

KRZYSZTOF HELINIAK (Rzeszów)

Zasada *superficies solo cedit* w prawie rzymskim i w przepisach polskiego kodeksu cywilnego

1. Zasada *superficies solo cedit* należy do tych zasad prawa rzymskiego, które wywarły wpływ na późniejsze, w tym także na współczesne ustawodawstwa europejskie¹. W prawie klasycznym oznaczała ona, że właściciel gruntu nabywał własność budynku trwale z tym gruntem połączonego². Budynek i grunt stanowiły całość możliwą do dochodzenia za pomocą jednego powództwa windykacyjnego³. Po połączeniu budowli z gruntem następował trwały skutek, który nie pozwalał na to, aby budowla i grunt w czasie połączenia mogły być przyznane różnym podmiotom prawa⁴. Stąd też w razie użycia cudzego materiału do wzniesienia domu grunt wraz z budowlą należały do właściciela nieruchomości⁵. Stosownie do tego i samo słowo solum w omawianej paremii należało do tych terminów prawa rzymskiego, jakich używano na oznaczenie gruntu zabudowanego; po prostu solum stanowiło obszar, na którym opierał się budynek⁶. Według źródeł prawa klasycznego własność budynku i znajdującego się pod nim gruntu należały do jednego właściciela z prawa naturalnego⁷.

W rzymskim prawie wulgarnym nastąpiło rozciągnięcie paremii *superficies solo cedit* także na drzewa i inne rośliny oraz nasiona wysiane na gruncie⁸. Między nimi i ziemią dopatrzoneo się podobnego do budowli i gruntu stosunku na zasadzie poglądowej obserwacji, tak właściwej dla prawa wul-

¹ O tym wpływie pisze J. P. Meincke, *Superficies solo cedit*, ZSS 1971, t. 88, s.136.

² W. Osuchowski, *Zarys rzymskiego prawa prywatnego*, W-wa 1966, s. 336.

³ M. Kaser, *Das römische Privatrecht*, t. I, München 1955, s. 361.

⁴ Meincke, op. cit., s.141.

⁵ Kaser, op. cit., s.121.

⁶ Por. Iul. D. 30, 81, 3 (*sine quo aedificium stare non potest*): Meincke, op. cit., s. 138.

⁷ Gai. 2, 73; Ulp. D. 9, 2, 50; Meincke, op. cit., s. 139.

⁸ Wynika to choćby z porównania Gai. 2, 73 i GE. 2, 1, 4; tylko w drugim z tych tekstów paremia *superficies solo cedit* została odniesiona także do roślin i nasion.

garnego. Ta prosta obserwacja doprowadziła nawet do zaniku różnicy między własnością i użytkowaniem, a także do utożsamienia własności i posiadania, tj. pojęć tak starannie rozróżnianych przez klasyków⁹. To właśnie dzięki temu potocznemu ujęciu, właściwemu dla ogółu ludzi, stało się możliwe rozciągnięcie paremii *superficies solo cedit* także na wypadek, w którym drzewa i inne rośliny zostały zespolone z gruntem. Z całą mocą należy jednak podkreślić, że w prawie rzymskim działanie tej zasady nigdy nie pozostawiało w związku ze współczesnym podziałem rzeczy na nieruchomości i ruchomości¹⁰.

Natomiast w polskim kodeksie cywilnym zasada *superficies solo cedit* jest związana z nieruchomościami gruntowymi, często nazywanymi wprost gruntami¹¹. Do rzymskiego prawa klasycznego nawiązuje zawarte tu unormowanie, że z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane stanowią części składowe gruntu¹². W ten sposób i w polskim prawie cywilnym przyjęto jako regułę, że własność nieruchomości gruntowej rozciąga się na każdą konstrukcję budowlaną, która trwale połączona została z gruntem, dzieli ona zatem los prawny nieruchomości gruntowej. Poza tym budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności, w świetle polskiego kodeksu cywilnego są nieruchomościami (budynkowymi i lokalowymi), podobnie jak grunty (nieruchomości gruntowe)¹³.

