

## **CZASOWO-PRZESTRZENNE OBIEKTY EWIDENCYJNE W WIELOWYMIAROWYM KATASTRZE NIERUCHOMOŚCI – PERSPEKTYWA ZMIAN ISTNIEJĄCEGO MODELU**

Dariusz Felcenloben

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

Starostwo Powiatowe w Kłodzku

**Streszczenie.** W prezentowanym artykule przedstawione zostało zagadnienie prawne dotyczące możliwości wprowadzenia do polskiego obiegu prawnego pojęcia trójwymiarowej nieruchomości (działki powietrznej), jak i potrzeby dookreślenia przestrzennych granic prawa własności. Problematyka ta zaprezentowana została na tle obowiązujących w USA, Szwecji i Norwegii rozwiązań systemowych w tym zakresie. Konieczność wprowadzenia nowych instytucjonalnych rozwiązań poprzedzona została omówieniem obowiązujących obecnie w Polsce zasad rejestrowania odrębnej własności obiektów budowlanych i ustanawiania praw do ich użytkowania. Przedstawione zostały również uwagi dotyczące konieczności budowy katastru wielowymiarowego, umożliwiającego rejestrację wyodrębnionych przestrzennie obiektów ewidencyjnych (w tym w szczególności budynków, budowli, lokali i innych obiektów budowlanych oraz urządzeń infrastruktury technicznej), a także wszelkich praw z nimi związanych, i ich wizualizację w układzie trójwymiarowym.

**Słowa kluczowe:** kataster nieruchomości, nieruchomości 3D, trójwymiarowe prawa własności, działki powietrzne

### **WSTĘP**

Tradycyjne systemy katastralne, obowiązujące w większości państw, oparte są na modelu pojęciowym odwołującym się do podstawowego obiektu ewidencyjnego (działki gruntowej) zdefiniowanego w dwuwymiarowym układzie współrzędnych, któremu przypisano określone atrybuty geometryczne i ustalono jednoznaczne relacje, w jakich pozostaje on z innymi obiektami i podmiotami praw. Opisując i identyfikując działkę ewidencyjną,

---

© Copyright by Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

Adres do korespondencji – Address correspondence to: Dariusz Felcenloben, Starostwo Powiatowe w Kłodzku, ul. Okrzei 1, 57-300 Kłodzko, e-mail: felcen@powiat.klodzko.pl

w odniesieniu do której ustanowione zostały określone prawa rzeczowe czy obligacyjne, pomijamy zatem istotny fakt, że nieruchomości jako część powierzchni ziemskiej jest tworem przestrzennym, a prawo własności rozciąga się także na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią do określonej wysokości i głębokości zdefiniowanej w systemach prawnych poszczególnych państw.

W odróżnieniu od prawa rzymskiego, zgodnie z którym prawo własności do gruntu odnosiło się nie tylko do samej powierzchni ziemi, lecz także obejmowało nieograniczoną przestrzeń nad i pod jej powierzchnią, sięgając, jak głosili to glosatorzy bolońscy „aż do piekieł i gwiazd” (*usque ad sidera, usque ad inferos*), przyjmuje się współcześnie jego ograniczony przestrzennie zakres [Dajczak, Giaro 2009].

W polskim systemie prawnym, odnosząc kodeksową definicję nieruchomości gruntowej do zdefiniowanego w art. 140 *Kodeksu cywilnego* [Ustawa 1964] (zwanego dalej: *k.c.*) pojęcia granic prawa własności, stwierdzić należy, że granice nieruchomości wyznaczają w przestrzeni obszar, w którym właściciel z wyłączeniem innych osób może korzystać ze swego prawa, zgodnie ze społeczno-gospodarczym jego przeznaczeniem, w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

Ustawodawca, definiując pojęcie przestrzennych granic nieruchomości, przyjął zatem jako kryterium decydujące o ich zasięgu społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu, przez co wskazał, że właściciel z wyłączeniem innych osób może jedynie w tym obszarze korzystać ze swego prawa [Rudnicki 2003]. Przyjęcie tak niedookreślonej klauzuli generalnej jako kryterium, które decyduje o zasięgu przestrzennych granic własności, powoduje, że właściciel gruntu może korzystać z przysługujących mu uprawnień jedynie w zakresie zwykłego korzystania z rzeczy w stosunku do przestrzeni nad i pod jej powierzchnią. Wszystko zatem to, co znajduje się poza tym obszarem nie jest częścią składową gruntu, w rozumieniu art. 47 *k.c.*

Granice nieruchomości określają zatem w przestrzeni pewien obszar, w którym właściciel z wyłączeniem innych osób może korzystać ze swoich uprawnień w zakresie określonym prawem. Przyjąć można w pewnym uproszczeniu, że obszar ten wyznacza bryłę geometryczną ograniczoną pionowymi płaszczyznami przecinającymi powierzchnię ziemi w miejscach wyznaczonych położeniem punktów i przebiegiem linii granicznych, która sięga nad i pod jej powierzchnią do określonej wysokości i głębokości ustalonej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem gruntu [Ignatowicz 1995]. Gdyby jednak na użytek definiowania tego obszaru uwzględnić kształt kuli ziemskiej, to byłyby to obszar ograniczony płaszczyznami przecinającymi powierzchnię ziemi w miejscach wyznaczonych przebiegiem granic na jej powierzchni, które zbieżne byłyby w jej środku.

