

PRZEGLĄD PRAWA ADMINISTRACYJNEGO

(9)2025 • DOI: 10.17951/ppa.2025.9.107-125

UNIwersytet Warszawski

Aleksander Kurpias

kurpias.ak@gmail.com

ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0009-3666-0135>

Budynki na granicy prawa. Wpływ przekroczenia przez budynek granicy nieruchomości na rynek inwestycyjny i obrót prawny

*Buildings on the Edge of the Law: The Impact of a Building Crossing
Property Boundaries on the Investment Market and Legal Transactions*

Wprowadzenie

We współczesnym, dynamicznie zmieniającym się świecie procesy inwestycyjno-budowlane przebiegają coraz szybciej, a zmiany w strukturze własności nieruchomości stają się codziennością. Wraz z podziałami i scaleniami działek ewidencyjnych, a także z koniecznością dostosowania przestrzeni do szybko zmieniających się potrzeb społeczeństwa pojawiają się liczne wyzwania w zakresie wytyczania granic nieruchomości. W praktyce coraz częściej granice te ustalane są *ad hoc* lub – będąc dawno już wyznaczonymi – nie zostają sprawdzone ani zaktualizowane przez dziesięciolecia, co w połączeniu z nieuniknionymi błędami

mi ludzkimi – zarówno w fazie projektowej, jak i wykonawczej – prowadzi do sytuacji, w których budynki zostają posadowione częściowo z przekroczeniem granicy działki ewidencyjnej, a co za tym idzie nieruchomości, na której powinny się znajdować. Problem ten, choć teoretycznie wydaje się marginalny, w praktyce może generować poważne konsekwencje prawne i praktyczne¹.

Nasunąć może się więc pytanie, jak budynki posadowione z przekroczeniem granic nieruchomości wpływają na szeroko pojętą legalność obrotu nieruchomościami oraz stabilność stosunków własnościowych. Z pewnością przekroczenie granic działki może prowadzić do sporów sąsiedzkich, a także do ewentualnych utrudnień w ustanawianiu ograniczonych praw rzeczowych do nieruchomości – w myśl zasady *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*².

Co więcej, takie sytuacje często komplikują prace nad aktem notarialnym, związane z przenoszeniem własności, gdyż konieczne staje się precyzyjne uregulowanie kwestii prawa do gruntu, na którym znajduje się część budynku. Nieścisłości tego typu mogą wpłynąć na wartość nieruchomości, jej atrakcyjność inwestycyjną oraz zdolność do zaspokajania potrzeb przyszłych właścicieli i użytkowników.

Zjawisko przekroczenia granicy nieruchomości przez budynki jest problemem nie tylko prawnym, lecz także praktycznym. W procesach inwestycyjnych wymaga dodatkowych analiz, negocjacji i kosztownych rozwiązań technicznych, które mają na celu minimalizację ryzyka. Dla właścicieli nieruchomości oraz inwestorów oznacza to często konieczność angażowania specjalistów z zakresu geodezji, prawa i administracji budowlanej. Sytuacje takie rodzą również pytania o odpowiedzialność zarówno projektantów, wykonawców, jak i organów administracji, które zatwierdziły błędnie sporządzone projekty. Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie ogólnej analizy tego zagadnienia wraz ze wskazaniem niektórych jego aspektów, aby zasygnalizować istnienie problemu i spowodować jego nagłośnienie.

Ogólna regulacja Kodeksu cywilnego

Kodeks cywilny³ w art. 46 stanowi w § 1, że nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

¹ B. Janiszewska, *Powstanie „roszczeń uzupełniających” w sytuacji przekroczenia w trakcie budowy granic nieruchomości sąsiedniej (art. 151 k.c.)*, „Rejent” 2007, nr 5.

² Wyrok NSA z dnia 28 maja 2010 r., II FSK 192/09, LEX nr 585272.

³ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2024, poz. 1061, ze zm.), dalej: k.c.

Z kolei zgodnie z art. 24 ust. 1 u.k.w.i.h.⁴ dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Dotyczy to także nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, w których nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnione.

Budynki przekraczające granice nieruchomości stanowią istotny problem w praktyce prawa cywilnego, który znalazł swoje rozwiązanie w przepisach Kodeksu cywilnego. Kwestia ta jest szczegółowo uregulowana w art. 151 i 152 k.c., które mają na celu zrównoważenie interesów właścicieli sąsiednich nieruchomości oraz inwestorów prowadzących działalność budowlaną. Problematyka ta jest szeroko omawiana w doktrynie prawniczej⁵.