2. Na temat rzymskiego rodowodu zasady *superficies solo cedit* wypowiada się w nauce prawa rzymskiego różne poglądy. Mówi się nawet o recepcji zasady z któregoś z systemów prawnych państw Wschodu np. Grecji. Wysuwa się także hipotezę, że zasada równolegle funkcjonowała tak w Rzymie jak i na Wschodzie. Wobec jednak aktualnego stanu źródeł powyższe poglądy mają wyłącznie hipotetyczny charakter¹⁴. Pewne jest natomiast, że oma-

⁹ Por. M. Żołnierczuk, *Zarys prawa rzymskiego*, Lublin 1992, s.36

¹⁰ Jak pisze R. Monier (*Manuel elementaire de droit romain*, t. I, Paris 1947, s.353 i n.), w prawie rzymskim z uwagi na istotne rozróżnienie pomiędzy *res Mancipi* i *res nec Mancipi* podział dóbr materialnych na ruchomości i nieruchomości nie uzyskał większego znaczenia. Dopiero w czasach późnego cesarstwa przeciwstawia się *res immobiles* (grunty, domy, posadzone drzewa) rzeczom określanym jako *res mobiles* lub *per se moventes* (sprzęty domowe, zwierzęta), jednakże tylko po to, by rzeczy nieruchome poddać specjalnym zasadom co do przeniesienia własności.

¹¹ Prawu naszemu są znane trzy rodzaje nieruchomości: części powierzchni ziemskiej, a więc nieruchomości gruntowe, budynki, które można nazwać nieruchomościami budynkowymi oraz części budynków, określane jako nieruchomości lokalowe; por. Kodeks cywilny. Komentarz, t. I, W-wa 1972, s. 130.

¹² Art. 48 k.c.; jako takie zgodnie z art. 47 § 1 k.c. nie mogą być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych.

¹³ Art. 46 § 1 k.c.

¹⁴ Zob. A. Sokala, *Zasada superficies solo cedit w prawie rzymskim*, Acta Universitatis Nicolai Copernici 1987, z. 172 s. 143 i n. oraz literatura tam powołana.

wiana paremia funkcjonowała już na gruncie Ustawy XII tablic, spisane go w V w. p.n.e. zbioru praw zwyczajowych, podniesionych do rangi obowiązującego prawa (*ius civile*). Odrębne uregulowanie prawa powierzchni jako ograniczonego prawa rzeczowego (*superficies*), wskazuje na powiązanie zasady *superficies solo cedit* z prawem pretorskim (*ius honorarium*) rozwijającego się obok rzymskiego *ius civile*, dzięki działalności magistratury rzymskiej.

3. W prawie klasycznym prawna jedność budynku i gruntu sprowadzała się głównie do tego, że zgodnie z zasadą *superficies solo cedit* własność wzniesionej na gruncie budowli nabywał zawsze właściciel nieruchomości. Poza tym przyporządkowanie budynku gruntowi wyrażało się w tym, że budowla wraz z nieruchomością stanowiła zawsze przedmiot jednego prawa na rzeczy cudzej¹⁵.

O nabyciu własności budynku przez właściciela gruntu najwyraźniej mówi tekst Gaiusa, prawnika z połowy II w. n.e., to jest tzw. okresu klasycznego prawa rzymskiego, zamieszczony w jego podręczniku do nauki prawa:

Gai. 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*¹⁶.

W przytoczonym tekście chodzi o przypadek, w którym ktoś we własnym interesie (*suo nomine*) wznosił budynek na cudzym gruncie, ze swoich materiałów, zaś własność budowli, jak pisze Gaius, należy się właścicielowi nieruchomości na zasadzie prawa naturalnego, przejawiającego się w paremii *superficies solo cedit*. Przy czym jest charakterystyczne, że ten prawnik odnosi przytoczoną zasadę tylko do budynków postawionych na cudzym gruncie¹⁷.

Prawna jedność gruntu i budynku nie pozwalała na zasiedzenie budowli, jeżeli własność nieruchomości nie mogła być na tej drodze nabyta. Jednocześnie dotyczyło to *usucapio*, tj. zasiedzenia wg dawnego *ius civile*, jak i powstałej później *praescriptio longi temporis*, czyli zasiedzenia gruntów prowincjonalnych. Do pierwszego z tych sposobów nabycia własności nawiązuje tekst Marcjanusa:

D. 41,3,39 (*Marcianus libro tertio institutionum*). *Si solum usucapi non poterit, nec superficies usucapietur*¹⁸.

¹⁵ Por. Paul. D. 13, 7, 21 (*ius soli sequatur aedificium*) i Pap. D. 8, 4, 17 (*aedificium soli conditionem secutum*).

¹⁶ „Dalej to, co zostało wybudowane przez kogoś na naszym gruncie, chociaż tamten zbudował we własnym interesie, staje się nasze na podstawie prawa naturalnego, bowiem powierzchnia jest podporządkowana gruntowi”.