Gdyby odrzucić ograniczenia prawa własności określone w ustawach i wyznaczone przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu, to w pewnym uproszczeniu można by przedstawić obszar, w którym właścicielowi przysługują prawa związane z jego własnością, jako ostrosłup wielokątny, którego wierzchołek zaczepiony jest w środku ziemi, a jego podstawa usytuowana jest w nieskończoności. Nakładając na tak wyznaczony ostrosłup ograniczenia prawa własności, zdefiniowane w art. 140 *k.c.*, które mogą być przedstawione w postaci abstrakcyjnej powierzchni, uzyskamy bryłę geometryczną w postaci ściętego ostrosłupa. Jego wnętrze wyznacza tym samym obszar, w którym właściciel nieruchomości z wyłączeniem innych osób może korzystać z przysługujących mu uprawnień.

O ile granice nieruchomości w układzie opisującym bezpośrednio fizyczny kształt samej powierzchni ziemi (układ dwuwymiarowy) można jednoznacznie określić, stosując odpowiednie w tym celu techniki pomiarowe i wymagane procedury administracyjne lub sądowe, o tyle jeśli idzie o granice przestrzenne, takie jednoznaczne ich ustalenie nie jest już obecnie możliwe w polskim systemie prawnym.

## **POJĘCIE DZIAŁKI PRZESTRZENNEJ – DOŚWIADCZENIA INNYCH PAŃSTW**

Potrzeba optymalnego wykorzystania, na potrzeby inwestycyjne, przestrzeni nad i pod powierzchnią nieruchomości gruntowej była powodem, iż w niektórych krajach (np. USA, Szwecji, Norwegii, Holandii, Australii, Kanadzie) wprowadzone zostało do obiegu prawnego pojęcie tzw. wirtualnej działki przestrzennej (powietrznej), a co zatem idzie trójwymiarowego prawa własności [Sooner, Oosterom, Ploger, Aalders 2004]. Przyjęcie takich rozwiązań prawnych stworzyć miało w szczególności możliwość realizacji, inwestycji infrastrukturalnych związanych z budową mostów, tuneli, wiaduktów, wielopoziomowych napowietrznych ciągów komunikacyjnych, parkingów podziemnych, metra czy innych tego typu obiektów budowlanych. Konieczność poszukiwania nowych rozwiązań prawnych w tym zakresie wynikała także z faktu, iż dotychczasowe sposoby ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych czy obligacyjnych, ze względu na charakter tych praw, nie zapewniają inwestorowi nieposiadającemu tytułu własności możliwości skutecznego zabezpieczenia finansowego realizowanej inwestycji na tych prawach, a także nie gwarantują pełni praw do korzystania z gruntu podczas samej budowy, jak i późniejszej konserwacji tych urządzeń.

Rozwiązania prawne umożliwiające korzystanie z przestrzeni nad i pod powierzchnią gruntu funkcjonują od lat w anglosaskich systemach prawnych, czego przykładem może być istniejący w USA transfer of development rights, tj. obrót prawem do zabudowy części przestrzeni, w którym przedmiotem transakcji może być ściśle wyznaczona (wysokość, głębokość, zasięg) sama przestrzeń bezpośrednio zlokalizowana nad czy pod powierzchnią gruntu [Sandberg 2009]. Pojęcie trójwymiarowego prawa własności (three-dimensional property rights) wprowadzone zostało także do obiegu prawnego w kilku krajach europejskich, w tym Szwecji, Norwegii czy Danii.

Zgodnie z prawem amerykańskim, opartym na brytyjskim systemie *common law*, przedmiotowy zakres prawa własności, jaki przysługuje właścicielowi nieruchomości, obejmuje także przestrzeń usytuowaną bezpośrednio nad i pod powierzchnią wyznaczonego geodezyjnie obszaru gruntu (działki ewidencyjnej). Orzecznictwo sądów amerykańskich ukształtowało prawo *precedensowe*, zgodnie z którym uprawnienia właściciela nieruchomości gruntowej rozciągają się na przestrzeń do wysokości 200 m, licząc od powierzchni dachu budynku usytuowanego na tym gruncie. Tak zdefiniowana przestrzeń stanowi w systemie prawa amerykańskiego odrębną od gruntu nieruchomość, zwaną działką powietrzną, która może być przedmiotem odrębnej własności. Działka powietrzna podlegać może podziałowi na poszczególne warstwy (wyznaczone ich wysokością), wyznaczone płaszczyznami poziomymi i pionowymi, które stanowią mogą przedmiot niezależnych praw. Właściciel nieruchomości gruntowej może zbyć należące do niego tak zdefiniowane prawa powietrzne (*air rights*) na rzecz podmiotu, który planuje realizację inwestycji

przebiegającej na określonej wysokości nad jego gruntem. Podkreślić należy jednak, że działka powietrzna stanowi pierwotnie część składową nieruchomości gruntowej, która dopiero w określonych warunkach prawnych może być przedmiotem odrębnego użytkowania, ustanowionego w odniesieniu do wydzielonej przestrzeni nad czy pod powierzchnią gruntu. Działka powietrzna podlega tym samym rygorom prawnym, co nieruchomość gruntowa w zakresie trybu i możliwości przenoszenia prawa własności, ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych, praw obligacyjnych, a także jej obciążania w formie hipoteki lub zastawu. Ponadto na jej rzecz, jako nieruchomości władnącej, mogą być ustanowione przewidziane prawem ograniczenia i służebności, odnoszące się do gruntu czy innych działek powietrznych. Możliwość korzystania z wyodrębnionej działki powietrznej uzależniona bywa czasem od jej powiązania z gruntem w sposób umożliwiający realizację inwestycji w związku z koniecznością jej oparcia na gruncie zlokalizowanym poniżej (np. słupy utrzymujące wiadukty) lub powyżej realizowanego obiektu budowlanego (budowle nad torami kolejowymi, kanałami) oraz zapewnienia do nich dostępu. Prawo dostępu i możliwości konstrukcyjnego podparcia realizowanych obiektów budowlanych w granicach działki powietrznej uzyskuje się na podstawie:

- tytułu własności działki powietrznej oraz gruntu w niezbędnych granicach,
- ustanowionych służebności,
- umów zobowiązaniowych, najmu dzierżawy itp.

