

Piotr Horosz

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

ORCID 0000-0001-6547-5072

horoszp@uek.edu.pl

O celowości zmiany prawnorzeczowego statusu instalacji OZE poprzez przełamanie zasady *superficies solo cedit* – uwagi *de lege ferenda**

Słowa kluczowe: instalacje OZE, prawo zabudowy, zasada *superficies solo cedit*

Streszczenie. Autor analizuje prawnorzeczowy status trwale związanych z gruntem instalacji OZE posadowionych na cudzym gruncie. Obecnie, jako część składowa nieruchomości gruntowej, nie mogą one co do zasady stanowić odrębnego przedmiotu prawa własności. Dotyczy to zarówno sytuacji gdy instalacje OZE zostały wzniesione na cudzym gruncie na podstawie stosunków prawnych o charakterze rzeczowym, jak i obligacyjnym. Autor rozważa, czy dla umocnienia i zabezpieczenia takich inwestycji nie byłoby celowe przełamanie w stosunku do nich zasady *superficies solo cedit* – na wzór urządzeń przesyłowych, poprzez nowelizację art. 49 §1 Kodeksu cywilnego. Postuluje także *de lege ferenda* wprowadzenie do prawa polskiego prawa zabudowy, konstrukcyjnie zbliżonego do obecnego prawa użytkowania wieczystego, ale nie ograniczonego do nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, lecz umożliwiającego wykorzystanie w celach inwestycyjnych gruntów prywatnych.

On the advisability of changing the legal status of renewable energy installations by breaking the principle of *superficies solo cedit* – *de lege ferenda* remarks

Keywords: renewable energy installations, development law, principle of *superficies solo cedit*

Summary. The author analyzes the property law status of renewable energy installations permanently attached to land and located on another person's land. Currently, as a component of real property, they cannot, in principle, constitute a separate subject of ownership rights. This applies both to situations where renewable energy installations were constructed on another person's land based on legal relations of a property nature and those of an obligation. The author considers whether, to strengthen and secure such investments, it would be advisable to break the principle of *superficies solo cedit* in their application – similarly to transmission facilities – by amending Article 49 §1 of the Civil Code. He also postulates the *de lege ferenda* introduction into Polish law of a development right, structurally similar to the current right of perpetual usufruct, but not limited to land owned by the State Treasury and local government units, but enabling the use of private land for investment purposes.

* Publikacja prezentuje wyniki badań naukowych przeprowadzonych w ramach projektu nr 062/WPC/2025/POT finansowanego ze środków subwencji przyznanej Uniwersytetowi Ekonomicznemu w Krakowie.

Wprowadzenie

W ramach artykułu podjęto rozważania o celowości wprowadzenia rozwiązań prawnych zmierzających do modyfikacji prawnorzeczowego statusu trwale związanych z gruntem instalacji OZE, polegające na przełamaniu w stosunku do nich zasady *superficies solo cedit* poprzez wprowadzenie tzw. prawa zabudowy jako nowego ograniczonego prawa rzeczowego.

Podjęcie tego problemu badawczego uzasadnia specyficzny charakter instalacji OZE i ich znaczenie dla bezpieczeństwa energetycznego kraju (podobnie jak urządzeń przesyłowych) oraz polityki klimatycznej UE. Należy zwrócić uwagę, że wartość instalacji OZE może niejednokrotnie znacznie przewyższać wartość nieruchomości, na której są wznoszone, a okres zwrotu takiej inwestycji jest z reguły długotrwały. W realiach w pełni wolnorynkowych inwestycje w instalacje OZE byłyby przy tym częstokroć nierentowne, a ich rozwój wymaga wsparcia prawodawcy i określonych programów zachęt ze strony władz publicznych. Powoduje to, że wśród innych czynników ryzyka gospodarczego w przypadku inwestycji w instalacje OZE niebagatelną rolę odgrywa także ryzyko polityczne. Wprawdzie obecnie celem polityki unijnej jest wspieranie stosowania energii odnawialnych, co ma zmniejszyć zależność UE od importu surowców energetycznych, a także służyć redukcji emisji gazów cieplarnianych oraz rozwojowi innowacji¹, niemniej polityka prawodawców krajowych częstokroć nie tworzy już tak sprzyjającego klimatu dla inwestycji w OZE – aby wspomnieć chociażby krajowe problemy związane z lokalizacją elektrowni wiatrowych.

Połączenie długiego okresu zwrotu inwestycji w instalacje OZE z uzależnieniem ich rentowności od czynników politycznych – zarówno na szczeblu krajowym, jak i międzynarodowym – powodują, że istotne staje się zabezpieczenie interesów inwestora poprzez odpowiednie ustalenie statusu prawnorzeczowego instalacji OZE, w przypadku gdy są one posadowione na cudzym gruncie. Jak podnosi się słusznie w literaturze przedmiotu, stosowana często w takiej sytuacji w praktyce obrotu umowa obligacyjna (z reguły umowa zbliżona do dzierżawy²) nie jest ze swej istoty trwała, co odbiega od potrzeby pozyskania przez inwestora OZE stabilnego tytułu prawnego³. Pogląd ten podziela Autor, którego zdaniem, ze względu na długoterminowość inwestycji w OZE i zasygnalizowany poziom ryzyka politycznego, oparcie relacji właściciel nieruchomości–inwestor wyłącznie

¹ A. Bieranowski, *Służebności fotowoltaiczne w prawie polskim z odniesieniami komparatystycznymi*, „Rejent” 2021, nr 12, s. 10.

² Zob. W. Koczara, *Umowy korzystania z nieruchomości w celu budowy urządzeń energetyki wiatrowej*, „Nieruchomości” 2024, nr 8, s. 5.

³ M. Balwicka-Szczyrba, *O funkcjach służebności – de lege lata i de lege ferenda*, „Nieruchomości@Kwartalnik Ministerstwa Sprawiedliwości” 2021, nr 5, s. 55.

na stosunkach obligacyjnych uznać należy za niewystarczające, celowe byłoby natomiast wprowadzenie rozwiązań o charakterze prawnorzeczowym, zmierzających do uznania instalacji OZE za odrębny od gruntu przedmiot prawa własności, na wzór urządzeń przesyłowych wchodzących w skład przedsiębiorstwa.

W doktrynie już od jakiegoś czasu pojawiają się głosy postulujące wprowadzenie idącej w takim kierunku nowelizacji przepisu art. 49 §1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny⁴, poszerzającej wskazane w nim wyłączenie z zakresu części składowych gruntu, tak by obejmowała nie tylko urządzenia przesyłowe, lecz również inne urządzenia znajdujące się na nieruchomości⁵ – co mogłoby objąć także instalacje OZE. W ślad za tym mogłoby nastąpić stosowne rozszerzenie zakresu aktualnej służebności przesyłu, ewentualnie wprowadzenie jako odmiany służebności gruntowej lub osobistej (czy też ich konglomeratu) tzw. służebności fotowoltaicznej. Aprobując tę koncepcję, Autor postuluje jednak także rozwiązanie dalej idące, a przy tym bardziej elastyczne i uniwersalne – a mianowicie wprowadzenie do prawa polskiego nowego ograniczonego prawa rzeczowego: występującego w prawie wielu państw tzw. prawa zabudowy, konstrukcyjnie zbliżonego do obecnego prawa użytkowania wieczystego, lecz nie ograniczonego do nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa i j.s.t. Pozwoliłoby to na wykorzystanie dla celów inwestycji w instalacje OZE również nieruchomości gruntowych należących do podmiotów niepublicznych, a jednocześnie umożliwiłoby prawnorzeczowe zabezpieczenia interesów inwestora, wznoszącego instalację OZE na cudzym gruncie w stopniu mocniejszym niż jest to w obecnym stanie prawnym.