¹⁷ W tekstach Gai. 2, 74–75 jurysta powiada, że podobnie właściciel gruntu nabywa własność roślin, gdy się już przyjęły i wysianych nasion, jednakże to stanowisko uzasadnia argumentem a minori ad maius, wyprowadzonym z zasady *superficies solo cedit* (*multoque magis id accidit*).

¹⁸ Jeżeli grunt nie będzie mógł być nabyty na własność poprzez zasiedzenie, to i budynek nie będzie podlegał zasiedzeniu.

Wypowiedź Marcjanusa, że nie można nabyć własności budynku przez zasiedzenie, jeżeli i grunt pod tym budynkiem (*solum*) nie jest odpowiedni do *usucapio*, należy omówić w szerszym kontekście zasiedzenia wg prawa cywilnego. Przede wszystkim trzeba mieć na uwadze, że *usucapio* była podmiotowo ograniczona wyłącznie do obywateli rzymskich i Latynów, zaś przedmiotowo odnosiła się jedynie do rzeczy zdalnych do nabycia własności kwirytarnej. Marcjanus w przytoczonym tekście uwzględnił kryteria przedmiotowe zasiedzenia, a skądinąd wiadomo, że to zasiedzenie nie odnosiło się do rzeczy, które w ogóle nie mogły być przedmiotem własności¹⁹. Ten rzymski jurysta nie dopatrywałby się zasiedzenia budynku np. wówczas, gdy został on nadbudowany nad grobowcem, należącym zawsze do rzeczy poświęconych kultowi zmarłych (*res religiosae*)²⁰.

W związku z *longi temporis praescriptio*, która nie zachodzi co do budynku, jeżeli nie może dotyczyć znajdującego się pod nim gruntu, pozostaje w związku tekst Ulpiana:

D. 41,3,26 (*Ulpianus libro vicensimo nono ad Sabinum*). *Numquam superficies sine solo capi longo tempore potest*²¹.

W okresie prawa klasycznego istniał sztywny podział pomiędzy gruntami italskimi (*fundi Italici*) i prowincjonalnymi (*fundi provinciales*), przy czym co do zasady te drugie nie nadawały się do *usucapio*, jako że nie mogły być przedmiotem własności kwirytarnej²². Możliwość zasiedzenia gruntu prowincjonalnego powstała poczynając od III w. n.e. wraz z wprowadzeniem *longi temporis praescriptio*, która stopniowo z zarzutu procesowego przekształciła się w instytucję prawa materialnego, będąc odtąd sposobem nabycia własności²³. Ulpian w przytoczonym tekście D. 41,3,26 ma na uwadze *longi temporis praescriptio* jako instytucję prawa materialnego (*capi*) i powiada, że nie jest możliwe uzyskanie własności budynku bez gruntu, na którym opiera się ten budynek (*sine solo*)²⁴.

Jak już wyżej wspomniano, w prawie klasycznym przyporządkowanie budynku gruntowi, oddawane za pomocą zasady *superficies solo cedit*, sprowadzało się także do tego, że budowla wraz z nieruchomością stanowiła zawsze przedmiot jednego prawa na rzeczy cudzej:

D. 13,7,21 (*Paulus libro sexto brevium*). *Domo pignori data et area eius tenebitur: est enim pars eius. Et contra ius soli sequetur aedificium*²⁵.

¹⁹ Por. F. Zoll, *Rzymskie prawo prywatne* (Pandekta), t. 3A, Prawo rzeczowe, Warszawa – Kraków 1920, s. 30 i n.

²⁰ Jak słusznie zauważa Osuchowski (op. cit., s. 315 i n.), *res religiosae* należą do rzeczy, które wedle słów Gaiusa (2, 1) nie mogą należeć prawnie do majątku prywatnego (*extra nostrum patrimonium habentur*), zaś zdaniem innych klasyków (np. Pomp. D. 18, 1, 6, pr.) – które są wyjęte z obrotu gospodarczego (*quarum commercium non sit*).

²¹ Nigdy budynek bez gruntu nie podlega zasiedzeniu przez zarzut długiego okresu.

²² Por. Schulz, *Classical Roman Law*, Oxford 1951, s. 339 i n.

²³ K. Kolańczyk, *Rzymskie prawo prywatne*, W-wa 1978, s. 339 i n.

²⁴ Por. przypis 6 i odpowiadające mu miejsce w tekście artykułu.

²⁵ Po oddaniu domu w zastaw i grunt pod nim będzie obciążony: jest bowiem jego częścią. I przeciwnie – budynek będzie szedł za prawną sytuacją gruntu.

I tak wg Paulusa zastaw ustanowiony na budynku obejmował także obszar gruntu pod budynkiem, i odwrotnie – obciążenie gruntu zastawem rozciągało się również na stojący na tym gruncie budynek.