Możliwość wydzielenia, a następnie ustanowienia odrębnego prawa własności do przestrzeni zlokalizowanej nad jak i pod powierzchnią gruntu przyczyniło się w USA do racjonalizacji procesów inwestycyjnych w zakresie optymalnego wykorzystania terenów zurbanizowanych położonych w obrębie dużych aglomeracji miejskich, realizowanych w szczególności nad i pod torami kolejowymi, ulicami i drogami.

Formuła przestrzennego prawa własności (three-dimensional property rights), przyjęta została także przez niektóre kraje europejskie, w tym Szwecję, gdzie w 2004 r. w wyniku nowelizacji Kodeksu Ziemskiego i uchwalenia ustawy o tworzeniu nieruchomości, wprowadzono do obiegu prawnego pojęcie trójwymiarowej własności (three-dimensional property unit) jako równorzędnego prawa cywilnego w stosunku do tradycyjnie definiowanej dwumiarowej nieruchomości gruntowej z jej częściami składowymi [Paulsson 2008, Julstad, Ericsson 2008]. Dopuszczona została tym samym możliwość dokonywania podziału nieruchomości w odniesieniu zarówno do samego gruntu (wraz z usytuowanymi na niej budynkami), jak i przestrzeni nad i pod jego powierzchnią (działki powietrznej), z tym jednak zastrzeżeniem, że podział działki powietrznej, z uwagi na jej specyfikę, odbywa się na odrębnych zasadach. W Szwecji nieruchomością (real property unit) jest obszar gruntu stanowiący przedmiot odrębnej własności, wyodrębniony w postaci jednej lub kilku działek katastralnych, wraz z częściami składowymi, w tym budynkami, budowlami itp. W państwie tym nie zdefiniowano prawnie pojęcia nieruchomości lokalowej. Możliwość prawnego wyodrębnienia trójwymiarowej nieruchomości zastrzeżona została w ustawodawstwie szwedzkim jedynie do tych przypadków, gdy zastosowanie takiego rozwiązania zwiększa gwarancję osiągnięcia zakładanych celów inwestycyjnych i zabezpieczenia realizowanego projektu pod względem prawnym i ekonomicznym. Jednym z warunków uzależniających możliwość wyodrębnienia działki powietrznej jest przy tym konieczność zagwarantowania przyszłemu nabywcy posiadanie tzw. wiązki praw, zapewniającej mu dostęp do tej przestrzeni i właściwe jej użytkowanie. W szczególności wiąże się to z potrzebą zagwarantowania właścicielowi nieruchomości trójwymiarowej

dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej (woda, prąd, gaz itp.), a także gruntu, co w praktyce realizuje się poprzez ustanowienie odpowiednich służebności lub w drodze umowy określającej zasady wspólnego użytkowania np. obiektów budowlanych. Prawo szwedzkie wyklucza możliwość wydzielenia działki powietrznej obejmującej np. wyżej położone piętra budynku bez jednoczesnego zapewnienia do nich dostępu za pośrednictwem wspólnej klatki schodowej czy windy. Dostęp do powierzchni gruntu może być zagwarantowany poprzez ustanowienie odpowiednich służebności w momencie, kiedy nieruchomość przestrzenna jest wyodrębniana lub, gdy stworzona jest tzw. joint facility, tzn. wspólna przestrzeń (obiekt) udogodnień, którą może być klatka schodowa czy winda pozostająca przedmiotem współwłasności właścicieli wyodrębnionych działek przestrzennych. Początkowo, uchwalone w 2004 r. prawo dopuszczało możliwość ustanowienia trójwymiarowej nieruchomości jedynie w odniesieniu do już istniejących obiektów budowlanych, w obrębie których istniała możliwość wyodrębnienia niezależnych nieruchomości przestrzennych położonych na poszczególnych kondygnacjach budynku, mogących pozostawać przedmiotem odrębnej własności. Po nowelizacji w 2009 r. zaistniała prawna możliwość wyodrębnienia „pustej” działki powietrznej, pod warunkiem jednak przedłożenia przez inwestora ważnego pozwolenia na budowę obiektu a także wówczas, gdy sfinansowanie tych prac uzależnione zostało od wydzielenia nieruchomości, na którym można zabezpieczyć hipotecznie wierzytelności. Zasady wydzielenia działki powietrznej określone zostały w ustawie o tworzeniu nieruchomości i realizowane są w zakresie zapisanych tam procedur katastralnych związanych z podziałem i scaleniem nieruchomości. Szczegółowe dane pozwalające na jednoznaczne zlokalizowanie w przestrzeni wyodrębnionej działki powietrznej (współrzędne  $x$ ,  $y$ ,  $z$ ) uzupełnione informacją dotyczącą rodzaju planowanej zabudowy i ustanowionych służebności umieszczane są w centralnym rejestrze nieruchomości oraz wykazywane w tradycyjnym dwuwymiarowym katastrze gruntowym. Formalne wyodrębnienie nieruchomości przestrzennej następuje na podstawie wydanej przez urząd katastralny (Lantmateriet) decyzji, po otrzymaniu, której inwestor może dopiero zabiegać o ustanowienie hipoteki jako tytułu zabezpieczenia finansowego planowanej inwestycji. Granice nieruchomości przestrzennej określone są za pomocą współrzędnych ( $x$ ,  $y$ ,  $z$ ) punktów wyznaczających jej zasięg lub definiowane metodą opisową w odniesieniu do istniejących ścian, stropów, dachów, pięter itp. Tak wyodrębnione nieruchomości (3D) rejestrowane są w części opisowej katastru, a ich rzuty poziome przedstawiane na mapie ewidencyjnej [Eriksson, Adolfsson 2006, Karabin 2007, Sooner, Oosterom, Ploger, Aalders 2004].

