na jaki grunt jest oddawany. Niemniej jednak brak oznaczenia okresu w umowie nie powoduje jej nieważności – w takiej sytuacji stosuje się domyślnie art. 236 § 1 zd. 1 k.c., który przewiduje okres maksymalny 99 lat⁶⁴⁵. Użytkowanie wieczyste ustanawiane jest zazwyczaj właśnie na 99 lat. Dopuszczalne jest skrócenie tego okresu (nie mniej niż 40 lat) tylko w wyjątkowych sytuacjach - gdy cel gospodarczy użytkowania wieczystego nie wymaga oddania gruntu na dziewięćdziesiąt dziewięć lat.

Co do zasady prawo użytkowania wieczystego powstaje wskutek konstytutywnego wpisu tego prawa do księgi wieczystej nieruchomości gruntowej na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego, którą ustanowiono to prawo. Przepisy prawa przewidują też powstanie użytkowania wieczystego gruntu z mocy prawa (*ex lege*), a także na podstawie decyzji administracyjnej⁶⁴⁶.

Kluczową cechą użytkowania wieczystego jest to, że przysługuje ono wyłącznie na nieruchomościach stanowiących własność publiczną (Skarbu Państwa lub samorządu). W rezultacie umowy ustanawiającej to prawo zawierane są z organami reprezentującymi te podmioty publiczne, a sama instytucja stanowić ma instrument gospodarowania mieniem publicznym, będący substytutem własności prywatnej przekazywanym na długi okres osobom trzecim. Konstrukcja prawna użytkowania wieczystego czyni z niego

⁶⁴⁵ Wyrok SN z dnia 15 grudnia 2021 r., sygn. III CSKP 127/21.

⁶⁴⁶ Por. Rozdz. IV, pkt 3. Powstanie prawa użytkowania wieczystego, s. 154–164 (konstytutywny charakter wpisu oraz moc wsteczna z art. 29 u.k.w.h.; nabycie *ex lege* i w trybach decyzji administracyjnej z wpisem o charakterze deklaratoryjnym). Zob. zwłaszcza omówienie konstytutywności wpisu i ekspektatywy prawa oraz ujęcie wyjątków kreujących prawo użytkowania wieczystego - *ex lege* i decyzji administracyjnej.

prawo zbliżone do własności – użytkownik wieczysty wykonuje swoje uprawnienia jak właściciel, choć formalnie właścicielem gruntu pozostaje podmiot publiczny.

Ustawodawca lokuje to prawo systematycznie pomiędzy prawem własności a ograniczonymi prawami rzeczowymi: korzysta ono z ochrony właściwej prawom rzeczowym (o czym dalej) i cechuje się zbywalnością oraz dziedzicznością, niemniej nie jest pełnym prawem własności, lecz prawem na rzeczy cudzej, a jednocześnie nie mieści się w katalogu typowych ograniczonych praw rzeczowych (jak użytkowanie, służebności, zastaw, hipoteka).

Podsumowując, *Erbbaurecht* i użytkowanie wieczyste są prawami ustanawianymi w podobnym celu – umożliwienia długotrwałego korzystania z cudzych gruntów, najczęściej w celu zabudowy – lecz ich geneza i charakter prawny są odmienne. *Erbbaurecht* jest prawem rzeczowym ograniczonym ukształtowanym przez ustawodawstwo niemieckie, powstającym zawsze umownie i wpisywanym do księgi wieczystej jako obciążenie nieruchomości.

Użytkowanie wieczyste jest instytucją polskiego prawa cywilnego, łączącą cechy prawa o sile zbliżonej do własności z elementami ograniczonego prawa rzeczowego, powstającą na mocy umowy z właścicielem publicznym i wpisu w księdze wieczystej, a także z mocy prawa oraz decyzji administracyjnej. Użytkowanie wieczyste ma charakter terminowy. Odmienne w systemie prawa niemieckiego, w którym instytucja *Erbbaurecht* może zostać ustanowiona zarówno na czas oznaczony, jak i bezterminowo. Przepisy prawa niemieckie nie określają maksymalnego i minimalnego okresu trwania *Erbbaurecht*.

Treść obu instytucji wykazuje istotne podobieństwa w zakresie uprawnień przysługujących podmiotowi uprawnionemu oraz obowiązków względem właściciela nieruchomości, jednak różnice wynikają z odmiennych tradycji prawnych i regulacji ustawowych. W niniejszej części przedstawiono zestawienie materialnoprawnych uprawnień o charakterze rzeczowym i obligacyjnym, a także obowiązków obciążających uprawnionych w obu systemach prawnych. Analiza obejmuje wyłącznie elementy konstytutywne danego prawa i nie uwzględnia wtórnych ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych, orzecznictwa administracyjnego ani praktyki stosowania prawa.

6.1. Zakres korzystania z gruntu

Zarówno prawo zabudowy, jak i użytkowanie wieczyste zapewniają uprawnionemu szerokie korzystanie z cudzej nieruchomości, jednak zakres ten podlega odmiennym ograniczeniom i uwarunkowaniom.

ErbbauRG w § 1 ust. 1 *expressis verbis* stanowi, że uprawniony otrzymuje prawo do korzystania z nieruchomości gruntowej w celu posiadania budowli. Nie jest dopuszczalne dowolne użytkowanie gruntu – przykładowo uprawniony z *Erbbaurecht* nie mógłby przeznaczyć terenu pod uprawę rolną czy inne cele niezwiązane z zabudową.

Granica zabudowy wyznacza zakres faktycznego wykonywania prawa zabudowy. Strony mogą w umowie określić ten obszar i — zgodnie z § 1 ust. 2 ErbbauRG — rozszerzyć go na część nieruchomości poza terenem zabudowy, o ile wzniesiona budowla pozostaje ekonomicznie rzeczą główną. W praktyce rozszerzenie obejmuje funkcjonalnie powiązane części gruntu, takie jak dojazd, sieci, ogródek czy plac zabaw. Gdy brak ustaleń umownych, uprawniony korzysta z gruntu w zakresie koniecznym do korzystania z zabudowy. Zastrzeżenie, że wykonywanie prawa nie obejmuje całej działki, nie zmienia jego charakteru: *Erbbaurecht* jako *ius in re aliena* obciąża całą nieruchomość gruntową dla której prowadzona jest księga wieczysta.

Co więcej, umowa ustanawiająca prawo zabudowy musi precyzyjnie określać rodzaj budowli, jaka ma zostać wzniesiona na gruncie. Brak konkretnego określenia zabudowy stanowiłby naruszenie zasad jawności i określoności praw rzeczowych – zbyt ogólne ustalenia (np. samo stwierdzenie o prawie do posiadania jakiejkolwiek budowli) stanowią przesłankę odmowy wpisu tego prawa do księgi wieczystej.

W dominującym stanowisku judykatury wskazuje się, że wystarczająco konkretnym określeniem jest np. zastrzeżenie, iż uprawniony może wznieść dowolny rodzaj budowli dozwolony przepisami prawa publicznego (z planem zagospodarowania przestrzennego), natomiast całkowity brak wskazania rodzaju obiektu czyni ustanowienie *Erbbaurecht* nieskutecznym i jeśli zostało ujawnione, podlega wykreśleniu z księgi wieczystej.

W praktyce zatem treść prawa zabudowy determinowana jest rodzajem zamierzonej budowli. Strony obowiązane są w umowie określić co najmniej ogólny typ budynku lub innego obiektu, jaki ma powstać. Samo istnienie uprawnienia do zabudowy wymusza również określone tolerowanie go przez właściciela gruntu – tak długo jak *Erbbaurecht* obciąża nieruchomość, właściciel musi znosić korzystanie z gruntu przez

uprawnionego w granicach ustanowionego prawa i nie może temu skutecznie się przeciwstawiać.

Zgodnie z § 1004 ust. 2 BGB właścicielowi obciążonego gruntu nie przysługuje roszczenie negatoryjne o zaprzestanie naruszeń jego własności przez posiadacza prawa zabudowy, w ramach wykonywania tego prawa.

W odróżnieniu od powyższego, użytkowanie wieczyste przyznaje użytkownikowi szersze i bardziej elastyczne możliwości korzystania z gruntu, choć w praktyce również najczęściej służy realizacji inwestycji budowlanych. Ustawowa definicja (art. 233 k.c.) nie wylicza enumeratywnie wszystkich uprawnień składających się na treść użytkowania wieczystego, wskazuje jednak dwa zasadnicze elementy: (1) prawo do korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób, w tym właściciela, oraz (2) prawo do rozporządzania swoim prawem użytkowania wieczystego.

Uprawnienie do korzystania z gruntu obejmuje posiadanie i używanie nieruchomości w sposób analogiczny do tego, w jaki czyni to właściciel – użytkownik wieczysty może pobierać pożytki naturalne i cywilne oraz inne dochody z nieruchomości w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. W odróżnieniu jednak od prawa własności, które musi być wykonywane zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem (art. 140 k.c.), użytkowanie wieczyste wymaga wykonywania prawa zgodnie z warunkami określonymi w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Innymi słowy, treść i sposób korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego wyznaczane są przede wszystkim przez postanowienia umowy zawartej z właścicielem gruntu, a dopiero w braku stosownych postanowień – przez ogólne zasady prawa. Prawo polskie wprost obliguje strony do określenia w umowie sposobu korzystania z nieruchomości (art. 239 §1 k.c.) oraz – zależnie od celu ustanowienia użytkowania – okresu, na jaki zostaje ono ustanowione (art. 236 k.c., art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.).

W przypadku gdy grunt oddawany jest w użytkowanie wieczyste w celu zabudowy, umowa powinna ponadto określać terminy rozpoczęcia i zakończenia zabudowy, rodzaj zamierzonej zabudowy i obowiązek utrzymania jej w należyтым stanie, warunki ewentualnej odbudowy lub rozbiórki, oraz wynagrodzenie należne użytkownikowi za pozostawione budynki w razie wygaśnięcia prawa. Ustawodawca posługuje się tutaj sformułowaniem, że umowa *powinna* zawierać takie postanowienia –

co doktryna i orzecznictwo interpretują jako zalecenie, a nie bezwzględny wymóg ważności umowy.

W orzecznictwie potwierdza się, że pominięcie w umowie terminu użytkowania wieczystego lub ustaleń co do sposobu korzystania z gruntu nie powoduje nieważności umowy – luki te można uzupełnić przez zastosowanie właściwych norm prawnych lub zasad ogólnych⁶⁴⁷. Mimo fakultatywnego charakteru tych postanowień, w praktyce umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste prawie zawsze określają szczegółowo cel i warunki korzystania (np. cel mieszkaniowy, przemysłowy, infrastrukturalny itp.), co zbliża polską instytucję funkcjonalnie do *Erbbaurecht*, choć formalnie wymóg ten nie jest warunkiem koniecznym dla powstania samego prawa (nie powoduje nieważności umowy, a jedynie może rodzić trudności w ocenie należytego wykonywania prawa). Warto odnotować, że w art. 62 u.g.n. również przewidziano obowiązek określenia w umowie sposobu i terminu zagospodarowania gruntu, zwłaszcza terminów zabudowy – jednak i te postanowienia mają charakter fakultatywny.

Zarówno w prawie zabudowy, jak i w użytkowaniu wieczystym, uprawniony nie ma bezwzględnego obowiązku wzniesienia zabudowy, o ile umowa takiego obowiązku nie wprowadza. *Erbbaurecht* co do zasady powstaje niezależnie od tego, czy zabudowa faktycznie zostanie zrealizowana – ustawa nie nakłada wprost na posiadacza prawa zabudowy obowiązku wybudowania obiektu, choć cel gospodarczy tego prawa zakłada powstanie budowli.

Strony mogą jednak w umowie zastrzec określony termin zabudowy lub inne obowiązki dotyczące planowanej inwestycji i jej eksploatacji. Analogicznie, w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste często zobowiązuje się użytkownika do rozpoczęcia i ukończenia zabudowy w określonych terminach oraz do korzystania z gruntu w oznaczony sposób.

Sankcje za niewykonanie tych obowiązków mogą być określone w umowne i ustawowe. W prawie polskim przewidziano, że w razie przekroczenia terminów zabudowy lub użytkowania niezgodnie z umową, właściwy organ działający za właściciela może wyznaczyć dodatkowy termin na zagospodarowanie nieruchomości, a także wszcząć postępowanie w przedmiocie nałożenia dodatkowej opłaty rocznej.

Ostatecznie, jeśli użytkownik rażąco narusza warunki umowy (np. korzysta z nieruchomości niezgodnie z ustalonym celem) i gdy umowa to przewiduje, dopuszczalne

⁶⁴⁷ Wyrok SN z dnia 15 grudnia 2021 r., sygn. III CSKP 127/21.

jest rozwiązanie umowy o użytkowanie wieczyste przed upływem terminu (art. 240 k.c.). Rozwiązanie umowy z winy użytkownika wymaga jednak wyraźnego zastrzeżenia umownego co do okoliczności uzasadniających rozwiązanie – brak takiego postanowienia uniemożliwia rozwiązanie umowy przez właściciela gruntu.

W prawie niemieckim *Erbbaurecht* również może zostać przed czasem zakończone - przez umowne zniesienia prawa zabudowy w zgodzie z treścią § 26 ErbbauRG. Zastosowanie zaś klauzuli *Heimfall*, o ile w treści prawa zabudowy przewidziano taką klauzulę (§ 2 ust. 4 ErbbauRG), nie prowadzi do jego wygaśnięcia, lecz jedynie do zmiany podmiotu uprawnionego (przeniesienie na właściciela gruntu).

Podsumowując, zakres dozwolonego korzystania z gruntu w obu instytucjach jest szeroki i funkcjonalnie zbliżony do prawa własności, lecz podlega określonym ograniczeniom. W *Erbbaurecht* obejmuje to ograniczenie do celu budowlanego oraz postanowienia umowy, w szczególności dotyczące rodzaju i parametrów zabudowy. W użytkowaniu wieczystym granice wyznaczają postanowienia umowne oraz przepisy powszechnie obowiązujące, zwłaszcza planistyczne, a gdy prawo ustanowiono w celu zabudowy, również ustalony terminy rozpoczęcia i zakończenia zagospodarowania nieruchomości.

6.2. Własność budynków

Kluczową kwestią odróżniającą analizowane prawa jest konstrukcja prawna własności budynków wzniesionych na cudzym gruncie. Oba systemy odchodzą od klasycznej zasady *superficies solo cedit* - w myśl której wszystko, co trwale połączone z gruntem, dzieli jego los prawny - jednak czynią to w odmienny sposób.

W prawie niemieckim ustawodawca przyjął szczególne rozwiązanie polegające na przyporządkowaniu własności budowli do prawa zabudowy (*Erbbaurecht*), zamiast traktowania budowli jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Zgodnie z § 95 ust. 1 BGB oraz § 12 ust. 1 ErbbauRG, budynek lub inny obiekt wzniesiony na podstawie *Erbbaurecht* nie staje się częścią składową gruntu, lecz częścią składową samego prawa zabudowy.

Innymi słowy, uprawniony z *Erbbaurecht* uzyskuje odrębne prawo do budowli na cudzym gruncie, jednak prawo to nie stanowi samodzielnego prawa własności budynku w oderwaniu od gruntu. Dotyczy to zarówno budynków wzniesionych po ustanowieniu prawa zabudowy, jak i – co istotne – budowli już istniejących w chwili jego powstania (§ 12 ust. 1 zd. 2 ErbbauRG). Tym samym, jeżeli na gruncie przed ustanowieniem

Erbbaurecht istniała budowla (np. wzniesiona wcześniej przez właściciela), z chwilą powstania prawa zabudowy staje się ona częścią składową tego prawa.

W rezultacie posiadacz prawa zabudowy włada budowlą na takich samych zasadach, jak właściciel, jednak własność tej budowli ma charakter akcesoryjny wobec prawa zabudowy. W doktrynie podkreśla się, że własność budynku w ramach *Erbbaurecht* nie stanowi odrębnego od samego *Erbbaurecht* prawa rzeczowego – przysługuje jako część składowa prawa zabudowy. Nie jest możliwe przeniesienie ani obciążenie własności budowli w oderwaniu od prawa zabudowy – zbycie lub obciążenie budowli następuje wyłącznie jako element zbycia lub obciążenia całego prawa zabudowy.

Konstrukcja *Erbbaurecht* jako nieruchomości na zasadzie przyjętej fikcji prawnej sprawia, że prawo zabudowy traktowane jest jak odrębna nieruchomość (niem. *grundstücksgleiches Recht*), dla której prowadzi się oddzielną księgę wieczystą. Budowla zaś na gruncie obciążonym prawem zabudowy jest z tym prawem trwale związana – staje się jego częścią składową. Takie rozwiązanie zapewnia przejrzystość stanu prawnego: w księdze wieczystej prowadzonej dla prawa zabudowy wpisuje się wszystkie budowle do niego należące, a nie w księdze prowadzonej dla gruntu obciążonego.

Odminną drogę obrało prawo polskie, które wprowadziło instytucję odrębnej własności budynków i innych urządzeń na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Kodeks cywilny w art. 235 § 1 stanowi jednoznacznie, że budynki i inne urządzenia wzniesione przez użytkownika wieczystego stają się z mocy prawa odrębną własnością użytkownika wieczystego.

Stosownie zaś do treści art. 31 u.g.n. - oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń bądź nieodpłatnym przeniesieniem ich własności. Budynki istniejące na gruncie w chwili jego oddania w użytkowanie wieczyste lub wybudowane po powstaniu tego prawa funkcjonują na zasadzie własności odrębnej od własności gruntu.

W przeciwieństwie do konstrukcji niemieckiej, polski ustawodawca dopuszcza istnienie samoistnego prawa własności budynku, równoległego do prawa użytkowania wieczystego gruntu. Należy jednak podkreślić, iż własność budynków i urządzeń przysługująca użytkownikowi wieczystemu ma charakter prawa związanego z użytkowaniem wieczystym (art. 235 § 2 k.c.) – jest więc akcesoryjna względem prawa głównego, jakim jest użytkowanie wieczyste gruntu.

Ustawodawca wyraźnie przesądził, że w razie wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego, prawo własności tych obiektów również wygasa (art. 235 § 2 k.c.). Prawo własności budynków dzieli więc los użytkowania wieczystego: nie może być przeniesione samodzielnie (czyli sprzedaż lub darowizna samego budynku bez równoczesnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego jest nieważna), a zgaśnięcie użytkowania wieczystego powoduje jednoczesne wygaśnięcie własności budynku. Takie stanowisko jednolicie prezentuje judykatura od wielu lat – już Sąd Najwyższy w uchwale z 8 lipca 1966 r.⁶⁴⁸ potwierdził akcesoryjność własności budynku względem użytkowania wieczystego gruntu.

W efekcie obu regulacji, pozycja prawna budynku na gruncie oddanym w długotrwałe władanie osobie trzeciej jest podobna: budynek ten nie jest własnością właściciela gruntu przez czas trwania prawa zabudowy lub użytkowania wieczystego.

W systemie niemieckim właściciel gruntu traci prawo do budynku na rzecz posiadacza *Erbbaurecht* już z chwilą wpisu tego prawa do księgi wieczystej. Przepis § 12 ust. 1 zd. 3 ErbbauRG stanowi, że z momentem ujawnienia prawa zabudowy w księdze wieczystej wygasa odpowiedzialność budowli za obciążenia nieruchomości gruntowej. Oznacza to, że budynek zostaje wyłączony spod ewentualnych ciężarów ustanowionych na gruncie i staje się prawnie i ekonomicznie oddzielony od nieruchomości gruntowej, stanowiąc część składową prawa zabudowy.

W Polsce natomiast odrębna własność budynku powstaje z mocy prawa w chwili jego wzniesienia przez użytkownika wieczystego lub - jeśli budynek wcześniej na gruncie wzniesiono – z chwilą konstytutywnego wpisu prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej nieruchomości gruntowej. Również tutaj właściciel gruntu (Skarb Państwa bądź jednostka samorządu terytorialnego) nie ma prawa do budynku, który staje się odrębną nieruchomością budynkową. Różnice dotyczą zatem formy prawnej tej separacji własności budynku od gruntu: w Niemczech budynek staje się częścią składową prawa zabudowy, w Polsce zaś odrębną nieruchomością połączoną z prawem użytkowania wieczystego więzią akcesoryjności.

Zarówno w *Erbbaurecht*, jak i w użytkowaniu wieczystym, ustanowione prawa mają charakter terminowy (choć w Niemczech legalne jest stanowienie prawa zabudowy jako prawa wieczystego) i przewidziane są mechanizmy rozstrzygające o przejściu własności budynków po wygaśnięciu tych praw.

⁶⁴⁸ Uchwała SN z 8.07.1966 r., III CZP 43/66, OSNC 1966, nr 12, poz. 211.

W obu systemach obowiązuje zasada, że po wygaśnięciu prawa do gruntu, własność budowli (budynków) wraca do właściciela gruntu. W prawie niemieckim wynika to z § 12 ust. 3 ErbbauRG, który stanowi, że gdy prawo zabudowy wygaśnie budowla będąca dotąd częścią składową prawa zabudowy staje się częścią składową nieruchomości gruntowej. Dawny posiadacz *Erbbaurecht* traci więc swoje prawo do budynku, a właściciel gruntu uzyskuje do niego pełne prawo własności.

Analogicznie w prawie polskim – wygaśnięcie użytkowania wieczystego powoduje, że odrębna własność budynków wygasa, a budynki stają się częścią składową gruntu należącego do właściciela. Art. 241 k.c. przesądza, że wraz z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego wygasają także ustanowione na nim prawa zależne, w tym właśnie związane prawo własności budynków. W konsekwencji, po wygaśnięciu prawa użytkowania wieczystego gruntu właściciel tego gruntu staje się wyłącznym właścicielem wszystkich naniesień na tym gruncie (z zastrzeżeniem szczególnych sytuacji jak wyodrębnione lokale).

Z punktu widzenia uprawnionego istotna jest kwestia wynagrodzenia za pozostawione na gruncie budynki. Oba systemy przyznają byłemu posiadaczowi *Erbbaurecht* lub użytkowania wieczystego prawa do roszczeń finansowych w tym zakresie, choć mechanizmy się różnią.

W niemieckim prawie zabudowy obowiązuje reguła, że właściciel gruntu jest zobowiązany wypłacić posiadaczowi prawa zabudowy odszkodowanie za budowlę, która z chwilą wygaśnięcia prawa przechodzi na własność właściciela gruntu (§ 27 ust. 1 ErbbauRG). Wysokość odszkodowania strony mogą określić w umowie ustanawiającej prawo zabudowy. Prawo dopuszcza nawet wyłączenie roszczenia odszkodowawczego, chyba że zostało ustanowiono w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mniej zamożnej ludności. W tej sytuacji ustawa wymaga, by wynagrodzenie wynosiło co najmniej dwie trzecie wartości budynku w chwili wygaśnięcia prawa (§ 27 ust. 2 ErbbauRG) i nie może być umownie wyłączone. Podobne zasady obowiązują do wypłaty wynagrodzenia w przypadku zastosowania klauzuli *Heimfall* (§ 32 ust. 1 i 2 ErbbauRG).

W prawie polskim kwestia ta jest uregulowana nieco odmiennie. Co prawda Kodeks cywilny nie zawiera wprost przepisu analogicznego do §§ 27 i 32 ErbbauRG, jednak obowiązek wynagrodzenia użytkownika wieczystego za pozostawione budynki wynika z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Art. 33 ust. 2 u.g.n. stanowi, że w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego użytkownikowi przysługuje od właściciela gruntu wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte budynki i

inne urządzenia. W umowie strony mogą określić wysokość tego wynagrodzenia – i jak wspomniano, zgodnie z art. 239 § 2 k.c. umowa powinna zawierać postanowienie o wynagrodzeniu należnym za pozostawione naniesienia. Jednakże brak takiego postanowienia nie niweczy prawa, bowiem zastosowanie znajdują zasady ogólne - roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

Reasumując – w obu systemach uprawniony nie jest pozostawiony bez ekwiwalentu za utratę budynków, lecz szczegółowe rozwiązania tej kompensacji zostały rozstrzygnięte na poziomie ustaw.