1. Zasada *superficies solo cedit* w kontekście prawnorzeczowego statusu instalacji OZE

Jak słusznie wskazuje się w doktrynie, w sytuacji gdy urządzenia fotowoltaiczne (ew. inne instalacje OZE) wznosi na swoim gruncie właściciel danej nieruchomości, nie wiążą się z tym specyficzne zagadnienia prawne. Jednak sytuacja ulega zasadniczej zmianie, gdy właściciel udostępnia swój grunt inwestorowi zakładającemu instalacje OZE⁶. Jedną z podstawowych zasad polskiego prawa rzeczowego w odniesieniu do zakresu prawa własności nieruchomości stanowi bowiem wywodząca się jeszcze z prawa rzymskiego zasada *superficies solo cedit*, w myśl której „to, co na gruncie, przypada gruntowi”⁷. Wyraża ją art. 48 KC, zgodnie z którym, z zastrzeżeniem

⁴ T.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1071, dalej jako: KC.

⁵ M. Balwicka-Szczyrba, *op. cit.*, s. 58.

⁶ A. Bieranowski, *Prawnorzeczowe umocnienia inwestycji fotowoltaicznych w prawie szwajcarskim*, „Rejent” 2021, nr 1, s. 11.

⁷ Zob. przykładowo R. Świrgoń-Skok, *Komentarz do art. 48, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2024, s. 140.

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. Przywołać również w tym kontekście należy także art. 191 KC, w myśl którego własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową, a który niekiedy wskazywany jest także jako przepis statuujący wspomnianą zasadę, choć przeważać zda się raczej pogląd, że jej istotę wyraża jednak samodzielnie art. 48 KC, a art. 191 KC jedynie odzwierciedla ją w odniesieniu do połączenia rzeczy ruchomej z gruntem⁸. Przepisy te mają przy tym charakter bezwzględnie obowiązujący⁹.

Ponieważ, zgodnie z art. 47 §1 KC, część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, zasada *superficies solo cedit* powoduje, że co do zasady wszelkie budynki i urządzenia trwale z tym gruntem związane, jak również połączone z nim trwale rzeczy ruchome nie stanowią odrębnego przedmiotu prawa własności, lecz obejmuje je prawo własności gruntu¹⁰.

Zasada *superficies solo cedit* obowiązuje również w prawodawstwie innych państw, zwłaszcza nawiązujących do systemu prawa rzymskiego, niemniej polski prawodawca traktuje ją dość rygorystycznie, dopuszczając tylko nieliczne wyjątki. Najpowszechniejszy z nich stanowi odrębna własność lokali mieszkalnych, lecz z punktu widzenia dalszych rozważań dotyczących prawnorzecowego statusu instalacji OZE należy raczej zwrócić uwagę na, po pierwsze, art. 49 §1 KC, zgodnie z którym urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne („urządzenia przesyłowe”) nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa¹¹ (z czym wiąże się możliwość ustanowienia na rzecz takiego przedsiębiorstwa uregulowanej w art. 305¹-305⁴ KC służebności przesyłu¹²) oraz, po drugie, na przysługujące użytkownikowi wieczystemu z mocy art. 235 §1 KC odrębne prawo własności budynków i innych urządzeń wniesionych przez niego na oddanym w użytkowanie wieczyste gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków (dotyczy to

⁸ Zob. bliżej m.in. R. Wrzecień, *Komentarz do art. 191*, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, s. 469-471.

⁹ R. Świrgoń-Skok, *Komentarz do art. 48...*, s. 140; R. Wrzecień, *op. cit.*, s. 470.

¹⁰ Zob. R. Wrzecień, *op. cit.*, s. 470.

¹¹ Bliżej odnośnie do statusu prawnego urządzeń przesyłowych wchodzących w skład przedsiębiorstwa zob. przykładowo: R. Świrgoń-Skok, *Komentarz do art. 49*, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, s. 142-144; A. Stępień-Sporek, *Status prawny urządzeń wskazanych w art. 49 KC*, „Monitor Prawniczy” 2008, nr 14, s. 735-743.

¹² Zob. także bliżej m.in. M. Nowak, *Służebności przesyłu – własność – użytkowanie wieczyste*, „Nieruchomości” 2015, nr 8, s. 19-22; P. Lewandowski, *Jeszcze o służebności przesyłu*, „Monitor Prawniczy” 2009, nr 12, s. 655-659.

również budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste¹³. W aktualnie obowiązujących przepisach polskiego prawa rzeczowego nie zostało natomiast utrzymane prawo do zabudowy (mimo iż stosowne przepisy obowiązywały m.in. w okresie XX-lecia międzywojennego), stanowiące istotny wyłom od zasady *superficies solo cedit*. Nie przyjęła się w nim również koncepcja wywodzącej się jeszcze z prawa rzymskiego i prawa feudalnego tzw. własności podzielonej (do której konstrukcyjnie nawiązuje model prawny *Community Land Trust*, w której własność budynków jest oddzielona od własności wspólnej nieruchomości¹⁴) czy też własności warstwowej¹⁵.

Przechodząc do analizy prawnorzeczowego statusu instalacji OZE wzniesionych na cudzym gruncie, na wstępie należy podkreślić, że w obecnym stanie prawnym nie są one objęte wyłączeniem z art. 49 §1 KC, ustanawiającym odrębną od gruntu własność urządzeń przesyłowych na rzecz przedsiębiorstwa, za wyjątkiem tych ich fragmentów, które w istocie służą przesyłowi energii produkowanej przez daną instalację¹⁶. Przepis ten – jako wprowadzający wyjątek od ogólnej reguły z art. 48 KC – nie może być interpretowany rozszerzająco. Obejmuje on zatem swoim zakresem jedynie wskazane w jego treści „urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne”, a zatem np. sieć energetyczną odprowadzającą prąd wytworzony przez daną instalację OZE¹⁷, ale już nie samą instalację – co można zresztą postrzegać jako swego rodzaju paradoks, gdyż jej wartość z reguły jest wielokrotnie większa. Za trafny jednak należy uznać pogląd, że jeżeli dana instalacja nie służy „doprowadzaniu” lub „odprowadzaniu” płynów, pary, gazu, energii – nie można rozpatrywać takiego przypadku w kategoriach służebności przesyłu oraz urządzeń przesyłowych¹⁸. Co za tym idzie, w przypadku budowy i utrzymywania instalacji OZE na cudzych nieruchomościach brak jest możliwości pozyskania prawnorzeczowego tytułu prawnego do takich nieruchomości na wzór służebności przesyłu¹⁹.

¹³ Zob. przykładowo K. Bagan-Kurluta, *Komentarz do art. 235, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz*, s. 564–569.

¹⁴ Zob. bliżej A. Sikorska-Lewandowska, *Community Land Trust – idea oraz rozwój w USA i w Europie*, „Nieruchomości” 2025, nr 8, s. 40–42.

¹⁵ Odnosnie do tej konstrukcji prawnej zob. przykładowo A. Sławińska, *Instytucja własności warstwowej nieruchomości*, „Nieruchomości” 2025, nr 2, s. 13–15.