Zgodnie z art. 151 k.c. jeśli podczas budowy nieumyślnie przekroczono granicę nieruchomości, właściciel sąsiedniego gruntu może żądać przeniesienia własności zajętej części za wynagrodzeniem, pod warunkiem że inwestor działał w dobrej wierze, a właściciel gruntu nie zgłosił sprzeciwu na czas. Przepis ten chroni stabilność stosunków prawnych i stosuje się go wyjątkowo, gdy usunięcie naruszenia byłoby nadmiernie kosztowne.

Art. 152 k.c. nakłada obowiązek współdziałania sąsiadów przy ustalaniu granic. Jeśli budowa naruszyła granicę, a strony nie dojdą do porozumienia, sprawa może trafić do sądu, który uwzględni m.in. stan prawny, zasady współżycia społecznego i dobrą wiarę inwestora.

W literaturze prawniczej podkreśla się również rolę zasad współżycia społecznego w rozstrzyganiu takich sporów. Przepisy te mają na celu nie tylko ochronę prawa własności, ale także zapobieganie konfliktom sąsiedzkim oraz wspieranie kompromisowych rozwiązań⁶. Warto również zwrócić uwagę na możliwość zastosowania przepisów dotyczących zasiedzenia, które znajdują zastosowanie w przypadku, gdy naruszenie granicy trwało przez odpowiedni czas, w zależności od posiadania fragmentu zasiadanej nieruchomości (wykonywanego poprzez utrzymywanie i użytkowanie jak właściciel na niej „wbudowanego” budynku), w dobrej bądź złej wierze i spełnione zostały przesłanki przewidziane w art. 172 k.c.⁷.

Podsumowując, regulacje Kodeksu cywilnego dotyczące budynków przekraczających granicę nieruchomości mają charakter złożony, obejmują bowiem zarówno ochronę prawa własności nieruchomości, które naruszono poprzez przekroczenie granicy przy budowie budynku, jak i ochronę interesów inwestorów działających w dobrej wierze, przekraczających granicę gruntu w sposób niezamierzony.

⁴ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2023, poz. 1984, ze zm.).

⁵ Zob. m.in. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2023; M. Załucki (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2024.

⁶ W. Borysiak (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2024.

⁷ *Ibidem*.

Zasada superficies solo cedit

Zasada *superficies solo cedit*, wywodząca się z prawa rzymskiego, jest jednym z fundamentalnych założeń prawa własności. Została wyrażona w polskim Kodeksie cywilnym w art. 48 i 191. Jej istotą jest reguła, zgodnie z którą to, co znajduje się na powierzchni gruntu i jest z nim trwale związane (budynki, urządzenia, roślinność), stanowi część składową nieruchomości gruntowej i dzieli jej los prawny. Ta ogólna regulacja, będąca wyrazem zasady integralności nieruchomości, ma kluczowe znaczenie dla ochrony praw właściciela gruntu oraz kształtowania stosunków prawnych w obrocie nieruchomościami.

Zgodnie z art. 48 k.c. z własnością gruntu związana jest własność budynków i innych urządzeń trwale z gruntem związanych, chyba że przepis szczególnie stanowi inaczej. Regulacja ta zakłada, że wszelkie obiekty wzniesione na gruncie, które są z nim trwale połączone, nie mogą być przedmiotem odrębnej własności, chyba że szczególne przepisy, jak np. art. 235 k.c. dotyczący użytkowania wieczystego, wprowadzają wyjątki od tej zasady. Wyjątki te są jednak stosunkowo nieliczne i zawsze muszą wynikać wprost z regulacji ustawowych.

Zasada *superficies solo cedit* znajduje swoje potwierdzenie również w art. 191 k.c., który określa, że własność nieruchomości obejmuje także jej części składowe. Uznanie ruchomości za takowe jest uregulowane w art. 48 k.c. W literaturze prawniczej podkreśla się, że dla uznania danej rzeczy za część składową nieruchomości konieczne jest spełnienie kryterium trwałego połączenia z gruntem oraz istnienia funkcjonalnej zależności między rzeczą a nieruchomością⁸. Istnieją poglądy w doktrynie i orzecznictwie, które wskazują, że rzecz nabywa charakter części składowej nieruchomości, nawet jeśli fizyczne i funkcjonalne jej połączenie z gruntem następuje dla przemijającego użytku⁹.