Przedstawiając rozwiązania prawne umożliwiające wydzielenie nieruchomości przestrzennej (działki powietrznej) zauważyć należy, że w Szwecji nie zdefiniowano dotychczas pojęcia nieruchomości lokalowej jako odrębnego obiektu będącego przedmiotem prawa własności, który podlegałby obowiązkowi ujawnienia w systemie katastralnym. Przedmiotem obrotu prawnego nie jest w takich przypadkach wyodrębniona w określonych granicach przestrzennych rzecz, lecz prawo do zamieszkiwania we wskazanym lokalu w budynku będącym własnością spółdzielni, której kupujący staje się członkiem [Karabin 2008].

W Norwegii prace związane z usankcjonowaniem pojęcia nieruchomości trójwymiarowej rozpoczęte zostały w 1992 r. W ich wyniku powstała koncepcja umożliwiająca wyodrębnienie „działki powietrznej” w granicach przestrzennych przysługujących właścicielowi nieruchomości gruntowej. Zgodnie bowiem z prawem norweskim przestrzen-

ne granice prawa własności (wertykłane) ograniczone są tzw. klauzulą generalną określającą obszar racjonalnej i ekonomicznej eksploatacji. Poza tym obszarem odstąpiono od wymogu dokonywania wydzielenia działki powietrznej z tej przyczyny, że stanowił on już własność ogólnonarodową. Zgodnie z obowiązującym prawem wydzielenie nieruchomości przestrzennej uzależnione jest od wcześniejszego uzyskania przez inwestora pozwolenia na budowę, które wydawane jest na okres 3 lat, z tym jednak zastrzeżeniem, że możliwość wyodrębnienia działki powietrznej dopuszczalna jest wyłącznie w odniesieniu do już istniejących budynków lub działki gruntu, na obszarze której budowa taka jest realizowana. Prawne wyodrębnienie nieruchomości trójwymiarowej możliwe jest zatem wyłącznie w granicach prawa własności jakie przysługują posiadaczowi działki powierzchniowej. Działka powietrzna może zostać wyodrębniona prawnie w wyniku realizacji procedury podziału nieruchomości, w efekcie którego oznaczone zostaną jej parametry przestrzenne (x, y, z) lub w wyniku ustanowienia serwitutu (służebności) na działce gruntowej. W przypadku wyodrębnienia działki powietrznej inwestor nabywa prawo własności, podlegające obowiązkowi rejestracji w katastrze nieruchomości. Ustanowienie odpowiedniego serwitutu wymaga natomiast stosownej wzmianki w akcie notarialnym [Valstad 2003].

## **ZASADY REJESTROWANIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I USTANAWIANIA PRAW DO ICH UŻYTKOWANIA**

Ustawodawstwo polskie, podobnie jak i inne europejskie systemy prawne, których konstrukcja oparta została na rzymskiej regule *superficies solo cedit*, ustanawia generalną zasadę prawa cywilnego, że budynki i inne urządzenia trwale związane z gruntem stanowią części składowe nieruchomości gruntowej z wyjątkiem tych przypadków, gdzie na mocy odrębnych przepisów pozostają one przedmiotem oddzielnej własności (art. 46 *k.c.*).

Zgodnie z art. 48 *k.c.* „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”, które jako części składowe rzeczy nie mogą być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 *k.c.*). W odniesieniu do ustanowionej generalnej zasady *superficies solo cedit* ustawodawca wprowadził w art. 49 § 1 *k.c.* pewne wyjątki, na mocy których urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu. Zasada ta stanowi wyjątek od reguły określonej w art. 191 *k.c.*, według której własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą połączoną z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową [Rudnicki, Dmowski 2003].

Jako odrębne od gruntu nieruchomości mogą zostać w szczególności wyodrębnione budynki lub części takich budynków (lokale), które:

- wzniesione zostały przez użytkownika wieczystego na gruntach Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, albo nabyte na tych gruntach (art. 235 § 1 *k.c.*),
- przekazano na własność Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej wraz z gruntem oddanym w użytkowanie oraz wzniesione na takim gruncie przez spółdzielnię (272 *k.c.*), a także wzniesione przez nią na gruncie stanowiącym wkład gruntowy (art. 279 § 1 *k.c.*),

- znajdują się na gruntach stanowiących własność SP lub gminy i pozostawały w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie osób prawnych innych niż Skarb Państwa,
- stanowią garaże wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę na gruncie SP lub gminy przez najemcę z własnych środków,
- wchodziły w skład nieruchomości przekazanych państwu przez rolnika itd., w zamian za rentę.

W obowiązującym polskim systemie prawa możliwość korzystania z nieruchomości przez osobę niebędącą jej właścicielem może przyjmować formę: użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych (użytkowanie, służebność, spółdzielcze prawo do lokalu), praw obligacyjnych czy prawa trwałego zarządu lub zarządu. Osoba dysponująca jednym z wymienionych praw może w zależności od posiadanego tytułu, w większym lub mniejszym zakresie korzystać z cudzej własności.

