

Warszawa, dnia 27 maja 2015 r.

ABC Prawa – łacińskie paremie prawnicze część IX

Superficies solo cedit

W publikacjach zatytułowanych „ABC Prawa” staramy się wyjaśniać możliwie przystępnym językiem te pojęcia lub instytucje prawne, które występują w codziennym życiu i mają często doniosłe znaczenie, ale ze względu na specyfikę terminologii prawniczej nie zawsze są zrozumiałe dla ogółu obywateli.

W nowym cyklu publikacji dotyczących „ABC Prawa” postaramy się przybliżyć wybrane **łacińskie paremie prawnicze** i ich wpływ na dzisiejszy system prawny.

Na wstępie warto zauważyć, że prawo rzymskie jest jednym z filarów kultury europejskiej. Wiele jego konstrukcji i zasad funkcjonuje w prawie wszystkich państw po dzień dzisiejszy, choć często w zmienionej formie i treści. Paremie łacińskie, czyli krótkie sentencje, są nadal używane przez prawników, gdyż ich zwięzła forma i uniwersalny charakter pozwalają na wyrażenie zasady prawnej w zaledwie jednym zdaniu zrozumiałym dla prawników niezależnie od ich języka ojczystego.

Paremią, którą chcielibyśmy obecnie omówić jest *superficies solo cedit*. Jej dosłowne tłumaczenie brzmi: To co jest na powierzchni przypada gruntowi. W języku prawniczym oznacza to, że **wszystko co jest częścią składową gruntu dzieli jego los prawny**. W prawie polskim zasadę tę ilustruje **art. 48 kodeksu cywilnego**, zgodnie z którym z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania.

Już z literalnego brzmienia powyższego przepisu wynika jednak, że prawo przewiduje wyjątki od powyższej zasady.

Jeden z ważnych wyjątków od zasady *superficies solo cedit* dotyczy tzw. użytkowania wieczystego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, budynki i inne urządzenia **na gruncie Skarbu Państwa** lub gruncie należącym do **jednostek samorządu terytorialnego** bądź ich związków wzniesione lub nabyte **przez wieczystego użytkownika** stanowią jego własność. Własność taka jest jednak prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, co oznacza zwłaszcza, że nie może być ona samodzielnie przeniesiona na inny podmiot. Może być ona

przeniesiona jedynie łącznie z użytkowaniem wieczystym, bądź „powrócić” do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego po rozwiązaniu (wygaśnięciu) użytkowania wieczystego.

Kolejny ważny wyjątek od omawianej zasady dotyczy **tzw. urządzeń przesyłowych**, to jest urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych, które nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa.

Prawdopodobnie najpowszechniejszym wyjątkiem od zasady *superficies solo cedit* jest jednak **oddzielna własność lokali**. Samodzielny lokal w rozumieniu obowiązujących przepisów może bowiem być odrębnym od gruntu (i budynku) przedmiotem własności.

Niemniej jednak, zasada *superficies solo cedit* nadal pozostaje obowiązującą w prawie polskim regułą. Zasadniczo właściciel nieruchomości gruntowej jest właścicielem wzniesionych na gruncie budynków, nawet jeśli sam takich budynków nie wybudował (np. jeśli budynki wznosił dzierżawca).

Podsumowując, zasada *superficies solo cedit* ma nadal istotne znaczenie dla polskiego prawa. Wyjątki od tej zasady muszą być wyraźnie wskazane w obowiązujących przepisach (własność użytkownika wieczystego, własność urządzeń przesyłowych, odrębna własność lokali itp.). Jeśli w danym przypadku nie ma zastosowania wyjątek wyraźnie przewidziany w przepisie, własność budynków, urządzeń itp. przypada właścicielowi gruntu, choćby nawet kto inny je wznosił (wybudował).

W przypadku jakichkolwiek pytań bądź wątpliwości, pozostajemy do Państwa dyspozycji.

Z wyrazami szacunku,

M. Szulikowski i Partnerzy Kancelaria Prawna

Niniejsze memorandum ma charakter wyłącznie informacyjny i jest przedmiotem praw autorskich M. Szulikowski i Partnerzy Kancelarii Prawnej.