Wyjątek od tej reguły przewidziany jest w art. 231 k.c., który umożliwia nabycie własności nieruchomości przez posiadacza w dobrej wierze w określonych warunkach. W praktyce orzecznictwa (m.in. w orzecznictwie Sądu Najwyższego) podkreśla się, że zasada ta ma fundamentalne znaczenie dla ochrony integral-

⁸ S. Rudnicki, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2009, s. 39; J. Nadler, [w:] *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, red. E. Gniewek, Warszawa 2008, s. 328; E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *op. cit.*; postanowienie SN z dnia 10 kwietnia 1989 r., III CRN 66/89, OSNC 1991, nr 1, poz. 14.

⁹ A. Kaźmierczyk, *Art. 48, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1: *Część ogólna (art. 1–125)*, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018; orzeczenie SN z dnia 9 czerwca 1967 r., I CR 676/66, PUG 1968, nr 1, s. 24.

ności nieruchomości, ale jej zastosowanie powinno uwzględniać także zasady współzycia społecznego oraz interesy stron¹⁰.

Reasumując istnienie zasady *superficies solo cedit*, należy wskazać, że w systemie prawa polskiego ułatwia ona ujednolicenie reżimu prawnego nieruchomości oraz zapobiega powstawaniu niejasności co do tego, komu przysługuje własność budynków i urządzeń wzniesionych na gruncie. Jest to konstatacja dość oczywista, ale omówiona tu zasada stanowi punkt wyjścia dla rozważań dotyczących złożoności problemu budynków posadowionych z przekroczeniem granicy nieruchomości będącej własnością inwestora.

Różnica między prawem użytkowania wieczystego a prawem własności

W orzecznictwie istnieje rozróżnienie między sytuacjami, gdy nieruchomość stanowi własność oraz gdy jest przedmiotem użytkowania wieczystego. Rozróżnienie to wynika z odmiennych zasad prawnych regulujących te dwa rodzaje praw do nieruchomości, a także z różnic w statusie prawnym budynków i urządzeń znajdujących się na gruncie.

Sprawa staje się jeszcze bardziej skomplikowana w przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Należy przypomnieć, że zgodnie z art. 235 k.c. budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowią własność użytkownika wieczystego. W przeciwieństwie do sytuacji, gdy grunt stanowi przedmiot własności, budynki na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym nie są częścią składową nieruchomości gruntowej. Dochodzi tym samym do nietypowego rozkładu prawa własności, w którym użytkownik wieczysty posiada odrębne, niespotykane powszechnie prawo własności obejmujące jedynie budynek – bez własności gruntu, na którym został wzniesiony. W przypadku przekroczenia granicy gruntu sąsiedniego przez budynek wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste prawo własności oraz legalność jego przenoszenia na nabywcę mogą być interpretowane inaczej niż w sytuacji, gdy grunt jest przedmiotem własności.

Istnieje orzecznictwo dotyczące stanu faktycznego, w którym doszło do oddania nieruchomości zabudowanej budynkiem posadowionym na dwóch sąsiednich nieruchomościach w użytkowanie wieczyste. Wskazuje ono na ryzyko stwierdzenia przez sąd nieważności czynności prawnej w sytuacji, gdy budynek ten nie

¹⁰ Zob. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów SN – Izba Cywilna – zasada prawna z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91; wyrok SN z dnia 20 maja 1997 r., II CKN 172/97; wyrok SN z dnia 22 lutego 2001 r., III CKN 297/00; wyrok SN z dnia 7 lipca 2004 r., I CK 20/04.

został podzielony w sposób zgodny z przepisami art. 58 § 1 w zw. z art. 235 k.c. oraz art. 31 u.g.n.¹¹.

W myśl zasady wyrażonej w art. 235 k.c. budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. Jest to zatem własność odrębna od własności nieruchomości gruntovej. Zasada ta nie dotyczy budynków posadowionych na gruncie, do którego przysługuje prawo własności, a nie prawo użytkowania wieczystego.