Końcowo należy wskazać na szczególny przypadek własności lokali na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, który to przypadek nie ma ścisłego odpowiednika w *Erbbaurecht*, lecz jest istotny z perspektywy polskiego prawa. Jeżeli na gruncie będącym przedmiotem użytkowania wieczystego powstanie budynek wielolokalowy i zostaną wyodrębnione odrębne własnościowo lokale, to każdy lokal stanowi odrębną własność należącą do właściciela tego lokalu, zaś udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu związany jest z własnością lokalu.

W takiej sytuacji udział w użytkowaniu wieczystym ma charakter akcesoryjny względem własności lokalu, a nie odwrotnie. Skutkiem tego wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego gruntu nie powoduje wygaśnięcia odrębnej własności lokali znajdujących się w budynku. Innymi słowy, właściciele mieszkań zachowują tytuł własności do swoich lokali nawet po upływie okresu użytkowania wieczystego gruntu.

W niemieckim prawie zabudowy kwestia ta nie występuje w takiej formie, gdyż konstrukcja przypisania budynku jako części składowej prawa zabudowy uniemożliwia wyodrębnienie własności lokali niezależnie od *Erbbaurecht*. W systemie prawa niemieckiego prawo własności lokalu ma charakter akcesoryjny względem prawa zabudowy, ponieważ lokal stanowi część budynku, a budynek jest częścią składową prawa zabudowy, nie zaś samodzielnym przedmiotem własności.

Innymi słowy, własność lokalu ma charakter akcesoryjny względem udziału w prawie zabudowy, ponieważ to prawo zabudowy stanowi substrat prawny całej struktury własnościowej. W tej sytuacji prawo własności lokalu na prawie zabudowy (niem. *Wohnungserbbaurecht*) powstaje przez podział prawa zabudowy na udziały, analogicznie jak przy zabudowie budynkiem wielolokalowym na gruncie stanowiącym przedmiot współwłasności, jednak z tą różnicą, że w miejsce udziału we współwłasności gruntu wstępuje udział w prawie zabudowy.

Zgodnie z treścią art. 30 § 1 WEG, jeżeli prawo zabudowy przysługuje kilku osobom w częściach ułamkowych, możliwe jest takie ukształtowanie sposobu wykonywania prawa związanego z udziałem w *Erbbaurecht*, że każdemu ze współuprawnionych zostanie przyznana odrębna własność lokalu.

Należy zauważyć, że choć w obu systemach relacja pomiędzy własnością budynku lub lokalu a prawem do gruntu ma charakter hierarchiczny, to sposób rozumienia tej hierarchii różni się zasadniczo w odniesieniu do lokali stanowiących odrębny przedmiot własności.

6.3. Zbywalność i dziedziczność prawa

Zarówno *Erbbaurecht*, jak i użytkowanie wieczyste mogą być przedmiotem obrotu prawnego. Jest to naturalną konsekwencją uznania ich za prawa zbywalne i dziedziczne.

Prawo zabudowy może być przeniesione na inne osoby w drodze czynności *inter vivos*, jak również przechodzi na spadkobierców po śmierci uprawnionego – wynika to już z samej definicji jako prawa *zbywalnego i dziedzicznego* (§ 1 ust. 1 ErbbauRG). Zawarcie umowy przenoszącej *Erbbaurecht* wymaga – analogicznie jak przy nieruchomości – formy aktu notarialnego oraz wpisu zmiany uprawnionego w księdze wieczystej.

W polskim prawie użytkowanie wieczyste również jest w pełni zbywalne. Art. 237 k.c. wprost przewiduje, że do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. Oznacza to wymóg zachowania formy aktu notarialnego dla umowy przenoszącej użytkowanie wieczyste (art. 158 k.c. w zw. z art. 237 k.c.), a niezachowanie tej formy skutkuje nieważnością czynności (art. 73 § 2 k.c.). Co ważne, skuteczne przeniesienie użytkowania wieczystego na nabywcę następuje dopiero z chwilą dokonania odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej – wpis ten ma charakter konstytutywny (*ex nunc*). Tak samo w przypadku *Erbbaurecht* – zmiana uprawnionego wymaga wpisu w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej, który ma charakter prawo-kształtujący.

W zakresie rozporządzeń *mortis causa*, oba prawa mogą być przedmiotem dziedziczenia ustawowego lub testamentowego. Użytkowanie wieczyste może także być zapisane w testamencie poprzez zapis windykacyjny – art. 981¹ § 2 pkt 1 k.c. enumeruje zbywalne prawa majątkowe, którym jest prawo użytkowania wieczystego gruntu - co

dotatkowo potwierdza jego zbywalność na wypadek śmierci. Prawo zabudowy dziedziczone jest według ogólnych przepisów prawa spadkowego BGB – nie ma tu szczególnych ograniczeń, a umowne wyłączenie dziedziczności byłoby nieskuteczne.

Podsumowując, zarówno w prawie polskim, jak i w prawie niemieckim, użytkowanie wieczyste oraz prawo zabudowy są prawami w pełni zbywalnymi i dziedzicznymi, co pozwala na swobodny obrót tymi prawami. W obu systemach przeniesienie tych praw w drodze czynności *inter vivos* wymaga zachowania formy aktu notarialnego oraz wpisu do księgi wieczystej, który ma charakter konstytutywny, a więc warunkuje skuteczność rozporządzenia. W aspekcie sukcesji *mortis causa* również zachowana jest pełna swoboda – prawa te przechodzą na spadkobierców ustawowych lub testamentowych, przy czym w prawie polskim dodatkowym potwierdzeniem zbywalności użytkowania wieczystego jest możliwość ustanowienia zapisu windykacyjnego (art. 981¹ § 2 pkt 1 k.c.), natomiast w prawie niemieckim dziedziczenie *Erbbaurecht* odbywa się na zasadach ogólnych BGB, bez możliwości jego skutecznego umownego wyłączenia. W efekcie, choć oba prawa wykazują tożsame cechy w zakresie przenoszalności i dziedziczenia, w polskim modelu wyraźniej zaakcentowana jest możliwość rozporządzenia na wypadek śmierci poprzez instytucję zapisu windykacyjnego, natomiast niemiecki model ogranicza się do klasycznych mechanizmów dziedziczenia ustawowego i testamentowego.

Końcowo należy wskazać, że w prawie niemieckim rozporządzanie *Erbbaurecht* może być umownie ograniczone przez wprowadzenie w umowie ustanawiającej to prawo klauzuli wymagającej uprzedniej zgody właściciela gruntu na jego zbycie (§ 5 ust. 1 *ErbbauRG*). W prawie polskim natomiast należy mieć na względzie ustawowe ograniczenia wynikające z art. 109 ust. 1 pkt 1–4b u.g.n., ustanawiające m.in. prawo pierwokupu użytkowania wieczystego gruntu. W obu systemach prawnych dopuszczalne jest także ograniczenie swobody dysponowania tymi prawami przez wprowadzenie do umowy klauzuli umownego prawa pierwokupu na rzecz właściciela gruntu.

6.4. Obciążalność ograniczonymi prawami rzeczowymi i obligacyjnymi

Obydwa analizowane prawa mogą być obciążane dalszymi ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz prawami obligacyjnymi. *Erbbaurecht* w systemie prawa niemieckim podlega rozbudowanemu reżimowi obciążeń rzeczowych i obligacyjnych, który łączy przepisy *ErbbauRG* z ogólnymi regulacjami BGB. Istotny mechanizm

wyrażenia zgody, o którym stanowi § 5 ErbbauRG, umożliwia właścicielom gruntów kontrolę nad obciążaniem prawa zabudowy (o ile strony tak w umowie uzgodniły), podczas gdy funkcjonalne zrównanie prawa zabudowy z nieruchomością gruntową na podstawie § 11 ust. 1 ErbbauRG pozwala na ustanowienie większości praw rzeczowych i obligacyjnych na tym prawie.

Dopuszczalność obciążania prawa zabudowy zarówno ograniczonymi prawami rzeczowymi, jak i prawami obligacyjnymi, została jednoznacznie potwierdzona w niemieckim porządku prawnym. Zgodnie z treścią § 11 ust. 1 ErbbauRG, do prawa zabudowy stosuje się odpowiednio przepisy Księgi trzeciej BGB o nieruchomościach. Tym samym *Erbbaurecht*, jako prawo rzeczowe zrównane funkcjonalnie z prawem własności nieruchomości gruntowej (niem. *grundstücksgleiches Recht*), może być przedmiotem obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi, takimi jak hipoteka (§ 1113 i n. BGB), dług gruntowy (§ 1191 i n. BGB), służebność gruntowa (§ 1018 i n. BGB), służebność osobista (§ 1090 BGB), użytkowanie (§ 1030 i n. BGB), jak również stosunkami obligacyjnymi, w szczególności umowami najmu (§ 535 i n. BGB) lub dzierżawy (§ 581 i n. BGB).

Zgodnie z § 12 ust. 1 ErbbauRG, budowla wzniesiona w ramach prawa zabudowy stanowi część składową tego prawa, a nie nieruchomości gruntowej, co oznacza, że ustanowione na *Erbbaurecht* obciążenia prawne obejmują również zabudowę. Skuteczne ustanowienie obciążeń wymaga ich ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla prawa zabudowy. Konstrukcja ta zapewnia przejrzystość obrotu i pełną funkcjonalność *Erbbaurecht* jako substratu zabezpieczenia rzeczowego, równoważnego w skutkach z nieruchomością gruntową.

Jeżeli prawo zabudowy wygasa z upływem czasu, na który zostało ustanowione, wygasają również obciążające je prawa rzeczowe osób trzecich⁶⁴⁹. Skutek ten jest konsekwencją utraty substratu rzeczowego obciążenia – po wygaśnięciu *Erbbaurecht* nie istnieje już prawo, które mogłoby stanowić przedmiot takiego obciążenia.

W określonych przypadkach obciążeń ustanowionych na prawie zabudowy – takich jak hipoteka (§ 1113 i n. BGB), dług gruntowy (§ 1191 i n. BGB), renta gruntowa (§ 1105 i n. BGB) czy ciężar realny (§ 1105 i n. BGB) – ustawodawca przewidział szczególną ochronę wierzycieli. Zgodnie z § 29 ErbbauRG wierzycielom przysługuje

⁶⁴⁹ H.-F. Krauß, *Immobilienkaufverträge in der Praxis...*, op.cit., s. 1089-1092; R. Böttcher, *Praktische Fragen...*, op.cit., s. 157-159; E. Maaß, *Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)*, w: H.G. Bamberger, H. Roth, W. Hau, R. Poseck (red.), *Bürgerliches...*, op.cit., s. 2163.

roszczenie o zaspokojenie z odszkodowania należnego uprawnionemu z tytułu *Erbbaurecht* od właściciela gruntu za pozostawione na nim budowle. Przepis ten pełni funkcję kompensacyjną, umożliwiając wierzycielom odzyskanie środków z wartości materialnej, jaką stanowią budynki wzniesione w ramach prawa zabudowy, mimo że po jego wygaśnięciu stają się one częścią składową nieruchomości gruntowej. Natomiast w przypadku umownego zniesienia prawa zabudowy wymagana jest zgoda podmiotu uprawnionego z tytułu ustanowionego na tym prawie ograniczonego prawa rzeczowego, co stanowi instrument ochrony wierzycieli przed niekontrolowaną utratą przedmiotu zabezpieczenia⁶⁵⁰.

W prawie polskim ustawodawca wyraźnie dopuścił obciążanie użytkowania wieczystego ograniczonymi prawami rzeczowymi – art. 65 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h. stanowi, że przedmiotem hipoteki może być użytkowanie wieczyste wraz z budynkami i urządzeniami stanowiącymi własność użytkownika wieczystego. Tym samym hipoteka ustanowiona na użytkowaniu wieczystym obejmuje jednocześnie należące do użytkownika budynki i urządzenia. Konstrukcja ta jest niezbędna, by wierzyciel hipoteczny mógł w razie niewypłacalności zaspokoić się z całej wartości nieruchomości. Charakter użytkowania wieczystego jako prawa zbywalnego i dziedzicznego uzasadnia możliwość jego swobodnego obciążania – dopuszczalne jest zatem ustanawianie na nim nie tylko hipotek, ale i służebności gruntowych.

Zasada pierwszeństwa praw ujawnionych w księdze wieczystej (art. 12 u.k.w.h.) ma zastosowanie do obciążeń użytkowania wieczystego. Zgodnie z tą zasadą wpis ograniczonego prawa rzeczowego korzysta z pierwszeństwa przed wpisami późniejszymi, a wszystkie prawa mają pierwszeństwo przed roszczeniami niewpisanymi. Co szczególnie, *ograniczone prawa rzeczowe ustanowione na użytkowaniu wieczystym dzielą los tego prawa*: na zasadzie akcesoryjności (por. art. 241 k.c.), wygasają one najpóźniej z chwilą wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Utrata substratu w postaci prawa głównego powoduje, że prawa zależne nie mają już podstawy dalszego trwania.

W polskim systemie prawnym wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego skutkuje – co do zasady – wygaśnięciem wszystkich ustanowionych na tym prawie ograniczonych praw rzeczowych i praw o charakterze obligacyjnym, w szczególności hipoteki, służebności gruntowych i osobistych, prawa użytkowania, a także praw i roszczeń osobistych ujawnionych w księdze wieczystej, o których mowa w art. 16 ustawy

⁶⁵⁰ Szerzej zob. rozdział III - część poświęconą wygaśnięciu prawa *Erbbaurecht*.

o księgach wieczystych i hipotece. Wynika to z zasady akcesoryjności tych praw względem prawa głównego, którym w tym przypadku jest prawo użytkowania wieczystego (art. 241 k.c.).

Wyjątkiem od tej zasady jest utrzymanie w mocy prawa odrębnej własności lokalu położonego w budynku wzniesionym na gruncie, do którego prawo użytkowania wieczystego wygasło. Upływ terminu, na który ustanowiono prawo użytkowania wieczystego, nie prowadzi do wygaśnięcia prawa odrębnej własności lokalu znajdującego się w takim budynku – w tym przypadku udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu ma charakter akcesoryjny względem prawa własności lokalu, a nie odwrotnie.

Dodatkowo ustawodawca wprowadził szczególny mechanizm ochronny wierzycieli hipotecznych użytkowania wieczystego, którzy utracili swoje hipoteki na skutek wygaśnięcia tego prawa. Zgodnie z art. 101 u.k.w.h., wierzycielom takim przysługuje ustawowe prawo zastawu na roszczenia użytkownika wieczystego o wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki lub inne urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanej nieruchomości.

O pierwszeństwie ustawowego prawa zastawu rozstrzyga pierwszeństwo hipotek obciążających wygasłe prawo użytkowania wieczystego. Rozwiązanie to, odmiennie niż w systemie prawa niemieckiego, nie opiera się na roszczeniu o odszkodowanie *sensu stricto*, lecz na zastawie ustawowym obejmującym wierzytelność o wynagrodzenie należne użytkownikowi wieczystemu od właściciela gruntu.

Co do zasady, w systemie prawa niemieckiego wraz z wygaśnięciem *Erbbaurecht* na skutek upływu czasu, na który je ustanowiono, wygasają wszystkie ustanowione na nim ograniczone prawa rzeczowe, w tym hipoteka, dług gruntowy czy ciężar realny – z powodu utraty substratu obciążenia. Jednak § 29 ErbbauRG przewiduje dla określonych obciążeń (hipoteka, dług gruntowy, renta gruntowa, ciężar realny) szczególną ochronę wierzycieli poprzez przyznanie im roszczenia o zaspokojenie z odszkodowania należnego dotychczasowemu posiadaczowi prawa zabudowy za pozostawione na gruncie budowle.

W odróżnieniu od polskiego mechanizmu ustawowego prawa zastawu z art. 101 u.k.w.h., roszczenie z § 29 ErbbauRG nie skutkuje przejściem obciążenia na grunt, lecz zapewnia wierzycielowi możliwość dochodzenia zaspokojenia z oznaczonej należności pieniężnej wypłacanej posiadaczowi wygasłego prawa zabudowy. Formą zabezpieczenia jest ujawnienie roszczenia w księdze wieczystej gruntu, ale tylko wtedy, gdy ujawnione

zostało roszczenie o odszkodowanie należne byłemu posiadaczowi prawa zabudowy za pozostawione na gruncie budowle⁶⁵¹.

Porównując mechanizmy ochrony wierzycieli w sytuacji wygaśnięcia prawa użytkownika wieczystego w prawie polskim oraz prawa zabudowy w prawie niemieckim, należy wskazać na istotne różnice konstrukcyjne i funkcjonalne.

W systemie polskim ustawodawca w art. 101 u.k.w.h. wprowadził rozwiązanie w postaci ustawowego prawa zastawu na roszczeniu użytkownika wieczystego o wynagrodzenie za budynki lub inne urządzenia istniejące w dniu zwrotu nieruchomości. Skutek ten następuje z mocy prawa, nie wymaga dodatkowych czynności wierzyciela i zapewnia kontynuację zabezpieczenia poprzez powiązanie go z wierzytelnością odszkodowawczą przysługującą użytkownikowi wieczystemu. W praktyce oznacza to, że wierzyciel hipoteczny zachowuje realną możliwość zaspokojenia, nawet jeśli prawo główne wygasło, a przedmiot zabezpieczenia zmienił swój charakter z prawa rzeczowego na prawo obligacyjne.

Odmienne w systemie niemieckim, zgodnie z § 29 ErbbauRG, ochrona wierzyciela polega na przyznaniu mu roszczenia o zaspokojenie z odszkodowania należnego posiadaczowi wygasłego prawa zabudowy, jednak obciążenie nie przechodzi na nieruchomość gruntową. Rozwiązanie to wymaga od wierzyciela podjęcia aktywnych działań w celu wyegzekwowania roszczenia, a jego skuteczność może być uzależniona od wypłacalności właściciela gruntu oraz od faktycznego ustalenia wysokości odszkodowania. Inaczej przedstawia się pozycja uprawnionego z ograniczonych praw rzeczowych obciążających prawo zabudowy, gdy do zniesienia tego prawa ma dojść na skutek czynności prawnej – umownego zniesienia prawa zabudowy. W takiej sytuacji - na podstawie § 876 zd. 1 BGB w zw. z § 11 ust. 1 ErbbauRG - zniesienie prawa zabudowy może nastąpić za zgodą tych osób, chyba że po zniesieniu *Erbbaurecht* ich prawa będą obciążały nieruchomość gruntową, przy zachowaniu identycznej treści tego prawa i rangi jego wpisu w księdze wieczystej.

Z punktu widzenia wierzyciela mechanizm przyjęty w polskim prawie charakteryzuje się większym automatyzmem i pewnością ciągłości zabezpieczenia, podczas gdy mechanizm niemiecki wiąże się z ryzykiem procesowym i faktycznym, ale oferuje większą elastyczność w ukształtowaniu relacji odszkodowawczej w umowie *Erbbaurecht*. Dla dłużnika oznacza to, że w polskim porządku prawnym trudniej jest

⁶⁵¹ R. Böttcher, *Praktische Fragen...*, op.cit., s. 158.

wyłączyć skutki obciążenia, natomiast w prawie niemieckim można je modyfikować w umowie – co, przy braku należytego ukształtowania zabezpieczenia, może prowadzić do osłabienia ochrony wierzyciela.

6.5. Obowiązki uprawnionego

Obowiązkiem formalnym zarówno uprawnionego z prawa zabudowy (*Erbbauberechtiger*), jak i użytkownika wieczystego, jest obowiązek uiszczania właścicielowi ustalonych opłat za korzystanie z gruntu. W przypadku *Erbbaurecht* jest to tzw. czynsz dzierżawny (*Erbbauzins*), w użytkowaniu wieczystym jest to pierwsza opłata i opłata roczna.

Szczegóły dotyczące wysokości i zasad dokonywania opłat omówiono we wcześniejszych rozdziałach, tu jedynie należy podkreślić, że obowiązek ponoszenia opłat ma charakter cykliczny i wynika bądź z umowy (Niemcy), bądź z ustawy i umowy (Polska). Przepis art. 71 ust. 1 u.g.n. stanowi jedynie, że za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Szczegóły dotyczące wysokości i terminów wnoszenia opłat zawierają kolejne przepisy ustawy. Nieuiszczanie opłat może skutkować sankcjami – w prawie polskim roszczenie o zapłatę należnego czynszu ma charakter cywilnoprawny, w prawie niemieckim zwykle umowa zawiera klauzulę *Heimfall* stanowiącą podstawę przeniesienia *Erbbaurecht* na właściciela gruntu lub osobę trzecią, gdy uprawniony jest w zwłoce z zapłatą czynszu (§ 9 ust. 4 ErbbauRG). Ponadto uprawniony zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich ciężarów związanych z nieruchomością – w Polsce użytkownik wieczysty płaci podatek od nieruchomości (zamiast właściciela), w Niemczech *Erbbauberechtiger* analogicznie uiszcza podatek gruntowy (*Grundsteuer*).

Kolejnym istotnym obowiązkiem jest tzw. obowiązek zabudowy – w praktyce w obu systemach uprawniony zobowiązuje się wznieść na gruncie lub pod jego powierzchnią umówiony rodzaj zabudowy w określonym terminie. W Polsce jest to obowiązek funkcjonalnie powiązany z celem oddania gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 239 § 2 k.c.). W Niemczech zobowiązanie w tym zakresie ma charakter ściśle umowny i – podobnie jak w użytkowaniu wieczystym - jego niedopełnienie może prowadzić do rozwiązania stosunku prawnego na mocy prawomocnego orzeczenia sądu, albo – już tylko na gruncie prawa niemieckiego – na podstawie klauzuli *Heimfall*.

W trakcie trwania prawa uprawniony ma obowiązek utrzymywać grunt i urządzenia w należyтым stanie, korzystać z nich w sposób niepowodujący szkód. Jest to pochodna ogólnych przepisów – w Polsce art. 240 k.c. stanowi, że właściciel może żądać rozwiązania umowy, gdy użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem. W praktyce dotyczy to np. niezgodnego z planem zagospodarowania wykorzystania działki, rażącego zaniedbywania terenu, stwarzania uciążliwości dla otoczenia itp. Podobne klauzule można znaleźć w umowach o ustanowienie *Erbbaurecht*.

6.6. Ochrona prawna posiadacza prawa zabudowy i użytkownika wieczystego

Posiadacz prawa zabudowy w systemie prawa niemieckiego (*Erbbauberechtigte*) oraz użytkownik wieczysty w prawie polskim, mimo że nie są właścicielami gruntów, korzystają z ochrony prawnej właściwej dla podmiotów praw rzeczowych. Ochrona ta obejmuje zarówno środki petytoryjne zbliżone do przysługujących właścicielowi (roszczenia windykacyjne i negatoryjne), jak i ochronę posesoryjną, opartą na zakazie samowolnego naruszania posiadania. Konstrukcyjnie oba te prawa lokują uprawnionego w pozycji *quasi*-właściciela w zakresie korzystania z nieruchomości oraz rozporządzania wzniesionym na niej budynkiem.

W prawie niemieckim *Erbbauberechtigte* jest właścicielem budynku wzniesionego w ramach prawa zabudowy (§ 12 ust. 1 ErbbauRG) – budynek ten stanowi składnik prawa zabudowy, a nie części składowej gruntu. W konsekwencji może on dochodzić roszczenia windykacyjnego z § 985 BGB o wydanie tego budynku od osoby, która włada nim bez tytułu prawnego. W stosunku do samego gruntu ochrona władztwa posiadacza prawa zabudowy opiera się na roszczeniu negatoryjnym z § 1004 BGB, a także na środkach ochrony posesoryjnej przewidzianych w §§ 861–862 BGB oraz samopomocy (§ 859 BGB). *Erbbauberechtigte* może również korzystać z instrumentów prawa sąsiedzkiego, w szczególności § 906 BGB dotyczącego immisji. Granice tych roszczeń wyznacza treść prawa zabudowy – uprawniony może domagać się ochrony w zakresie objętym ustanowionym prawem, co w praktyce oznacza całość gruntu obciążonego *Erbbaurecht*.