¹⁶ Zob. A. Bieranowski, *Służebności...*, 2021, s. 16–17 i 33.

¹⁷ Por. także W. Koczara, *op. cit.*, s. 7.

¹⁸ Zob. M. Nowak, *Między pasem technologicznym a strefą ochronną. Zakres służebności przesyłu*, „Nieruchomości” 2017, nr 1, s. 18.

¹⁹ M. Balwicka-Szczyrba, *op. cit.*, s. 55.

W obecnym stanie prawnym budowa i utrzymanie instalacji OZE na nieruchomości niestanowiącej własności inwestora opiera się zatem z reguły na łączących go z właścicielem nieruchomości stosunkach obligacyjnych, którymi są najczęściej umowy typu umowy dzierżawy²⁰. Rozważyć także można wykorzystanie w tym celu – choć w praktyce obrotu zdarza się to raczej wyjątkowo – umożliwiających korzystanie w określonym zakresie z rzeczy cudzej ograniczonych prawach rzeczowych, zwłaszcza użytkowania, bądź – ewentualnie – służebnościach gruntowych i osobistych. W doktrynie wskazuje się jednak słusznie, że pozyskiwanie służebności gruntowych na cele inwestycji w OZE może być poważnie utrudnione wobec braku nieruchomości władnącej, zwłaszcza że art. 285 §2 KC wymaga, by wskutek ustanowienia służebności gruntowej – a zatem posadowienia na gruncie obciążonym instalacji OZE – użyteczność nieruchomości władnącej została zwiększona²¹, co w praktyce obrotu pozwala wykorzystać tę konstrukcję jedynie wyjątkowo²². W przypadku służebności osobistych natomiast, ze względu na dopuszczalność ich ustanowienia wyłącznie na rzecz osoby fizycznej (art. 296 KC), a także wyłączenie zbywalności (art. 301 zd. 1 KC), ich wykorzystanie dla posadowienia na cudzej nieruchomości instalacji OZE jest jeszcze mniej prawdopodobne²³. W pełni należy się zgodzić przy tym ze stwierdzeniem, że regulacja służebności w prawie polskim nie jest dostosowana do potrzeb nowoczesnego obrotu gospodarczego i wstrzymuje wydobycie potencjału tkwiącego w służebnościach²⁴ – w przeciwieństwie na przykład do prawa szwajcarskiego, w którym wykorzystywane są one także dla inwestycji w instalacje fotowoltaiczne²⁵.

Należy podkreślić, że zarówno przywołane tu ograniczone prawa rzeczowe, jak i stosunki obligacyjne nie powodują przełamania wynikającej z bezwzględnie obowiązujących przepisów KC zasady *superficies solo cedit* (choć w praktyce obrotu podejmowane są próby wprowadzania w umowach zawieranych przez inwestorów z właścicielami gruntów zapisów zmierzających w tym właśnie kierunku – o czym dalej). Wobec braku regulujących odmiennie prawnorzeczowy status instalacji OZE

²⁰ Przy czym dyskusyjna jest kwestia, czy ze względu na fakt, że uprawniony nie pozyskuje typowych pożytków, lecz energię, istotnie jest to umowa dzierżawy, czy raczej umowa nienazwana zbliżona do umowy dzierżawy – zob. bliżej W. Koczara, *op. cit.*, s. 5.

²¹ Por. M. Balwicka-Szczyrba, *op. cit.*, s. 55. Zob. także wyrok SN z 15.04.2021 r., I CSPK 86/21, Legalis.

²² Zob. także bliżej A. Bieranowski, *Służebności...*, 2021, s. 23. Warto nadmienić, że ustawodawca szwajcarski wykazał się w tej mierze większą elastycznością, rezygnując z wymogu użyteczności służebności gruntowej dla nieruchomości władnącej – zob. A. Bieranowski, *Prawnorzeczowe...*, s. 14.

²³ Zob. także A. Bieranowski, *Służebności...*, 2021, s. 26.

²⁴ Tak A. Bieranowski, *Służebności fotowoltaiczne w prawie niemieckim*, „Państwo i Prawo” 2023, nr 8, s. 92. Zob. także M. Balwicka-Szczyrba, *op. cit.*, s. 48, gdzie stwierdza ona, że „tradycyjne ujęcie funkcji służebności [...] nie jest ujęciem optymalnym i wystarczającym”.

²⁵ Zob. A. Bieranowski, *Prawnorzeczowe...*, s. 33

przepisów szczególnych (tak jak w przypadku urządzeń przesyłowych), należy uznać, że zastosowanie do nich znajdują w pełni reguły ogólne wyrażone w przywołanych przepisach KC, tj. art. 47 §1, 48 i 191 §1. W obecnym stanie prawnym zasada *superficies solo cedit* obejmuje zatem również instalacje OZE trwale związane z gruntem (za wyjątkiem ewentualnych urządzeń przesyłowych stanowiących część składową przedsiębiorstwa).

Dla ustalenia kwestii własnościowej nie ma zatem w istocie prawnego znaczenia rodzaj stosunku prawnego wiążącego z inwestorem właściciela nieruchomości, na której została wybudowana instalacja OZE. Zarówno w przypadku stosunków o charakterze obligacyjnym, jak i prawnorzeczowych instalacja taka, o ile jest trwale związana z gruntem, nie stanowi odrębnego przedmiotu prawa własności, które przysługiwałoby inwestorowi, lecz jedynie część składową nieruchomości gruntowej, na którą rozciąga się prawo własności właściciela gruntu. Wyjątek stanowią instalacje OZE wzniesione na gruncie oddanym inwestorowi w użytkowanie wieczyste, które, opierając się na przywołanym art. 235 §1 KC, stanowić mogą odrębny przedmiot prawa własności przysługującego użytkownikowi wieczystemu.

Przed przejściem do oceny obecnego stanu prawnego należy jednak się odnieść do dość powszechnie spotykanej w obrocie praktyki, czyli wprowadzania w umowach obligacyjnych zawieranych przez podmioty dokonujące inwestycji w instalacje OZE z właścicielami nieruchomości zapisów zastrzegających ich własności na rzecz inwestora²⁶. Zapisy te traktują instalacje OZE z reguły jako rzeczy ruchome połączone z daną nieruchomością tylko dla przemijającego użytku i, co za tym idzie, niestanowiące jej części składowej, lecz odrębny przedmiot prawa własności. Celem ominięcia zasady *superficies solo cedit* próbuje się zatem wykorzystać wyjątek z art. 47 §3 KC, zgodnie z którym przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych. W przypadku instalacji OZE konstrukcyjnie trwale związanych z gruntem jest to jednak w ocenie Autora próba stanowczo zbyt daleko idąca, która powinna być przez judykaturę kwalifikowana wręcz jako próba obejścia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, tj. art. 48 KC i art. 191 KC, pociągając za sobą, z mocy art. 58 §3 KC, nieważność takich zapisów danej umowy, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością umowa nie zostałaby zawarta.