Głębsza analiza ostatnio przytoczonego tekstu wskazuje, że budynek klasycznym przedstawiał się jako część składowa gruntu tylko o tyle, że nie mógł być odrębnym przedmiotem prawa rzeczowego. Dalecy zaś byli oni od dopatrywania się akcesji budynku do gruntu, która zakłada ekonomiczną hierarchię połączonych przedmiotów²⁶. Na zasadzie przeciwieństwa (*et contra*) do gruntu, na którym istnieje zastaw w razie ustanowienia go na budynku, Paulus dochodzi do wniosku, że odwrotnie prawna sytuacja gruntu obejmuje także budynek. Ten ostatni, należy dodać, byłby objęty zastawem w razie ustanowienia go na gruncie. Nawet budynek postawiony na gruncie, który wcześniej został obciążony zastawem, był objęty tym ograniczonym prawem rzeczowym²⁷.

Obowiązującej w rzymskim prawie klasycznym zasady *superficies solo cedit* nie przełamała nawet instytucja powierzchni, rozumiana jako zbywalne i dziedziczne prawo do mieszkania w budynku wzniesionym na gruncie najętym od właściciela:

D. 43,18,2 (*Gaius libro vicensimo quinto ad edictum provinciale*). *Superficiarias aedes appellamus, quae in conducto solo positae sunt: quarum proprietas et civili et naturali iure eius est, cuius et solum*²⁸.

W przytoczonym tekście Gaius ogranicza się do stwierdzenia, że budynki postawione na gruncie najętym nabywa na własność ten, kto jest właścicielem gruntu, ale to wcale nie oznacza, aby najemca nie był chroniony w swej możliwości korzystania z budynku²⁹.

4. Jak wyżej już wspomniano w okresie rozwoju prawa wulgarnego zasada *superficies solo cedit* uległa pewnym modyfikacjom.

Wulgaryzacja prawa w ogólności oznaczała uproszczenie prawa klasycznego i cesarskiego. Jednak tą drogą prawo klasyczne zostało dostosowane do zaistniałej rzeczywistości gospodarczej postępującej za kryzysem gospodarczym w III w. n.e. Owe przemiany prawa przejawiały się przede wszystkim w zacieraniu się jasnych pojęć wypracowanych przez prawo klasyczne, zacierają się różnice pomiędzy posiadaniem, własnością a prawami na rzeczy

²⁶ Nabycie własności na rzeczy ubocznej, przyłączonej do rzeczy głównej tak, iż stawała się ona jej częścią składową, odbywało się na zasadzie *accessio cedit principali*. Zob. w tej mierze M. Kuryłowicz, *Zasada superficies solo cedit w rozwoju historycznym. Obrót nieruchomości w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s.79 i n.

²⁷ Pap. D. 8, 4, 17 (*aedificium soli condicionem secutum*).

²⁸ *Budynkami będącymi przedmiotem prawa powierzchni nazywamy te, które, zostały wzniesione na gruncie najętym: których własność na podstawie prawa cywilnego i naturalnego ma ten, czyja jest własność gruntu.*

²⁹ O tej ochronie pisze E. Volterra, *Istituzioni di diritto privato romano*, Roma 1961, s.430.

cudzej³⁰. Niemniej w prawie wulgarnym powstało wiele wartościowych rozwiązań, wykorzystywanych w teorii i praktyce prawniczej po dzień dzisiejszy³¹. Między innymi należą do nich odstępstwa od zasady *superficies solo cedit*. Ogólnie polegały one na tym, że niekiedy przyznawano własność budynku temu, kto go postawił na cudzym gruncie, przy pozostawieniu własności tego gruntu dotychczasowemu właścicielowi.

To śmiałe rozwiązanie prawa wulgarnego nie byłoby możliwe bez postępującej ochrony interesów wznoszącego budynek nie na własnym gruncie już w prawie klasycznym. Przede wszystkim na uwagę zasługuje pogląd prawników tego okresu, że budujący nabywał własność obiektu wzniesionego na gruncie należącym do rzeczy wyjętych z obrotu:

D. 41,1,30,4 (*Pomponius libro trigensimo quarto ad Sabinum*). *Si pilas in mare iactaverim et supra eas inaedificaverim, continuo aedificium meum fit. Item si insulam in mari aedificaverim, continuo mea fit, quoniam id, quod nullius sit, occupantis fit*³².