Z wymienionych rodzajów praw rzeczowych, obligacyjnych czy ustanawianych w trybie administracyjnym (trwały zarząd) lub na podstawie aktów normatywnych (zarząd) prawem, które przyznaje jego posiadaczowi najszersze władztwo nad rzeczą w zakresie możliwości korzystania z cudzej własności jest użytkowanie wieczyste, zgodnie z którym w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego oraz przez umowę o oddaniu nieruchomości gruntowej, o której mowa w art. 29 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami [Ustawa 1997] (dalej zwana: *u.g.n.*) na określony w ustawie okres (art. 236 § 1 *k.c.*), użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób, i w tych granicach rozporządzać swoim prawem (art. 233 *k.c.*). Uprawnienie użytkownika wieczystego do korzystania z cudzej własności obejmuje w szczególności prawo do wznoszenia, w granicach przekazanej mu nieruchomości gruntowej, obiektów budowlanych i innych urządzeń, przy czym przysługujące mu prawo własności tych nanień jest ustawowo prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (art. 235 *k.c.*), o charakterze *iuris cogentis*, które nie może być zmienione wolą stron. Prawo użytkowania wieczystego gruntu ma przy tym nadrzędny charakter w stosunku do własności wzniesionych na tym gruncie budynków i urządzeń, co oznacza, że głównym prawem w tej relacji pozostaje użytkowanie wieczyste, a prawem zależnym (akcesoryjnym) własność wzniesionych budynków i urządzeń. Z uwagi na akcesoryjny charakter tego prawa żadne z nich nie może samodzielnie stanowić przedmiot obrotu prawnego. Zgodnie bowiem z art. 241 *k.c.* wraz z upływem terminu trwania użytkowania wieczystego wygasają *ex lege* ustanowione na nim obciążenia, w tym prawo własności budynków i lokali (por. wyrok SN z dnia 8 lipca 1998 r. syg. III CKU 15/98, Lex nr 550917) oraz innych urządzeń trwale z gruntem związanych, ograniczone prawa rzeczowe (użytkowanie, służebności, hipoteka), a także prawo najmu i dzierżawy oraz prawa i roszczenia osobiste ujawnione w księdze wieczystej [Rudnicki 2003].

Przedstawiając istniejące i projektowane możliwości rejestracji w polskim systemie katastralnym trójwymiarowych praw do zdefiniowanych nieruchomości o charakterze przestrzennym, warto zwrócić także uwagę na sytuację prawną, jaka powstaje w przypadku wyodrębnienia lokali usytuowanych w budynku położonym na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. W wyniku dokonania tych czynności, zgodnie z art. 3 ustawy o własności lokali [Ustawa 1994], powstają trzy prawa ze sobą powiązane, tj. prawo własności lokalu, prawo współwłasności w częściach wspólnych budynku i prawo współużytkowania wieczystego przynależnego gruntu, z których własność lokalu pozostaje prawem głównym (nadrzędnym) w stosunku do pozostałych praw. Wszelkie zatem czyn-

ności formalne dotyczące rozporządzania prawem do nieruchomości lokalowej obejmują jednocześnie pozostałe prawa z nim związane.

Rozpatrując możliwość wykorzystania prawa użytkowania wieczystego na potrzeby rejestracji trójwymiarowych nieruchomości, w tym budynków i lokali, a także innych urządzeń trwale z gruntem związanych, zauważyć należy, że z uwagi na jego charakter nie nadaje się ono do wydzielenia w przestrzeni poszczególnych działek powietrznych, w obrębie których realizowane byłyby niezależne warstwowe projekty budowlane, w taki sposób, aby każdy z inwestorów posiadał „silny” i odrębny tytuł do wydzielonej przestrzeni umożliwiający mu realizację projektu, jego zabezpieczenie finansowe czy późniejszą eksploatację. Wszelkie bowiem naniesienia o charakterze trwałym stają się *ex lege* własnością użytkownika wieczystego i obciążają całą nieruchomość gruntową.

Inną formą korzystania z nieruchomości przez osobę niebędącą jej właścicielem jest prawo użytkowania, służebności, a także spółdzielcze prawo do lokalu jako ograniczone prawa rzeczowe, a także prawa obligacyjne w tym dzierżawa i najem. Analizując treść tych praw, a także uprawnienia osób, które nimi dysponują pod kątem możliwości realizacji inwestycji budowlanych, stwierdzić należy, że z uwagi na charakter:

- prawa użytkowania (art. 252 *k.c.*), a w szczególności fakt, iż jest to prawo niezbywalne, które najpóźniej wygasającej wraz ze śmiercią osoby, na rzecz której zostało ono ustanowione lub ustania bytu prawnego osoby prawnej,
- służebności gruntowej, która na mocy art. 285 § 2 *k.c.* może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczone części,
- służebności osobistej, przysługującej określonej osobie i wygasającej wraz z jej śmiercią,
- umów obligacyjnych, na podstawie których zrealizowane obiekty budowlane stają się częścią składową nieruchomości gruntowej, są one niewystarczające jako prawne formy zabezpieczenia uprawnień osób realizujących inwestycje budowlane usytuowane nad lub pod powierzchnią gruntu, którego nie są właścicielem lub użytkownikiem wieczystym.