Zarówno w doktrynie prawa cywilnego, jak i w judykaturze istnieje rozbieżność stanowisk odnośnie do kryteriów, na których należy oprzeć się przy ustaleniu, czy dany przedmiot połączony został z rzeczą dla przemijającego użytku – od poglądów, w myśl których decyduje wola stron (czy też podmiotu dokonującego przyłączenia),

²⁶ Przy czym z reguły jest to połączone z ich przewłaszczeniem na zabezpieczenie na rzecz banku kredytującego daną inwestycję.

a zatem kryterium subiektywnego, po stawiające na pierwszym miejscu kryterium obiektywne, w myśl którego o połączeniu dla przemijającego użytku decydują czynniki zewnętrzne²⁷. Autor zgadza się jednak ze stanowiskiem kompromisowym, uznając za właściwe kryterium mieszane, które, biorąc pod uwagę wolę stron, uwzględnia również czynniki obiektywne, jak zwłaszcza rzeczywistą trwałość połączenia z gruntem, strukturę techniczną obiektu i jego przeznaczenie²⁸. Jak trafnie wskazuje Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 13 kwietnia 2018 r. (I CSK 522/17): „O tym, czy połączenie przedmiotu z rzeczą następuje tylko dla przemijającego użytku (art. 47 § 3 KC), decyduje zamiar towarzyszący połączeniu, pod warunkiem, że został uzewnętrzniony i może być potwierdzony przy zastosowaniu kryteriów obiektywnych”²⁹. Oceniając, czy dana budowla – również instalacja OZE – może być uznana za połączoną z gruntem jedynie dla przemijającego użytku, czy też jednak stanowi jego część składową, uwzględniać należy wszelkie okoliczności faktyczne, zarówno takie jak wola stron, ale także sposób połączenia jako dokonanego w sensie fizycznym, a ocena powinna być w miarę zobiektywizowana, na podstawie zewnętrznych oznak widocznych dla osób postronnych³⁰.

Możliwość wykorzystania w przypadku instalacji OZE wyjątku z art. 47 §3 KC, zdaniem Autora, uzależniona jest zatem od sposobu jej posadowienia na danej nieruchomości i musi być oceniana dla każdego przypadku odrębnie w zależności od sposobu jej połączenia z gruntem. Przykładowo instalacja składająca się z paneli fotowoltaicznych umieszczonych na wbitych w grunt lekkich stelażach, ze względu na prowizoryczny sposób takiego połączenia z gruntem, istotnie może być – na podstawie art. 47 §3 KC – uznana za rzecz ruchomą połączoną z daną nieruchomością jedynie do przemijającego użytku, a tym samym niestanowiącą jej części składowej³¹. Jednakże w przypadku instalacji fotowoltaicznych trwale powiązanych z gruntem za pomocą fundamentów, nie wspominając już o instalacjach w rodzaju masztów elektrowni wiatrowych³², nie mogą być one uznawane za przedmioty połączone z gruntem jedynie dla przemijającego użytku, lecz są budowlami stanowiącymi jego części składowe, niezależnie od woli stron wyrażonej w umowie zawartej pomiędzy inwestorem a właścicielem danej nieruchomości. Warto nadmienić, że w orzecznictwie sądów administracyjnych wydawanych na

²⁷ Zob. przykładowo prezentujące te stanowiska i wskazujące ich zwolenników omówienie R. Świrgoń-Skok, *Komentarz do art. 47, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz*, s. 138-139.

²⁸ *Ibidem*, s. 6.

²⁹ Zob. także W. Koczara, *op. cit.*, s. 8.

³⁰ Zob. B. Pahl, M. Radziłowicz, *Trwale związanie z gruntem jako konstytutywna cecha budynku i wybranych budowli*, „Doradztwo Podatkowe” 2025, nr 5, s. 5.

³¹ Zob. A. Bieranowski, *Służebności...*, 2021, s. 44.

³² Zob. także rozważania odnośnie do tej kwestii, które prowadzi W. Koczara, *op. cit.*, s. 8.

gruncie prawa budowlanego³³ przyjmuje się, że jeśli dany obiekt budowlany posadowiony jest na tyle trwale, by zapewnić mu stabilność i możliwość przeciwdziałania czynnikom zewnętrznym, mogącym go zniszczyć lub spowodować przesunięcie czy przemieszczenie, należy go uznać za trwale związany z gruntem³⁴.

Wprawdzie stosunki regulowane przepisami prawa cywilnego na ogół uwzględniają wolę stron w stopniu znacznie większym, niż w przypadku stosunków administracyjnoprawnych, niemniej nie ulega wątpliwości, że woli stron wyrażonej w umowie nie można przyznawać pierwszeństwa przed normą wynikającą z bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa. Taki właśnie charakter ma statuujący zasadę *superficies solo cedit* przepis art. 48 KC, nie można zatem uchylić jego stosowania w drodze umowy³⁵.

Umowa – zwłaszcza dotycząca relacji o charakterze prawnorzeczowym – nie może również kreować, w całkowitym oderwaniu od obiektywnych faktów, alternatywnego obrazu rzeczywistości w rodzaju uznawania trwale związanego z gruntem obiektu budowlanego, którego posadowienie na nieruchomości wymaga wykorzystania zaawansowanych technik budowlanych, za przedmiot jedynie połączony z tym gruntem do przemijającego użytku. Przyjęcie takiego założenia, w myśl którego o uznaniu danego przedmiotu za objęty zakresem art. 47 §3 KC miała by decydować wyłącznie subiektywna wola stron, prowadziłoby do absurdalnej konstatacji, że w zasadzie dowolny budynek lub budowla, niezależnie od rodzaju, wielkości i sposobu posadowienia, mógłby zostać uznany za przedmiot połączony z gruntem tylko dla przemijającego użytku, jeżeli tylko tak będą stanowiły zapisy umowy zawartej pomiędzy inwestorem a właścicielem danej nieruchomości gruntowej (bądź co bądź po kilkuset latach większość współczesnych budynków zapewne przeminie bez śladu). Następstwa takiego rozwiązania dla rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz pewności i bezpieczeństwa obrotu byłyby wręcz trudne do wyobrażenia, stąd też nie jest ono możliwe do przyjęcia. Konsekwentnie zatem w przypadku posadowionych na cudzym gruncie instalacji OZE zastosować należy, jak już podkreślono, kryterium mieszane, oceniając sposób i trwałość ich połączenia z gruntem. Jeżeli połączenie instalacji OZE z gruntem ma charakter trwały, nie może ona zatem zostać uznana za przedmiot połączony z nim jedynie dla przemijającego użytku – stanowiący odrębny od danej nieruchomości przedmiot prawa własności, lecz jest częścią składową gruntu, niezależnie od woli stron wyrażonej w umowie.

³³ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418.

³⁴ Zob. B. Pahl, M. Radziłowicz, *Trwale rozwiązanie z gruntem...*, s. 7 i przywołane tam orzecznictwo.

³⁵ Zob. S. Gurgul, *Instytucja służebności przesyłu a roszczenia związane z budową na cudzym gruncie. Część I*, „Nieruchomości” 2016, nr 10, s. 14.

2. Ocena obecnego stanu prawnego w kontekście ryzyka inwestycji w instalacje OZE

Z przeprowadzonych tu rozważań wynika, że w obecnym stanie prawnym, w przypadku gdyby instalacja OZE miała zostać wzniesiona na gruncie niestanowiącym własności inwestora, najkorzystniejszym dla niego rozwiązaniem byłoby uzyskanie prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości. Tylko w takiej sytuacji bowiem wzniesione przez inwestora na tym gruncie budynki i budowle – w tym zwłaszcza sama instalacja OZE – stanowią odrębne od nieruchomości gruntowej nieruchomości budynkowe, których prawo własności przysługuje inwestorowi, a nie właścicielowi gruntu. Wobec jednak wynikającego z art. 232 KC ograniczenia możliwości ustanawiania użytkowania wieczystego jedynie do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków – a zatem wyłącznie gruntów publicznych³⁶, możliwość dokonywania inwestycji w OZE z wykorzystaniem tej konstrukcji prawnej, jest jednak poważnie ograniczona³⁷.