Wyroki dotyczące nieważności ustanowienia lub przeniesienia prawa użytkowania wieczystego dotyczą problematyki odrębnej własności budynku posadowionego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Jeżeli budynek posadowiony jest na dwóch sąsiednich nieruchomościach, umowa oddania jednej z nich w użytkowanie wieczyste jest nieważna jako sprzeczna z art. 235 k.c. i art. 31 u.g.n. Dotyczy to jednak wyłącznie sytuacji, w których budynek nie został podzielony w sposób umożliwiający przeniesienie własności części budynku.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Gdańsku, „nieważna jest umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków, jeżeli budynek posadowiony jest częściowo na działce niebędącej przedmiotem sprzedaży i nie został trwale przedzielony ścianą w miejscu przebiegu granicy między tymi działkami”¹². Wobec tego, jak wskazuje Sąd, „umowa ta jest sprzeczna z art. 235 § 1 k.c. Według tego przepisu przedmiotem sprzedaży wraz ze sprzedażą prawa użytkowania wieczystego gruntu jest stojący na nim budynek, tymczasem niewydzielona trwałą ścianą przebiegającą po linii podziału gruntów część hali nie stanowi budynku ani samodzielnej części budynku w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. i art. 235 § 1 k.c.”.

W podobnym stanie faktycznym i prawnym wypowiedział się Sąd Najwyższy, który orzekł: „Jeżeli budynek posadowiony jest na dwóch sąsiednich nieruchomościach (przekroczenie granicy), to umowa oddania jednej z nich w użytkowanie wieczyste jest nieważna, gdy budynek nie został podzielony w ten sposób (zgodny z prawem podział pionowy w linii granicy między nieruchomościami), że możliwe było przeniesienie własności części budynku na użytkownika wieczystego (art. 58 § 1 w zw. z art. 235 k.c. oraz art. 31 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami)”¹³. Jest to kolejne orzeczenie zapadłe wyłącznie w odniesieniu do użytkowania wieczystego, a nie do prawa własności do nieruchomości.

¹¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2024, poz. 1145, ze zm.). Zob. wyrok SN z dnia 22 grudnia 2004 r., II CK 262/04; postanowienie SN z dnia 24 maja 2012 r., V CSK 264/11.

¹² Wyrok SA w Gdańsku z dnia 8 stycznia 2013, V ACa 971/12.

¹³ Wyrok SN z dnia 22 grudnia 2004 r., II CK 262/04.

W innym orzeczeniu Sąd Najwyższy wskazał, iż „ze względu na wzajemną relację obu praw, tj. prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności budynków i innych urządzeń znajdujących się na gruncie – wynikającą z art. 235 § 1 k.c. – w orzecznictwie przyjęto, że zdarzenie prawne, którego przedmiotem jest ustanowienie bądź przeniesienie prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności budynku na rzecz użytkownika wieczystego, powinno prawidłowo ustanawiać (przenosić) nie tylko prawo użytkowania wieczystego gruntu, ale również prawo własności budynku, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności. Innymi słowy, nie dochodzi do skutecznego ustanowienia albo przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu, jeżeli jednocześnie nie następuje skuteczne przeniesienie na rzecz użytkownika wieczystego własności budynku znajdującego się na tym gruncie. W szczególności umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego, niezawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna – art. 58 k.c.”. Jak widać, przesądzenie o nieważności przeniesienia własności nieruchomości w tej sprawie wynika wprost i wyłącznie z relacji prawa własności budynków z prawem użytkowania wieczystego gruntu.

Nieważność ustanowienia lub przeniesienia prawa użytkowania wieczystego wskazana w wyżej wymienionych wyrokach uzasadniona jest każdorazowo przez sąd naruszeniem konkretnego przepisu prawa – art. 235 k.c. lub art. 31 u.g.n. Przepisy te dotyczą użytkowania wieczystego i nie mają zastosowania do gruntów, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste.

Z kolei w przypadku nieruchomości będących własnością – zarówno w zakresie budynku, jak i nieruchomości gruntowej – należy zwrócić uwagę na to, uwzględniając rozumienie pojęcia budynku wywodzone m.in. z interpretacji art. 46 i 48 k.c., zasady pionowego podziału zabudowanej nieruchomości oraz wyniki systemowej oceny działania art. 151 k.c., że właścicielem całego budynku, przy którego wznoszeniu doszło do przekroczenia granicy gruntu sąsiedniego, jest właściciel nieruchomości wyjściowej¹⁴. Sytuacja ta stanowi wyjątek od zasady *superficies solo cedit*. Tym samym wybudowanie obiektu budowlanego z przekroczeniem granicy nieruchomości nie czyni automatycznie właściciela sąsiedniego gruntu współwłaścicielem wybudowanego obiektu¹⁵.