I tak Pomponius jest zdania, że nabywa się na własność każdą budowlę (dom czynszowy, czy inny obiekt) wzniesioną na morzu. Podane rozstrzygnięcie opiera się na zawłaszczeniu, które polega na nabyciu własności na rzeczy niczyjej (*quoniam id, quod nullius sit, occupantis fit*). To uzasadnienie nie odnosi się, jak sądzę, do morza, zaliczanego przez prawników rzymskich do rzeczy wspólnych dla wszystkich (*res omnium communes*), a więc wyjętych z obrotu (*res extra commercium*)³³. Jurysta ów mówiąc o własności musiał ją więc odnosić tylko do konstrukcji budowlanej, nie zaś do dna morza., na którym się ona opierała³⁴.

Na ten rozwój prawa rzymskiego, w kierunku utworzenia w prawie wulgarnym odrębnej własności budynku wzniesionego na cudzym gruncie, wskazuje kolejne źródło prawa klasycznego:

D. 24,1,31,2 (*Pomponius libro quarto decimo ad Sabinum*). *Si vir uxori aream donaverit et uxor in ea insulam aedificaverit, ea insula sine dubio mariti est, sed eam impensam mulierem servaturam placet: nam si maritus vindicet insulam, retentionem impensae mulierem facturam*³⁵.

³⁰ Taką ocenę prawa wulgarnego daje W. Litewski, *Historia źródeł prawa rzymskiego*, Kraków 1989, s. 126 i n.

³¹ Między innymi ową wartość prawa wulgarnego uznaje W. Rozwadowski, *Prawo rzymskie. Zarys wykładu wraz z wyborem źródeł*, W-wa 1991, s. 42.

³² *Jeżeli słupy w morze wpuściłem i na nich wybudowałem bezzwłocznie budowla staje się moją. Podobnie jeśli dom czynszowy na morzu zbudowałem, niezwłocznie staje się moją własnością, ponieważ to co pozostaje rzeczą niczyją, staje się własnością zawłaszczającego.*

³³ Por. *Prawo rzymskie. Słownik encyklopedyczny* pod red. W. Wołodkiewicza, W-wa 1986, s. 133, s.v. *res omnium communes*.

³⁴ Także Kaser (op.cit., s. 322) przytacza tekst Pomp. D. 41, 1, 30, 4 jako zawierający odstępstwo od zasady *superficies solo cedit*, chociaż uznaje za możliwe, że jak długo budynek był we władaniu, dopatrywano się prywatnej własności także jego podstawy.

³⁵ *Jeżeli mąż darował żonie plac budowlany i żona zbudowała na nim dom czynszowy, ten dom jest bez wątpienia własnością męża, lecz pozostaje przyjęte, że ów nakład żona będzie mo-*

W przytoczonym tekście Pomponius rozstrzyga stan faktyczny, wedle którego żona zbudowała dom czynszowy na gruncie otrzymanym w darowiźnie od męża. Zakłada, że taka darowizna, jako zakazana przez prawo nie doprowadziła do przeniesienia własności³⁶. W konsekwencji przyjmuje się, że budynek wzniesiony na gruncie męża staje się jego własnością. Jurysta ma jednak na uwadze ochronę interesu żony i twierdzi, że może ona, gdy mąż wystąpi z powództwem windykacyjnym o wydanie domu, skorzystać z prawa retencji.

W procesie prawo retencji było realizowane za pomocą *exceptio doli*³⁷. Wprawdzie żona mogła je przeciwstawić żądaniu męża o wydanie domu czynszowego, ale nie miała prawa rzeczowego do tego budynku. Nabyciu takiego prawa stał na przeszkodzie wspomniany już uprzednio zakaz darowizn między małżonkami i działanie zasady *superficies solo cedit*, tak rygorystycznie przestrzeganej w prawie klasycznym.

Skorzystanie przez żonę z *exceptio doli* prowadziło do oddalenia powództwa, jeżeli nie otrzymała ona zwrotu nakładów od męża³⁸. Zaś u podstaw przyznania tego zarzutu procesowego było wzniesienie domu czynszowego za zgodą męża na jego gruncie³⁹. Do prawa klasycznego owa zgoda właściciela gruntu jak wynika z tekstu Pomponiusa D. 24,1,31,2, nie była jednak na tyle istotna, żeby budujący nabywał na własność wzniesiony obiekt. Wystarczało jedynie do odparcia żądania o wydanie domu czynszowego, na zasadzie *exceptio doli*, która, jak każdy zarzut procesowy, utrudniała realizację zgłoszonego prawa w procesie. Wartość domu czynszowego przekraczała wysokość nakładów, a więc właścicielowi gruntu nie opłacało się wnosić powództwa o wydanie obiektu, korzystanie z niego przez budującego było zatem skutecznie zabezpieczone pod względem prawnym.