## PROPONOWANE ZMIANY I WNIOSKI KOŃCOWE

Tradycyjne postrzeganie nieruchomości jako obszaru jednorodnego pod względem prawnym sprawia, że budynki i inne urządzenia trwale z tym gruntem związane stanowią w powszechnej opinii części składowe nieruchomości (*superficies solo cedit*), które nie mogą być przedmiotem odrębnej własności i innych praw rzeczowych (poza wyjątkami w ustawie przewidzianymi). Z tego też powodu w praktyce powstają realne problemy z ustaleniem stanu prawnego obiektów budowlanych zrealizowanych nad (mosty, wiadukty, napowietrzne ciągi komunikacyjne) czy pod powierzchnią (tunele) nieruchomości gruntowej przez inwestora, który nie jest jej właścicielem ani użytkownikiem wieczystym.

Aby zapobiec takim sytuacjom, należałoby, zdaniem autora, wzorem innych państw wprowadzić do polskiego porządku prawnego nowe pojęcie nieruchomości przestrzennej, które umożliwiłoby ustanowienie odrębnej własności obiektów budowlanych realizowanych nad czy pod powierzchnią gruntu (mosty, wiadukty, tunele, itp.). Prawo odpłatnego ustanowienia odrębnego tytułu własności do obiektu przestrzennego posadowionego



nad czy pod powierzchnią cudzego gruntu stworzyłoby sytuację umożliwiającą z jednej strony korzystanie z nieruchomości gruntowej przez jej dotychczasowego właściciela w ustalonych w umowie granicach, z drugiej zaś gwarantowałoby inwestorowi poczucie pewności prawnej i ekonomicznej w dysponowaniu tym obiektem, w szczególności w zakresie przenoszenia i ustanawiania praw w odniesieniu do tak wyodrębnionej trójwymiarowej działki powietrznej.

Proponowana możliwość prawnego wyodrębnienia nieruchomości trójwymiarowej nie dotyczyłaby obiektów budowlanych i innych urządzeń posadowionych bezpośrednio na powierzchni gruntu. W tych bowiem przypadkach realizacja tego rodzaju obiektów budowlanych winna być uzależniona od możliwości nabycia praw do nieruchomości gruntowej (lub jej części). W szczególnych przypadkach, nabycie to może nastąpić w trybie wywłaszczenia, na zasadach określonych w art. 112–135 *u.g.n.*

Po wyodrębnieniu działki powietrznej czynności prawne dokonywane w odniesieniu do nieruchomości gruntowej (wraz z jej częściami składowymi) nie wywierałyby zatem skutku w stosunku do obiektów budowlanych zrealizowanych nad czy pod jej powierzchnią.

Możliwość wyodrębnienia działki powietrznej mogłaby być uzależniona od uzyskania pozwolenia na budowę, pod warunkiem spełnienia kryterium odrębności technicznej nowo budowanego obiektu budowlanego, a także po uzyskaniu zapewnienia (w formie roszczenia cywilno-prawnego) ustanowienia niezbędnych służebności (jeżeli takie są niezbędne np. w zakresie konieczności konstrukcyjnego podparcia tych obiektów) umożliwiających racjonalne z nich korzystanie i eksploatację (dostęp).

Przeniesienie prawa własności do wyodrębnionej nieruchomości przestrzennej (obektu budowlanego) powinno odbywać się w trybie cywilnym w formie umowy notarialnej (pod rygorem jej nieważności) lub w przypadkach ściśle określonych w spec-ustawach, w trybie administracyjnym. Skuteczność czynności prawnych związanych z wyodrębnieniem nieruchomości winna być warunkowana wpisem do księgi wieczystej, na podobnych zasadach jakie obowiązują przy wyodrębnianiu samodzielnych lokali. Odrębna własność obiektu budowlanego mogłaby także powstać w wyniku wykonania umowy zobowiązującej do przeniesienia praw do działki powietrznej, zawartej pomiędzy właścicielem nieruchomości gruntowej (użytkownikiem wieczystym) a inwestorem po zakończeniu budowy. Roszczenie cywilno-prawne wynikające z umowy zobowiązaniowej winno być ujawnione w dziale III księgi wieczystej.

Wprowadzenie do obiegu prawnego nowego pojęcia nieruchomości przestrzennej (działki powietrznej) wymagałoby zmiany istniejących regulacji w tym zakresie, a w szczególności przededefiniowania treści art. 140 i 143 *k.c.*, zgodnie z którymi wyznacznikami granic własności są ustawy i zasady współżycia społecznego, a wyznacznikami sposobu korzystania przez właściciela z przynależnego mu prawa jest społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu [Rudnicki 2003]. Proponowana zmiana, wzorem przywołanego wcześniej rozwiązania amerykańskiego, mogłaby polegać na zastąpieniu klauzul generalnych, o których mowa w art. 140 i 143 *k.c.*, zapisami ustawowymi ściśle określającymi sposób wyznaczenia przestrzennych granic prawa własności (np. na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rodzaju zabudowy, ustalonej *a priori* wysokość nad powierzchnią terenu czy dachu budynku itp.), których zasięg winien być ujawniony w katastrze nieruchomości za pomocą współrzędnych (x, y, z) punktów granicznych wyznaczających ten obszar [Karabin 2008].

działki powietrznej dotyczyłaby jedynie przestrzeni, w tak określonych granicach. Poza nimi prawo własności do przestrzeni należałoby do Skarbu Państwa.

Konieczna byłaby także zmiana treści art. 46 § 1 *k.c.*, w którym zdefiniowane zostało samo pojęcie nieruchomości gruntowej. Obecnie odrębną nieruchomością mogą być budynki lub ich części, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Proponowana korekta dotyczyłaby zastąpienia pojęcia budynku (lub jego części) innym szerszym określeniem, np. obiektem budowlanym, wymagającym pozwolenia na budowę, którym mogłyby być w szczególności budynki, ich części, ale także wszelkiego rodzaju budowle inżynierskie, w tym mosty, wiadukty, tunele, podziemne parkingi, napowietrzne linie komunikacyjne itp., stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności.