W prawie polskim użytkownik wieczysty, choć formalnie nie jest właścicielem gruntu, korzysta z pełnej ochrony petytoryjnej na podstawie art. 251 k.c., zgodnie z którym do ochrony ograniczonych praw rzeczowych stosuje się odpowiednio przepisy o

ochronie własności. W praktyce oznacza to możliwość dochodzenia roszczenia windykacyjnego (art. 222 § 1 k.c.) i negatoryjnego (art. 222 § 2 k.c.) – stosowanych odpowiednio przez art. 251 k.c. – wobec każdej osoby naruszającej władztwo użytkownika wieczystego nad nieruchomością. Dodatkowo użytkownik wieczysty, jako posiadacz samoistny, korzysta z ochrony posesoryjnej przewidzianej w art. 344 k.c., a także może stosować samopomoc w granicach art. 343 k.c.

Odrębną kwestią pozostają roszczenia właściciela wobec uprawnionego. W obu systemach właściciel nie może w czasie trwania prawa żądać od użytkownika wieczystego czy posiadacza prawa zabudowy wydania gruntu ani zaprzestania korzystania z niego. Właścicielowi przysługują natomiast roszczenia o zapłatę świadczeń okresowych – w Polsce opłat rocznych (art. 71 u.g.n.), w Niemczech *Erbbauzins*. W prawie niemieckim roszczenie o zapłatę *Erbbauzins* jest najczęściej zabezpieczone rzeczowo przez ustanowienie ciężaru realnego (*Reallast*) wpisanego do księgi wieczystej prawa zabudowy. Na podstawie § 9 ust. 1 *ErbbauRG* odsetki od zaległego czynszu zabezpieczonego rzeczowo (*dinglicher Erbbauzins*) nie przysługują, chyba że zobowiązanie o zapłatę czynszu wynika wyłącznie z umowy (*schuldrechtlicher Erbbauzins*).

Podsumowując, w obu systemach uprawniony z tytułu prawa zabudowy lub użytkowania wieczystego dysponuje zbliżonym do właściciela zestawem instrumentów ochrony – obejmującym roszczenia windykacyjne (w granicach treści prawa), negatoryjne, środki posesoryjne i samopomoc. W Niemczech istotną różnicą jest to, że *Erbbauberechtiger* jest właścicielem budynku, a nie gruntu, co determinuje zakres stosowania § 985 BGB, natomiast w Polsce użytkownik wieczysty korzysta z art. 222 k.c. w pełnym zakresie w odniesieniu do nieruchomości gruntowej. Odmienne ukształtowana jest także kwestia odsetek od zaległych świadczeń okresowych – w Polsce przysługują one wprost z mocy ustawy, w Niemczech tylko w odniesieniu do zobowiązań obligacyjnych.

6.7. Prawa i obowiązki właściciela gruntu

Choć zasadnicza część uprawnień związanych z prawem zabudowy lub użytkowaniem wieczystym przysługuje uprawnionemu, właściciel gruntu również zachowuje pewne obowiązki i prawa. Jego podstawowym obowiązkiem – poza znośnięciem korzystania z nieruchomości przez uprawnionego – jest wydanie gruntu w

posiadanie, co następuje z reguły w chwili ustanowienia prawa. Właściciel ma również obowiązek powstrzymywania się od działań utrudniających korzystanie z gruntu, a w razie naruszeń ze strony osób trzecich uprawnionemu z prawa zabudowy i prawa użytkownika wieczystego przysługują roszczenia ochronne.

Właściciel ma prawo kontrolować sposób wykonywania prawa w zakresie przewidzianym ustawą lub umową. W Polsce organ reprezentujący właściciela (Skarb Państwa lub gminę) może weryfikować, czy zabudowa została rozpoczęta w terminie lub czy grunt jest wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem. W tym celu może wezwać użytkownika wieczystego do zmiany sposobu korzystania, a w razie potrzeby skierować sprawę na drogę sądową. W Niemczech kontrola najczęściej opiera się na zastrzeżeniach umownych – właściciel może zastrzec sobie prawo wglądu w projekt budowlany lub zgody na zmianę sposobu zabudowy.

Najważniejszym uprawnieniem właściciela – które jest równocześnie podstawowym obowiązkiem uprawnionego – jest roszczenie o wynagrodzenie w formie czynszu lub opłat. W przypadku *Erbbaurecht* jest to *Erbbauzins*, stanowiący główną korzyść właściciela obok zachowania tytułu własności. W prawie polskim właściciel (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego) otrzymuje pierwszą opłatę oraz opłaty roczne, które mają charakter cywilnoprawny, choć ustalane według reguł ustawowych. W razie zwłoki w płatności opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w Polsce naliczane są odsetki ustawowe za opóźnienie. Natomiast w Niemczech — co do zasady — odsetki ustawowe mogą być naliczane wyłącznie od zobowiązań o charakterze obligacyjnym (*schuldrechtlicher Erbbauzins*), a nie od opłat o charakterze rzeczowym (*dinglicher Erbbauzins*), zabezpieczonych w formie ciężaru realnego. Naliczanie odsetek od takich świadczeń jest niedopuszczalne, co wynika z § 9 ust. 1 ErbbauRG

Właściciel w obu systemach może aktualizować wysokość opłat: w Polsce nie częściej niż raz na trzy lata w oparciu o zmianę wartości nieruchomości, w Niemczech – według klauzul waloryzacyjnych, jeśli zostały przewidziane w umowie. W obu porządkach prawnych roszczenia właściciela mogą być zabezpieczone rzeczowo - w Niemczech poprzez wpis ciężaru realnego (*Reallast*), w Polsce przez ustanowienie hipoteki na użytkowaniu wieczystym.

Właściciel ma również prawo do odzyskania gruntu po wygaśnięciu prawa. Jest to uprawnienie o charakterze przyszłym, ale wpływa na konstrukcję stosunku – właściciel wie, że po upływie np. 99 lat grunt wróci do jego pełnej dyspozycji, przy czym będzie zobowiązany do rozliczenia się z wartości budynków. W trakcie trwania prawa właściciel

jest w dużej mierze bierny – pełni rolę odbiorcy świadczeń i strażnika warunków korzystania z gruntu, podczas gdy aktywną stroną jest uprawniony.

Podsumowując, w systemach prawa polskiego i niemieckiego właściciel gruntu w stosunku użytkowania wieczystego czy prawa zabudowy pełni zbliżoną funkcję: zachowuje własność, korzysta z instrumentów kontrolnych i pobiera świadczenia pieniężne, jednocześnie znosząc szerokie władztwo uprawnionego nad nieruchomością.

7. Opłaty z tytułu ustanowienia prawa

7.1. Opłata początkowa (pierwsza opłata vs *Kaufpreis*)

Ustanowienie użytkowania wieczystego jest co do zasady odpłatne – przepisy wymagają wniesienia pierwszej opłaty przy zawarciu umowy oraz następnych opłat rocznych. Obowiązek uiszczenia pierwszej opłaty wynika z art. 71 ust. 1 u.g.n., zgodnie z którym „za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne”. Wysokość pierwszej opłaty jest ściśle określona przepisami – nie może być niższa niż 15% i wyższa niż 25% ceny nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości. O konkretnej stawce procentowej pierwszej opłaty w tym przedziale decyduje samodzielnie właściciel gruntu. W umowie notarialnej o ustanowienie użytkowania wieczystego strony obowiązkowo określają wysokość pierwszej opłaty oraz opłat rocznych - są to elementy *essentialia negotii* tej umowy.

Charakter tych postanowień jest bezwzględnie obowiązujący – strony nie mogą umownie zrezygnować z pierwszej opłaty ani ukształtować jej w sposób odmienny, niż przewiduje ustawa, a takie postanowienia byłyby nieważne na podstawie art. 58 § 3 k.c. Odstąpienie od odpłatności co do zasady nie jest zatem dopuszczalne w polskim systemie – prawo nie przewiduje ustanowienia użytkowania wieczystego nieodpłatnie, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej⁶⁵². W wyjątkowych sytuacjach możliwe jest rozłożenie pierwszej opłaty na raty albo odstąpienie od jej pobrania (art. 71 ust. 5 u.g.n.).

W systemie prawa niemieckiego brak jest przepisu ustalającego odpłatny charakter *Erbbaurecht* – prawo zabudowy może zostać ustanowione również nieodpłatnie. W praktyce właściciel gruntu najczęściej pobiera wynagrodzenie od uprawnionego z prawa zabudowy. Strony mają szeroką swobodę co do rodzaju i struktury wynagrodzenia: jeżeli uzgodnią odpłatny charakter *Erbbaurecht*, świadczenie na rzecz

⁶⁵² Wyrok SN z 13.10.2017 r., I CSK 46/17, LEX nr 2400308.

właściciela może mieć formę pieniężną lub niepieniężną, jednorazową lub okresową. Możliwe jest więc umówienie jednorazowego świadczenia stanowiącego cenę za ustanowienie prawa zabudowy (niem. *Kaufpreis*). Taka „cena kupna” prawa zabudowy pełni funkcję zbliżoną do polskiej pierwszej opłaty – jest to jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego do gruntu.

Podobieństwo polega na tym, że w obu systemach występuje konstrukcja jednorazowej opłaty początkowej (w Polsce obligatoryjnej, w Niemczech fakultatywnej) pełniącej rolę ceny za uzyskanie prawa. Różnica natomiast wynika z charakteru tej opłaty: w Polsce jej istnienie i wysokość w granicach ustawowych są narzucone przez przepisy prawa publicznego, zaś w Niemczech zależą wyłącznie od woli stron. Co więcej, w systemie niemieckim dopuszczalne jest całkowite zwolnienie z *Kaufpreis*, podczas gdy w Polsce byłoby to sprzeczne z istotą użytkowania wieczystego jako prawa odpłatnego. Możliwość umówienia świadczeń niepieniężnych również odróżnia *Erbbaurecht* – strony umowy mogą postanowić, że wynagrodzenie jednorazowe przybierze formę świadczenia rzeczowego (np. określonych nakładów inwestycyjnych na rzecz właściciela gruntu) – czego w polskim reżimie brak (pierwsza opłata zawsze jest uiszczana w pieniądzu).

7.2. Opłaty okresowe (opłata roczna vs *Erbbauzins*) – konstrukcja i funkcje

Poza pierwszą opłatą, użytkownik wieczysty zobowiązany jest uiszczać opłatę roczną przez cały czas trwania swojego prawa. Obowiązek ten ma charakter cywilnoprawny i stanowi ekwiwalent pieniężny za korzystanie z gruntu – można go porównać do czynszu dzierżawnego lub czynszu najmu, choć wynika z odrębnej instytucji prawa rzeczowego.

Opłata roczna jest świadczeniem okresowym (płaconym corocznie z góry za dany rok, do 31 marca, o ile właściwy organ nie wyznaczy innego terminu). Ustalana jest jako procent ceny nieruchomości: w momencie ustanowienia prawa strony określają w umowie stawkę procentową zgodną z art. 72 ust. 3 u.g.n. – zależnie od celu oddania gruntu stawka ta wynosi 0,3%, 1%, 2% albo 3% ceny. Przykładowo dla gruntów mieszkaniowych stawka opłaty rocznej to 1% ceny, dla komercyjnych zaś 3%. Wysokość opłaty rocznej jest zatem bezpośrednio powiązana z rynkową ceną nieruchomości określoną na podstawie jej wartości, które ustalane są w procedurze określonej przepisami u.g.n.

Funkcjonalnie opłata roczna stanowi wynagrodzenie właściciela (najczęściej Skarbu Państwa lub gminy) za oddanie gruntu w długotrwałe korzystanie i jest instrumentem realizacji zasady odpłatności tego prawa. Ciężar jej ponoszenia spoczywa na użytkowniku wieczystym – związana jest ściśle z czasem trwania prawa i obciąża aktualnego uprawnionego bez względu na podstawę nabycia prawa. Oznacza to, że zbycie użytkowania wieczystego nie zwalnia z obowiązku – nabywca staje się dłużnikiem opłat od momentu nabycia prawa.

Opłata roczna wiąże każdego kolejnego nabywcę prawa, a za rok kalendarzowy, w którym nastąpiło zbycie, poprzedni i nowy użytkownik ponoszą opłatę proporcjonalnie do okresu korzystania. W przypadku braku zapłaty właścicielowi przysługują roszczenia cywilnoprawne. Sąd Okręgowy w Poznaniu w uzasadnieniu wyroku z dnia 06.08.2021 r.⁶⁵³, przyjął, że: *„Zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej należy ujmować jako element prawnorzeczowego stosunku użytkowania wieczystego, więc zobowiązanie takie można zaliczyć do kategorii tzw. zobowiązań realnych obciążających z woli ustawodawcy każdego nabywcę prawa użytkowania wieczystego. Jest to wystarczający i ogólny tytuł do żądania przez wierzyciela uiszczenia stosownej opłaty rocznej (wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 31 maja 2016 r., sygn. akt XXV C 895/14, LEX: LEX nr 2156195). Podstawę prawną świadczenia w postaci opłaty rocznej stanowi więc umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Jedynie ustanie prawa użytkowania wieczystego skutkuje odpadnięciem podstawy prawnej świadczenia opłaty rocznej (Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 r. w sprawie III CZP 47/04, LEX nr 133326).”*

Na gruncie prawa niemieckiego, jeżeli strony postanowią o wynagrodzeniu okresowym za ustanowienie prawa zabudowy, przybiera ono postać czynszu z tytułu prawa zabudowy (*Erbbauzins*). W przeciwieństwie do polskiego systemu, wysokość i zasady ustalania czynszu nie są limitowane ustawowo – strony swobodnie uzgadniają rodzaj świadczenia i jego termin. *Erbbauzins* najczęściej bywa kalkulowany jako procent wartości gruntu, jednak nie wynika to z normy prawnej, lecz z praktyki gospodarczej.

Konstrukcyjnie, świadczenia okresowe na rzecz właściciela mogą być ukształtowane dwojako: albo wyłącznie w sferze obligacyjnej (poprzez zobowiązanie umowne niewpisane do księgi wieczystej prawa zabudowy), albo – najczęściej – jako

⁶⁵³ Wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z 6.08.2021 r., XII C 192/20, LEX nr 3232286.

ciężar realny (*Reallast*) obciążający prawo zabudowy i ujawniony w księdze wieczystej tego prawa.

W drugim przypadku czynsz z tytułu *Erbbaurecht* staje się elementem treści ograniczonego prawa rzeczowego, co zapewnia jego skuteczność względem następców prawnych. Funkcja ekonomiczna *Erbbauzins* jest analogiczna do opłaty rocznej – stanowi wynagrodzenie właściciela gruntu za możliwość korzystania z nieruchomości przez uprawnionego z *Erbbaurecht*.

Jak wskazano, prawo niemieckie nie narzuca tu sztywnego modelu: brak jest ustawowej kwalifikacji *Erbbaurecht* jako koniecznie odpłatnego prawa, ale w związku z obciążeniem nieruchomości prawem zabudowy właściciel gruntu pobiera zazwyczaj wynagrodzenie od posiadacza prawa.

W razie ustanowienia czynszu (*Erbbauzins*), jego spełnienie może następować okresowo lub według uzgodnionych terminów (np. rocznie, kwartalnie, a nawet nieregularnie). Zgodnie z § 9 ust. 1 ErbbauRG dopuszczalne jest ukształtowanie czynszu jako świadczeń okresowych obciążających prawo zabudowy, przy czym świadczenia te nie muszą być regularne ani pieniężne - mogą przybrać formę świadczeń rzeczowych. Możliwe jest zatem umówienie czynszu płatnego w naturze, np. w postaci rzeczy lub usług, co istotnie odróżnia to rozwiązanie od polskiej opłaty rocznej, która zawsze ma charakter pieniężny.

Strony *Erbbaurecht* mogą też łączyć formy - ustanowić czynsz zabezpieczony ciężarem realnym oraz dodatkowo zawrzeć osobną umowę obligacyjną zobowiązującą do dalszych świadczeń na rzecz właściciela. Dzięki zasadzie swobody umów w prawie niemieckim dopuszczalne jest równoległe istnienie elementu obligacyjnego i rzeczowego – rozwiązanie nieznane polskiemu systemowi użytkowania wieczystego. W polskim prawie opłata roczna ma charakter *zobowiązania realnego* (za cytowanym wyżej judykatem), które obciąża każdego nabywcę prawa użytkowania wieczystego ujawnionego w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej.

W obu systemach wspólnym mianownikiem jest zatem to, że opłata roczna i czynsz z tytułu prawa zabudowy ustalony w formie ciężaru realnego mają podobny charakter – obciążają każdego nabywcę prawa do gruntu. Cechą wspólną jest także to, że wynagrodzenie okresowe służy jako ekonomiczny ekwiwalent utraty posiadania gruntu przez właściciela na czas jaki to prawo ustanowiono.

7.3. Mechanizmy aktualizacji opłat – podejście historyczne i aktualne

W prawie polskim opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego podlegają aktualizacji w razie zmiany wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie. Przyjęty ustawowo mechanizm polega na okresowym dostosowywaniu wartości nominalnej świadczeń pieniężnych do zmian wartości nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste. Nie jest to zatem waloryzacja, którą w sensie ekonomicznym jest okresowe dostosowywanie wartości nominalnej świadczeń pieniężnych do zmian siły nabywczej pieniądza - wywołanych przede wszystkim inflacją - w celu zachowania ich realnej wartości ekonomicznej w czasie.

Zgodnie z art. 77 u.g.n. przesłanką aktualizacji świadczenia jest zmiana wartości nieruchomości, która może być dokonana nie częściej niż raz na 3 lata. Jeżeli na dzień aktualizacji wartość gruntu jest niższa niż w chwili poprzedniego ustalenia opłaty, wówczas opłata nie zostanie podwyższona – brak wzrostu wartości wyłącza aktualizację na niekorzyść użytkownika.

Procedura aktualizacyjna ma charakter administracyjno-cywilny i jest sformalizowana. Właściciel (działający w jego imieniu organ) chcąc zmienić wysokość opłaty rocznej, musi wypowiedzieć dotychczasową wysokość opłaty na piśmie do 31 grudnia roku poprzedzającego rok, od którego opłata ma być podwyższona, jednocześnie proponując nową wysokość w oparciu o aktualną wartość gruntu.

Użytkownik wieczysty, który nie zgadza się z zaproponowaną stawką, ma 30 dni od doręczenia wypowiedzenia na złożenie wniosku do samorządowego kolegium odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona lub zasadna w innej wysokości. Wszczęcie tego postępowania wstrzymuje jednostronne podwyższenie – wysokość opłaty ustali ostatecznie Samorządowe Kolegium Odwoławcze (dalej SKO) w orzeczeniu, chyba że strony dojdą do porozumienia w toku postępowania.

Od orzeczenia SKO przysługuje stronom sprzeciw do sądu powszechnego, co przenosi spór na drogę cywilną. Ciężar dowodu co do zasadności aktualizacji (wykazania wzrostu wartości) spoczywa na właścicielu gruntu – co potwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z 23.09.2009 r.⁶⁵⁴

⁶⁵⁴ Wyrok SN z 23.09.2009 r., I CSK 45/09, LEX nr 530615.

Na zasadzie analogii, użytkownik wieczysty może domagać się obniżenia opłaty, gdy wartość gruntu spadła (art. 81 u.g.n.), wówczas to on musi wykazać przesłanki zmiany na swoją korzyść.

Mechanizm aktualizacji opłaty rocznej stosowany w polskim systemie prawa ma charakter symetrycznej dla obu stron przepisów uzależniających wartości świadczenia od wartości rynkowej nieruchomości gruntowej. Opłaty podążają za wahaniami wartości nieruchomości, przy zachowaniu ograniczeń czasowych i proceduralnych dla obu stron. Opisany mechanizm zapewnia waloryzację opłat w oparciu o realny czynnik ekonomiczny i podlega kontroli instytucjonalnej.

W systemie prawie niemieckiego zasada waloryzacji czynszu *Erbbauzins* ulegała istotnym zmianom na przestrzeni XX i XXI wieku. Początkowo przyjęto zasadę stałości czynszu. W § 9 ust. 2 zd. 1 ErbbauVO w brzmieniu obowiązującym do 30.09.1994 r. przyjęto, że czynsz za prawo zabudowy winien być z góry określony co do wysokości i okresu obowiązywania na cały czas trwania prawa zabudowy. Innymi słowy, wysokość *Erbbauzins* musiała zostać ustalona w umowie ustanawiającej prawo na cały, z góry określony okres i nie można było wprowadzić klauzul automatycznie dostosowujących czynsz do przyszłych zmian warunków.

Powiązanie wysokości czynszu z obiektywnymi czynnikami (np. wskaźnikiem inflacji czy wartością gruntu) uznawano za sprzeczny z zasadą określoności praw rzeczowych, co mogło skutkować nieważnością postanowień umownych na podstawie § 139 BGB. Ta restrykcyjna zasada – korzystna dla posiadaczy prawa zabudowy w okresach inflacji, a niekorzystna dla właścicieli gruntów – obowiązywała przez wiele dziesięcioleci. Praktyka jednak znajdowała częściowe obejście tych ograniczeń poprzez zawieranie dodatkowych porozumień obligacyjnych między właścicielem a posiadaczem *Erbbaurecht*. Roszczenie z takiej umowy nie przechodziło na kolejnego właściciela gruntu np. przy jego sprzedaży. W efekcie możliwości podwyższania *Erbbauzins* w toku trwania prawa były ograniczone i zależne od woli stron oraz konstrukcji umowy.

Zmiany przysły wraz z ustawą o zmianie prawa rzeczowego z 21.09.1994 r. (SachenRÄndG), która znowelizowała treść § 9 ust. 2 ErbbauVO. Nowe brzmienie przepisu dopuściło klauzule waloryzacyjne w umowie o ustanowienie *Erbbaurecht* – wprowadzono możliwość dostosowania czynszu do zmienionych okoliczności w przyszłości, pod warunkiem, że sposób tego dostosowania można określić według kryteriów czasu i wartości.

Ustawodawca zezwolił więc na automatyczne podwyższanie lub obniżanie *Erbbauzins* w trakcie trwania prawa, o ile w umowie zostaną precyzyjnie ustalone zasady waloryzacji umożliwiające wyliczenie nowej wysokości świadczeń. Przykładowo zaczęto stosować klauzule indeksacyjne wiążące czynsz z oficjalnym wskaźnikiem inflacji lub z cenami nieruchomości.

Pojawiły się jednak wątpliwości interpretacyjne czy dopuszczalne jest umieszczenie takich klauzul bezpośrednio w treści ciężaru realnego (a więc wpisanych do księgi wieczystej prawa zabudowy), czy należało pozostawić je jedynie w sferze obligacyjnej. Wątpliwości te rozstrzygnięto w ustawie wprowadzającej euro z 2001 r. (EuroEG), którą znowelizowano § 9 ust. 2 ErbbauVO oraz § 1105 ust. 1 BGB. Obecnie przepisy te jednoznacznie potwierdzają dopuszczalność klauzul automatycznej waloryzacji czynszu stanowiącego ciężar realny. W aktualnym porządku prawnym dopuszczalne jest wpisanie do księgi wieczystej prawa zabudowy ciężaru realnego z klauzulą waloryzującą (np. uzależniającą czynsz od wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych).

Niezależnie od powyższych zmian, istotna była także nowelizacja z 1974 r.⁶⁵⁵, kiedy to dodano do ErbbauVO przepis § 9a, ograniczający swobodę kształtowania klauzul waloryzacyjnych w odniesieniu do gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. Przepis ten – obowiązujący do dziś jako § 9a ErbbauRG – stanowi, że jeśli budynek wzniesiony na podstawie Erbbaurecht służy celom mieszkaniowym, to ewentualna podwyżka czynszu musi być uzasadniona w sposób sprawiedliwy.