We wszystkich pozostałych przypadkach, gdy trwale związana z gruntem instalacja OZE zostaje wybudowana na nieruchomości nie stanowiącej własności inwestora, stanowi ona – w myśl bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa – część składową danej nieruchomości gruntowej, a zatem rozciąga się na nią prawo własności gruntu³⁸. Zakres uprawnień zarówno inwestora, jak i właściciela nieruchomości może być przy tym mocno zróżnicowany, nawet w przypadku identycznych instalacji OZE, gdyż determinuje go przede wszystkim rodzaj łączącego ich stosunku prawnego, który może mieć zarówno charakter prawnorzeczowy, jak i obligacyjny.

W ocenie Autora, ze względu na specyfikę inwestycji w instalacje OZE, w tym zwłaszcza ich długoterminowość, niską stopę zwrotu i znaczne ryzyko polityczne związane z częściowym uzależnieniem rentowności inwestycji w OZE od różnego rodzaju form wsparcia publicznego i aktualnej polityki klimatycznej i energetycznej, taki status prawnorzeczowy instalacji OZE, aczkolwiek zgodny z tradycyjną zasadą *superficies solo cedit*, nie odpowiada współczesnym realiom społeczno-gospodarczym, zwiększając dodatkowo ryzyko podmiotów inwestujących w instalacje OZE i utrudniając rozwój energetyki odnawialnej. Sytuacja taka powoduje

³⁶ Por. P. Wancke, *Prawne zagadnienia prawa zabudowy i prawa użytkowania wieczystego*, „Nieruchomości” 2024, nr 11, s. 11.

³⁷ Choć przekazywanie gruntów publicznych w użytkowanie wieczyste celem budowy instalacji OZE mogłoby stanowić istotny element preferencyjnego traktowania takich inwestycji, to byłby on zgodny z polityką energetyczną UE.

³⁸ Jak zaznaczono, spotykane w praktyce odmienne zapisy umów zawieranych przez inwestorów z właścicielami nieruchomości, jako próba obejścia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, są w opinii Autora dotknięte nieważnością z mocy art. 58 KC.

również ograniczenie możliwości finansowania kolejnych inwestycji w instalacje OZE, albowiem istniejące instalacje, nie stanowiąc odrębnego przedmiotu prawa własności przysługującego inwestorowi, nie mogą być przez niego wykorzystane jako odrębny przedmiot zabezpieczenia, ułatwiający pozyskiwanie źródeł finansowania na kolejne inwestycje. W sytuacji gdyby stanowiły one odrębną od gruntu nieruchomość budynkową, której właścicielem byłby inwestor, możliwe byłoby natomiast przykładowo ustanowienie na nich hipoteki celem zabezpieczenia zaciąganych przez niego kredytów bankowych.

Z punktu widzenia postulatu rozwoju energetyki odnawialnej celowe wydaje się zatem rozważenie wprowadzenia w prawie polskim rozwiązań zmierzających do zmiany statusu prawnorzeczowego instalacji OZE poprzez przełamanie w ich przypadku zasady *superficies solo cedit*, na wzór rozwiązań prawnych przyjętych w przypadku urządzeń przesyłowych bądź też raczej budynków lub budowli wzniesionych przez użytkownika wieczystego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Zmiana, w myśl której instalacje OZE nie stanowiłyby już części składowej nieruchomości gruntowej, na którą rozciągałoby się prawo własności właściciela gruntu, lecz odrębny przedmiot prawa własności przysługującego wnoszącemu instalację inwestorowi, byłaby, w opinii Autora, rozwiązaniem sprzyjającym rozwojowi instalacji OZE, pozwalającym na lepszą realizację celów polityki energetycznej i klimatycznej UE, wzmacniając prawnorzeczową ochronę interesów inwestorów. Zabezpieczeniu interesów właściciela nieruchomości obciążanej służyłoby natomiast regulacje ograniczające możliwość wykorzystania gruntu obciążanego prawem zabudowy wyłącznie do wznoszenia budynków i budowli ściśle określonych w umowie o ustanowienie tego prawa, a także uprawnienie do pobierania umówionej opłaty przez cały okres istnienia prawa do zabudowy. Podkreślić także należy, że obciążenie gruntu prawem zabudowy nie ograniczałoby właściciela w prawie do rozporządzania własnością danej nieruchomości.

3. Postulowany kierunek zmian zmierzających do przełamania zasady *superficies solo cedit* – propozycje *de lege ferenda*

Wśród potencjalnych kierunków zmian zmierzających do lepszego prawnorzeczowego zabezpieczenia inwestora wnoszącego instalacje OZE na cudzym gruncie rozważyć można wykorzystanie rozwiązania zastosowanego przez ustawodawcę w przypadku urządzeń przesyłowych i związanej z nimi służebności przesyłu. W swym obecnym kształcie gospodarcza funkcja tej służebności jest mocno zawężona³⁹, dlatego też część przedstawicieli doktryny postuluje rozszerzenie

³⁹ M. Balwicka-Szczyrba, *op. cit.*, s. 55.

możliwości jej ustanowienia także na instalacje OZE, z czym miałyby się przede wszystkim wiązać nowelizacja art. 49 § 1 KC polegająca na poszerzeniu zawartego w nim katalogu urządzeń niestanowiących części składowej nieruchomości właśnie o instalacje OZE⁴⁰. Możliwe byłoby także wprowadzenie służebności związanej z budową i eksploatacją takich instalacji, na wzór funkcjonującej w prawie i praktyce niemieckiej tzw. służebności fotowoltaicznej, będącej w istocie złożonym konglomeratem ograniczonych służebności osobistych⁴¹, co stanowiłoby odbicie widocznego w wielu europejskich krajach znacznego wzrostu zainteresowania wykorzystaniem służebności w nowoczesnym obrocie gospodarczym⁴².

Rozwiązanie takie stanowiłoby krok we właściwym kierunku, ułatwiając inwestorowi korzystanie z instalacji OZE jako stanowiących część składową jego przedsiębiorstwa (zwiększających także tym samym jego wartość), a nie nieruchomości gruntowej, na której zostały wzniesione. Zdaniem Autora należałoby jednak także rozważyć celowość szerszego przełamania zasady *superficies solo cedit* poprzez wprowadzenie do polskiego systemu prawnego tzw. prawa zabudowy jako nowego ograniczonego prawa rzeczowego, umożliwiającego uprawnionemu korzystanie z cudzej nieruchomości gruntowej, w szczególności poprzez wznoszenie na nim budynków i budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot prawa własności, przysługującego uprawnionemu, a nie właścicielowi gruntu.

Pierworzór prawa zabudowy, okreśłany jako *emfiteuza*, znany był już prawu rzymskiemu⁴³. Obecnie taka konstrukcja prawna, w zróżnicowanej formie, funkcjonuje w porządku prawnym wielu państw, w tym również państw UE. Regulacje umożliwiające uprawnionemu wznoszenie oraz posiadanie, a także zbywanie budowli posadowionej na cudzej nieruchomości – będące zatem formą wieloletniego obciążenia nieruchomości gruntowej – a także, z reguły, zbywanie i obciążanie samego takiego prawa, wprowadzono m.in. w ustawodawstwie niemieckim, francuskim, szwajcarskim, austriackim oraz holenderskim⁴⁴. Przykładowo w prawie niemieckim prawo zabudowy (*Erbbaurecht*) ustanawiane jest z reguły na okres od 75 do 99 lat na podstawie umowy pomiędzy właścicielem a uprawnionym, jednak stosuje się do niego przepisy jak do prawa własności oraz podlega ujawnieniu w księdze wieczystej obciążonego gruntu. Jest ono prawem dziedzicznym i zbywalnym oraz można je obciążyć zarówno hipoteką, jak i długiem gruntowym⁴⁵. W trakcie trwa-

⁴⁰ *Ibidem*, s. 58.