Obiekty budowlane zlokalizowane nad czy pod powierzchnią gruntu stanowiące element infrastruktury technicznej (np. mosty, wiadukty, tunele itd.) mogłyby być wyłączone z działania zasady *superficies solo cedit* (art. 47 § 2 *k.c.*) jako części składowe (np. drogi, linii kolejowej itp.), które pozostają odrębnym od gruntu przedmiot własności, na zasadach opisanych w art. 49 *k.c.* Do wymienionego tam katalogu urządzeń służących do doprowadzania wody, pary, gazu, prądu itp., które nie są częściami składowymi nieruchomości (jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa), należałoby wówczas dopisać tego rodzaju ściśle zdefiniowane obiekty budowlane. Możliwość realizacji tych obiektów uzależniona byłaby jedynie od uzyskania stosownego tytułu prawnego w postaci prawa użytkowania, służebności czy wynikałaby z zawartych umów o charakterze zobowiązaniowym. Podkreślić należy, że proponowana zmiana polegająca na wprowadzeniu do obiegu prawnego nowego rodzaju nieruchomości dotyczyłaby obiektu budowlanego zlokalizowanego nad czy pod powierzchnią gruntu, a nie *stricto* samej przestrzeni powietrznej, tak jak to zostało zdefiniowane w ustawodawstwie innych państw.

Wyodrębnione formalnie nieruchomości (w tym obiekty budowlane) winny być rejestrowane w katastrze w układzie trójwymiarowym (x, y, z) umożliwiającym określenie ich przestrzennych granic własności nad i pod powierzchnią gruntu z zachowaniem wielopoziomowych relacji prawnych i geometrycznych zachodzących pomiędzy przedmiotem (tj. działką gruntową, działką powietrzną, budynkiem, lokalem, obiektem budowlanym) a podmiotem prawa.

Rejestracja w katastrze działek przestrzennych (3D) i praw z nimi związanych może odbywać się z zastosowaniem metody [Stoter, Salzmann 2001]:

1. Geometrycznej – jako docelowej, polegającej na ścisłym określeniu współrzędnych (x, y, z) punktów wyznaczających zasięg przestrzenny praw przysługujących właścicielowi wyodrębnionej nieruchomości trójwymiarowej (3D), a także praw na rzeczy cudzej (prawa o charakterze przestrzennym) – rozwiązanie to wymaga uprzedniej zmiany prawa cywilnego w zakresie umożliwiającym wyodrębnienie tzw. działki powietrznej czy też obiektów budowlanych, w odniesieniu do których ustanowione zostały niezależne od gruntu prawa własności. Przyjęcie takiego rozwiązania wymagałoby także jednoznacznego zdefiniowania wzajemnych zależności prawnych i topologicznych pomiędzy poszczególnymi wyodrębnionymi nieruchomościami przestrzennymi (obiektami ewidencyjnymi) na powierzchni gruntu, a także nad i pod jego powierzchnią. Docelowo wszystkie obiekty ewidencyjne rejestrowane byłyby w układzie 3D za pomocą ściśle określonych funkcji geometrycznych i operatorów umożliwiających zachowanie wzajemnych relacji pomiędzy poszczególnymi wyodrębni-

- nymi w przestrzeni obiektami ewidencyjnymi (np. w celu uniknięcia nakładania się obiektów), jak i topologii samej struktury bazy danych zapewniających kontrolę jej poprawności.
2. Mieszanej (hybrydowej) – dotychczasowej, polegającej na połączeniu metody geometrycznej stanowiącej podstawę ustalenia zasięgu prawa własności (granic) do wyodrębnionej nieruchomości na powierzchni ziemi (np. granice działki, zarys rzutu budynku) w układzie (2D) współrzędnych prostokątnych płaskich ( $x, y$ ) uzupełnionej charakterystyką opisową (np. ilość kondygnacji budynku, funkcja budynku, powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa budynku, ilość wyodrębnionych lokali w budynku, funkcja lokalu, powierzchnia użytkowa lokalu itd.) oraz innymi dokumentami architektoniczno-budowlanymi (projekt budowlany, szkic wyodrębnionych lokali w budynku, inwentaryzacja budynku itp.) pozwalającymi uściślić zakres przestrzenny przysługującego prawa do wyodrębnionej rzeczy, a także ustalić zależności geometryczne i prawne zachodzące pomiędzy nimi. Dokumenty tego rodzaju gromadzone są poza numeryczną bazą danych ewidencyjnych.
  3. Pośredniej, polegającej na rozwinięciu dotychczasowych rozwiązań hybrydowych o tzw. 3D tags w zakresie umożliwiającym gromadzenie bezpośrednio w systemie katastralnym obiektów ewidencyjnych w układzie 2D, a w odniesieniu do obiektów 3D stworzenie możliwości gromadzenia powiązanych z nimi dokumentów cyfrowych (planów architektonicznych, rysunków, szkiców itp.) zintegrowanych w jednej bazie katastralnej.

Ustanowienie odrębnej własności w odniesieniu do części już istniejących lub projektowanych budynków w polskim systemie prawnym ma już swój precedens, jakim jest możliwość wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. W odniesieniu do tak zdefiniowanej nieruchomości przestrzennej i praw z nią związanych kataster winien posiadać możliwość określenia położenia tego rodzaju obiektu w układzie 3D ( $x, y, z$ ) zapewniającym jednoznaczne ustalenie zasięgu prawa własności do wyodrębnionych w budynku lokali wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, a także praw do rzeczy wspólnej (udział w częściach wspólnych budynku i przynależnym gruncie).