¹⁴ B. Sitek, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, Warszawa 2019; B. Janiszewska, *Stosunki własnościowe w wypadku przekroczenia granicy nieruchomości przy wznoszeniu budynku*, „Przegląd Sądowy” 2007, nr 6, s. 53; J. Piątkowski, [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. 2: *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1977, s. 143; uchwała SN z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07; wyrok WSA w Kielcach z dnia 30 października 2024 r., II SA/Ke 325/24.

¹⁵ Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 27 kwietnia 2016 r., II SA/Gd 365/15.

Powyższy pogląd wyrażony przez przedstawicieli doktryny podzielił Sąd Najwyższy, wskazał bowiem, że „w razie przekroczenia granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku na nieruchomości wyjściowej, art. 151 k.c. wprowadza wyjątek od zasady *superficies solo cedit*, wobec czego właścicielem budynku jest inwestor (...). Jest też wyrażane zapatrywanie, że wyjątek od zasady *superficies solo cedit* zachodzi dopiero w razie ustanowienia służebności, o której mowa w art. 151 zdanie drugie k.c., dlatego do chwili ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej właściwe części budynku są częściami składowymi tych nieruchomości, z którymi są trwale związane”. Przyjmując wykładnię mającą na celu ochronę bezpieczeństwa obrotu oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa, Sąd Najwyższy przychylił się do pierwszego poglądu jako dominującego w dotychczasowym orzecznictwie¹⁶.

Odrębna linia orzecznicza dotyczy nieważności przeniesienia prawa własności. Dotyczy ona stanów faktycznych, w których przedmiotem transakcji jest część nieruchomości i w ramach czynności prawnej dochodzi do podziału nieruchomości (poprzez wydzielenie działki gruntu do osobnej księgi wieczystej) w miejscu, w którym znajduje się budynek, który nie może podlegać podziałowi z uwagi na brak ściany wymaganej odrębnymi przepisami.

W sytuacji, gdy niemożliwe jest takie podzielenie budynku (np. z powodu braku możliwości wzniesienia ściany o odpowiednim przebiegu), żeby powstały dwa odrębne budynki – odpowiednio każdy na oddzielnej nieruchomości powstałej w wyniku podziału – przeniesienie własności części nieruchomości jest uznawane za nieważne, gdyż czynność prawna była dokonana z naruszeniem art. 47 § 1 k.c.

W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 r. podniesiono, że „umowa przeniesienia własności części nieruchomości, objętej oddzielną księgą wieczystą, bez jednoczesnego podziału znajdującego się na niej budynku, jest nieważna”¹⁷. W sprawie tej Sąd odpowiadał na pytanie: „Czy w przypadku posadowienia budynku na gruncie stanowiącym przedmiot własności tego samego właściciela, ale geodezyjnie podzielonym na dwie działki, czynność prawna polegająca na zbyciu prawa własności do jednej z tych działek gruntu wywoła skutek przeniesienia własności tego gruntu wraz z częścią budynku na tym gruncie posadowioną w myśl zasady wyrażonej w art. 48 k.c., czy też czynność taka nie wywoła wskazanego wyżej skutku jako sprzeczna z uregulowaniem art. 47 § 1 w związku z art. 58 § 1 k.c.?”

Sąd Najwyższy wskazał na obowiązywanie zasady „jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość”. Zgodnie z odrębnymi przepisami podział budynku jest

¹⁶ Uchwała SN z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07; wyrok SN z dnia 5 stycznia 1971 r., I CR 5/71; uchwała SN z dnia 21 kwietnia 2005 r., III CZP 9/05; uchwała SN z dnia 13 października 2006 r., III CZP 72/06; postanowienie SN z dnia 9 lutego 2007 r., III CZP 159/06.

¹⁷ Uchwała SN z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07.

prawnie dopuszczalny tylko w przypadku istnienia pionowej ściany umożliwiającej podzielenie budynku na dwa osobne budynki. Warunek ten nie był zachowany. W związku z tym Sąd Najwyższy wskazał na nieważność umowy przeniesienia części nieruchomości uregulowanej w jednej księdze wieczystej, na skutek której miała powstać nowa nieruchomość, tj. umowy obejmującej podział nieruchomości. Czynność prawna naruszała bowiem art. 47 § 1 k.c. – część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych.