⁴¹ Zob. przykładowo A. Bieranowski, *Służebności...*, 2023, s. 81 i nast.

⁴² Zob. przykłady, które podaje A. Bieranowski, *Służebności...*, 2021, nr 12, s. 9 i nast., *idem*, *Służebności...*, 2023, s. 80.

⁴³ K. Lalowicz, *Prawo zabudowy*, „Ius Novum” 2016, nr 4, s. 237.

⁴⁴ *Ibidem*, s. 240.

⁴⁵ *Ibidem*. Zob. także Ł. Przyborowski, *Ograniczone prawa rzeczowe w prawie niemieckim*, „Studia Prawa Prywatnego” 2008, nr 4, s. 43-44; P. Wancke, *op. cit.*, s. 9.

nia prawa zabudowy budynek wzniesiony na działce gruntu nie stanowi jej części składowej (stają się nimi dopiero po wygaśnięciu *Erbbaurecht*)⁴⁶, a zatem zasada *superficies solo cedit* ulega w takim przypadku przełamaniu. Również prawo czeskie dopuszcza wyjątek od zasady *superficies solo cedit*, wprowadzając prawo zabudowy (*pravo stavby*) jako zbywalne i dziedziczne prawo rzeczowe, umożliwiające wybudowania na gruncie lub pod gruntem należącym do innego właściciela, opierając się na budynku, który nie staje się częścią gruntu, na którym został zbudowany⁴⁷.

Z kolei w prawie francuskim funkcjonują dzierżawa wieczysta (*bail emphyteotique*) oraz dzierżawa w celu zabudowy (*bail a construction*), która ustanawiana jest celem wzniesienia budowli na wydzierżawianym gruncie, a następnie ich utrzymaniu, przy czym uprawniony jest właścicielem wzniesionych zabudowań i może je zbyć niezależnie od gruntu⁴⁸.

Wśród rozwiązań stosowanych w prawie państw nienależących do UE warto natomiast przywołać regulacje zawarte w prawie szwajcarskim, w którym funkcjonuje prawo zabudowy, które zaliczane jest wprawdzie w doktrynie szwajcarskiej do służebności osobistych, ale z reguły jest prawem zbywalnym i dziedzicznym (choć może być również ukształtowane jako służebność osobista niezbywalna i niedziedziczna)⁴⁹. Na mocy szwajcarskiego prawa zabudowy uprawniony może pod powierzchnią lub na powierzchni nieruchomości obciążonej wzniesić lub utrzymywać budynek⁵⁰, a zatem funkcjonalnie jest ono zbliżone do niemieckiego *Erbbaurecht*. Podobne rozwiązania istnieją, jak zaznaczono również w prawie innych państwach, przy czym regułą jest że prawo zabudowy obciążać może dowolny grunt, niezależnie od tego, czy jego właścicielem jest jednostka publiczna, czy też podmiot prywatny⁵¹.

Podkreślić należy, że prawo zabudowy nie jest konstrukcją całkowicie polskiemu prawu obcą – wręcz przeciwnie, tego typu rozwiązania istniały w polskim porządku prawnym jeszcze przed zaborami, były obecne także w prawie państw zaborczych oraz – jako prawo zabudowy wzorowane na rozwiązaniach zaczerpniętych z prawa niemieckiego – również w okresie XX-lecia międzywojennego⁵², kiedy to funkcjonowało także prawo wieczystej dzierżawy oraz prawo własności czasowej⁵³. Jeszcze

⁴⁶ P. Wancke, *op. cit.*, s. 10.

⁴⁷ D. Adamiec *et al.*, *Rozwiązania prawne dotyczące lokatorskich spółdzielni mieszkaniowych, kooperatyw mieszkaniowych oraz form własności warunkowej w Czechach, Danii, Francji, Niemczech, Szwajcarii i Szwecji*, „Zeszyty Prawnicze Biura Analiz Sejmowych” 2021, nr 4, s. 260.

⁴⁸ K. Lalowicz, *op. cit.*, s. 240.

⁴⁹ B. Swaczyna, *Ograniczone prawa rzeczowe w prawie szwajcarskim*, „Studia Prawa Prywatnego” 2008, nr 4, s. 75.

⁵⁰ Zob. A. Bieranowski, *Prawnorzeczowe umocnienia...*, s. 20; B. Swaczyna, *op. cit.*, s. 75.

⁵¹ Por. K. Lalowicz, *op. cit.*, s. 241; P. Wancke, *op. cit.*, s. 11.

⁵² Zob. bliżej K. Lalowicz, *op. cit.*, s. 237.

⁵³ Por. P. Wancke, *op. cit.*, s. 10.

po zakończeniu II wojny światowej, na mocy przepisów dekretu z dnia 26 października 1945 r. o prawie zabudowy⁵⁴ mogło ono obciążać grunty warszawskie⁵⁵, lecz nie znalazło się w przepisach nowego prawa rzeczowego z 1946 r. Obecnie konstrukcję opartą na koncepcji prawa zabudowy stanowi w polskim porządku prawnym jedynie użytkowanie wieczyste.

Warto zauważyć, że w trakcie prac Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego przygotowano opublikowany 10 listopada 2010 r. projekt ustawy o zmianie ustawy – kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, który przewidywał m.in. wprowadzenie do polskiego porządku prawnego prawa zabudowy jako nowego ograniczonego prawa rzeczowego, które mogłoby obciążać każdy rodzaj nieruchomości⁵⁶. Niestety, proponowane rozwiązania nie zostały ostatecznie wprowadzone.

Zdaniem Autora dla celów prawnorzeczowego zabezpieczenia interesów inwestora wznoszącego instalację OZE na cudzym gruncie i dla samego pobudzenia procesu inwestycyjnego wprowadzenie prawa zabudowy – postulowane już uprzednio przez część przedstawicieli doktryny⁵⁷ – mogłoby być rozwiązaniem lepszym niż tylko poszerzenie zakresu wyłączenia z art. 49 §1 KC o urządzenia wchodzące w skład instalacji OZE i wprowadzenie służebności fotowoltaicznej (czy to jako rodzaju służebności gruntowej, czy to przez poszerzenie zakresu służebności przesylu) ze względu na szerszy zakres i potencjalnie większą elastyczność takiego prawa⁵⁸.

Prawo zabudowy w założeniach powinno być długoterminowe (tak jak obecne użytkowanie wieczyste), dziedziczne i zbywalne, a także powinno być możliwe obciążenie go hipoteką, niezależnie od obciążenia samych nieruchomości. Konstrukcyjnie zatem byłoby ono zbliżone do prawa użytkowania wieczystego, które w istocie można klasyfikować jako odmianę prawa do zabudowy, jednak o zakresie przedmiotowym ograniczonym do nieruchomości wskazanych w art. 232 KC, podczas gdy podstawowym założeniem nowej regulacji powinien być brak takich ograniczeń, poprzez umożliwienie obciążenia prawem zabudowy dowolnej nieruchomości gruntowej – zarówno stanowiącej własność SP bądź j.s.t., jak i in-

⁵⁴ Dz.U. z 1945 r. Nr 50, poz. 280.