Do osłabienia własności budynku, wzniesionego na cudzym gruncie za zgodą jego właściciela, przyczyniło się także *superficies* rozumiane jako prawo zabudowy⁴⁰. Było to dziedziczne i zbywalne prawo osoby, zwanej superficjariuszem do używania budowli wystawionej przez nią na cudzym gruncie za roczną opłatą⁴¹. U podstaw powstania prawa zabudowy także znajdowała się zgoda właściciela gruntu na postawienie budowli, jednakże i on w myśl zasady *superficies solo cedit* nabywał własność wzniesionego obiektu. W pra-

gła zachować: albowiem jeśli mąż będzie domagał się wydania domu czynszowego, kobieta będzie mogła skorzystać z prawa retencji o zwrot nakładu.

³⁶ O zakazie darowizn między małżonkami, wynikającym z samego faktu zawarcia małżeństwa, pisze W. Rozwadowski, op. cit. s. 209.

³⁷ Por. *Prawo rzymskie. Słownik encyklopedyczny* s. 134, s.v. *retentio*.

³⁸ Por. Gai. 4, 18, (*omnis exceptio... condictionalem faciat condemnationem*).

³⁹ Por. Gai. 41, 1, 7, 12, że gdyby ten wzgląd nie wchodził w rachubę, budujący nie miałby prawa zwrotu nakładów (*si scit alienum solum esse, sua voluntate amississe proprietatem materiae intellegitur*).

⁴⁰ Por. K. Kolańczyk, *Prawo rzymskie*, W-wa 1978, s. 325.

⁴¹ Osuchowski, op. cit., s. 363.

wie klasycznym ujemne skutki działania tej zasady przy *superficies* zostały usunięte głównie dzięki zapewnieniu superficjariuszowi interdyktu *de superficiesibus*, skutecznego przeciwko każdej osobie, która zakłócała korzystanie z budynku przez osobę uprawnioną⁴².

Z omówionych źródeł wynika, że klasycy ujemne skutki działania zasady *superficies solo cedit* co do budynku wzniesionego na cudzym gruncie za zgodą jego właściciela, łagodzili przy utrzymaniu ogólnych zasad prawa rzymskiego. Od tych zasad odstąpiono dopiero w prawie wulgarnym, przyznając własność budynku osobie wznoszącej go za zgodą właściciela gruntu:

GE 2,1,4. *Item regulariter consistutum est, ut superposita inferioribus cedant: id est ut, si quis in solo nostro, sine nostro permissu, domum aedificaverit, ad eum cuius terra est, domus aedificata pertineat...*⁴³.

W tym pochodzącym z V w. n.e. wyciągu Instytucji Gaiusa nieznany jurysta twierdzi, że w razie wzniesienia budynku na cudzym gruncie bez zgody jego właściciela (*sine nostro permissu*), ten ostatni nabywa na własność postawiony obiekt. W nauce prawa rzymskiego wnioskuje się, w drodze argumentu *a contrario* z GE 2,1,4, że autor tego tekstu przyznawał budującemu własność obiektu wzniesionego za zgodą właściciela gruntu⁴⁴.

5. Jak zaznaczono na wstępie w polskim kodeksie cywilnym zasada *superficies solo cedit* związana jest z nieruchomościami gruntowymi. Do rzymskiego prawa klasycznego nawiązuje zawarte tu unormowanie, że z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, budynki i inne urządzenia trwałe z gruntem związane stanowią części składowe gruntu⁴⁵.

W ten sposób i w polskim prawie cywilnym przyjęto jako regułę, że własność nieruchomości gruntowej rozciąga się na każdą konstrukcję budowlaną, która trwale połączona została z gruntem. Dzieli ona zatem los prawny nieruchomości gruntowej w tym sensie, że jako część składowa nie może być ona odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Może natomiast stanowić przedmiot posiadania lub stosunków obligacyjnych np. umowy najmu⁴⁶.

Według przepisu art. 47 § 1 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, natomiast częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszko-

⁴² Por. *Prawo rzymskie. Słownik encyklopedyczny...*, s. 146, s.v. *superficies*.

⁴³ Podobnie ogólnie postanowiono, by rzeczy wyżej postawione przypadły niżej postawionym: tj. aby, jeśli ktoś na naszym gruncie, bez naszej wiedzy, dom zbudował, do tego, czyj jest grunt, należał wzniesiony budynek...