Miarą sprawiedliwości jest przede wszystkim ogólny rozwój warunków gospodarczych (np. inflacja, wzrost dochodów), przy wyłączeniu zmiany samej wartości gruntu jako kryterium podwyżki. Innymi słowy, w segmencie mieszkaniowym właściciel gruntu nie może żądać zwiększenia *Erbbauzins* tylko dlatego, że grunt zyskał na wartości – podwyżkę musi usprawiedliwiać np. ogólnogospodarcza inflacja, realny wzrost wartości dochodów itp. Przepis § 9a chroni posiadaczy prawa zabudowy co do zasady przed niesprawiedliwymi społecznie podwyżkami czynszu, przerzucając na właściciela ciężar wykazania zasadności forsowanej podwyżki - bez względu na to, czy klauzula waloryzacyjna jest elementem ciężaru realnego, czy umowy obligacyjnej. Ograniczenie to nie dotyczy jedynie sytuacji, gdy strony z góry określiły kwotowo przyszłe podwyżki

⁶⁵⁵ Gesetz zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht, Bundesgesetzblatt Teil I 1974 Nr. 3 vom 16.01.1974, S. 41.

(np. wzrost o określoną sumę) – wtedy taka uzgodniona kwota nie podlega ocenie przez pryzmat sprawiedliwości.

Ponadto wszelkie klauzule waloryzacyjne podlegają ogólnemu nadzorowi wynikającemu z przepisów o niedozwolonych postanowieniach umownych (klauzulach cenowych)⁶⁵⁶ – co dodatkowo zabezpiecza posiadaczy prawa.

Podsumowując należy wskazać, że koncepcja aktualizacji opłat przyjęta w prawie polskim opiera się na obiektywnej zmianie wartości nieruchomości i odbywa w określonych cyklach przy udziale organu administracji i sądu powszechnego. Niemiecka ewolucja przeszła drogę od całkowitego zakazu waloryzacji, przez dopuszczenie umownych klauzul, po ich pełną akceptację i uregulowanie (przy równoczesnej ochronie posiadaczy w sektorze mieszkaniowym).

Obecnie oba systemy dopuszczają mechanizmy aktualizacji opłat w trakcie trwania prawa – jednak za pomocą odmiennych instrumentów. W Polsce jest to jednostronna aktualizacja oparta na wartości gruntu - procedura realizowana jest w reżimie prawa administracyjnego i cywilnego. W Niemczech są to klauzule umowne (indeksacyjne lub inne) wpisane do treści prawa lub mające charakter obligacyjny, z ewentualną sądową ich modyfikacją na podstawie klauzuli *rebus sic stantibus* (§ 313 BGB).

Warto zaznaczyć, że *quasi*-waloryzacja ustawowa znana polskiemu prawu nie występuje w Niemczech – tam wszystko rozstrzyga umowa i wpis do księgi wieczystej, a ingerencja sądu ma charakter wyjątkowy.

7.4. Bonifikaty

Polskie prawo przewiduje instytucję bonifikaty od opłat z tytułu użytkowania wieczystego. W określonych sytuacjach ustawowych właściciel publiczny gruntu (Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego lub ich związek) może udzielić użytkownikowi wieczystemu bonifikaty –zniżki – od pierwszej opłaty lub od opłat rocznych. Stosownie do art. 73 ust. 3-4 oraz art. 74 ust. 1 u.g.n., warunki i wysokość bonifikat określają właściwe organy (np. wojewoda) w akcie o charakterze generalnym albo organ stanowiący (rada gminy, sejmik wojewódzki) w drodze uchwały. Bonifikaty są najczęściej motywowane względami społecznymi lub publicznymi, w szczególności

⁶⁵⁶ Gesetz über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden (Preisklauselgesetz), Bundesgesetzblatt Teil I 2007 Nr. 47 vom 12.09.2007, S. 2246, 2247.

gdy nieruchomości jest przeznaczona na cele mieszkaniowe, użyteczności publicznej, dla szkół, organizacji pożytku publicznego lub osób fizycznych spełniających kryteria dochodowe. W razie zbiegu różnych podstaw bonifikaty stosuje się rozwiązanie najkorzystniejsze dla użytkownika, przy czym zniżki nie podlegają sumowaniu. Bonifikata ma charakter uznaniowy – udzielenie jej zależy od decyzji właściwego organu raz spełnienia przesłanek ustawowych.

Brak odpowiednika tej instytucji w prawie niemieckim wynika z faktu, że *Erbbaurecht* jest co do zasady ustanawiany w warunkach rynkowych między podmiotami prywatnoprawnymi. Jeżeli właścicielem gruntu jest podmiot publiczny (np. gmina), może on oczywiście ustalić niższy niż rynkowy czynsz *Erbbauzins* kierując się względami społecznymi. Nie jest to jednak ustawowa bonifikata, lecz przejaw swobody umów i polityki kontraktowej danego właściciela.

7.5. Skutki wpisu *Erbbauzins* do księgi wieczystej

W polskim systemie prawa opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie są ujawniane w księdze wieczystej jako odrębne prawa lub roszczenia. Księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości gruntowej (dział II) zawiera wpis prawa użytkowania wieczystego z oznaczeniem uprawnionego i czasem trwania, natomiast wysokość pierwszej opłaty ani opłaty rocznej nie jest elementem wpisu. Nie oznacza to jednak mniejszej doniosłości obowiązku ich uiszczenia – wynika on z ustawy oraz z umowy ustanawiającej prawo, a nie z treści księgi. W praktyce dane o stawkach opłat znajdują się w akcie notarialnym ustanawiającym użytkowanie wieczyste (ewentualnie w późniejszych dokumentach czynności aktualizacyjnych), natomiast sam wpis w księdze ogranicza się do wskazania istnienia prawa i osoby uprawnionej. Konsekwencją takiego stanu jest, że nabywca użytkowania wieczystego powinien ustalić wysokość opłat w dokumentach źródłowych (zwłaszcza w akcie notarialnym), gdyż księga wieczysta dostarcza jedynie informacji o samym prawie.

Należy podkreślić, że mimo braku wpisu opłat, obowiązek ponoszenia opłaty rocznej obciąża podmiot wpisany do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty. W polskiej praktyce nie funkcjonuje zwyczaj czynienia wzmianek w księdze wieczystej o zaległościach w opłatach rocznych – egzekwowanie ich odbywa się na drodze cywilnej. Z punktu widzenia zabezpieczenia interesów właściciela, wpis prawa użytkowania

wieczystego na rzecz uprawnionego daje mu możliwość dochodzenia roszczeń od oznaczonej osoby (dłużnika).

Reasumując, wpis w księdze wieczystej użytkownika wieczystego rodzi skutek w postaci związania obowiązkiem opłat osoby ujawnionej jako użytkownik wieczysty, ale sama wysokość i zasady tych opłat pozostają poza treścią księgi wieczystej.

W systemie prawa niemieckiego wpis w księdze wieczystej odgrywa kluczową rolę w ukształtowaniu obowiązku opłat, jeśli strony zdecydowały o nadaniu mu charakteru rzeczowego. Dla ustanowienia czynszu (*Erbbauzins*) jako ciężaru realnego wymagane jest zawarcie odpowiedniego porozumienia w wymaganej formie oraz dokonanie wpisu w księdze wieczystej prawa zabudowy, dlatego ustalenia w tym zakresie najczęściej zawarte są już w umowie stanowiącej *Erbbaurecht*. Każde prawo zabudowy posiada własną księgę wieczystą i to w jej dziale II dokonuje się wpisów obciążeń niepieniężnych dotyczących tego prawa.

Wpis czynszu za *Erbbaurecht* ma charakter konstytutywny – dopiero z chwilą jego dokonania powstaje ciężar realny. Wpisu dokonuje się na wniosek uprawnionych stron (właściciela gruntu i uprawnionego z prawa zabudowy) z zachowaniem wymaganej formy: do wniosku dołącza się umowę albo zgodne oświadczenia stron w formie aktu notarialnego lub z podpisami notarialnie poświadczonymi. Po dokonaniu wpisu czynsz (*Erbbauzins*) staje się prawem trwale związanym z *Erbbaurecht* i podlega ujawnieniu w księdze wieczystej, co zapewnia jawność i pewność obrotu.

Skutkiem ujawnienia ciężaru realnego jest związanie każdego posiadacza *Erbbaurecht* obowiązkiem uiszczania czynszu określonego w księdze wieczystej prawa zabudowy. *Erbbauzins* – jako ciężar realny – staje się elementem tego prawa i przy jego przeniesieniu przechodzi na nabywcę. W konsekwencji nabywca *Erbbaurecht* z mocy prawa jest zobowiązany do płacenia wpisanego czynszu, bez potrzeby zawierania odrębnej umowy z właścicielem gruntu.

Treść § 9 ust. 2 ErbbauRG w aktualnym brzmieniu przesądza, że wierzytelność o zapłatę przyszłych, jeszcze niewymagalnych rat *Erbbauzins* jest nierozzerwalnie związana z własnością gruntu i nie może zostać odłączona. Oznacza to, że wierzycielem czynszu jest zawsze aktualny właściciel nieruchomości gruntowej i nie ma możliwości skutecznego przeniesienia prawa do przyszłych, niewymagalnych opłat na osobę trzecią. Wpis w księdze wieczystej gwarantuje tym samym, że ciężar ten służy każdemu - aktualnemu i następnemu - właścicielowi gruntu i nie może być oderwany od nieruchomości.

Ponadto prawo niemieckie dopuszcza ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o podwyższenie czynszu, jeżeli strony przewidziały taką klauzulę w umowie. Zapewnia to wykonalność mechanizmów waloryzacyjnych wobec kolejnych posiadaczy prawa. Natomiast gdy czynsz został ukształtowany wyłącznie obligacyjnie (bez wpisu), roszczenie nie wiąże automatycznie nabywców (nie przechodzi na nich z mocy prawa przy zmianie właściciela gruntu ani uprawnionego z prawa zabudowy). W takiej sytuacji w praktyce wymaga się od nabywcy *Erbbaurecht* umownego przejęcia obowiązków (np. przez cesję lub przystąpienie do umowy), co pozostaje poza reżimem rzeczowym i zależy od dodatkowych uzgodnień stron.

Podsumowując, wpis *Erbbauszins* do księgi wieczystej prawa zabudowy odgrywa fundamentalną rolę w prawie niemieckim – konstytuuje ciężar realny i gwarantuje, że *Erbbauszins* jest prawem związanym z gruntem (niezbywalnym osobno, należnym zawsze właścicielowi gruntu). W prawie polskim brak jest analogicznego wpisu – opłaty pozostają w sferze obligacyjnej, a roszczenie o nie jest akcesoryjne wobec prawa użytkowania wieczystego bowiem powstaje automatycznie z mocy ustawy, wraz z ustanowieniem prawa obciąża każdego kolejnego nabywcę (ma charakter zobowiązania realnego) i wygasa wraz z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego gruntu.

7.6. Podsumowanie

Zobowiązania z tytułu opłat w obu systemach prawa są cywilnoprawne. W polskim systemie prawa opłata roczna jest zobowiązaniem cywilnym o szczególnym statusie - związane jest z prawem użytkowania wieczystego i jest uregulowane ustawowo. Niemiecki *Erbbauszins* jest zobowiązaniem cywilnym, które zazwyczaj zostaje wzmocnione ustanowionym na prawie zabudowy ciężarem realnym. Z kolei typowa dla prawa polskiego instytucja bonifikaty nie występuje w prawie niemieckim, gdzie zniżki opłat mogą wynikać z umowy.

Istotna różnica dotyczy zasad naliczania odsetek: w Polsce opóźnienie w zapłacie opłat rocznych rodzi obowiązek zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie (art. 481 k.c.), natomiast w Niemczech odsetki od czynszu mogą być naliczane wyłącznie w przypadku zobowiązania umownego, zaś w odniesieniu do czynszu zabezpieczonego ciężarem realnym (*Reallast*) obowiązuje ustawowy zakaz ich naliczania.

Mimo odmiennych konstrukcji, cel ekonomiczny w obu systemach jest podobny – zapewnienie właścicielowi adekwatnej zapłaty za korzystanie z jego nieruchomości

gruntowej, przy jednoczesnym uwzględnieniu ochrony uprawnionego przed nadmiernymi obciążeniami.

8. Wygaśnięcie prawa i jego następstwa prawne

Wygaśnięcie prawa zabudowy w prawie niemieckim oraz użytkowania wieczystego w prawie polskim ujawnia zbieżność funkcjonalną przy wyraźnie odmiennych rozwiązaniach konstrukcyjnych i wieczystościągowych. Po stronie prawa niemieckiego punktem wyjścia pozostaje regulacja ErbbauRG, która odnosi się do wygaśnięcia *Erbbaurecht* wskutek czynności prawnej (umowne rozwiązanie stosunku prawnego) oraz z upływem terminu, na jaki prawo zostało ustanowione. Pozostałe wypadki mają charakter jedynie sygnałny.

W treści pracy zaakcentowano, że § 26 ErbbauRG przewiduje zniesienie prawa wyłącznie za zgodą właściciela nieruchomości, przy czym - wobec odesłania w § 11 ust. 2 ErbbauRG - do umowy znoszącej prawo zabudowy stosuje się odpowiednio § 311b ust. 1 BGB, co przesądza o konieczności zachowania formy aktu notarialnego.

W warstwie materialnoprawnej zgoda właściciela wynika z treści § 26 ErbbauRG i § 875 ust. 1 BGB, natomiast przy istnieniu obciążenia prawa zabudowy prawami osób trzecich - zgodnie z § 876 zd. 1 BGB w zw. z § 11 ust. 1 ErbbauRG - konieczna jest zgoda uprawnionych, chyba że po zniesieniu prawa zabudowy ich ograniczone prawa rzeczowe zostaną przeniesione na nieruchomość gruntową z zachowaniem tożsamości treści prawa i miejsca (rangi) wpisu.

Jednocześnie § 1 ust. 4 ErbbauRG wyłącza dopuszczalność konstruowania w treści prawa zabudowy warunków rozwiązujących oraz umownego zobowiązania posiadacza prawa do zrzeczenia się *Erbbaurecht* w razie ziszczenia się określonego zdarzenia. Przepis ten nie wyklucza natomiast odrębnej umowy o zniesienie prawa zabudowy, którą strony mogą powiązać z rozliczeniem za wzniesioną zabudowę, a w razie niewykonania tej umowy – dochodzić przed sądem złożenie oświadczenia woli w tym zakresie.

Po konstytutywnym wpisie prawa zabudowy do księgi wieczystej bezskuteczne pozostają jednostronne oświadczenia woli o zakończenia stosunku prawnego przez wypowiedzenie umowy albo odstąpienie, a także zrzeczenie się prawa - o czym stanowi § 11 ust. 1 ErbbauRG, który wyklucza odpowiednie stosowanie § 928 BGB o zrzeczeniu się własności.

W razie ustanowienia *Erbbaurecht* na czas oznaczony i upływu zastrzeżonego okresu, prawo wygasa *ex lege*. Ustawa nie przesądza minimalnego ani maksymalnego czasu trwania, pozostawiając tę kwestię woli stron. Wygaśnięcie pociąga obowiązek wypłaty odszkodowania za budowlę po stronie właściciela gruntu na rzecz dotychczasowego posiadacza prawa (§ 27 ust. 1 zd. 1 ErbbauRG). Jeżeli wysokość świadczenia nie została określona w umowie, praktyka i doktryna dopuszczają ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia odszkodowawczego bez oznaczenia kwoty.

Szczególne znaczenie ma mechanizm surogacji rzeczowej – zgodnie z treścią § 28 ErbbauRG w miejsce wpisu wygasłego prawa zabudowy w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej ujawnia się roszczenie o odszkodowanie za budowlę, a zgodnie z § 29 ErbbauRG wierzycielom rzeczowym, których prawa obciążały *Erbbaurecht*, przysługuje roszczenie o zaspokojenie z odszkodowania należnego uprawnionemu z tytułu *Erbbaurecht* od właściciela gruntu za pozostawione na nim budowle. Jeżeli natomiast prawo wygasa wskutek czynności prawnej (umowne zniesienie), własność budowli - jako części składowe prawa zabudowy - przechodzi z mocy prawa na właściciela gruntu, przy czym – w razie braku odmiennego uregulowania – brak jest ustawowego obowiązku zapłaty odszkodowania na rzecz dotychczasowego posiadacza oraz jego wierzycieli.

Na gruncie prawa polskiego funkcjonuje szerszy katalog przyczyn wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Użytkowanie wieczyste ma charakter terminowy (art. 236 § 1 k.c.) z możliwością ustanowienia na okres krótszy niż 99 lat, jednak nie mniej niż 40 lat. Prawo użytkowania wieczystego wygasa z upływem terminu określonego w umowie (art. 33 ust. 1 u.g.n.).

Umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste ma charakter zobowiązująco-rozporządzający i co do zasady podlega zasadzie swobody umów (art. 353¹ k.c. w zw. z art. 56 k.c.). Jej rozwiązanie za zgodą stron — stosownie do art. 77 § 3 k.c. — wymaga formy aktu notarialnego i wywołuje skutek rzeczowy po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej. Przewidziano także reżim sankcyjny: właściciel gruntu może dochodzić rozwiązania umowy użytkowania wieczystego w razie korzystania z nieruchomości w sposób sprzeczny z umową, w szczególności gdy nie została zabudowana w ustalonym terminie (art. 240 k.c. oraz art. 33 ust. 3 u.g.n.). Roszczenie to ma charakter kształtujący i nie ulega przedawnieniu, a wydany w tej sprawie wyrok sądu powszechnego ma charakter konstytutywny. Jeżeli jednak umowa nie zawiera postanowień dotyczących

sposobu korzystania z gruntu, brak jest podstaw do rozwiązania stosunku w trybie art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 u.g.n.

Wygaśnięcie może nastąpić także w drodze konfuzji (art. 247 k.c.), w szczególności przy sprzedaży nieruchomości użytkownikowi wieczystemu (art. 32 ust. 1 u.g.n.) albo przy skorzystaniu z prawa pierwokupu przez gminę na podstawie art. 109 ust. 1 u.g.n. Dopuszczalne jest zrzeczenie się użytkowania wieczystego, czego egzemplifikacją są art. 16 ust. 1 u.g.n. oraz art. 17b ust. 3 u.g.n.r. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego wymaga formy aktu notarialnego oraz wpisu w księdze wieczystej dla wywołania skutku rzeczowego.

Użytkowanie wieczyste może ustać także na skutek wywłaszczenia (art. 112 ust. 2 u.g.n.), a w reżimie tzw. specustaw na podstawie zintegrowanych zezwoleń, czego modelowym przykładem jest decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (dalej decyzja ZRID). W tym wypadku prawo użytkowania wieczystego wygasa *ex lege* z dniem, w którym decyzja ZRID stała się ostateczna a nieruchomość została przeznaczona na pas drogowy (art. 11f ust. 1 i art. 12 ust. 4d ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych). W zakresie szczególnych przypadków wygaśnięcia prawa wskazuje się również na zasiedzenia nieruchomości obciążonej prawem użytkowania wieczystego oraz budowę na cudzym gruncie przez samoistnego posiadacza (art. 231 k.c.).

Konsekwencją wygaśnięcia użytkowania wieczystego jest – z wyjątkiem konfuzji – równoczesne wygaśnięcie akcesoryjnego prawa własności budynków i urządzeń związanego z prawem użytkowania wieczystego gruntu (art. 235 § 2 k.c.). Po stronie użytkownika wieczystego powstaje roszczenie o wynagrodzenie odpowiadające wartości budynków i urządzeń na dzień wygaśnięcia prawa, a dodatkowo przysługuje zwrot uiszczanej opłaty rocznej za niewykorzystany okres (art. 33 ust. 2 i ust. 3a u.g.n.). Z punktu widzenia obciążeń, art. 241 k.c. statuuje wygaśnięcie praw ustanowionych na użytkowaniu wieczystym. W interesie wierzycieli hipotecznych ustawodawca przewidział ustawowy zastaw na roszczeniu o wynagrodzenie za budynki i urządzenia, z zachowaniem pierwszeństwa hipotek obciążających wygasłe prawo (art. 101 u.k.w.h.).

Z perspektywy porównawczej oba systemy prawa prowadzą do tego samego skutku, mianowicie po wygaśnięciu prawa właściciel odzyskuje pełnię władztwa nad gruntem, a uprawniony otrzymuje ekwiwalent za pozostawioną zabudowę. Różna jest droga dojścia do tego wyniku. W prawie niemieckim trwałość stosunku ma charakter ściśle rzeczowy. Po ustanowieniu prawa zabudowy i ujawnieniu tego prawa w księdze

wieczystej nieruchomości gruntowej nie dopuszcza się wygaśnięcia prawa w drodze jednostronnej czynności prawnej. Zniesienie prawa zabudowy wymaga umownego rozporządzenia i odpowiedniego wpisu (wykreślenia tego prawa) w księdze wieczystej. Z upływem zaś zastrzeżonego w umowie terminu *Erbbaurecht* wygasa z mocy prawa, a po stronie właściciela gruntu powstaje *ex lege* obowiązek zapłaty odszkodowania za budowlę (§ 27 ust. 1 ErbbauRG).

W prawie polskim wygaśnięcie użytkowania wieczystego gruntu następuje przede wszystkim z upływem terminu określonego w umowie albo wskutek jej rozwiązania przed terminem (za zgodą stron w formie aktu notarialnego, ze skutkiem po dokonany wpisie w księdze wieczystej), co wprost stanowi art. 33 ust. 1 u.g.n. Dodatkowo ustawodawca przewidział sądowe rozwiązanie stosunku, gdy wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie (art. 240 k.c., do którego odsyła art. 33 ust. 3 u.g.n.). Szczególna podstawa wygaśnięcia ma miejsce przy sprzedaży gruntu użytkownikowi wieczystemu (art. 32 ust. 2 u.g.n.). Z dniem zawarcia umowy sprzedaży prawo użytkowania wieczystego wygasa *ex lege*, a art. 241 k.c. nie znajduje tu zastosowania.

Wygaśnięcie może nastąpić także w drodze zrzeczenia, o czym wprost stanowi art. 16 ust. 1a u.g.n. w odniesieniu do państwowych i samorządowych osób prawnych, a w stosunku do innych podmiotów jest co do zasady dopuszczalne *per analogiam* do art. 246 k.c.

Do katalogu należy doliczyć wygaśnięcie w reżimie wywłaszczeniowym (art. 112 u.g.n.) oraz na podstawie ustaw szczególnych – przykładem jest tzw. specustawa drogowa, gdzie użytkowanie wieczyste wygasa z dniem, w którym decyzja ZRID stała się ostateczna. W konsekwencji oba porządki prawne – polski i niemiecki - choć dogmatycznie odmienne, w sposób porównywalny równoważą interesy właściciela i uprawnionego.

9. Przekształcenie prawa w prawo własności

Problematyka przekształcenia prawa w prawo własności ujawnia wyraźny rozdźwięk systemowy. W prawie niemieckim brak jest ogólnego, ustawowego mechanizmu uwłaszczenia posiadacza prawa zabudowy. Ewentualne przejście do własności ma charakter czysto cywilnoprawny i następuje poprzez nabycie gruntu przez uprawnionego, albo – odwrotnie – przez właściciela gruntu, z zachowaniem reżimu

przeniesienia własności i praw rzeczowych na nieruchomości (§§ 873, 925 BGB). Zjednoczenie obu tytułów w jednej osobie nie powoduje samo przez się wygaśnięcia *Erbbaurecht*, bowiem ustawodawca wprost wyłącza skutek konfuzji (§ 889 BGB). Definitywne zniesienie prawa zabudowy wymaga rozporządzenia i wpisu (§§ 873, 875 BGB w zw. z § 26 i § 11 ust. 1 ErbbauRG), przy czym jednostronne zrzeczenie się *Erbbaurecht* jest niedopuszczalne (§ 11 ust. 1 ErbbauRG). W konsekwencji prawo niemieckie nie przewiduje ustawowego przekształcenia *Erbbaurecht* we własność, a instytucja prawa pozostaje równorzędną alternatywą dla prawa własności.