Ponadto Sąd Najwyższy wyjaśnił, że „podziału zabudowanej nieruchomości należy dokonywać według płaszczyzn pionowych w taki sposób, by linia podziału budynku odpowiadała linii podziału gruntu i przebiegała przez istniejącą lub możliwą do wykonania ścianę, dzielącą budynek na samodzielne części, stanowiące odrębne budynki”. Z tego względu Sąd odmówił stosowania do sytuacji podziału nieruchomości w drodze analogii art. 151 k.c., gdyż zasada podziału zabudowanej nieruchomości jest wyczerpująco uregulowana, co wyklucza potrzebę stosowania analogii. Poza tym art. 151 k.c. dotyczy przekroczenia granicy wyodrębnionej nieruchomości, a nie wyodrębnienia części nieruchomości zabudowanej budynkiem.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy, „niedokonanie podziału budynku wpływa na ocenę całej analizowanej czynności prawnej, ponieważ części budynku nie mogą być wyodrębnionym przedmiotem własności”. Problem ten nie stanowi jednak podstawy do uznania nieważności przeniesienia całej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wykraczającym poza jej granice. W takim przypadku status prawny części budynku reguluje art. 151 k.c. Natomiast w przypadku, gdy sprzedaż nieruchomości nie będzie wiązała się z jej podziałem, na skutek którego dojdzie do wydzielenia części nieruchomości gruntowej z naruszeniem granicy budynku, nie ma przesłanek, by uznać, że będzie to transakcja niezgodna z prawem.

Z uwzględnieniem przytoczonego powyżej orzecznictwa brak jest zidentyfikowanego orzecznictwa sądów, w którym stwierdzono by nieważność przeniesienia prawa własności całej nieruchomości z tego powodu, że fragment posadowionego na tej nieruchomości budynku został wybudowany z przekroczeniem granicy tej nieruchomości. Sądy wskazują bowiem, że taki stan prawny jest uregulowany w art. 151 k.c.

Podsumowując, orzecznictwo wyraźnie rozróżnia sytuacje, w których grunt stanowi własność, od tych sytuacji, gdy jest oddany w użytkowanie wieczyste. W przypadku własności budynek przekraczający granicę nieruchomości sąsiedniej jest regulowany na podstawie art. 151 k.c., co pozwala na utrzymanie jedności budynku przy jednoczesnym zabezpieczeniu roszczeń właściciela sąsiedniego gruntu. Natomiast w użytkowaniu wieczystym budynek stanowi odrębną własność użytkownika wieczystego, co wymaga zgodności z art. 235 k.c. oraz przepisami szczególnymi, a brak prawidłowego podziału może prowadzić do nie-

ważności czynności prawnych. W związku z tym nietrudno dojść do konstatacji, że o ile – ze względu na zdroworozsądkową wykładnię Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego – sprzedaż prawa własności nieruchomości, mimo omyłkowego przekroczenia jej granic przez wzniesiony przez właściciela budynek, nie powinna zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą stanowić czynności niezgodnej z prawem, o tyle sprzedaż użytkowania wieczystego w analogicznej sytuacji może nastręczyć więcej trudności ze względu na szerszą, udokumentowaną doktrynę i bardziej surowe orzecznictwo.

Wyodrębnianie lokali

Z perspektywy procesu inwestycyjno-budowlanego kwestia wyodrębnienia lokali w budynkach odgrywa kluczową rolę. Pozwala ona na uregulowanie sytuacji prawnej budynku w sposób, który nie tylko zapewnia przejrzystość w zakresie własności, ale również umożliwia sprzedaż poszczególnych lokali jako odrębnych nieruchomości. Jest to szczególnie istotne w przypadku większych inwestycji deweloperskich, gdzie podział na lokale warunkuje sukces komercyjny całego projektu. Powstaje jednak pytanie, jak przebiega proces wyodrębnienia lokali w budynkach, które powstały z przekroczeniem granicy nieruchomości sąsiedniej.