⁴⁴ Między innymi do takiego wniosku dochodzi M. Kaser, *Das römische Privatrecht* t. II, München 1975, s.289 i zawarty tam przypis 17 oraz s. 307.

⁴⁵ Art. 48 k.c.; jako takie zgodnie z art. 47 § 1 k.c. nie mogą być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych.

⁴⁶ Zob. S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego* Księga II, *Własność i inne prawa rzeczowe*, W-wa 1996, s. 19.

dzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego (art. 47 § 2 k.c.). Wedle zaś 3 art. 47 k.c. przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych⁴⁷.

Zasada, w myśl której części składowe tracą samodzielny byt prawny z chwilą przyłączenia do przedmiotu głównego, została rozwinięta w art. 48 i 191 kodeksu cywilnego i odnosi się do nieruchomości. Ma ona szczególnie znaczenie ze względu na los prawny budynków wznoszonych na gruntach i zasadzonych tam roślin. W myśl art. 48 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Wedle zaś art. 191 k.c. własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową.

W obu tych przepisach została wypowiedziana zasada *superficies solo cedit*, ale rozumiana szeroko, tak jak w rzymskim prawie wulgarnym. W myśl tej zasady budynki i inne urządzenia oraz rośliny i drzewa od chwili zasadzenia lub zasiania należą do części składowych gruntu, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych (art. 48 k.c.), przy czym jeżeli przepis szczególny takiego wyjątku nie przewiduje, wówczas własność gruntu rozciąga się na rzecz ruchomą, która stała się jej częścią składową (art. 191 k.c.), a z kolei część składowa nie może być odrębnym przedmiotem własności ani innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c.). Inaczej mówiąc zasada *superficies solo cedit*, uwzględniona w kodeksie cywilnym, oznacza, że wszystko, co zostało z gruntem trwale połączone – w sposób naturalny lub sztuczny – dziełi los prawny tego gruntu. Wszystko, co zostało na gruncie wzniesione lub zasadzone, staje się, jako część składowa, własnością właściciela gruntu, bez względu na to, kto dokonał połączenia i z jakich materiałów (właściciel gruntu, właściciel materiałów, osoba trzecia)⁴⁸. Zasada ta obowiązuje bez względu na wartość wzniesionych budowli lub innych urządzeń, a więc choćby nawet wzniesiona budowla lub urządzenie wielokrotnie przewyższało wartość zajętego pod budowę gruntu⁴⁹.

Z brzmienia art. 48 k.c. wynika, że zasada *superficies solo cedit* odnosi się nie tylko do budynków i innych urządzeń, a więc konstrukcji sztucznych wzniesionych przez człowieka, ale i do tego, co na gruncie w sposób naturalny wyrasta, jak drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania.

⁴⁷ Co do przesłanek uznania rzeczy za część składową gruntu zob. T. Dybowski, *Części składowe rzeczy*, NP 1969, nr 1, s. 79 i n.

⁴⁸ Zob. *Kodeks cywilny. Komentarz...*, t. I, s. 136 i n.

⁴⁹ Ponieważ jednak budowa jest nakładem na cudzą nieruchomość, powstaje problem rozliczeń pomiędzy właścicielem gruntu, a właścicielem materiałów. Bliżej omawia ten problem E. Kawała w pracy *Wzajemne roszczenia właściciela nieruchomości i jej samoistnego posiadacza*, „Palestra” 1994, m 9/10, s. 19–27.

Z tego, co wyżej powiedziano wynika, że budynki i inne urządzenia, jak również drzewa i inne rośliny są częściami składowymi gruntu, jeżeli odpowiadają przesłankom wypływającym z art. 47 § 1 i 2 k.c. W art. 48 i 191 k.c. zostały one powtórzone i wyraźnie odniesione do budynków i innych urządzeń, jak również do drzew i roślin. Co się tyczy samego połączenia budynków i innych urządzeń z gruntem, to z art. 48 k.c. wynika, że musi być ono trwałe. Nie chodzi tu jedynie o sam sposób połączenia, gdyż nowoczesna technika budowlana pozwala przecież na odłączenie budynku lub innego urządzenia od gruntu bez jego uszkodzenia czy istotnej zmiany; wyrażenie „trwały” zawiera tu także element czasowy. Wedle bowiem art. 47 § 3 przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych⁵⁰.

Trwałe połączenie drzew i innych roślin wynika z samej ich istoty, zaś co do nasion to prawo własności gruntu rozciąga się na nie, jak wynika z art. 48 k.c., z chwilą zasiania⁵¹.