Zagadnienie przekształcenia odmiennie funkcjonuje w prawie polskim. Po 1990 r. ustawodawca stopniowo wprowadzał rozwiązania o charakterze uwłaszczeniowym. W konsekwencji tego funkcjonuje jeszcze tryb wnioskowy przewidziany w przepisach ustawy przekształceniowej z dnia 29 lipca 2005 r. (u.p.p.u.), który obecnie dotyczy wąskiego kręgu przypadków o charakterze restytucyjnym. Kolejną ustawą przekształceniową z dnia 20 lipca 2018 r. (u.p.p.u.m.) dokonano z dniem 1 stycznia 2019 r. przekształcenia *ex lege* użytkowania wieczystego na gruntach zabudowanych budynkami mieszkalnymi w prawo własności tych gruntów, ustanawiając po stronie dotychczasowych użytkowników wieczystych obowiązek uiszczania opłaty przekształceniowej.

Podsumowując, zestawienie obu rozwiązań prowadzi do wniosku, że system niemiecki utrzymuje *Erbbaurecht* jako trwałą, rzeczową formę korzystania z cudzego gruntu, bez publicznoprawnego uwłaszczenia, a ewentualna konwersja w prawo własności pozostaje wyłącznie rezultatem umowy i wpisu w księdze wieczystej (BGB §§ 873, 925; ErbbauRG § 26 w zw. z § 11). W systemie prawa polskiego przyjęto zaś model legislacyjnej transformacji prawa użytkowania wieczystego we własność. Różnica ta ma charakter ustrojowy - w Polsce ustawodawca zmierza w kierunku wyparcia użytkowania wieczystego z porządku prawnego, zaś w prawie niemieckim niezmiennie od ponad 100 lat utrzymywany jest dualizm własność i *Erbbaurecht*.

10. Wnioski z analizy porównawczej

Przeprowadzona analiza porównawcza niemieckiego prawa zabudowy (*Erbbaurecht*) i polskiego użytkowania wieczystego wykazała, że mimo wspólnego rodowodu w rzymskim *ius superficiei* oraz zbliżonej funkcji – umożliwienia długotrwałego władania cudzym gruntem celem jego zabudowy – obie instytucje różnią

się genezą, konstrukcją prawną i rolą w systemie prawa. *Erbbaurecht* ukształtowało się na przełomie XIX i XX w. w realiach gospodarki rynkowej Cesarstwa Niemieckiego jako dobrowolny stosunek cywilnoprawny oparty na zasadzie swobody umów. Natomiast użytkowanie wieczyste powstało w okresie Polski Ludowej jako narzędzie gospodarowania gruntami państwowymi, tworzone odgórnie aktami władzy publicznej – początkowo przez nacjonalizację i przekształcenia *ex lege* dawnych tytułów do nieruchomości, następnie decyzje administracyjne o oddaniu gruntu w użytkowanie – co nadało mu na wstępie etatystyczny, publicznoprawny charakter. Historyczne różnice sprawiły, że prawo zabudowy okazało się trwale dopasowane do warunków gospodarki rynkowej i przetrwało bez zasadniczych zmian ponad sto lat, podczas gdy użytkowanie wieczyste, powiązane z ideologią kolektywnej własności państwowej, po 1989 r. zaczęło być postrzegane jako rozwiązanie przejściowe i niepożądane w gospodarce rynkowej. W Polsce od lat 90-tych podejmowano reformy zmierzające do ograniczenia tej instytucji, czego kulminacją było przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we własność na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. (u.p.p.u.m.).

Geneza obu praw dowodzi więc wspólnej inspiracji romanistycznej, lecz zarazem ujawnia odmienne filozofie prawne kształtujące ich rozwój: niemiecką – liberalną, opartą na konsensie stron oraz polską – etatystyczną, podporządkowaną celom polityki państwa. Te historyczne uwarunkowania stanowią klucz do zrozumienia rozbieżności obowiązujących regulacji.

Systemowe ujęcie omawianych instytucji również wykazuje zarówno podobieństwa, jak i zasadnicze różnice. W obu porządkach prawnych mamy do czynienia z odrębnymi od własności prawami rzeczowymi na cudzym gruncie, ujawnianymi w księgach wieczystych, które zapewniają uprawnionemu szerokie władztwo nad gruntem, porównywalne z właścicielskim (*ius possidendi, utendi, fruendi*).

Oba prawa mają charakter terminowy, przy czym *Erbbaurecht* może być ustanawiane także na czas nieoznaczony, podczas gdy użytkowanie wieczyste zawsze na czas określony (z reguły 99 lat, z możliwością przedłużenia). Istotna różnica tkwi natomiast w pozycji systemowej i otoczeniu publicznoprawnym tych instytucji.

W Niemczech prawo zabudowy jest klasycznym ograniczonym prawem rzeczowym, całkowicie mieszczącym się w systemie prawa cywilnego – ustawodawca jednoznacznie zalicza je do kategorii praw na rzeczy cudzej, dbając o spójność jego

uregulowania z zasadami kodeksu cywilnego. *Erbbaurecht* traktowane jest jak ograniczone prawo rzeczowe o rozszerzonej treści, będące rozwinięciem idei ograniczonych praw rzeczowych.

Natomiast użytkowanie wieczyste zajmuje w prawie polskim pozycję szczególną, pośrednią między własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi – jest instytucją *sui generis*, o hybrydowej naturze prywatno-publicznej, wynikłej z potrzeby godzenia socjalistycznej koncepcji monopolu własności państwowej z wymogami obrotu gospodarczego. Ujęcie to znalazło wyraz w systematyce kodeksowej. Przepisy o użytkowaniu wieczystym umieszczono w kodeksie cywilnym pomiędzy własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi, co potwierdza jego wyjątkowy charakter.

Można stwierdzić, że w prawie niemieckim dziedziczne prawo zabudowy stanowi konsekwentne rozwinięcie konstrukcji praw rzeczowych, podczas gdy w prawie polskim użytkowanie wieczyste było rozwiązaniem przejściowym między własnością państwową a prywatną, zaadaptowanym do systemu z uwagi na historyczną konieczność.

W obu systemach skuteczność *erga omnes* co do zasady materializuje się z chwilą wpisu do księgi. W prawie niemieckim wpis *Erbbaurecht* ma charakter konstytutywny, a ujawnienie *Erbbauzins* jako ciężaru realnego włącza świadczenie i jego waloryzację do treści prawa oraz wiąże następców prawnych. W prawie polskim przy ustanowieniu lub przeniesieniu użytkowania wieczystego wpis ma charakter konstytutywny, natomiast w przypadku przekształcenia tego prawa we własność *ex lege* albo na podstawie decyzji administracyjnej wpis ma charakter deklaratoryjny. Po wygaśnięciu użytkowania wieczystego obciążenia ustanowione na tym prawie wygasają, a ochrona wierzycieli jest kontynuowana ustawowo na roszczeniu o wynagrodzenie za naniesienia.

Różnice systemowe dotyczą także podmiotowego zakresu tych praw. *Erbbaurecht* może obciążać każdą nieruchomość gruntową – prywatną lub publiczną – niezależnie od woli właściciela, podczas gdy użytkowanie wieczyste może być ustanawiane wyłącznie na gruntach publicznych (Skarbu Państwa lub samorządu), co czyni je narzędziem administrowania własnością publiczną bez odpowiednika w sferze własności prywatnej. W efekcie *Erbbaurecht* jest własnościowo neutralne i służy zarówno podmiotom publicznym, jak i prywatnym jako forma czerpania pożytków z nieruchomości bez wyzbycia się własności, podczas gdy użytkowanie wieczyste od początku związane było z ideą wyłącznej dyspozycji państwa gruntem i do dziś prywatni właściciele nie mogą ustanowić na swoich gruntach prawa o analogicznej treści.

Tryb ustanawiania i nabywania obu praw odzwierciedla powyższe różnice. *Erbbaurecht* powstaje na podstawie umowy cywilnoprawnej między właścicielem gruntu a nabywcą prawa, zawieranej w formie aktu notarialnego oraz konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej – co odpowiada reżimowi przenoszenia praw rzeczowych. Nie występuje tu żaden akt władczy ani element decyzji administracyjnej. Nawet gdy właścicielem gruntu jest gmina lub inny podmiot publiczny, działa on *in patrimonio* jako właściciel, a nie *imperio* jako organ administracji. W konsekwencji prawo zabudowy pozostaje w pełni w sferze prawa cywilnego – ustanawiane jest umownie między równorzędnymi podmiotami, przy zachowaniu wymaganej formy notarialnej i konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej.

Odmienne wygląda to zagadnienie na gruncie prawa polskiego. Użytkowanie wieczyste również co do zasady ustanawiane jest umową zawartą w formie aktu notarialnego z właściwym podmiotem publicznym (Skarbem Państwa lub jednostką samorządu) i wymaga konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej. Poprzedzone jest to jednak z reguły procedurą administracyjną (np. przetargiem lub decyzją o zagospodarowaniu nieruchomości publicznej), co uwidacznia obecność elementu władczego działania po stronie dysponenta gruntu. Ta okoliczność wyróżnia tryb stanowienia użytkowanie wieczyste od właściwego dla *Erbbaurecht*.

W obu systemach obowiązuje natomiast zasada, że nabycie prawa następuje dopiero z chwilą wpisu do księgi wieczystej, a przeniesienie obu praw między żyjącymi wymaga formy aktu notarialnego. Są to prawa zbywalne i dziedziczne, podlegające pełnemu obrotowi. W prawie niemieckim bezwzględnie zakazane są umowne ograniczenia zbywalności *Erbbaurecht* (stosuje się analogicznie § 137 BGB), w polskim zaś użytkowanie wieczyste podlega ogólnym regułom obrotu i również może być swobodnie przenoszone lub obciążane hipoteką, przy czym ze względu na publiczny charakter gruntu ustawodawca zastrzegł w niektórych przypadkach prawo pierwokupu na rzecz właściciela gruntu.

Treść uprawnień i obowiązków składających się na oba prawa wykazuje daleko idące podobieństwa, choć wynika z odmiennych założeń dogmatycznych. Zarówno prawo zabudowy, jak i użytkowanie wieczyste zapewniają korzystającemu bardzo szeroki zakres władztwa nad cudzym gruntem – zbliżony do prawa własności – jednak podlega on określonym ograniczeniom wynikającym z istoty danego prawa. *Erbbaurecht* może być ustanawiane wyłącznie na cel budowlany i w granicach ściśle oznaczonego przedsięwzięcia budowlanego. Uprawniony może korzystać z gruntu

jedynie poprzez wzniesienie na nim i posiadanie określonej w umowie budowli. Treść prawa zabudowy determinowana jest zatem celem inwestycyjnym – umowa musi precyzować rodzaj planowanych obiektów, a uprawniony nie może użytkować gruntu w dowolny sposób niepowiązany z zabudową. Budowla wzniesiona przez uprawnionego pozostaje jego własnością jako część składowa *Erbbaurecht* – co jest odstępstwem o zasady *superficies solo cedit* - a właściciel gruntu obowiązany jest znosić korzystanie z gruntu przez posiadacza prawa zabudowy w granicach określonych umową.

Z kolei użytkowanie wieczyste z natury daje użytkownikowi bardziej elastyczne możliwości korzystania z gruntu – ustawowa definicja (art. 233 k.c.) wskazuje, że przysługuje mu posiadanie gruntu z wyłączeniem innych osób (w tym właściciela) oraz prawo do rozporządzania swoim prawem. Użytkownik wieczysty może zatem używać nieruchomości i pobierać z niej pożytki na takich zasadach, jak czyni to właściciel, z tą różnicą, że obowiązany jest realizować uzgodniony cel, dla którego ustanowiono to prawo. Umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste powinna określać sposób korzystania z nieruchomości i często przewiduje obowiązek zabudowy w oznaczonym terminie, aby zapewnić realizację zamierzonego celu. Mimo tych ograniczeń treść obu instytucji zapewnia uprawnionym faktyczne władztwo nad gruntem porównywalne ze stanowiskiem właściciela.

Co ważne, w obu systemach uprawniony może obciążać każde z tych praw ograniczonymi prawami rzeczowymi, a wraz z tym obciążeniem związaną z tym prawem zabudowę – w prawie niemieckim budowla stanowi część składową *Erbbaurecht*, zaś w prawie polskim budynki wzniesione przez użytkownika stanowią odrębny przedmiot własności związany z prawem użytkowania wieczystego. W obu przypadkach ustanowione obciążenia gasną najpóźniej wraz z wygaśnięciem prawa zabudowy lub użytkowania wieczystego.

Obie instytucje są co do zasady odpłatne, jednak sposób uregulowania odpłatności odzwierciedla ich odmienny charakter. W przypadku *Erbbaurecht* wynagrodzeniem właściciela gruntu jest czynsz (*Erbbauzins*), którego wysokość strony ustalają w umowie. Dla zapewnienia pewności obrotu prawo niemieckie dopuszcza ujawnienie tego czynszu w księdze wieczystej prawa zabudowy; wpis ma charakter ciężaru realnego i zabezpiecza roszczenie właściciela gruntu. W prawie polskim również przewidziano coroczną opłatę z tytułu użytkowania wieczystego, lecz jej wysokość i zasady aktualizacji określa u.g.n. Wysokość opłaty początkowej ustala się według stawki procentowej od wartości gruntu, zależnej od celu użytkowania (art. 72 ust. 3 u.g.n.), natomiast późniejsza waloryzacja

następuje na gruncie prawa administracyjnego i cywilnego — nie częściej niż raz na 3 lata. Model polski opiera się zatem na mechanizmie aktualizacji w oparciu o obiektywny wzrost wartości nieruchomości, podczas gdy w systemie niemieckim waloryzacja czynszu zależy od postanowień umownych. W obu systemach roszczenia o zapłatę ustalonych świadczeń mają charakter cywilnoprawny.

Analiza funkcjonalna obu instytucji wskazuje, że pełnią one analogiczną rolę społeczno-gospodarczą, choć ich znaczenie w ramach poszczególnych systemów ewoluowało odmiennie. Zarówno *Erbbaurecht*, jak i użytkowanie wieczyste stanowią wyjątek od ogólnej zasady *superficies solo cedit*, pozwalając na rozdzielenie tytułu własności gruntu od własności posadowionych na nim budynków. W obu przypadkach właściciel gruntu zachowuje formalny tytuł własności, lecz zobowiązany jest znosić szerokie władztwo uprawnionego nad nieruchomością przez czas trwania prawa, w zamian za otrzymywane świadczenia pieniężne.

Uprawniony z tytułu *Erbbaurecht* lub użytkowania wieczystego korzysta z gruntu jak właściciel, realizując określony cel gospodarczy, a jednocześnie podlega ograniczeniom zabezpieczającym interesy właściciela. Oba prawa służą zatem zwiększeniu dostępności gruntów dla celów inwestycyjnych i mieszkaniowych bez pozbawiania właściciela jego prawa, co historycznie miało przeciwdziałać negatywnym zjawiskom społecznym (spekulacyjny wzrost cen ziemi w Niemczech). Niemniej różnice ustrojowe sprawiły, że ich losy potoczyły się inaczej. W Niemczech prawo zabudowy funkcjonuje jako trwała alternatywa dla pełnej własności. Ewentualna konwersja *Erbbaurecht* we własność może nastąpić wyłącznie na drodze cywilnoprawnej. Ustawodawca niemiecki nie dążył do eliminacji *Erbbaurecht* z porządku prawnego — przeciwnie, jest ono nadal postrzegane jako potrzebny instrument polityki mieszkaniowej i przestrzennej, wykorzystywany m.in. przez gminy i związki wyznaniowe do oddawania gruntów w długotrwałe władanie prywatnym inwestorom przy zachowaniu kontroli nad gruntem.

W Polsce natomiast już w okresie transformacji ustrojowej pojawił się kierunek odwrotny — dążenie do wyparcia użytkowania wieczystego i zastąpienia go pełną własnością gruntu. Obecnie możliwość stosowania użytkowania wieczystego gruntu w sektorze mieszkaniowym została w dużej mierze ograniczona. Instytucja znajduje główne zastosowanie w gospodarce nieruchomościami komercyjnymi i publicznymi.

Pomimo odmiennych dróg rozwoju obu instytucji, ich następstwa prawne w razie wygaśnięcia są w dużej mierze zbieżne. Zarówno w prawie niemieckim (*Erbbaurecht*),

jak i polskim (użytkowanie wieczyste), z chwilą wygaśnięcia prawa wraca do właściciela gruntu własność naniesień z nim związanych. W niemieckim systemie prawa budowla ponownie staje się częścią składową nieruchomości (§ 12 ust. 3 ErbbauRG), zaś w polskim wygasa akcesoryjna odrębna własność budynków (art. 235 § 2 k.c.). Uprawnionemu co do zasady przysługuje ekwiwalent: w Niemczech ustawowe odszkodowanie (§ 27 ErbbauRG), w Polsce wynagrodzenie wynikające wprost z art. 33 ust. 2 u.g.n. W obu porządkach prawnych zapewniono także ochronę wierzycieli zabezpieczonych na prawie: w Niemczech przez roszczenie o zaspokojenie z odszkodowania (§ 29 ErbbauRG), a w Polsce przez ustawowy zastaw na wierzytelności o wynagrodzenie (art. 101 u.k.w.h.).

Różny pozostaje mechanizm dojścia do tych skutków: w prawie niemieckim niedopuszczalne jest jednostronne zakończenie stosunku prawnego – przedterminowe zniesienie *Erbbaurecht* wymaga zgodnych oświadczeń stron w formie aktu notarialnego i wykreślenia prawa z księgi wieczystej (§ 26 w zw. z § 11 ust. 1 ErbbauRG), natomiast w prawie polskim właściciel może żądać rozwiązania umowy przez sąd, jeżeli użytkownik wieczysty rażąco narusza ustalony w umowie sposób korzystania z gruntu (art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 3 u.g.n.).

Ostatecznie jednak oba systemy prawne w sposób zbliżony równoważą interesy właściciela i uprawnionego, pozwalając z jednej strony zachować kontrolę nad gruntem i czerpać z niego korzyści ekonomiczne, a z drugiej – korzystać z cudzego gruntu jak z własnego przez długi czas, z zabezpieczeniem zwrotu wartości inwestycji po wygaśnięciu ograniczonego prawa. Podsumowując, niemieckie *Erbbaurecht* i polskie użytkowanie wieczyste są instytucjami o analogicznej funkcji - służą uregulowaniu długotrwałego władztwa nad cudzym gruntem w celu jego zabudowy, poprzez czasowe rozdzielanie prawa własności gruntu i zabudowy. Zasadniczo treści obu instytucji jest podobna, lecz początkowo były osadzone w odmiennych realiach polityczno-gospodarczych, co miało znaczenie dla ich obecnego kształtu. *Erbbaurecht* dzisiaj jest trwałym element systemu prawa cywilnego, użytkowanie wieczyste zaś historycznie wydzieloną instytucją *sui generis*, która w warunkach gospodarki rynkowej ulega stopniowej degradacji i zastąpieniu przez prawo własności. Wszystkie te wnioski unaocniają, jak istotny wpływ na kształt konkretnych rozwiązań prawnych miały czynniki historyczne, doktrynalne i funkcjonalne leżące u podstaw obu badanych instytucji.

Z perspektywy bezpieczeństwa obrotu kluczowe są kwestie rozbieżność między rzeczywistym stanem prawa a treścią księgi wieczystej oraz ciągłość zabezpieczeń

rzeczowych. W *Erbbaurecht* oba obszary ryzyka są w dużej mierze ograniczone przez reżim rejestrowy: powstanie i zmiana prawa następują na podstawie aktu notarialnego i konstytutywnego wpisu. Prawo zabudowy ma własną księgę (*Erbbaugrundbuch*), a obciążenia – w szczególności *Erbbauszins* – są ujawnione jako ciężary realne i wiążą następców prawnych. Na podstawie treści księgi wieczystej nabywca prawa ustala jego istnienie, okres jego trwania oraz obciążenia, a właściciel gruntu zachowuje ciągłość roszczeń czynszowych wynikających z ujawnionego ciężaru.

Inaczej jest w przypadku użytkowania wieczystego. W trybie umownego stanowienia prawa wpis ma co do zasady charakter konstytutywny. Natomiast w sytuacji przekształcenia prawa *ex lege* we własność dokument potwierdzający to przekształcenie i wpis mają charakter deklaratoryjny. Do czasu aktualizacji działu II księgi wieczystej może zatem wystąpić przejściowa rozbieżność, gdy księga wskazuje użytkownika wieczystego, choć właścicielem jest już inny podmiot.

Podobny problem pojawia się przy wywłaszczeniu w drodze decyzji administracyjnej. Skutek przeniesienia własności albo wygaśnięcia użytkowania wieczystego następuje z chwilą gdy decyzja stała się ostateczna. Wpis w księdze wieczystej w tym zakresie ma charakter deklaratoryjny, co wymaga niezwłocznego ujawnienia zmiany, aby uniknąć zawierania czynności z podmiotem nieuprawnionym. Dodatkowo wywłaszczenie powoduje wygaśnięcie obciążeń ustanowionych na użytkowaniu wieczystym. Ochrona wierzycieli realizuje się wówczas przez ustawowy zastaw z art. 101 u.k.w.h. na wierzytelności o wynagrodzenie z art. 33 u.g.n., z zachowaniem dotychczasowego porządku pierwszeństwa wynikającego z hipotek obciążających wygasłe prawo.

Pewność obrotu przy użytkowaniu wieczystym zależy w większym stopniu od prawidłowego ustalenia aktualnego tytułu prawnego do nieruchomości (czy jest to własność, czy nadal użytkowanie wieczyste) oraz trybu, w jakim doszło do zmiany tego tytułu: z mocy ustawy czy na podstawie decyzji wywłaszczeniowej. To rozróżnienie wyznacza datę powstania albo wygaśnięcia prawa, skutki dla istniejących obciążeń, a także rodzaj dokumentu stanowiącego podstawę wpisu do księgi wieczystej (zaświadczenie albo ostateczna decyzja administracyjna). Zapewnienie pewności obrotu wymaga następnie złożenia do sądu wieczystoksięgowego właściwych dokumentów stanowiących podstawę wpisu, niezwłocznej aktualizacji księgi wieczystej oraz zastosowania przewidzianych w ustawie instrumentów ochrony (utrzymanie obciążeń po przekształceniu albo zaspokojenie z odszkodowania po wywłaszczeniu).

Zakończenie – wnioski końcowe

Analiza prawnoporównawcza instytucji *Erbbaurecht* w prawie niemieckim oraz użytkowania wieczystego w prawie polskim, przeprowadzona w rozdziale V, pozwoliła zidentyfikować zarówno istotne podobieństwa, jak i kluczowe różnice funkcjonalne, konstrukcyjne i systemowe obu tych instytucji. Obydwie regulacje wywodzą się z historycznej koncepcji prawa zabudowy (*ius superficiei*) ukształtowanej w tradycji romanistycznej, pełniąc zbliżoną funkcję społeczno-gospodarczą – umożliwiając długoterminowe korzystanie z cudzych gruntów celem wznoszenia budynków, bez potrzeby przenoszenia własności nieruchomości gruntowej. Zarówno *Erbbaurecht*, jak i użytkowanie wieczyste, stwarzają zatem mechanizm prawny zachęcający do inwestowania w zabudowę na cudzym gruncie i zapewniający względną stabilność takiego korzystania przez długi okres (zwykle sięgający 99 lat).

W obu przypadkach struktura uprawnień przyznanych uprawnionemu zbliża się do prawa własności – uprawniony może korzystać z gruntu zgodnie z określonym celem, wznosić na nim budynki, czerpać pożytki, a prawo to jest zbywalne i dziedziczne. Co więcej, zarówno w prawie polskim, jak i niemieckim, ustanowienie tych praw wiąże się z obowiązkiem wnoszenia okresowych opłat na rzecz właściciela gruntu (odpowiednio opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego oraz czynsz dzierżawny – *Erbbauzins*), co ekonomicznie kompensuje właścicielowi ograniczenia władztwa nad nieruchomością. Podobieństwa te świadczą o wspólnym, funkcjonalnym rdzeniu obu instytucji: każda z nich stanowi prawo na rzeczy cudzej o charakterze zbliżonym do własności, służące realizacji celu budowlanego na cudzym gruncie, przy zachowaniu interesów zarówno właściciela nieruchomości, jak i superficjariusza.