Wymaga on uwzględnienia szczególnych regulacji prawnych, w tym przepisów ustawy o własności lokali¹⁸ oraz przepisu art. 151 k.c., ustanawiającego omówiony wcześniej wyjątek od zasady *superficies solo cedit*. W sytuacjach opisanych w niniejszym artykule właściciel nieruchomości dotkniętej przekroczeniem granicy może dochodzić roszczeń o wynagrodzenie za ustanowienie służebności grunтовой, wykup zajętej części gruntu lub przywrócenie stanu poprzedniego, jeżeli spełnione zostaną określone przesłanki.

Przy wyodrębnianiu lokali z takich budynków należy mieć na uwadze, że przekroczenie granicy nieruchomości sąsiedniej nie wyklucza ustanowienia odrębnej własności lokali na podstawie przepisów art. 3 ust. 1 zd. 1 u.w.l. oraz art. 4 ust. 3 u.w.l. W myśl tych regulacji właściciel lokalu nabywa udział w nieruchomości wspólnej, a w przypadku użytkowania wieczystego – udział w tym prawie. Jak wskazano w orzecznictwie, przekroczenie granicy gruntu sąsiedniego przy wznoszeniu budynku nie pozbawia inwestora prawa własności budynku ani nie wyklucza realizacji roszczeń przewidzianych w art. 151 k.c.¹⁹. Wobec powyższego

¹⁸ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1048, ze zm.), dalej: u.w.l.

¹⁹ Uchwała SN z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07.

dopuszczalność wyodrębnienia lokalu i związania go udziałem w nieruchomości wspólnej nie jest uzależniona od wcześniejszej realizacji roszczeń właściciela gruntu dotkniętego przekroczeniem.

Podkreślenia wymaga również stanowisko wyrażone w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, zgodnie z którym zasada *superficies solo cedit* nie ma charakteru absolutnego i może być ograniczona, m.in. przez regulacje zawarte w art. 151 k.c. oraz przepisy dotyczące odrębnej własności lokali²⁰. W orzecznictwie wskazuje się także, że przekroczenie granicy nieruchomości sąsiedniej nie wpływa na funkcjonalną całość budynku ani na jego status jako nieruchomości budynkowej, a co za tym idzie stanowisko, iż sytuacja prawna gruntu, na którym wzniesiono budynek, wyłącza ustanowienie odrębnej własności lokalu, nie jest trafne. Pojęcie budynku nie jest zdefiniowane w przepisach Kodeksu cywilnego. Jego definicję zawiera art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane²¹, jednakże – jak podkreśla się w orzecznictwie – czyni to tylko na potrzeby tej ustawy, w związku z czym należy przyjąć, że w stosunkach cywilnoprawnych definicja ta ma znaczenie pomocnicze. W związku z tym w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że budynkiem jest obiekt budowlany trwale związany z gruntem, stanowiący część składową nieruchomości gruntowej (art. 48 k.c.) albo odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 235 § 1 k.c.), wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych i mający fundamenty oraz dach, a więc obiekt o wyraźnie zamkniętej bryle, z tym że spełnienie cechy odrębności może zostać zrealizowane także przez ustanowienie potrzebnych służebności. Dopuszczalność istnienia nieruchomości budynkowej zakłada zatem nie tylko prawną odrębność budynku, ale również wskazuje na jego odrębność fizyczną. Część budynku, która nie ma cech fizycznych tak rozumianej odrębności, nie jest budynkiem, a jedynie strukturą budowlaną²².

W związku z tym należy przyjąć, że przekroczenie granicy nieruchomości sąsiedniej przez budynek, w którym znajduje się lokal przeznaczony do wyodrębnienia, nie powinno stanowić podstawy do odmowy ustanowienia odrębnej własności tego lokalu. Realizacja roszczeń wynikających z art. 151 k.c. pozostaje niezależna od procedury wyodrębniania lokali i może być przeprowadzona równolegle lub w późniejszym czasie. Orzecznictwo sądowe wskazuje, że w takich sytuacjach szczególną rolę odgrywa ochrona interesów właściciela gruntu dotkniętego przekroczeniem, przy jednoczesnym zachowaniu prawa właściciela budynku lub użytkownika wieczystego do realizacji uprawnień wynikających z przepisów ustawy o własności lokali.

²⁰ Wyrok NSA z dnia 29 września 2022 r., I OSK 2273/19.

²¹ T.j. Dz.U. 2024, poz. 725, ze zm.

²² Wyrok SN z dnia 7 października 2015 r., I CSK 856/14.