⁵⁵ Uprawniony z tego prawa był użytkownikiem gruntu i jednocześnie właścicielem usytuowanych na nim budynków.

⁵⁶ Zob. bliżej zwłaszcza A. Bieranowski, *Prawo zabudowy i ciężary realne w pracach nad projektem kodeksu cywilnego – podstawowe założenia konstrukcyjne*, „Rejent” 2012, nr 12, s. 14 i nast.; A. Sylwestrzak, *Uwagi o projektowanej regulacji prawa zabudowy*, „Przegląd Sądowy” 2013, nr 5, s. 26-42. Por. także K. Lalowicz, *op. cit.*, s. 241 i nast.

⁵⁷ Zob. m.in. A. Bieranowski, *Prawnorzeczowe umocnienia...*, s. 33; K. Lalowicz, *op. cit.*, s. 245.

⁵⁸ Alternatywie postulowane jest podjęcie przez ustawodawcę prac nad uelastycznieniem prawa użytkowania wieczystego poprzez umożliwienie ustanawiania tego praw na gruntach prywatnych – tak m.in. P. Wancke, *op. cit.*, s. 11.

nych osób prawnych bądź osób fizycznych, co niewątpliwie sprzyjałoby szerszemu wykorzystaniu go w celach inwestycyjnych – także dla celów inwestycji w OZE.

W przypadku prawa zabudowy wyłączenie z części składowych gruntu mogłoby obejmować nie tylko urządzenia wymienione w art. 49 §1 KC, ale wszelkie budynki i budowle wzniesione przez uprawnionego zgodnie z umową na obciążonym gruncie – podobnie jak w przypadku użytkowania wieczystego. Umożliwiłoby ono zatem ustanowienie odrębnego prawa własności, które obejmowałoby nie tylko samą instalację OZE wzniesionych na cudzym gruncie, ale również budynki i budowle towarzyszące jako nieruchomości budynkowe. Wprowadzenie prawa zabudowy umożliwiłoby także ujednolicenie prawnorzeczowego statusu instalacji OZE wzniesionych na gruntach niestanowiących własności inwestora. Jako nieruchomości budynkowe stanowiące odrębny od gruntu przedmiot prawa własności instalacje takie oraz wszelkie inne budynki i budowle wzniesione przez uprawnionego na podstawie prawa zabudowy mogłyby stanowić samodzielny przedmiot zabezpieczenia ułatwiający pozyskiwanie kredytów bankowych na dalsze inwestycje – czego nie umożliwiłoby kwalifikowanie ich jedynie jako części składowych przedsiębiorstwa, jak w przypadku urządzeń przesyłowych.

W kontekście rozwoju gospodarczego i proinwestycyjnych rozwiązań prawnych należy także podkreślić, że w przypadku wprowadzenia do polskiego porządku prawnego prawo zabudowy nie musiałoby ograniczać się do instalacji OZE, lecz, podobnie jak użytkowanie wieczyste, mogłoby umożliwiać wznoszenie wszelkiego rodzaju zgodnych z umową budynków i budowli, zarówno obiektów przemysłowych, jak i usługowych oraz handlowych, przy braku ograniczenia do nieruchomości gruntowych należących do SP lub j.s.t.⁵⁹ Przełamanie w ten sposób zasady *superficies solo cedit* mogłoby przyczynić się do ożywienia inwestycyjnego, ułatwiając uprawnionym z prawa zabudowy pozyskiwanie nowych źródeł finansowania, zabezpieczanych hipoteką na stanowiących ich własność, nieruchomościach budynkowych. *De lege ferenda* celowe byłoby także dopuszczenie do ustanowienia zabezpieczenia na samym prawie do zabudowy – rozwiązanie takie funkcjonuje, jak zaznaczono, w prawie niemieckim, w którym prawo do zabudowy, dla którego prowadzi się odrębną księgę wieczystą (*Erbbaugrundbuch*), może być obciążane innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym zwłaszcza hipoteką, ale także użytkowaniem, a nawet dalszym prawem zabudowy (*Untererbbaurecht*)⁶⁰.

⁵⁹ W razie wprowadzenia takiej regulacji prawo zabudowy mogłoby w przyszłości zastąpić użytkowanie wieczyste, jako prawo rzeczowe o szerszym spektrum działania – zob. A. Sylwestrzak, *op. cit.*, s. 26.

⁶⁰ Zob. Ł. Przyborowski, *op. cit.*, s. 43. Możliwość obciążenia hipoteką prawa zabudowy przewiduje także prawo szwajcarskie – zob. B. Swaczyna, *op. cit.*, s. 76.

Należy przy tym podkreślić, że w porównaniu z obecnym, nieuporządkowanym stanem prawnym, w którym posadowienie instalacji OZE na cudzym gruncie opierać się może na różnego rodzaju stosunkach prawnych, które na ogół nie są konstrukcyjnie dopasowane do specyfiki takiej inwestycji, wprowadzenie prawa zabudowy przyczyniłoby się do uporządkowania i jasnego wyznaczenia wzajemnych relacji na linii właściciel gruntu–inwestor. Interes właściciela nieruchomości gruntowej byłby przy tym zabezpieczony treścią umowy o ustanowienie prawa do zabudowy, określającej, jakie budowle i budynki mogą być wznoszone na obciążonym gruncie – analogicznie jak obecnie w przypadku użytkowania wieczystego. Właściciel nieruchomości byłby także uprawniony do otrzymywania, przez okres obowiązywania prawa do zabudowy, ustalonej opłaty od inwestora, a trwałość opartego na tej konstrukcji stosunku prawnego i jego prawnorzeczowy charakter mogłyby wręcz przyczynić się do lepszego zabezpieczenia jego interesów niż w przypadku, gdy z inwestorem łączy go wyłącznie stosunek obligacyjny, wynikający z reguły z umowy nienazwanej.

Wprowadzenie w polskim porządku prawnym prawa zabudowy, jako nowego ograniczonego prawa rzeczowego, umożliwiłoby także rezygnację z użytkowania wieczystego, które w nowym stanie prawnym straciłoby w istocie rację bytu. Jego funkcje przejąłoby właśnie prawo zabudowy, które, wobec braku – w myśl postulatów Autora – ograniczeń podmiotowych po stronie właściciela obciążanego gruntu, w zdecydowaniu większym stopniu odpowiada potrzebom gospodarki wolnorynkowej niż obecna konstrukcja prawna użytkowania wieczystego, stanowiącego pod tym względem swego rodzaju relikty minionego ustroju.

Podsumowanie

W obecnym stanie prawnym wobec braku odmiennych regulacji szczególnych, co do zasady, instalacje OZE, zgodnie z zasadą *superficies solo cedit*, stanowią jedynie części składowe nieruchomości gruntowej, a nie odrębny przedmiot prawa własności, które przysługiwałoby inwestorowi. Rozciąga się na nie prawo własności przysługujące właścicielowi nieruchomości gruntowej, z którą są one trwale związane, niezależnie od tego, czy ich wzniesienie nastąpiło na podstawie nawiązanych pomiędzy inwestorem a właścicielem nieruchomości stosunków o charakterze obligacyjnym, czy też prawnorzeczowym – z wyjątkiem użytkowania wieczystego, w przypadku którego wzniesione budynki i budowle stanowią odrębne od gruntu nieruchomości budynkowe, a ich prawo własności przysługuje użytkownikowi wieczystemu.