Mimo wymienionych podobieństw, prawnoporównawcze ujęcie obu instytucji ujawnia także istotne różnice konstrukcyjne oraz systemowe zakorzenione w odmiennych tradycjach prawnych Polski i Niemiec. Po pierwsze, w aspekcie konstrukcyjnym, odmienne jest ujęcie relacji między prawem do gruntu a własnością wzniesionych na nim budynków. W prawie niemieckim *Erbbaurecht* od początku (tj. od wprowadzenia przepisów §§ 1012–1017 BGB oraz późniejszego ErbbauVO) ukształtowane zostało jako ograniczone prawo rzeczowe na gruncie, które narusza zasadę *superficies solo cedit* za pomocą przyjętej fikcji prawnej – przypisania prawu zabudowy cech nieruchomości. Innymi słowy, choć co do zasady zgodnie z § 94 ust. 1 BGB wszystko, co trwale

połączone z gruntem, stanowi część składową nieruchomości gruntowej, to ustanowienie *Erbbaurecht* powoduje wyłączenie budynku spod tej reguły – budynek posadowiony na cudzym gruncie należy do uprawnionego z prawa zabudowy, a samo *Erbbaurecht* jest traktowane jak odrębna nieruchomość. Natomiast w prawie polskim własność budynków wzniesionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste również zostaje rozdzielona od własności gruntu, lecz odbywa się to na mocy wprost wyrażonej normy ustawowej. Artykuł 235 § 1 k.c. stanowi, że budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stają się z mocy prawa przedmiotem odrębnej własności użytkownika wieczystego. Własność tych budynków ma charakter akcesoryjny w stosunku do samego prawa użytkowania wieczystego – co oznacza, iż jej istnienie zależy od istnienia użytkowania wieczystego i wygasa wraz z wygaśnięciem tego prawa. W rezultacie, przy wygaśnięciu użytkowania wieczystego (np. po upływie umówionego 99-letniego terminu), własność budynków przechodzi z powrotem na właściciela gruntu (Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego) z jednoczesnym obowiązkiem rozliczenia nakładów. W *Erbbaurecht* analogicznie, po wygaśnięciu prawa zabudowy (np. upływie terminu, na jaki je ustanowiono, jeśli nie zostanie przedłużone) następuje powrót pełnego władztwa nad gruntem do właściciela, zaś budynki na nim posadowione stają się jego własnością – przy czym przepisy i praktyka umowna przewidują z reguły obowiązek wypłaty wynagrodzenia (odszkodowania) dotychczasowemu dzierżawcy za wartość tych naniesień. Z konstrukcyjnego punktu widzenia istotna różnica polega więc na tym, iż użytkowanie wieczyste ma charakter prawa o podwójnym podmiocie (właściciel gruntu pozostaje nadal właścicielem, zaś użytkownik wieczysty staje się właścicielem odrębnej nieruchomości budynkowej związanej trwale z prawem użytkowania wieczystego), natomiast *Erbbaurecht* kreuje jednego głównego dysponenta zabudowy – superficiariusza, którego prawo jest tak silne, że w ujęciu niemieckim traktuje się je jako odrębną nieruchomość gruntową obciążoną obowiązkiem płacenia czynszu na rzecz formalnego właściciela gruntu. Warto zauważyć, że praktyczną konsekwencją tych rozwiązań są też pewne różnice w zakresie obciążeń i obrotu: *Erbbaurecht* jako prawo zbywalne i dziedziczne może być przedmiotem obrotu i zabezpieczenia (np. hipoteki) podobnie jak nieruchomość, przy czym w księdze wieczystej zakładanej dla prawa zabudowy można ujawnić roszczenia związane z opłatami (*Erbbauzins*). Użytkowanie wieczyste również jest zbywalne, dziedziczne i podlega ujawnieniu w księdze wieczystej, jednak odrębna własność budynków – mająca charakter akcesoryjny – nie może być przenoszona samodzielnie bez równoczesnego

przeniesienia prawa użytkowania (wynika to *expressis verbis* z akcesoryjnego charakteru prawa własności naniesień). W rezultacie niemiecki model opiera się na fikcji prawnej, polegającej na traktowaniu prawa zabudowy jak nieruchomości, której częściami składowymi są budowle wzniesione na obciążonym tym prawem gruncie. W tej sytuacji prawo – nie budynek – jest przedmiotem obrotu, podczas gdy model polski tworzy odrębną nieruchomość budynkową ściśle związana z użytkowaniem wieczystym. W obu systemach osiąga się zatem podobny efekt funkcjonalny przy użyciu odmiennych technik dogmatycznych i reżimów rejestrowych.

Po drugie, z punktu widzenia systemowego, *Erbbaurecht* i użytkowanie wieczyste zajmują odmienne miejsce w systematyce prawa cywilnego obu państw, co wpływa na zakres ich stosowania i charakter prawny. *Erbbaurecht* jest w systemie niemieckim klasycznym ograniczonym prawem rzeczowym uregulowanym początkowo w niemieckim kodeksie cywilnym (BGB), a obecnie szczegółowo w ustawie o prawie zabudowy (*ErbbauRG*). Stanowi ono prawo zaliczane do kategorii praw rzeczowych na nieruchomości cudzej, obok służebności gruntowych, zastawu itd., choć wyróżnia się spośród nich swoją złożoną treścią i ekonomicznym podobieństwem do własności. Użytkowanie wieczyste na gruncie polskiego prawa cywilnego również jest prawem na rzeczy cudzej o charakterze zbliżonym do własności, lecz z uwagi na genezę w okresie gospodarki socjalistycznej zostało potraktowane jako instytucja *sui generis*. Ustawodawca wprowadził je jako prawo pośrednie między własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi – faktycznie zaspokajające potrzeby *quasi*-własności prywatnych użytkowników na gruntach publicznych, przy zachowaniu tytułu własności po stronie Skarbu Państwa bądź samorządu terytorialnego. Systemowo użytkowanie wieczyste pełniło rolę substytutu własności gruntowej przez dziesięciolecia, co w praktyce uczyniło z niego fundamentalną instytucję polskiego prawa rzeczowego drugiej połowy XX wieku. Jednak w odróżnieniu od *Erbbaurecht*, które funkcjonuje zarówno na gruntach publicznych, jak i prywatnych (może zostać ustanowione przez każdego właściciela nieruchomości, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej, np. Kościoły, fundacje czy osoby prywatne często korzystają z tej formy oddawania gruntu w zabudowę), użytkowanie wieczyste w Polsce tradycyjnie mogło być ustanawiane tylko na gruntach stanowiących własność państwową (obecnie Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków). Ta systemowa różnica wynika z odmiennych celów historycznych: w Niemczech prawo zabudowy wprowadzone zostało m.in. po to, by ułatwić rozwój budownictwa mieszkaniowego i infrastruktury na cudzym gruncie w

warunkach gospodarki rynkowej, natomiast w Polsce użytkowanie wieczyste posłużyło początkowo jako narzędzie polityki państwa umożliwiające korzystanie przez podmioty prywatne z gruntów stanowiących własność państwową (często poddanych wcześniej nacjonalizacji).

Obecnie, w warunkach gospodarki rynkowej i po zmianach ustrojowych, użytkowanie wieczyste stopniowo traci na znaczeniu – ustawodawca podjął działania zmierzające do przekształcenia użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi we własność tych gruntów. Na mocy ustawy z 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (u.p.p.u.m.), większość użytkowników wieczystych gruntów mieszkaniowych z dniem 1 stycznia 2019 r. stała się z mocy prawa właścicielami tych gruntów. W świetle tych przemian systemowych użytkowanie wieczyste jawi się jako instytucja schyłkowa, podczas gdy *Erbbaurecht* nadal stanowi trwały element niemieckiego systemu prawa rzeczowego, szeroko wykorzystywany w praktyce (np. przez gminy dysponujące gruntami, które ustanawiają prawo zabudowy celem realizacji inwestycji publicznych lub mieszkaniowych, czy przez podmioty prywatne pragnące zachować własność gruntu przy jednoczesnym umożliwieniu innej osobie jego zabudowy). Systemowe osadzenie obu praw wpływa także na ich znaczenie praktyczne: podczas gdy w Polsce ustawodawca dąży do ograniczenia zakresu użytkowania wieczystego, w Niemczech prawo zabudowy cieszy się akceptacją jako instrument elastycznego gospodarowania nieruchomościami.

Podsumowując wyniki powyższej analizy, stwierdzić należy, że *Erbbaurecht* i użytkowanie wieczyste wykazują zbliżoną funkcję oraz cechy konstrukcyjne (długoterminowy charakter prawa, przenoszalność, dziedziczność, odpłatność, rozdzielenie własności budynku od gruntu), różnią się jednak co do szczegółowych rozwiązań prawnych i pozycji systemowej. Uwarunkowane jest to odmienną genezą historyczną – *Erbbaurecht* wyrasta z tradycji niemieckiego prawa zwyczajowego i koncepcji dziedzicznej dzierżawy gruntu oraz rzymskiego *ius superficiei*, zaś użytkowanie wieczyste wywodzi się z wcześniej przyjętych w państwie socjalistycznym rozwiązań o podobnej funkcjonalności, podporządkowanych celowi utrzymania jedności własności państwowej. Pomimo tych rozbieżności, w płaszczyźnie funkcjonalnej oba prawa spełniają pokrewne zadania: umożliwiają racjonalne wykorzystanie gruntu przez podmiot niebędący jego właścicielem, godząc interes dysponenta prawa z interesem właściciela nieruchomości.

Powyższe ustalenia potwierdzają główną hipotezę badawczą – *Erbbaurecht* i użytkowanie wieczyste gruntu, mimo podobieństw, nie są pełnymi odpowiednikami, co uniemożliwia prostą recepcję instytucji prawa niemieckiego bez wprowadzenia odrębnie ukształtowanego prawa zabudowy w Polsce. Wnioski z przeprowadzonej analizy ilustrują zaś ogólną prawidłowość, iż instytucje o wspólnym historycznym rodowodzie mogą rozwinać się odmiennie w różnych kulturach prawnych w zależności od warunków i potrzeb społecznych, gospodarczych i politycznych, a studium *Erbbaurecht vs. użytkowanie wieczyste gruntu* jest przykładem sukcesu i porażki podobnej idei realizowanej w różnym otoczeniu prawnym, politycznym i ekonomicznym.

Uwzględniając całokształt przeprowadzonych badań oraz wyniki analizy porównawczej, wnioski końcowe przedstawiają się następująco. Po pierwsze, funkcjonalna ekwiwalencja nie przekłada się na tożsamość dogmatyczną i systemową analizowanych instytucji w systemach prawa polskiego i niemieckiego. Po drugie, trwałość i atrakcyjność *Erbbaurecht* w obrocie wynikają z jego czysto cywilnoprawnego profilu oraz klarownego reżimu wpisu i obciążalności. Po trzecie, obecny model użytkowania wieczystego w Polsce ulega dalszej marginalizacji z uwagi na przekształcenia ustawowe. Po czwarte, dyskusja *de lege ferenda* powinna koncentrować się na ewentualnym wyodrębnieniu autonomicznego prawa zabudowy jako ograniczonego prawa rzeczowego inspirowanego rozwiązaniami niemieckimi, z poszanowaniem specyfiki polskiego systemu prawa.

Niejako obok powyższych ustaleń prawnoporównawczych, nowatorski wkład niniejszej dysertacji stanowi autorska hipoteza dotycząca greckiego rodowodu instytucji *superficies*. Dotychczas w nauce prawa rzymskiego przeważał konsensus, iż *ius superficiei* wykształciło się samodzielnie na gruncie prawa rzymskiego, jako rozwiązanie czysto rodzime, będące odpowiedzią na wewnętrzne potrzeby obrotu (zwłaszcza administracji gruntami publicznymi w Rzymie). Niniejsza praca, opierając się na wnikliwej analizie źródeł i literatury przedmiotu, poszerza ten horyzont badawczy, wskazując na możliwą inspirację grecką w genezie rzymskiego *ius superficiei*. Już w starożytnej Grecji i w dobie hellenistycznego Egiptu (Ptolemeuszy) praktykowano długoterminowe, odpłatne umowy dzierżawy ziemi, które przyznawały dzierżawcy prawo wybudowania domu i korzystania z niego. W literaturze przedmiotu pojawiały się wzmianki o greckich korzeniach niektórych instytucji zbliżonych do *superficies* – przykładowo podnoszono hellenistyczne pochodzenie emfiteuzy – jednak kwestia

ewentualnego przejścia przez Rzymian samej instytucji *superficies* z greckiego kręgu prawnego nie była dotąd szerzej omawiana.

W niniejszej dysertacji zaproponowano tezę, iż rozwój rzymskiego *ius superficiei* mógł być bezpośrednio inspirowany praktyką grecką, zwłaszcza na terenach prowincji o silnych wpływach kultury helleńskiej. Przeprowadzone badania źródłowe (rozdz. I) dostarczyły szeregu argumentów na poparcie tej hipotezy, opartych na analizie tekstów antycznych: *Lex agraria* z 111 r. p.n.e., pism Dionizjusza z Halikarnasu oraz Tytusa Liwiusza. Przywołana *Lex agraria*, zachowana we fragmentach epigraficznych, okazała się szczególnie wymownym świadectwem – w jej tekście ustawodawca rzymski nie tylko potwierdził prawa do ziem nadane w wyniku wcześniejszych reform agrarnych (*Lex Sempronia*), lecz także odniósł się *expressis verbis* do kwestii zabudowy na gruntach publicznych w prowincjach. Ustawa ta przewidywała uwłaszczenie beneficjentów reformy nie tylko na samych gruntach, lecz również na budynkach (*aedificia*) na nich wzniesionych. Co więcej, we fragmencie tejże ustawy odnaleziono bezpośrednie odwołanie do *superficies* – w liniach 91–92 inskrypcji pojawia się sformułowanie: “... *quei ... superficium habet possidetve utiturve fruiturve ...*”, wskazujące na obecność w obrocie prawnym osób, którym przysługiwały względem *superficies* rzymskie *habere, possidere, uti, frui*. Jest to najstarsze znane źródłowe użycie terminu *superficies* w kontekście prawnym, stanowiące dowód, że pod koniec II w. p.n.e. instytucja ta była na tyle ugruntowana, iż wymagała uregulowania ustawowego w Rzymie.

Analiza narracji historycznej ujawniła z kolei, że idea odpłatnego przydziału gruntu publicznego pod zabudowę istniała w Rzymie już znacznie wcześniej. Tytus Liwiusz przekazuje informację, iż król Ancus Marcius w VII w. p.n.e. (okres monarchii) podzielił miejsca wokół Forum i przydzielił je prywatnym osobom, które zabudowały je portykami i kramami. Badacze prawa rzymskiego interpretują ten przekaz jako świadectwo sięgające początków miasta – za pierwowzór *superficies* uznaje się drewniane budy i stragany (*tabernae*) wznoszone na gruntach publicznych, oddanych prywatnym osobom pod działalność handlową. Konstrukcje te początkowo lekkie i nietrwale związane z gruntem były zapewne stawiane na podstawie umów dzierżawnych, co czyniło je odrębnymi od własności gruntu, a ich wznoszenie – odpłatnym przywilejem. Z czasem *tabernae* stały się trwalsze i przekształciły się w stałe obiekty handlowe, jednak już sam fakt istnienia takiej praktyki w okresie królewskim wskazuje, że Rzymianie od wczesnych lat korzystali z rozwiązania polegającego na oddzieleniu własności budynku od własności gruntu. Jeszcze wyraźniejszy obraz wyłania się z wydarzeń z połowy V w.

p.n.e., znanych dzięki relacjom Dionizjusza z Halikarnasu i Liwiusza. Uchwalona w 456 r. p.n.e. ustawa *Lex Icilia de Aventino publicando* – opisana przez wspomnianych historyków – przyznała plebejuszom prawo do zasiedlenia i zabudowy części rzymskiego *Ager publicus*, dzieląc niezamieszkane dotąd fragmenty wzgórza Awentynu między uprawnionych plebejskich obywateli. Ustawa ta, uznana za świętą, gwarantowała plebejuszom i ich potomkom nieodwołalne utrzymanie praw do przydzielonych parcel (co można uznać za formę dziedzicznego prawa zabudowy). Co istotne, przewidywano nawet odebranie siłą zajętych bezprawnie przez patrycjuszy parceli na Awentynie, jeżeli zostały one zabudowane bez tytułu, i przekazanie ich plebejuszom za zwrotem kosztów budowy. To prawdopodobnie najwcześniejszy znany przykład ustanowienia prawa do zabudowy na gruncie publicznym w prawie rzymskim, świadczący o istnieniu podwalin pod późniejszą instytucję *superficies*.

Jak wskazano w pracy, owe rozwiązania z epoki królewskiej i republikańskiej mogły pozostawać pod wpływem wzorców helleńskich – Rzym w okresie republiki intensywnie wchodził w interakcje z kulturą grecką, zwłaszcza od II wojny punickiej do wczesnego pryncypatu. Jurysprudencja rzymska tego czasu była wręcz prześlągnięta elementami filozofii greckiej i zapożyczeniami z greckich rozwiązań prawnych. Okres ten bywa określany „hellenistycznym okresem rzymskiej jurysprudencji”. Rzymscy jurystowie znający język i myśl grecką odgrywali w dobie republiki rolę inicjatorów wielu zmian w prawie, zaś urzędnicy działający w prowincjach (namiestnicy, pretorzy, kwestorzy) w ramach swych edyktów tworzyli *ius honorarium* dostosowane do lokalnych potrzeb. Na tle tych uwarunkowań historycznych hipoteza greckiego rodowodu *superficies* nabiera wysokiego stopnia prawdopodobieństwa – jest bowiem możliwe, że Rzymianie zaadaptowali znaną w świecie greckim koncepcję długoterminowej dzierżawy i zabudowy gruntu, wypełniając tym samym lukę w swoim systemie i odpowiadając na potrzeby gospodarcze szybko rozrastającego się imperium.

Policentryczne ujęcie genezy *ius in re aliena* w prawie rzymskim koresponduje z ustaleniami niniejszej pracy. Wskazuje ono, że rozwój *superficies* następował w sposób nieliniowy, być może równoległy w różnych częściach świata antycznego, a następnie doszło do swoistej recepcji – prawo to zostało przejęte lub utrwalone przez Rzymian w toku podbojów. Potwierdzać to może sekwencja zdarzeń: najpierw wykształcenie się praktyki *superficies* w prowincjach (prawdopodobnie na terenach wcześniej należących do świata greckiego) z inicjatywy rzymskich jurystów i urzędników kolonialnych, następnie sankcjonowanie tej praktyki w ramach edyktu namiestników prowincjonalnych

(*ius honorarium*), aż wreszcie oficjalne uznanie i uregulowanie w prawie *positivum* przez uchwalenie *Lex agraria*, gdzie *superficies* została *expressis verbis* wymieniona. Taki przebieg wydarzeń wskazuje, iż rzymskie *ius superficiei* nie powstało w próżni, lecz mogło być świadectwem otwartości prawa rzymskiego na recepcję instytucji prawnych z obcych porządków prawnych (tu: greckiego) i ich twórczej adaptacji. Powyższa hipoteza stanowi istotne rozszerzenie dotychczasowego stanu badań, proponując reinterpretację korzeni *superficies* – z wyłącznie rzymskich na rzymsko-greckie. Tym samym praca wnosi nową perspektywę do dyskursu historycznoprawnego, zachęcając do ponownego przemyślenia klasycznych poglądów nad genezą praw na rzeczy cudzej w starożytności. Dostarczyła ona istotnych argumentów na rzecz hipotezy o greckim rodowodzie *superficies*, poszerzając dotychczasowe spojrzenie na historyczną ewolucję prawa rzymskiego.

Należy oczywiście podkreślić, że przedstawiona koncepcja greckiego pochodzenia *superficies* ma charakter hipotezy badawczej opartej na ograniczonym korpusie źródeł i wymaga dalszych pogłębionych badań. Już w toku pracy zaznaczono, że ze względu na szczupłość zachowanych świadectw starożytnych definitywne rozstrzygnięcie kwestii genezy *superficies* może okazać się niemożliwe bez odkrycia nowych źródeł. Formułując tę hipotezę, opierałem się na dostępnych przekazach antycznych i ich interpretacji, niemniej weryfikacja tak postawionej tezy zależy od dalszych badań źródłowych. Potrzebne byłyby zwłaszcza nowe odkrycia epigraficzne lub papirosologiczne, bądź ponowna analiza już znanych inskrypcji z epoki hellenistycznej i wczesnorzymskiej pod kątem obecności analogicznych instytucji. Warto też skierować badania na ewentualne paralele terminologiczne i koncepcyjne między greckimi instytucjami dzierżawy a rzymskim *ius superficii* – być może dokładniejsze filologiczne studium terminów używanych przez Liwiusza czy Dionizjusza (jak *tabernae* czy opisy nadawania ziem) pozwoli lepiej zrozumieć, na ile Rzymianie świadomie czerpali z dorobku helleńskiego. Refleksja nad potrzebą dalszych badań obejmuje również szerszy kontekst ewolucji *ius in re aliena* w prawie rzymskim. Gdyby hipoteza greckiego rodowodu *superficies* zyskała dalsze potwierdzenie, implikowałoby to konieczność reinterpretacji procesu rozwojowego praw na rzeczy cudzej w Rzymie. Musielibyśmy w większym stopniu uwzględnić wpływy zewnętrzne – zwłaszcza greckie – na kształtowanie się instytucji takich jak *superficies* czy emfiteuza, a w konsekwencji zmodyfikować tradycyjny pogląd, który przedstawia prawo rzymskie jako system autonomiczny, rozwijający swoje koncepcje wyłącznie endogennie.

Przyjęcie perspektywy, w której rzymskie prawa do cudzych rzeczy powstają również dzięki *receptio* obcych wzorców, rzuca nowe światło na rolę rzymskich jurystów i administracji prowincjonalnej w tworzeniu prawa. W takim ujęciu ewolucja *ius in re aliena* jawi się jako proces dynamiczny, w którym prawo rzymskie chłonęło praktyki sprawdzone w innych kulturach, dostosowując je do własnych potrzeb i nadając im trwałą formę prawną. Taka reinterpretacja mogłaby tłumaczyć pewne luki w naszych źródłach – np. fakt, że *superficies* pojawia się nagle w źródłach późnej republiki jako instytucja już ukształtowana (*Lex Agraria* 111 r. p.n.e.), mimo że brakuje wcześniejszych wzmiankowań w prawie archaicznym – co mogłoby być efektem właśnie skokowego zaadaptowania obcej konstrukcji prawnej zamiast powolnej, wewnętrznej ewolucji. Implikuje to także konieczność ponownej analizy zjawiska hellenizacji prawa rzymskiego w okresie republiki – być może wpływy greckie sięgały dalej, niż dotąd przypuszczano, obejmując nie tylko abstrakcyjne pojęcia filozofii prawa, lecz również bardzo konkretne instytucje obrotu prawnego, takie jak prawa do gruntu. Takie wnioski, choć wymagają dalszego potwierdzenia, wzbogacają naukę prawa rzymskiego i pokazują, jak owocne może być łączenie badań prawnoporównawczych z dociekaniem historycznoprawnymi.

Kończąc, należy wskazać również możliwe kierunki przyszłych badań wyłaniające się z przeprowadzonych rozważań porównawczych i historycznych. Po pierwsze, zasadne wydaje się kontynuowanie analizy porównawczej instytucji prawa zabudowy w ujęciu historycznym – nie tylko w obrębie prawa rzymskiego i średniowiecznych recepcji, ale też w szerszym kontekście innych kultur prawnych. Interesujące byłoby np. porównanie rzymskiego *ius superficiei* z pokrewnymi konstrukcjami znanymi w prawie greckim okresu hellenistycznego czy w prawie bliskowschodnim (np. instytucje dzierżawy długoterminowej w prawie babilońskim, egipskim, czy w prawie żydowskim czasów Drugiej Świątyni). Takie porównania mogłyby dostarczyć dodatkowych argumentów co do kierunku wpływów i ewentualnych zapożyczeń.

