

Dynamiczny rozwój gospodarczy Polski, szczególnie w ostatnich latach, doprowadził do sytuacji, w której klasycznie rozumiane prawo własności dotyczące nieruchomości stało się niewystarczające w obliczu przyszłych wyzwań dla polskiej gospodarki. Zgodnie z zasadą prawa rzymskiego *superficies solo cedit* własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową. Zasada ta funkcjonuje również na gruncie polskiego prawa cywilnego (art. 191 Kodeksu cywilnego). Ponadto na podstawie przepisu art. 48 Kodeksu cywilnego „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”. Należy również mieć na uwadze, iż „W granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią. Przepis ten nie uchybia przepisom regulującym prawa do wód” (art. 143 Kodeksu cywilnego).

Powyższe regulacje mają istotne znaczenie dla postrzegania prawa własności nieruchomości. Stanowią zarazem prawne ramy dla życia społecznego oraz gospodarczego Polski. Trzeba jednak zwrócić uwagę, iż prezentowane wyżej postrzeganie prawa własności nieruchomości w coraz większym stopniu nie jest wystarczającą

podstawą dalszego rozwoju gospodarczego. Można wręcz stwierdzić, iż w przyszłości może ono stanowić swoistą barierę nie tylko dla dalszych inwestycji, ale również dla rozwoju miast. Dlatego też już teraz warto rozważyć wprowadzenie rozwiązań, które będą odpowiadały wyzwaniom, tym bardziej że podobne rozwiązania funkcjonują z powodzeniem w innych państwach.

Brak możliwości bardziej elastycznego podejścia do prawa własności nieruchomości poprzez wydzielenie poszczególnych warstw przestrzeni znajdującej się w szczególności ponad warstwą gruntową nieruchomości stanowi barierę, dla możliwości inwestowania, w tym także możliwości dokonywania zabudowy na własność podmiotów trzecich ze środków zewnętrznych. Innymi słowy konieczna, determinowana potrzebami życia gospodarczego, jest zmiana postrzegania własności nieruchomości, oczywiście bez naruszenia istoty tego prawa.

Jak już wspomniano, w chwili obecnej w polskim systemie prawnym własność warstwowa nie została uregulowana. Niemniej jednak część doktryny, działając zapewne także na podstawie analizy rynku, zauważa potrzeby stworzenia prawnych ram dla tzw. przestrzennego wydzielenia własności, tak aby owe warstwy móc przyporządkować różnym podmiotom.

Zadanie to nie jest łatwe. Wiąże się z nim wiele problemów – zarówno tych podstawowych dotyczących doboru modelu zmian, konieczności ingerencji w podstawowe instytucje prawa i samego zakresu tej ingerencji, jak i kierunkowych problemów o charakterze wynikowych, związanych m.in. z koniecznością zmiany w zasadach prowadzenia ewidencji gruntów czy ksiąg wieczystych.

Wprowadzenie prawa własności warstwowej wymaga więc nie tylko wyodrębnienia poszczególnych warstw, a także określenia zasad ich funkcjonowania oraz opracowania i wdrożenia procedur, które pozwolą na efektywne zarządzanie poszczególnymi warstwami. Dlatego też konieczne będzie dokonanie gruntownych zmian w zakresie regulacji związanych z ewidencją i rejestrami dotyczącymi własności nieruchomości. Być może konieczne okaże się również wprowadzenie zupełnie nowych rozwiązań w tym zakresie. Planowane wprowadzenie w Polsce prawa warstwowego należy więc postrzegać jako złożony proces obejmujący wiele obszarów, które muszą być poddane równoczesnej regulacji.

Kwestie dotyczące prawa warstwowego są związane nie tylko z rozwiązaniami o charakterze *stricte* cywilistycznym. Dotyczą również zagadnień administracyjnoprawnych. Obok prawa materialnego wprowadzenie prawa warstwowego będzie również wymagało odpowiednich regulacji o charakterze proceduralnym, a także instytucjonalnym. Dopiero spójne regulacje dotyczące wszystkich wskazanych powyżej obszarów pozwolą na pełną i efektywną realizację idei wprowadzenia w Polsce prawa własności warstwowej.