Sytuacja taka, zdaniem Autora, nie sprzyja szybkiemu rozwojowi inwestycji w instalacje OZE, zwiększając dodatkowo związane z tym ryzyko, które i tak jest

wysokie ze względu na wciąż niską rentowność i wrażliwość branży na decyzje czynników politycznych zarówno na szczeblu krajowym, jak i międzynarodowym. Wskazane jest zatem rozważenie zmiany przepisów zmierzającej do modyfikacji prawnorzeczowego statusu instalacji OZE poprzez wprowadzenie rozwiązań przełamujących w stosunku do nich zasadę *superficies solo cedit*.

Cel ten może zostać zrealizowany poprzez rozszerzenie zakresu służebności przesyłu, ewentualnie wprowadzenie jako odmiany służebności gruntowej lub osobistej tzw. służebności fotowoltaicznej, przy jednoczesnym dokonaniu nowelizacji przepisu art. 49 §1 KC, zmierzającej do kwalifikowania urządzeń wchodzących w skład takiej instalacji nie jako części składowych gruntu, lecz jako części składowych przedsiębiorstwa. Zdaniem Autora jednak godne rozważenia byłoby także wprowadzenie prawa zabudowy jako nowego ograniczonego prawa rzeczowego, co byłoby rozwiązaniem dalej idącym i bardziej elastycznym.

De lege ferenda, prawo zabudowy, podobnie jak użytkowanie wieczyste, przełamywałoby zasadę *superficies solo cedit* w odniesieniu do budynków i budowli wzniesionych przez uprawnionego zgodnie z umową na cudzym gruncie, co umożliwiłoby zmianę prawnorzeczowego statusu wznoszonych z jego wykorzystaniem instalacji OZE, które, jako samodzielne nieruchomości budynkowe, stanowiłyby własność inwestora, a nie właściciela gruntu. Zwiększałoby to prawnorzeczowe bezpieczeństwo inwestycji w instalacje OZE wzniesione na cudzym gruncie, a zarazem umożliwiłoby inwestorowi wykorzystanie wzniesionych budowli – oraz samego prawa zabudowy – jako przedmiotu zabezpieczenia, ułatwiając pozyskiwanie środków finansowych na kolejne inwestycje.

Zdaniem Autora docelowo prawo zabudowy może stanowić rozwiązanie lepsze niż ewentualna „służebność fotowoltaiczna”, także ze względu na jego potencjalnie szerszy zakres – pozwalający na przełamanie zasady *superficies solo cedit* nie tylko w stosunku do samych urządzeń wchodzących w skład instalacji OZE – które, podobnie jak w przypadku urządzeń przesyłowych i służebności przesyłu, musiałyby zostać określone w art. 49 §1 KC jako wyjątek od ogólnej reguły. Wyjątek ten nie mógłby być interpretowany rozszerzająco także w stosunku do budynków i budowli towarzyszących, niewchodzących jednak bezpośrednio w skład instalacji OZE. Ponadto prawodawca nie musiałby przecież ograniczyć zakresu prawa zabudowy do inwestycji w instalacje OZE. Mogłoby ono umożliwiać korzystanie z cudzego gruntu dla celów wznoszenia wszelkich innych budynków i budowli zgodnie z zawartą z właścicielem gruntu umową o ustanowienie prawa zabudowy, przyczyniając się tym samym do rozwoju inwestycji poprzez większe zabezpieczenie interesów inwestora z punktu widzenia prawnorzeczowego statusu takich budynków i budowli jako samodzielnych nieruchomości budynkowych, stanowiących odrębny przedmiot prawa własności.

Literatura

- Adamiec D., Branna J., Dziewulak D., Firlej N., Groszkowska K., Karkowska M., Żołądek Ł., *Rozwiązania prawne dotyczące lokatorskich spółdzielni mieszkaniowych, kooperatyw mieszkaniowych oraz form własności warunkowej w Czechach, Danii, Francji, Niemczech, Szwajcarii i Szwecji*, „Zeszyty Prawnicze Biura Analiz Sejmowych” 2021, nr 4.
- Bagan-Kurluta K., *Komentarz do art. 235, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2024.
- Balwicka-Szczyrba M., *O funkcjach służebności – de lege lata i de lege ferenda*, „Nieruchomości@. Kwartalnik Ministerstwa Sprawiedliwości” 2021, nr 5.
- Bieranowski A., *Prawnorzeczowe umocnienia inwestycji fotowoltaicznych w prawie szwajcarskim*, „Rejent” 2021, nr 1.
- Bieranowski A., *Prawo zabudowy i ciężary realne w pracach nad projektem kodeksu cywilnego – podstawowe założenia konstrukcyjne*, „Rejent” 2012, nr 12.
- Bieranowski A., *Służebności fotowoltaiczne w prawie niemieckim*, „Państwo i Prawo” 2023, nr 8.
- Bieranowski A., *Służebności fotowoltaiczne w prawie polskim z odniesieniami komparatystycznymi*, „Rejent” 2021, nr 12.
- Gurgul S., *Instytucja służebności przesyłu a roszczenia związane z budową na cudzym gruncie. Część I*, „Nieruchomości” 2016, nr 10.
- Koczara W., *Umowy korzystania z nieruchomości w celu budowy urządzeń energetyki wiatrowej*, „Nieruchomości” 2024, nr 8.
- Lalowicz K., *Prawo zabudowy*, „Ius Novum” 2016, nr 4.
- Lewandowski P., *Jeszcze o służebności przesyłu*, „Monitor Prawniczy” 2009, nr 12.
- Nowak M., *Między pasem technologicznym a strefą ochronną. Zakres służebności przesyłu*, „Nieruchomości” 2017, nr 1.
- Nowak M., *Służebności przesyłu – własność – użytkowanie wieczyste*, „Nieruchomości” 2015, nr 8.
- Pahl B., Radziłowicz M., *Trwałe związanie z gruntem jako konstytutywna cecha budynku i wybranych budowli*, „Doradztwo Podatkowe” 2025, nr 5.
- Przyborowski Ł., *Ograniczone prawa rzeczowe w prawie niemieckim*, „Studia Prawa Prywatnego” 2008, nr 4.
- Sikorska-Lewandowska A., *Community Land Trust – idea oraz rozwój w USA i w Europie*, „Nieruchomości” 2025, nr 8.
- Sławińska A., *Instytucja własności warstwowej nieruchomości*, „Nieruchomości” 2025, nr 2.
- Stępień-Sporek A., *Status prawny urządzeń wskazanych w art. 49 KC*, „Monitor Prawniczy” 2008, nr 14.
- Swaczyna B., *Ograniczone prawa rzeczowe w prawie szwajcarskim*, „Studia Prawa Prywatnego” 2008, nr 4.
- Sylwestrzak A., *Uwagi o projektowanej regulacji prawa zabudowy*, „Przegląd Sądowy” 2013, nr 5.
- Świrgoń-Skok R., *Komentarz do art. 47, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2024.
- Świrgoń-Skok R., *Komentarz do art. 48, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2024.
- Świrgoń-Skok R., *Komentarz do art. 49, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2024.
- Wancke P., *Prawne zagadnienia prawa zabudowy i prawa użytkowania wieczystego*, „Nieruchomości” 2024, nr 11.
- Wrzecionek R., *Komentarz do art. 191, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2024.