Po drugie, studia nad współczesnymi odpowiednikami *superficies* w różnych systemach prawnych mogą przynieść cenne spostrzeżenia dotyczące funkcjonowania prawa zabudowy we współczesnej gospodarce. Warto zbadać, jak instytucje te – pod różnymi nazwami – działają dziś w prawodawstwach innych państw europejskich. Porównanie doświadczeń różnych systemów w zakresie ustanawiania i znoszenia długoterminowych praw do cudzych gruntów mogłoby pomóc ocenić, jakie modele

najlepiej godzą interes publiczny z prywatnym, sprzyjają planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennemu, a przede wszystkim wpływają na zmniejszenie deficytu mieszkań przez zwiększenie ich dostępności.

Po trzecie, w kontekście polskiego porządku prawnego, niniejsza praca otwiera dyskusję nad przyszłością instytucji prawa zabudowy przy równoległym wygaszaniu użytkowania wieczystego gruntu. Skoro użytkowanie wieczyste – jako relikw po poprzedniej epoki – ulega stopniowej eliminacji (zwłaszcza w obszarze mieszkaniowym), pojawia się pytanie, czy polski system prawny nie powinien rozważyć wprowadzenia nowoczesnego odpowiednika *superficies*. Wnioski płynące z analizy niemieckiego *Erbbaurecht* wskazują, że prawo to spełnia w warunkach gospodarki rynkowej ważną rolę, umożliwiając elastyczne gospodarowanie gruntami bez definitywnego wyzbywania się własności. Recepja niektórych rozwiązań *Erbbaurecht* na grunt prawa polskiego mogłaby polegać na ustanowieniu instytucji prawa zabudowy dostępnej także na gruntach prywatnych, co wypełniłoby lukę powstałą po ograniczeniu zakresu użytkowania wieczystego. W niniejszej dysertacji proponuję rozważenie takich zmian *de lege ferenda* i formułuję postulat przygotowania odrębnej ustawy o prawie zabudowy wzorowanej na sprawdzonych regulacjach niemieckich (co stanowiłoby praktyczne wykorzystanie wyników badań porównawczych przeprowadzonych w pracy). Tego rodzaju reforma mogłaby przyczynić się do zwiększenia pewności obrotu i atrakcyjności inwestycyjnej gruntów, zwłaszcza w sytuacjach, gdy właściciel nie zamierza zbywać nieruchomości, lecz gotów jest oddać ją w długotrwałe korzystanie pod zabudowę⁶⁵⁷.

Do najważniejszych osiągnięć niniejszej rozprawy należy zaliczyć:

1. przeprowadzenie - po raz pierwszy w polskim piśmiennictwie - kompleksowego ujęcia trzech porządków: rzymskiego (rekonstrukcja *superficies*) oraz współczesnych rozwiązań w systemie prawa niemieckiego (*Erbbaurecht*) i polskiego (użytkowanie wieczyste), połączonego z równoległą analizą prawnoporównawczą prawa niemieckiego i polskiego w perspektywie historycznej, dogmatycznej i funkcjonalnej;

⁶⁵⁷ O ekonomicznym uzasadnieniu stosowania prawa zabudowy zob. M.L. Marcinkowski, *An Attempt at an Economic Analysis of the Hereditary Building Right – Ius Superficie*, w: M. Eysymontt, C. Lázaro Guillamón (red.), *Women, Society and Law: From Roman Law to Digital Age*, Warszawa 2022, s. 387–396; D. Löhr, *Marktgerechte Erbbaurechte. Wie Kommunen über Erbbaurechte bezahlbares Wohnen ermöglichen können*, Wiesbaden 2020, [online]: <https://doi.org/10.1007/978-3-658-28957-7>, dostęp: 18.05.2024.r.

2. sformułowanie i poddanie falsyfikacji hipotezy o helleńskich inspiracjach rzymskiego *superficies* oraz przedstawienie nowych argumentów źródłowych na jej poparcie;
3. wypracowanie wniosków *de lege ferenda* dotyczących kierunków ukształtowania prawa zabudowy w Polsce;
4. przedstawienie postulatu wprowadzenia odrębnego prawa zabudowy jako ograniczonego prawa rzeczowego, inspirowanego kluczowymi rozwiązaniami *Erbbaurecht* (neutralność własnościowa, tryb umowno-rejestrowy powstania, samodzielna zbywalność i obciążalność), z dostosowaniem do specyfiki polskiego porządku prawnego.

Reasumując, niniejsza dysertacja osiągnęła wytyczone cele badawcze, dostarczając wszechstronnego porównania polskiego i niemieckiego prawa zabudowy oraz wzbogacając dotychczasowy dorobek nauki prawa o hipotezę historyczną dotyczącą genezy *superficies*. Uzyskane wyniki analizy prawnoporównawczej uwydatniły zarówno wspólną funkcjonalną istotę *Erbbaurecht* i użytkowania wieczystego, jak i ich wynikające z odmiennych uwarunkowań prawnych różnice konstrukcyjne i systemowe. Z kolei sformułowana teza o greckich korzeniach *superficies* stanowi oryginalny wkład w badania nad rzymskimi źródłami prawa i poznania prawa, poszerzając perspektywę postrzegania wpływów międzykulturowych na kształtowanie się instytucji prawnych. Praca ta tym samym nie tylko podsumowuje dotychczasowy stan wiedzy w badanym zakresie, lecz także otwiera nowe pola dociekań naukowych, zachęcając do dalszej eksploracji zarówno historycznych genez, jak i współczesnych zastosowań *ius superficiei* w różnych systemach prawnych. Można żywić nadzieję, że przedstawione tu ustalenia i refleksje posłużą jako solidna podstawa dla przyszłych badań oraz ewentualnych reform prawnych, pogłębiając zrozumienie ewolucji i funkcjonowania tej szczególnej kategorii praw na rzeczy cudzej – od starożytnej *superficies* po dzisiejsze formy prawa zabudowy.

Bibliografia

Literatura

- Albertario E., *Il pegno della superficie*, Studi di diritto romano II, Milano 1963.
- Arnold W., *Zur Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten. Mit Urkunden*, Bazylea 1861.
- Balwicka-Szczyrba M., w: Balwicka-Szczyrba M., Sylwestrzak A.(red.), *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, [online:] www.sip.lex.pl, dostęp: 05.05.2024.
- Bardach J., *Ustrój Polski w okresie rozbięcia dzielnicowego*, w: Bardach J., Leśnodorski B., Pietrzak M., *Historia ustroju i prawa polskiego*, Warszawa 2009.
- Bardenhewer N., *Beendigung, Erneuerung, Heimfall*, w: Ingenstau, V. Hustedt J. (red.), *Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht – Kommentar*, 11. Aufl., Köln: Carl Heymanns Verlag, 2018.
- Beggio T., Lex Agraria, 111 BCE. Oxford Classical Dictionary, Oxford 2019, [online:] <https://oxfordre.com/classics/view/10.1093/acrefore/9780199381135.001.0001/acrefore-9780199381135-e-8267>, dostęp: 28.08.2025.
- Berger A., *Encyclopedic dictionary of roman law*, New York 1953.
- Bieniek G., *Użytkowanie wieczyste*, w: Bieniek G., Rudnicki S. (red.), *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013.
- Bieniek G., *Użytkowanie wieczyste*, w: Rudnicki S. (red.), *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 2001.
- Bieniek G., Marmaj Z., *Użytkowanie wieczyste w praktyce, problematyka prawna*, Warszawa-Zielona Góra 1999 r.
- Biondi B., *La categoria romana delle "servitutes"*, Milano 1938.
- Bojarski W., *Emfiteuza według prawa rzymskiego*, Toruń 1970.
- Bojarski W., *Ius in agro vectigali*, „Acta Universitatis Nicolai Copernici” 1973, Zeszyt 56,
- Bojarski W., *Prawo rzymskie*, Toruń 1983.
- Bojarski W., *Unifikacja praw dzierżaw wieczystych w prawie rzymskim*, „Prawo Kanoniczne” 1994, nr 3-4.
- Bojarski W., *Zarys pojustyniańskich dziejów emfiteuzy*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu. Prawo”, z. 52, 1972.
- Bojko A., Monka W., *Kodeks nieruchomości miejskich. Ustawy, rozporządzenia, okólniki, komentarz*, Warszawa 1937.
- Bończak-Kucharczyk E., w: *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, [online:] www.sip.lex.pl, dostęp: 21.08.2025.
- Böttcher R., *Praktische Fragen des Erbbaurechts*, Köln 2018.
- Bretholz B., *Lateinische Paläographie*, w: *Grundriss der Geschichtswissenschaft zur Einführung in das Studium der Deutschen Geschichte des Mittelalters und der Neuzeit*, Schwerin C. (red.), Leipzig 1912.
- Buczek K., *Targi i miasta na prawie polskim. Okres wczesnośredniowieczny*, Wrocław 1964.
- Burzyński P., *Prawo polskie prywatne: napisane i poświęcone pamięci ubiegłych w roku 1864 pięciuset lat istnienia Uniwersytetu Krakowskiego*, t. 2, Kraków 1871.
- Busche J., *Die Begründung von Schuldverhältnissen*, w: M. Martinek (red.), *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Berlin 2008, s. 204.
- Cherka M., Marcinkowski M. L., Mitelsztedt-Hakenberg K., *Zakres przedmiotowy prawa pierwokupu nieruchomości ustanowionego uchwałą organu samorządu terytorialnego w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji*, „Nowy Przegląd Notarialny 2023, nr 2.
- Ciepla H., *Użytkowanie wieczyste. Skutki prawne wygaśnięcia. Przekształcenie w prawo własności i jego wpis do księgi wieczystej. Praktyka i orzecznictwo*, Warszawa 2019.

- Cioch H., Witczak H., *Zasada „superficies solo cedit” w prawie polskim*, „Rejent”, nr 5(97), 1999.
- Cisek A., *Użytkowanie wieczyste*, w: Gniewek E. (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. 4, Warszawa 2005.
- Cisek A., Górski K., *Komentarz do art. 234 i 241 k.c.*, w: Gniewek E., Machnikowski P. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2016.
- Coing H., Honsell H., *Einleitung zum BGB*, w: Martinek M. (red.), *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Berlin 2008, s. 2.
- Crawford M.H., *Lex Agraria, „Roman Statutes”*, London 1996.
- Crook J., *The Development of Roman Private Law*, w: Crook J., Lintott A., Rawson E. (red.), *The Cambridge Ancient History*, wyd. 2, t. 9: *The Last Age of the Roman Republic, 146–43 B.C.*, Cambridge 2006.
- Czapliński W., *Rozwój państwowości niemieckiej do końca XVIII wieku*, w: Czapliński W., Galos A., Korta W., *Historia Niemiec*, Wrocław 1990.
- Czub H. J., *Erbbaurecht*, w: Lemke R. (red.), *Immobilienrecht. Kommentar*, Köln 2016.
- Dajczak W., Giaro T., Longchamps de Berier F., *Prawo rzymskie. U podstaw prawa prywatnego*, Warszawa 2009.
- Danzer M. (red.), *Das Bayerische Landrecht (Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis) vom Jahre 1756 in seiner heutigen Geltung. Text mit Anmerkungen und Sachregister*, München 1894.
- Dyjakowska M., *‘Superficies’- rzymskie korzenie prawa zabudowy*, „Zeszyty Prawnicze”, Warszawa 2015, nr 15.1.
- Encyklopedia Powszechna Wydawnictwa Gutenberga*, hasło: „Prawo dworskie”, [online:] <https://www.gutenberg.czyz.org>, dostęp: 31.08.2025
- Estreicher S., *Historia prawa niemieckiego prywatnego*, Kraków 1907.
- Estreicher S., *Historia prawa niemieckiego. Historia ustroju państwa*, Kraków 1908.
- Estreicher S., *Historia prawa niemieckiego. Epoka feudalna*, Kraków 1908.
- Filipiak T. A., *Użytkowanie wieczyste*, w: Kidyba A. (red.), *Kodeks cywilny. Własność i inne prawa rzeczowe*, t. 2, Warszawa 2012.
- Freiherr von Oefele H., Winkler K., *Handbuch des Erbbaurechts*, München 2012.
- Geer R. M. (red.), *Diodorus of Sicily. Books XVIII and XIX, 1–65*, tłum. R. M. Geer, Cambridge 1947.
- Giaro T., w: *Rozumienie prawa w tradycji rzymskiej*, w: Dajczak W., Giaro T., Longchamps de Bériér F. (red.), *Prawo rzymskie. U podstaw prawa prywatnego*, Warszawa 2009.
- Godek S., *Prawo rzymskie w Polsce przedrozbiorowej w świetle aktualnych badań*, „Zeszyty Prawnicze UKSW” 2013, nr 3.
- González J., Crawford M., *The Lex Irnitana: A New Copy of the Flavian Municipal Law*, „The Journal of Roman Studies”, vol. 76, 1986, [online:] <http://www.jstor.org>, dostęp: 31.08.2025.
- Grziwotz H., *Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurecht)*, w: Westermann H.P., Grunewald B., Maier-Reimer G. (red.), *Kommentare zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Auswahl*, Köln 2019.
- Haenel G., *Lex Romana Visigothorum*, Leipzig 1848.
- Hübner R., *A History of Germanic Private Law*, New York 2000.
- Hustedt V., *Einleitung*, w: Ingenstau J., Hustedt V., *Erbbaurecht Kommentar*, Köln 2018.
- Hustedt V., *Begriff und Inhalt des Erbbaurechts*, w: J. Ingenstau, V. Hustedt, *Erbbaurecht Gesetz über das Erbbaurecht Kommentar*, Köln 2018.
- Kaser M., *VIII. Das Legatum Sinendi Modo in Der Geschichte Des Römischen Vermächtnisrechts*, „Zeitschrift Der Savigny-Stiftung Für Rechtsgeschichte: Romanistische Abteilung”, 1950, nr 67.1.
- Kaser M., *Die Typen der römischen Bodenrechte in der späteren Republik*, „Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte: Romanistische Abteilung”, vol. 62, 1942..
- Kaser M., *Roman private law*, Pretoria 1984.
- Kazhdan A.P., *Oxford Dictionary of Byzantium*, t. III, New York 1991.

- Klat-Górska E., *Komentarz do art. 234 k.c.*, w: M. Fras, M. Habdas (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, Warszawa 2018.
- Knothe H. G., *Das Erbbaurechts. Eine rechtsdogmatische und rechtspolitische Untersuchung*, Frankfurt am Main 1987.
- Kodrębski J., *Prawo rzymskie w Polsce XIX wieku*, Łódź 1990.
- Kowalczyk B. J., *Usucapio: rzymskie pochodzenie współczesnej instytucji zasiedzenia*, Gdańsk 2016.
- Krasuski J., *Historia Niemiec*, Wrocław 1998.
- Krauβ H.-F., *Immobilienkaufverträge in der Praxis: Gestaltung – Besteuerung – Muster*, Köln 2014, s. 1036.
- Kroeschell K., *Deutsche Rechtsgeschichte*, Opladen 1993.
- Krueger P., Mommsen Th., *Corpus Iuris Civilis*, Berlin 1894, [online:] <https://archive.org/details/corpusiuriscivil00krueuoft/page/n5/mode/2up>, dostęp: 29.05.2020 r.
- Kuryłowicz M., *Prawo rzymskie. Historia tradycja współczesność*, Lublin 2003.
- Kutrzeba S., *Historja źródeł dawnego prawa polskiego*, t. 2, Lwów 1926.
- Lafferty S. D. W., *Law and Society in the Age of Theoderic the Great: A Study of the Edictum Theoderici*, Cambridge 2013.
- Lamprecht K., *Deutsches Wirtschaftsleben im Mittelalter*, t. 1, Leipzig 1886.
- Levy E., *West Roman vulgar law: the law of property*, Philadelphia 1951.
- Ligt L. de, *Provincial Dediticii in the Epigraphic Lex Agraria of 111 B.C.?*, „The Classical Quarterly”, t. 58, nr 1, Cambridge 2008,.
- Lintott A., *Judicial Reform and Land Reform in the Roman Republic*, Cambridge 1992.
- Lintott A., *The Roman Empire and Its Problems in the Late Second Century*, [w:] Crook J., Lintott A., Rawson E. (red.), *The Cambridge Ancient History*, wyd. 2, t. 9: *The Last Age of the Roman Republic, 146–43 B.C.*, Cambridge 2006.
- Litewski W., *Rzymskie prawo prywatne*, Warszawa 1999.
- Löhr D., *Marktgerechte Erbbaurechte. Wie Kommunen über Erbbaurechte bezahlbares Wohnen ermöglichen können*, Wiesbaden 2020, [online:] <https://doi.org/10.1007/978-3-658-28957-7>, dostęp: 18.05.2024.
- Marcinkowski M. L., *An Attempt at an Economic Analysis of the Hereditary Building Right – Ius Superficie*, w: Eysymontt M., Lázaro Guillamón C. (red.), *Women, Society and Law: From Roman Law to Digital Age*, Warszawa 2023.
- Maaß E., *Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurecht)*, w: Bamberger H.G., Roth H., Hau W., Poseck R. (red.), *Bürgerliches Gesetzbuch. Kommentar*, Bd. 3, München 2019.
- Manteuffel T., *Historia powszechna. Średniowiecze*, Warszawa 1985.
- Matuszewski J., *Artykuły słowiańskie Zwierciadła Saskiego*, w: Matuszewski J., *Pisma wybrane*, t. 1, Łódź 1999.
- Meier P., § 311b Abs. 1 [Verträge über Grundstücke], w: Löwisch M. (red.), *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Recht der Schuldverhältnisse: §§ 311, 311a–c (Vertragsschluss), Staudinger/Feldmann, 2023, [online:] juris.de, dostęp: 04.02.2024.
- Mikuła M., *Edycje źródeł do dziejów prawa miejskiego w Polsce XIV–XVI w.: propozycja elektronicznej metaedycji źródeł normatywnych*, „Krakowskie Studia z Historii Państwa i Prawa”, nr 9(4), 2016, s. 487–508, [online:] ejournals.eu, dostęp: 08.06.2025.
- Mommsen Th., *Lex agraria*, w: Mommsen Th., *Gesammelte Schriften*, I. Abt.: *Juristische Schriften*, t. 1, Berlin 1905.
- Moore F., *Livy with an English translation in thirteen volumes*, vol. VII, London 1943.
- Mousourakis G., *A legal history of Rome*, Londyn 2007.
- Mousourakis G., *Roman Law and the Origins of the Civil Law Tradition*, Cham 2015, [online :] <https://doi.org/10.1007/978-3-319-12268-7>, dostęp: 31.08.2025.
- Nikiforów A., w: *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*, Klat-Górska E. (red.), Warszawa 2024.
- Oliviero G., *La 'lex Icilia de Aventino publicando'*, „Index. Quaderni camerti di studi romanistici. International Survey of Roman Law” 1997, nr 25.

- Opas T., *Własność w miastach i jurydykach prywatnych w dawnej Polsce. Studium historyczno-prawne*, Lublin 1990.
- Paczkowski R., *Prawo zabudowy w mieście Poznaniu*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny”, t. 10, z. 1, 1930.
- Paczkowski R., *Prawo zabudowy jako „grunt”*, Poznań 1932, [online:] <http://hdl.handle.net>, dostęp: 16.04.2024.
- Padoa-Schioppa A., *A History of Law in Europe from the Early Middle Ages to the Twentieth Century*, Cambridge 2017.
- Palmirski T., Hilman K., Hładyszewska M., Reszczyński J., Wolanin H., Wasyl A. M., J. Zabłocki, *Digesta Iustiniani: tekst i przekład*, t. 2, Kraków 2013.
- Palmirski T., Hilman K., Hładyszewska M., Reszczyński J., Wolanin H., Wasyl A. M., Zabłocki J., *Digesta Iustiniani: tekst i przekład*, t. 6.2., Kraków 2016.
- Pastori F., *La superficie nel diritto romano*, Milano 1962.
- Pesl D., *Das Erbbaurecht. Geschichtlich und wirtschaftlich dargestellt*, Leipzig 1910.
- Plaża S., *Historia prawa w Polsce na tle porównawczym. Część II: Polska pod zaborami*, Kraków 1993.
- Prawo cywilne. Repetitorium egzaminacyjne. Opracowane na podstawie wykładów uniwersyteckich prof. H. Konica*, t. 2, Warszawa 1931.
- Projekt prawa rzeczowego uchwalony w pierwszym czytaniu przez Podkomisję Prawa Rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej*, Warszawa 1937, [online:] www.bibliotekacyfrowa.pl, dostęp: 13.05.2024.
- Radwański Z., Wąsicki J., *Wprowadzenie pruskiego prawa krajowego na ziemiach polskich*, „Czasopismo Prawno-Historyczne”, t. 6, z. 1, 1954.
- Rall H., *Kreittmayr. Persönlichkeit, Werk und Fortwirkung*, „Zeitschrift für Bayerische Landesgeschichte”, t. 42, 1979.
- Rapp M., *Erbbaurecht. Gesetz über das Erbbaurecht*, w: J. von Staudinger, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*, Wiegand W (red.), Berlin 2017, [online:] juris.de, dostęp: 10.02.2024.
- Rapp M., Wiegand W., *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*, Buch 3, Berlin 2021.
- Rietschel S., *Die Entstehung der freien Erbleihe*, „Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Germanistische Abteilung”, t. 22, 1901.
- Rietschel S., *Markt und Stadt in ihrem rechtlichen Verhältnis. Ein Beitrag zur Geschichte der deutschen Stadtverfassung*, Leipzig 1897.
- Romaszewski Z., *Łacińskie teksty Landrechtu Zwierciadła Saskiego w Polsce*, „Studia nad Historią Państwa i Prawa”, Wrocław 1975, Seria II, Tom XV.
- Roselaar S., *Public Land in the Roman Republic: A Social and Economic History of Ager Publicus in Italy, 396-89 BC*, Oxford 2010.
- Rozwadowski W., *Gai Institutiones. Instytucje Gaiusa – Tekst i przekład*, Poznań 2003.
- Rozwadowski W., *Prawo cywilne - część ogólna*, w: Safjan M. (red.), *System Prawa Prywatnego*, t. 1, Warszawa 2012.
- Rozwadowski W., *Prawo rzymskie. Zarys wykładu wraz z wyborem źródeł*, Poznań 1992.
- Rymaszewski R., *Łacińskie teksty Landrechtu Zwierciadła Saskiego w Polsce: versio Vratislaviensis, versio Sandomiriensis, Łaski*, Wrocław 1975.
- Rymaszewski R., *Z badań nad operacjami majątkowymi w średniowiecznym Krakowie*, w: Głuszak M., Wiśniewska-Jóźwiak D. (red.), *Nil nisi veritas. Księga dedykowana Profesorowi Jackowi Matuszewskiemu*, Łódź 2016, [online:] <http://hdl.handle.net/11089/23132>, dostęp: 28.08.2025.
- Rymaszewski Z., *Obrót prawny nieruchomości w Krakowie i podkrakowskim Kazimierzu w średniowieczu*, Łódź 2020.
- Sajkowski R., *Republika*, w: *Rzymskie prawo publiczne. Wybrane zagadnienia*, A. Jurewicz, R. Sajkowski, B. Sitek, J. Szczerbowski, A. Świętoń, Olsztyn 2011.
- Samsonowicz H., *Badania nad dziejami miast w Polsce*, „Kwartalnik Historyczny”, 1965, R. LXXII, z. 1.
- Samuel G., *An Introduction to Comparative Law Theory and Method*, Oxford 2014.