Poszczególne artykuły składające się na rozdziały monografii potwierdzają swą treścią ujęcie wielowątkowe wskazanego tematu i podejście z kilku perspektyw. Można wskazać na kilka elementów, które świadczą o interdyscyplinarnym charakterze prawa warstwowego.

Po pierwsze, jest to ujęcie czysto cywilistyczne, gdzie omówiono warstwowość nieruchomości gruntowej w świetle prawa rzeczowego, odnosząc się do prawa własności oraz granic przestrzennych prawa własności nieruchomości. W aspekcie ustalenia granic horyzontalnych omówiono także klauzulę społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu oraz poruszono kwestie ograniczonych praw rzeczowych.

Po drugie, dokonano ujęcia publicznoprawnego, zarówno z perspektywy administracyjnoprawnej, jak i konstytucyjnej. Trudno bowiem wyobrazić sobie wprowadzenie do polskiego systemu własności warstwowej bez ingerencji w prawo administracyjne. Aby zatem określone działki powietrzne mogły zostać zabudowane i zgodnie z prawem wydzielone na rzecz innych podmiotów niż klasyczny właściciel nieruchomości gruntowej, potrzeba nie tylko dyskusji na temat powstania swoistej kategorii „nieruchomości powietrznej”, ale także rozwiązań administracyjnoprawnych dotyczących zasad przeznaczenia zabudowy z podziałem horyzontalnym, a ponadto modyfikacji Prawa budowlanego. W ramach ujęcia publicznoprawnego wyodrębniony został aspekt konstytucyjny, aby podkreślić standardy ochrony własności w ustawie zasadniczej, ale także rozpocząć dyskusję co do wyznaczenia granic dopuszczalności kreowania nowych instytucji związanych z własnością nieruchomości.

Po trzecie, dokonano opisu z perspektywy bardzo precyzyjnych i skonkretyzowanych zagadnień rodzajowych, tj. odnoszących się do wprowadzenia katastru 3D czy też możliwości dostosowania ksiąg wieczystych do proponowanych zmian. Teksty w ramach tego obszaru

zagadnień związanych z prawem warstwowym można określić mianem wybitnie interdyscyplinarnych. Łączą one bowiem zagadnienia prawne z innymi dziedzinami nauki, w szczególności z zagadnieniami geodezji i kartografii.

Po czwarte, odniesiono się do kilku przypadków z katalogu istniejących uwarunkowań. W szczególności omówiono przykłady z miast Warszawy i Łodzi. Potwierdzają one, że ustawodawca nie nadąża za problemami dnia codziennego, a to oznacza, iż wiele inwestycji – w szczególności metro czy kolej – potrzebuje pilnie nowych rozwiązań prawnych z zakresu prawa własności warstwowej. W tej części monografii umieszczono także tekst dotyczący problemów orzecznich związanych z tzw. ustawą *lex developer*. Ma to na celu identyfikację dotychczasowych błędów, wskazanie potencjalnych obszarów ryzyka związanych z ewentualnym wprowadzeniem własności warstwowej w drodze uchwalenia tzw. specustawy.

Całość tekstów zawartych w monografii składa się na wieloaspektowy głos w dyskusji na temat wprowadzenia prawa warstwowego. Fakt braku regulacji w tym zakresie umożliwił autorom bardziej swobodne wyrażanie postulatów *de lege ferenda*. Nie przesądzając zatem o rachunku korzyści i strat związanych z ujęciem warstwowym własności, można uznać podjęte działania naukowe za wysoce pożyteczne. Nie jest bowiem rolą prawników i naukowców jedynie komentowanie istniejących rozwiązań, wręcz przeciwnie – powinni oni odgrywać rolę stymulatora, wpisując się w praktyczne zapotrzebowanie życia społeczno-gospodarczego.

Spoglądając na skąpy dorobek naukowy, w tym braki w zakresie polskich publikacji książkowych dotyczących własności warstwowej, można zauważyć kolejną zaletę przedstawionej publikacji.

Mamy nadzieję, iż monografia, którą oddajemy w Państwa ręce, stanie się fundamentem dalszej dyskusji nad rozwiązaniami prawnymi, których efektem będzie wprowadzenie w Polsce kompleksowych i efektywnie funkcjonujących rozwiązań z zakresu prawa własności warstwowej.

Jacek Jaworski, WPiA, UKSW, SEAP
Bogumił Szmulik, WPiA, UKSW, IDR