Z przedstawionych powyżej względów wynika, że zasada *superficies solo cedit* nie odnosi się do budynków i innych urządzeń, które zostały połączone z gruntem w sposób prowizoryczny albo z charakteru swego dla przemijającego użytku. Z wymagania połączenia budynków z gruntem na stałe, jako części składowych wynika, że budynek połączony z nim nawet w sposób solidny, ale na czas przejściowy, nie stanowi części składowej tego gruntu. Dotyczyć to będzie w szczególności takich obiektów, jak np. barak czy magazyn na placu budowy. W odniesieniu do takich budynków zasada *superficies solo cedit* nie działa. Innymi słowy, prawo gruntu nie rozciągnie się na nie, jako na części składowe. Jak to wyjaśnił Sąd Najwyższy, kiosk niepodpiwniczony nie jest nieruchomością w rozumieniu kodeksu cywilnego. Z samego tytułu własności kiosku nie wypływa dla właściciela uprawnienie do korzystania ze znajdującej się pod nim ziemi, o ile kiosk nie jest z nią trwale związany⁵². Zaś w innym orzeczeniu Sąd Najwyższy wyjaśnia, że dom drewniany stanowi część składową nieruchomości, niezależnie od tego czy jest postawiony na podwalinach, czy też na podmurówce⁵³.

Przytoczone przepisy prawne, jak i orzecznictwo, prowadzą do wniosku, że określenie, czy dany obiekt można zaliczyć do części składowej gruntu, zależy nie jedynie od samego sposobu połączenia go z gruntem, ale i od charakteru i przeznaczenia wzniesionego budynku czy innego urządzenia.

W orzeczeniu z dnia 23 czerwca 1950 r. C 24/50 (PiP 1951, s. 1014) Sąd Najwyższy stwierdził, że zasada *superficies solo cedit* ma charakter normy *iuris cogentis*, co oznacza, że strony nie mogą w drodze umowy inaczej postanowić. Oznacza to także, że odstępstwa od zasady *superficies solo cedit*

⁵⁰ Por. *Kodeks cywilny. Komentarz...*, s. 138.

⁵¹ Por. *Kodeks cywilny z komentarzem* (pod red. J. Winiarza), W-wa 1980 s. 62.

⁵² Orzeczenie SN z dn. 15.02.1961 r., II CR 596/59 (OSP i KA 1962, poz. 45).

⁵³ Orzeczenie SN z dn. 23.07.1963 r., III CR 137/63 (OSNCP 1964, poz. 156).

mogą być czynione jedynie w wypadkach ściśle przez przepisy szczególne przewidzianych.

6. Z dotychczas przedstawionych rozważań wynika, że zasada *superficies solo cedit*, zarówno w prawie rzymskim, jak i współcześnie na gruncie polskiego kodeksu cywilnego, pełni tę samą rolę. Jej funkcja sprowadza się do rozstrzygnięcia kwestii, do kogo należy własność rzeczy ruchomej trwale połączonej z nieruchomością gruntową. Przy konsekwentnym stosowaniu zasady własność tej rzeczy nabywa zawsze właściciel gruntu.

W prawie rzymskim było tak zawsze, pomimo modyfikacji zasady w prawie wulgarnym. Zasada *superficies solo cedit* była tu stosowana konsekwentnie i bez wyjątków. Nasz współczesny kodeks cywilny przewiduje liczne odstępstwa od omawianej paremii⁵⁴. Ponadto, na gruncie kodeksu cywilnego zasada *superficies solo cedit* powiązana jest z konstrukcją części składowej i jej akcesji do gruntu, oczywiście przy dalszym spełnieniu przesłanek uznania rzeczy ruchomej za część składową nieruchomości gruntowej⁵⁵. W prawie rzymskim pomiędzy budowlą a gruntem dopatrywano się naturalnego związku rzeczy bez potrzeby odwoływania się do konstrukcji części składowej. Rzymski prawnik „Celsus” pisał; *Uważam, że grunt jest częścią całej budowli i znajduje się pod nią tak, jak morze pod okrętem* (D. 1,6,49).

⁵⁴ Należy tu wymienić choćby budynki i urządzenia na gruntach stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego, o ile prawo to nie zostało przekształcone w prawo własności, czy budynki na nieruchomościach przekazanych państwu za rentę, na podstawie ustawy o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne (Dz. U. z 1974 r. Nr 21, poz. 118), czy wreszcie mogąca istnieć nadal odrębna własność budynku powstała pod rządem Kodeksu Napoleona (Orz. SN z dn. 20 stycznia 1970 r. III CRN 476/69. OSNCP 1970, poz. 162).

⁵⁵ Zob. przypis 46.