- Schulin P., *Zur Geschichte der mittelalterlichen Miete in west- und süddeutschen Städten*, „Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Germanistische Abteilung”, t. 41, nr 1, 1920.
- Schulz F., *Classical roman law*, Oxford 1961.
- Schulz F., *History of Roman Legal Science*, Oxford 1967.
- Seiler H. H., *Sachenrecht – Allgemeine Lehren*, w: Martinek M. (red.), *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Berlin 2008.
- Skalec A., *Rzymska zasada superficies solo cedit, własność poszczególnych piętér we wschodnich prowincjach imperium i jej wpływ na prawo rzymskie*, „Zeszyty Naukowe Instytutu Administracji Akademii im. Jana Długosza w Częstochowie”, Gubernaculum et Administratio, Nr 1(17)/2018.
- Smith W., *A Dictionary of Greek and Roman Antiquities*, Boston 1859.
- Sondel J., *Prawo rzymskie jako podstawa projektów kodyfikacyjnych w dawnej Polsce*, „Zeszyty Prawnicze UKSW” 2001, nr 1.
- Sondel J., *Rola „Kroniki” Wincentego zwanego Kadłubkiem w upowszechnianiu prawa rzymskiego w średniowiecznej Polsce*, „Zeszyty Prawnicze UKSW”, nr 11.1, 2011.
- Sondel J., *Ze studiów nad prawem rzymskim w Polsce piastowskiej*, Warszawa-Kraków 1978.
- Sorka K., *Interpolacje „Digestów” justyniańskich. Rys historyczno-metodologiczny*, „Forum Prawnicze”, nr 5 (43) 2017, [online:] <https://forum.prawnicze.eu>, 31.08.2025.
- Sójka-Zielińska K., *Historia prawa*, Warszawa 2011.
- Sójka-Zielińska K., *Wielkie kodyfikacje cywilne. Historia i współczesność*, Warszawa 2009.
- Spitzl T., *Lex municipii Malacitani*, Munchen 1984.
- Staudinger J. von, Rapp M., Wiegand W., *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*, Buch 3: Sachenrecht, ErbbauRG (Erbbaurechtsgesetz), Berlin: De Gruyter, 2021.
- Suchoń A., w: M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa 2016, s. 1019.
- Świrgoń-Skok R., *Nieruchomość i zasady akcesji według prawa rzymskiego*, Rzeszów 2007.
- Świrgoń-Skok R., *Rzymska superficies a prawo zabudowy w projekcie zmian prawa rzeczowego*, „Czasopismo Prawno-Historyczne”, T. 66, 2014, z. 2.
- Taubenschlag R., *Rzymskie prawo prywatne na tle praw antycznych*, Warszawa 1955.
- Taubenschlag R., *The law of Greco-Roman Egypt in the light of the papyri : 332 B.C. to 640 A.D.*, Warszawa 1955.
- Truszkiewicz Z., *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Warszawa 2006.
- Trzaskowski R., w: Gudowski J. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna*, cz. 2 (art. 56–125), Warszawa 2021.
- Uruszczak W., *Regulae iuris w kulturze prawnej dawnej Polski*, „Krakowskie Studia Prawnicze”, t. XXII, 1989.
- Vetulani A., *Opory wobec prawa rzymskiego w dawnej Polsce*, „Analecta Cracoviensia : Studia Philosophico-Theologica Edita a Professoribus Cracoviae”, 1969, t. 1.
- Vogt H., *Das Erbbaurecht des klassischen römischen Rechts*, Marburg 1950.
- Wenger L., *Superficies solo cedit*, „Philologus”, nr 88, 1933.
- Wilhelm J., *Sachenrecht. Zweiter Teil: Die Sachenrechte und der Besitz*, 7. Aufl., Berlin 2021, [online:] juris.de, dostęp: 05.02.2024.
- Wiśniewska D., *Uwagi nad problemami inkulturacji Kodeksu Napoleona w Królestwie Polskim – wątpliwości na tle art. 530*, „Acta Universitatis Wratislaviensis. Prawo”, nr 328, Wrocław 2019, s. 100.
- Wiśniewska D., *Własność prefabrykancka w Łodzi w latach 1820-1866*, Łódź 2019.
- Wołodkiewicz W., *Zobowiązania*, [w:] W. Wołodkiewicz, M. Zabłocka, *Prawo rzymskie. Instytucje*, Warszawa 1990.
- Wołowski J.K., *Kurs kodexu cywilnego*, t. 2, Warszawa 1868.
- Wopfner H., *„Freie Und Unfreie Leihen Im Späteren Mittelalter”*, Vierteljahrschrift Für Sozial- Und Wirtschaftsgeschichte, vol. 3, no. 1, 1905, pp. 1–20, [online:] www.jstor.org/stable/20724613, dostęp: 22.05.2021.
- Zabłocka M., *Władanie rzeczami (prawo rzeczowe)*, w: Wołodkiewicz W., Zabłocka M. (red.), *Prawo rzymskie. Instytucje*, Warszawa 2009.

- Zaera García A., *La superficies en Derecho romano*, Madrid 2017.
- Zielonacki J., *Pandekta czyli wykład prawa prywatnego rzymskiego, o ile ono jest podstawą prawodawstw nowszych*, Kraków 1862.
- Zientara B., *Źródła i geneza „prawa niemieckiego” (ius Teutonicum) na tle ruchu osadniczego w Europie zachodniej i środkowej w XI–XII w.*, „Przegląd Historyczny”, t. 69, nr 1, 1978.
- Zweigert K., Kötz H., *An Introduction to Comparative Law*, Vol. 1: *The Framework*, Amsterdam 1977.

Źródła prawa pozytywnego

Konstytucje i traktaty

- Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (wersja skonsolidowana), Dz.Urz. UE C 202 z 7.6.2016, s. 47–388.

Prawo polskie - ustawy

- Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, t.j. Dz.U. 2017, poz. 2278.
- Ustawa z dnia 29 lipca 1921 r. w przedmiocie przeznaczenia terenów za cytadelą oraz pasa ziemi wzdłuż ulicy Górnej w Warszawie pod budowę domów, Dz.U. 1921, nr 69, poz. 448.
- Ustawa z dnia 12 lutego 1930 r. w przedmiocie wstrzymania eksmisji dzierżawców gruntów, Dz.U. 1930, nr 18, poz. 136.
- Ustawa z dnia 28 marca 1933 r. o wykupie przez dzierżawców gruntów, Dz.U. 1933, nr 29, poz. 250.
- Ustawa z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych, Dz.U. 1957, nr 31, poz. 132.
- Ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, Dz.U. 1961, nr 32, poz. 159.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, t.j. Dz.U. 2024, poz. 1061, z późn. zm.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny, Dz.U. 1964, nr 16, poz. 94, z późn. zm.
- Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, t.j. Dz.U. 2024, poz. 572.
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t.j. Dz.U. 2025, poz. 341.
- Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, t.j. Dz.U. 1991, nr 30, poz. 127.
- Ustawa z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, Dz.U. 1989, nr 3, poz. 11.
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego, t.j. Dz.U. 2023, poz. 1966.
- Ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, Dz.U. 1990, nr 55, poz. 321, z późn. zm.
- Ustawa z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Dz.U. 1990, nr 79, poz. 464, z późn. zm.
- Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, t.j. Dz.U. 2025, poz. 826.

- Ustawa z dnia 7 października 1992 r. zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Dz.U. 1992, nr 91, poz. 455.
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, t.j. Dz.U. 2021, poz. 1048.
- Ustawa z dnia 25 marca 1994 r. zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Dz.U. 1994, nr 51, poz. 201.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, t.j. Dz.U. 2025, poz. 418.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. 2024, poz. 1145, z późn. zm.
- Ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności, Dz.U. 2001, poz. 1299 oraz Dz.U. 2002, poz. 984.
- Ustawa z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości, Dz.U. 2001, nr 113, poz. 1209, z późn. zm.
- Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, t.j. Dz.U. 2024, poz. 900.
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o przygotowaniu inwestycji w zakresie dróg publicznych, t.j. Dz.U. 2024, poz. 311.
- Ustawa z dnia 30 kwietnia 2010 r. o instytutach badawczych, t.j. Dz.U. 2024, poz. 534.
- Ustawa z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, Dz.U. 2019, poz. 1309.
- Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, Dz.U. 2018, poz. 1716, z późn. zm.
- Ustawa z dnia 16 czerwca 2023 r. o wielkoobszarowych terenach zdegradowanych, Dz.U. 2023, poz. 1719.

Prawo polskie - dekrety i rozporządzenia

- Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 30 grudnia 1924 r. o likwidacji państwowych czynszów wieczystych i dzierżaw wieczystych, Dz.U. 1924, nr 118, poz. 1071.
- Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks zobowiązań, Dz.U. 1933, nr 82, poz. 598.
- Dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. . Warszawy, Dz.U. 1945, nr 50, poz. 279.
- Dekret z dnia 26 października 1945 r. o prawie zabudowy, Dz.U. 1945, nr 50, poz. 280.
- Dekret z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich, Dz.U. 1946, nr 13, poz. 87.
- Dekret z dnia 6 grudnia 1946 r. o przekazywaniu przez Państwo mienia nierolniczego na obszarze Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska, Dz.U. 1946, nr 71, poz. 389.
- Dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe, Dz.U. 1946, nr 57, poz. 319.
- Dekret z dnia 11 października 1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych, Dz.U. 1946, nr 57, poz. 321.
- Dekret z dnia 26 kwietnia 1949 r. o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych, Dz.U. 1949, nr 27, poz. 197, z późn. zm.
- Dekret z dnia 10 grudnia 1952 r. o odstępowaniu przez Państwo nieruchomego mienia nierolniczego na cele mieszkaniowe oraz na cele budownictwa indywidualnych domów jednorodzinnych, Dz.U. 1952, nr 49, poz. 326.

- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 30 sierpnia 1957 r. o zakładaniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych dla budynków stanowiących odrębne nieruchomości, Dz.U. 1957, nr 54, poz. 267.
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 26 stycznia 1962 r. w sprawie zmiany praw do gruntu, Dz.U. 1962, nr 15, poz. 67.
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. 2001, nr 102, poz. 1122, z późn. zm.

Prawo obce (chronologicznie)

- Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis. München 1756.
- Allgemeines Landrecht für die Königlich Preussischen Staaten. Berlin 1794.
- Code civil des Français (tzw. Kodeks Napoleona). Paryż 1804.
- Gesetz vom 4. Juni 1848 über die Aufhebung der standes- und gutsherrlichen Gerichtsbarkeit sowie über die Aufhebung, Fixierung und Ablösung der Grundlasten in ganz Bayern, [w:] *Systematische Entwicklung des Gesetzes vom 4. Juni 1848*, hrsg. von Ludwig Joseph Gerstner, Ansbach 1850, S. 1–375. [online:] www.bavarikon.de, dostęp: 22.09.2021.
- Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) – Powszechna księga ustaw cywilnych. Wiedeń 1811.
- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (stan na 1 stycznia 2025), SR 210, [online:] www.lawbrary.ch, dostęp: 4.09.2025.
- Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896, RGBl. 1896, Nr. 21, S. 195.
- Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche vom 18. August 1896, RGBl. 1896, Nr. 21, S. 604.
- Grundbuchordnung vom 24. März 1897, RGBl. 1897, Nr. 15, S. 139.
- Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919, RGBl. 1919, Nr. 14, S. 72.
- Übergangsgesetz vom 4. März 1919, RGBl. 1919, Nr. 55, S. 285.
- Gesetz zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht vom 8. Januar 1974, BGBl. I 1974, Nr. 3, S. 41.
- Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik (ZGB-DDR), Gesetz vom 19. Juni 1975, Gesetzblatt der DDR, Teil I Nr. 29, S. 465.
- Verordnung über die Verleihung und Nutzung von Boden zur Errichtung privater Wohnhäuser (Bodenverleihungsverordnung – BVO) vom 15. Januar 1976, Gesetzblatt der DDR, Teil I Nr. 5, S. 61.
- Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung registerrechtlicher und anderer Verfahren (Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz – RegVBG) vom 20. Dezember 1993, BGBl. I 1993, Nr. 70, S. 2182.
- Grundbuchverfügung (GBV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 1995, BGBl. I S. 114, zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 24. April 2025, BGBl. I 2025, Nr. 122.
- Gesetz zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen (Sachenrechtsänderungsgesetz – SachenRÄndG) vom 21. September 1994, BGBl. I 1994, Nr. 63, S. 2457.
- Gesetz zur Einführung des Euro (Euro-Einführungsgesetz – EuroEG) vom 9. Juni 1998, BGBl. I 1998, Nr. 34, S. 1242.
- Gesetz über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden (Preisklauselgesetz – PrKG) vom 7. September 2007, BGBl. I 2007, Nr. 47, S. 2246–2247.

Zweites Gesetz über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums der Justiz vom 23. November 2007, BGBl. I 2007, Nr. 59, S. 2614.
Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs (DaBaGG) vom 1. Oktober 2013, BGBl. I 2013, Nr. 59, S. 3719.
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, BGBl. I 2021, Nr. 2, S. 34.

Orzecznictwo polskie

Trybunał Konstytucyjny

- Wyrok TK z 10.03.2015 r., K 29/13, OTK-A 2015, nr 3, poz. 28.

Sąd Najwyższy

Uchwały

- Uchwała SN z 8.07.1966 r., III CZP 43/66, OSNC 1966, nr 12, poz. 211.
- Uchwała SN z 22.10.1968 r., III CZP 98/68, OSNC 1969, nr 11, poz. 188.
- Uchwała SN (7z) z 11.12.1975 r., III CZP 63/75, OSNC 1976, nr 12, poz. 259.
- Uchwała SN (7) z 23.09.1993 r., III CZP 81/93, OSNC 1994, nr 2, poz. 27.
- Uchwała SN z 21.05.2002 r., III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 76.
- Uchwała SN (7) z 29.10.2002 r., III CZP 47/02, OSNC 2003, nr 7–8, poz. 93.
- Uchwała SN z 5.12.2002 r., III CZP 71/02, OSNC 2003, nr 10, poz. 133.
- Uchwała SN z 23.08.2006 r., III CZP 60/06, OSNC 2007, nr 6, poz. 81.
- Uchwała SN z 16.02.2012 r., III CZP 94/11, OSNC 2012, nr 11, poz. 124.
- Uchwała SN (7) z 9.12.2016 r., III CZP 57/16, OSNC 2017, nr 5, poz. 51.
- Uchwała SN (7) z 25.08.2017 r., III CZP 11/17, OSNC 2017, nr 12, poz. 132.
- Uchwała SN z 11.04.2019 r., III CZP 100/18, OSNC 2019, nr 12, poz. 119.

Postanowienia

- Postanowienie SN z 24.09.1965 r., II CR 372/65, OSNC 1966, nr 5, poz. 82.
- Postanowienie SN z 17.01.1974 r., III CRN 316/73, OSNC 1974, nr 11, poz. 197.
- Postanowienie SN z 5.07.2001 r., II CKN 1220/00, OSP 2002, nr 9, poz. 123.
- Postanowienie SN z 15.04.2004 r., IV CK 272/03, LEX nr 176082.
- Postanowienie SN z 30.11.2006 r., I CSK 293/06, OSNC 2007, nr 10, poz. 156.
- Postanowienie SN z 18.01.2008 r., V CSK 383/07, OSNC-ZD 2008, nr 4, poz. 106.
- Postanowienie SN z 9.04.2015 r., V CSK 393/14, OSNC-ZD 2016, nr 3, poz. 53.

Wyroki

- Wyrok SN z 16.12.1999 r., II CKN 639/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 121.
- Wyrok SN z 28.09.2000 r., IV CKN 103/00, LEX nr 52513.
- Wyrok SN z 13.02.2002 r., IV CKN 661/00, LEX nr 54358.
- Wyrok SN z 20.06.2002 r., I CKN 704/00, LEX nr 56885.
- Wyrok SN z 19.11.2002 r., IV CKN 1476/00, LEX nr 533121.
- Wyrok SN z 4.02.2005 r., I CK 512/04, LEX nr 394484.
- Wyrok SN z 29.06.2007 r., I CSK 133/07, LEX nr 508822.

- Wyrok SN z 17.12.2008 r., I CSK 244/08, OSNC-ZD 2009, nr 3, poz. 82.
- Wyrok SN z 23.09.2009 r., I CSK 45/09, LEX nr 530615.
- Wyrok SN z 18.11.2009 r., II CSK 242/09, OSNC-ZD 2010, nr 3, poz. 74.
- Wyrok SN z 19.11.2009 r., IV CSK 211/09, LEX nr 1232802.
- Wyrok SN z 22.04.2010 r., V CSK 357/09, OSNC 2010, nr 11, poz. 152.
- Wyrok SN z 25.11.2010 r., I CSK 692/09, OSNC-ZD 2011, nr 2, poz. 45.
- Wyrok SN z 27.10.2010 r., V CSK 120/10, LEX nr 1102878.
- Wyrok SN z 8.12.2010 r., V CSK 168/10, LEX nr 794580.
- Wyrok SN z 12.02.2014 r., IV CSK 284/13, LEX nr 1436178.
- Wyrok SN z 6.11.2014 r., II CSK 90/14, LEX nr 1604634.
- Wyrok SN z 18.02.2015 r., I CSK 129/14, OSNC-ZD 2016, nr 2, poz. 36.
- Wyrok SN z 8.05.2015 r., III CSK 274/14, LEX nr 1723775.
- Wyrok SN z 30.09.2015 r., I CSK 760/14, LEX nr 1943201.
- Wyrok SN z 13.10.2017 r., I CSK 46/17, LEX nr 2400308.
- Wyrok SN z 15.12.2021 r., IV CSKP 269/21, LEX nr 3440560.
- Wyrok SN z 15.12.2021 r., III CSKP 127/21.

Sądy powszechne

Sądy apelacyjne

- Wyrok SA w Warszawie z 9.11.2011 r., I ACa 804/11, LEX nr 1344276.

Sądy okręgowe

- Wyrok SO w Poznaniu z 6.08.2021 r., XII C 192/20, LEX nr 3232286.

Sądy administracyjne

Naczelny Sąd Administracyjny

- Wyrok NSA z 26.11.2008 r., I OSK 1898/07, ONSAiWSA 2010, nr 2, poz. 35.
- Wyrok NSA z 16.04.2014 r., I OSK 2224/12, LEX nr 1461237.

Wojewódzkie Sądy Administracyjne

- Wyrok WSA w Warszawie z 5.11.2021 r., I SA/Wa 1256/21, LEX nr 3320174.

Orzecznictwo niemieckie

Bundesgerichtshof (BGH)

- BGH, *Urteil vom 14. März 1969*, Az. V ZR 158/65, juris, [online:] www.juris.de.
- BGH, *Beschluss vom 13. Juli 1973*, Az. V ZB 8/73, BGHZ 61, S. 209–213.
- BGH, *Urteil vom 22. Februar 1974*, Az. V ZR 67/72, BGHZ 62, S. 179–186.
- BGH, *Urteil vom 21. November 1975*, Az. V ZR 21/74, BGHZ 65, S. 345–347.
- BGH, *Urteil vom 11. Dezember 1981*, Az. V ZR 222/80, NJW 1982, S. 2381–2382.
- BGH, *Urteil vom 20. Dezember 1985*, Az. V ZR 263/83, BGHZ 96, S. 385–391.
- BGH, *Urteil vom 12. Juni 1987*, Az. V ZR 91/86, BGHZ 101, S. 143–153.

- BGH, *Urteil vom 24. Januar 1992*, Az. V ZR 267/90, juris, [online:] www.juris.de.
- BGH, *Urteil vom 22. April 1994*, Az. V ZR 183/93, BGHZ 126, S. 12–15.
- BGH, *Urteil vom 20. Oktober 2005*, Az. IX ZR 145/04, NJW 2006, S. 434–436.
- BGH, *Urteil vom 9. Oktober 2009*, Az. V ZR 18/09, NJW 2010, S. 224.

Bayerisches Oberstes Landesgericht (BayObLG)

- BayObLG, *Beschluss vom 26. April 1984*, Az. BReg 2 Z 33–35/84.

Oberlandesgerichte (OLG)

- OLG Koblenz, *Beschluss vom 26. Januar 2016*, Az. 10 U 640/14, [online:] dejure.org, dostęp: 6.09.2025.
- OLG Nürnberg, *Urteil vom 12. März 2024*, Az. 3 U 1856/23, BeckRS 2024, 8034.

Historyczne źródła prawa

Źródła przedjustyniańskie

Codex Theodosianus	• C.Th. 15.1.9
• C.Th. 2.23.1	• C.Th. 2.23.1
• C.Th. 7.8.5	
Gai institutiones	• G.2.196
• G.2.201	• G.2.209
• G.2.28	• G.2.7
• G.2.73	• G.2.74
• G.2.75	• G.2.76
• G.3.141	• G.3.145
• G.4.11	• G.4.139
Epitome Gai	
• E.G. 2.1.4	

Źródła Justyniańskie - *Corpus iuris civilis*

Institutiones	• Inst. 2.1.29
Digesta	• D.1.1.6.1
• D.1.1.7.1	• D.1.18.7
• D.4.1.7.10	• D.4.6.23.2
• D.5.3.27.1	• D.6.1.73.1
• D.6.1.74	• D.6.1.75
• D.6.2.12.2	• D.6.2.12.3
• D.7.1.59	• D.7.4.1
• D.8.1.10	• D.8.4.17
• D.9.2.50	• D.13.7.16.2
• D.13.7.17	• D.13.7.21
• D.18.1.1.1	• D.18.1.32.

• D.18.1.80.3	• D.18.5.9
• D.19.2.14	• D.19.2.2.1
• D.19.2.25.6	• D.19.2.54.1
• D.20.1.13.3	• D.20.4.15
• D.23.3.32	• D.30.39.5
• D.30.81.3	• D.30.86.4
• D.32.30.1	• D.33.1.2
• D.33.2.14	• D.34.3.18,
• D.39.1.3.3	• D.39.2.13.8
• D.39.2.18.4	• D.39.2.19
• D.39.2.39.2	• D.39.2.9.4
• D.41.1.7.10	• D.43.16.0
• D.43.16.1.5	• D.43.17.3.7
• D.43.18.1.	• D.43.18.1.1
• D.43.18.1.3	• D.43.18.1.4
• D.43.18.1.7	• D.43.18.1.9
• D.43.18.2.	• D.43.19.1.6
• D.43.26.0	• D.43.26.0
• D.43.8.2 pr.	• D.43.8.2.17
• D.43.9.1.	• D.50.10.5.1
• D.50.11.2	• D.50.13.1
• D.50.14.3	• D.50.15.236.pr.
• D.50.16.144	• D.50.16.163.1
• D.50.16.177	• D.50.16.183
• D.50.16.184	• D.50.16.185
• D.50.16.19	• D.50.16.198
• D.50.16.205	• D.50.16.233.2
• D.50.16.236.1	• D.50.16.239.2
• D.50.16.239.4	• D.50.16.30.2
• D.50.16.38	• D.50.16.5.1
• D.50.17.65	• D.50.4.18.13
<i>Codex Iustinianus</i>	
• C.3.32.16	• C.4.66.1
• C.10.16.2	• C.11.62.14
• C.11.70.1	
Novellae	
• Nov.120.1.2	• Nov.7.3.2

Źródła poklasyczne

<i>Edictum Rothari</i>	• ER 151
<i>Lex Visigothorum Reccesvindiana</i>	•
• LV 10.1.6	• LV 10.1.7

Inskrypcje

Ustawy municypalne	• Lex Flavia Malacitana
• Lex Irnitana	
<i>Tabula Alcantarensis</i>	• Tab. Alc.

Źródła literackie

Cycon	• Cic. <i>De fin.</i> 2.68
• Cic., <i>De officiis</i> 3.65	
Diodor Sycylijski	• Diod. 18.18.1–5.
	Dionizjusz z Halikarnasu, <i>Antiquitates Romanae</i>
• Dion. 10.31.1	• Dion. 10.32
	Tytus Liwiusz, <i>Ab urbe condita</i>
	• Liv. 1.38
• Liv. 2.48.2	• Liv. 3.31.1
• Liv. 38.39.12	• Liv. 40.49.4
• Liv. 7.31.4	• Liv. 27.3
	Seneka, <i>Epistulae morales ad Lucilium</i>
• Sen. Ep. 8.8	
Kassjodor, <i>Variae epistolae</i>	• Cass. Var. 7.44