Kataster 3D powinien obejmować nie tylko możliwość rejestracji danych geometrycznych ( $x, y, z$ ) dotyczących trójwymiarowych obiektów ewidencyjnych, ale także praw o charakterze czasowo-przestrzennym ustanawianych na rzeczy cudzej. Czas trwania ( $t$ ) określonego prawa stanowi bowiem wyznacznik trwałości wyodrębnionego obiektu ewidencyjnego (np. użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych czy też praw o charakterze obligacyjnym) i wyznacza tym samym czwarty wymiar katastru (4D). Rozwój technologii pomiarowych i informatycznych sprawi, że w nieodległej przyszłości dane ewidencyjne ( $x, y, z, t$ ) aktualizowane będą w czasie rzeczywistym, w sposób gwarantujący integralność i spójność tych baz danych.

## PIŚMIENNICTWO

- Dajczak W., Giaro T., Longchamps De Bérier F., 2009. Prawo rzymskie. Wydawnictwo Prawnicze PWN. Warszawa.
- Dmowski St., Rudnicki St., 2003. Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. LexisNexis. Warszawa.
- Eriksson G., Adolffson C., 2006. Experiences of the 3D Cadastre Legislation, Shaping the Change – XXIII FIG Congres, Munich, Germany, [www.gdmc.nl/3DCadastres/literature](http://www.gdmc.nl/3DCadastres/literature); 10.04.2012.
- Ignatowicz J., 1995. Prawo rzeczowe. Wydawnictwo Prawnicze PWN. Warszawa.
- Julstad B., Ericsson A., 2008. Property Formation and Three-Dimensional Property Unites in Sweden, [dostęp: www.gdmc.nl/3DCadastres/ literature/3Dcad\\_cad\\_2008\\_03.pdf](http://www.gdmc.nl/3DCadastres/literature/3Dcad_cad_2008_03.pdf); 10.04.2012.
- Karabin M., 2007. Analiza istniejących rozwiązań w zakresie katastrów trójwymiarowych (tzw. 3D) w wybranych krajach Unii Europejskiej. Przegląd Geodezyjny, 12, Warszawa.
- Karabin M., 2008. Analiza istniejących rozwiązań w zakresie katastrów trójwymiarowych (tzw. 3D) w wybranych krajach Unii Europejskiej, Przegląd Geodezyjny, 1, Warszawa.
- Paulsson J., 2008. 3D Property – Types of Rights and Management Factors ([dostęp: www.gdmc.nl/3DCadastres/ literature/3Dcad\\_cad\\_2008\\_03.pdf](http://www.gdmc.nl/3DCadastres/literature/3Dcad_cad_2008_03.pdf); 10.04.2012).
- Paulsson J., 2008. 3D Property – Types of Rights and Management Factors ([dostęp: www.gdmc.nl/3DCadastres/literature](http://www.gdmc.nl/3DCadastres/literature); 10.04.2012).
- Rudnicki S., 2003. Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. LexisNexis. Warszawa.
- Sandberg H., 2009. Three-Dimensional Division and Registration of Title To Land, Legal Aspects ([dostęp: www.gdmc.nl/3DCadastres/Literature](http://www.gdmc.nl/3DCadastres/Literature); 10.04.2012).
- Sooner J.E., Oosterom P., Ploger H.D., Aalders H.A., 2004. Conceptual 3D Cadastral Model Applied in General Countries, [dostęp: \(dostęp: http://www.net/pub/athens/papers/ts25/TS25\\_1\\_Stoter\\_et\\_al.pdf](http://www.net/pub/athens/papers/ts25/TS25_1_Stoter_et_al.pdf). FIG Working Week 2004, Athens, Greece, 10.04.2012).
- Valstad, T., 2003. The Oslo Method: a practical approach to register 3D properties. FIG Working Week, Paris, France ([dostęp: www.gdmc.nl/3DCadastres/literature](http://www.gdmc.nl/3DCadastres/literature); 10.04.2012).
- Stoter J., Salzmann M., 2001. Towards a 3D Cadastre: Where do Cadastral Needs and Technical Possibilities Meet? ([dostęp: www.gdmc.nl/publications/2001/Towards\\_3D\\_cadastre.pdf](http://www.gdmc.nl/publications/2001/Towards_3D_cadastre.pdf); 01.04.2012).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r., O gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.)

## TEMPORAL SPATIAL PROPERTY REGISTRATION IN A MULTI-DIMENSIONAL REAL ESTATE CADASTRE – POTENTIAL CHANGES TO THE EXISTING MODEL

Abstract. This article presents the possible legal aspects of introducing the concept of three-dimensional real estate (spatial parcel) into the Polish legal system and the need to more precisely define the spatial boundaries of property rights. This issue is presented with reference to the legal principles that exist in the US, Sweden and Norway. The need for new institutional arrangements is preceded by a discussion of the current registration policy in Poland for the individual ownership of buildings and the establishment of rights of usage. The article also includes comments on the necessity of establishing a multi-dimensional real estate cadaster that enables the registration of individual spatial properties (including the particulars of buildings, structures, locations,

constructed sites, and technical infrastructure), all associated legal rights and a three-dimensional visualization.

**Keywords:** real estate cadastre, 3D real estate, three-dimensional property rights, 3D parcel

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 29.03.2013

Do cytowania – For citation: Falcenloben D., 2013. Czasowo-przestrzenne obiekty ewidencyjne w wielowymiarowym katastrze nieruchomości – perspektywa zmian istniejącego modelu. *Acta Sci. Pol. Geod. Descr. Terr.*, 12 (1), 5–18.