Legalność transakcji przy przekroczeniu granicy nieruchomości przez budynek

Sprzedaż nieruchomości, na której budynek przekracza granicę gruntu sąsiedniego, może też dotyczyć całej budowli (oddzielnie od prawa własności nieruchomości, w przypadku użytkowania wieczystego lub wraz z prawem do gruntu). Opiera się wtedy na ogólnych zasadach prawa własności oraz przytoczonych wyżej przepisach regulujących sytuacje wyjątkowe związane z przekroczeniem granic nieruchomości. Nie zmienia to faktu, że sprzedaż stanowi przykład jednego z kluczowych uprawnień wynikających z esencji prawa własności.

W myśl art. 64 ust. 3 Konstytucji RP własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Nie pozostawia to wątpliwości, że zasada ta znajdzie zastosowanie przy analizie uprawnienia właściciela nieruchomości do dysponowania nimi mimo faktu zabudowania nieruchomości budynkiem, który wykracza poza ich granice.

Zgodnie z art. 140 k.c. w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Przepis ten podkreśla ochronę prawną właściciela gwarantowaną w Konstytucji poprzez podkreślenie przynależnych właścicielowi uprawnień do korzystania z rzeczy i rozporządzania nią zgodnie ze swoją wolą²³.

Sąd Najwyższy określił wręcz, że art. 140 k.c. zakreśla granice uprawnień właściciela, w sposób generalny wskazując, że właścicielowi wolno robić ze swoją rzeczą wszystko, co nie jest zabronione przez ustawy, zasady współżycia społecznego i co nie pozostaje w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa²⁴.

Ponadto w orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się w odniesieniu do art. 140 k.c., że „choć przepis ten nie zdefiniował prawa własności przez wyczerpujące wyliczenie uprawnień właściciela, to jednak wyliczył uprawnienia zasadnicze, a przede wszystkim uprawnienia do korzystania z rzeczy oraz do rozporządzania nią”²⁵. Wprost wskazano, że dwa wspomniane uprawnienia stanowią istotę prawa własności. Z perspektywy analizowanej sprawy kluczowa pozostaje teza, którą Sąd

²³ T.A. Filipiak, *Art. 140, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. A. Kidyba, Warszawa 2012.

²⁴ Uchwała SN z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97.

²⁵ J. Gudowski, J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki, *Art. 140, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. J. Gudowski, Warszawa 2016; uchwała SN z dnia 16 lipca 1980 r., III CZP 45/80, OSNCP 1981, nr 2–3, poz. 25; K.K. Łukawski, *Glosa krytyczna do uchwały SN z dnia 16 lipca 1980 r., III CZP 45/80*, „Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych” 1981, nr 7–8, poz. 131.

wysnuł w uzasadnieniu wyroku, a mianowicie że „uprawnienie do rozporządzania rzeczą polega na prawie wyzbycia się jej w drodze przeniesienia własności”²⁶.

Dopiero w sytuacji, gdy określone zachowania właściciela są sprzeczne z ustawą, społeczno-gospodarczym przeznaczeniem własności i zasadami współżycia społecznego, to zachowania te nie mieszczą się w treści prawa własności²⁷.

W związku z powyższym na podkreślenie zasługuje wielokrotnie utrwalana w doktrynie i orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego zasada, według której przepisy ograniczające lub pozbawiające prawa własności, jako przepisy wyjątkowe, nie podlegają wykładni rozszerzającej²⁸. Jednoznaczną podstawę konstytucyjną dla wprowadzenia ograniczeń prawa własności stanowi przepis art. 64 ust. 3 Konstytucji RP. Wskutek tej regulacji każde ograniczenie powinno podlegać ocenie przez pryzmat zarówno formalnych, jak i materialnych kryteriów wyrażonych w tym przepisie²⁹.

Przekroczenie granicy nieruchomości podczas budowy nie powoduje automatycznego przejścia własności części budynku na właściciela sąsiedniego gruntu³⁰. Art. 151 k.c. wprowadza szczególne rozwiązanie dla takich sytuacji, wskazując, że w razie nieumyślnego przekroczenia granicy nieruchomości sąsiedniej właściciel tej nieruchomości może dochodzić wynagrodzenia za ustanowienie służebności gruntowej lub wykupienia zajętej części gruntu. Jednocześnie przepis ten chroni inwestora przed obowiązkiem przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że właściciel sąsiedniego gruntu zgłosił sprzeciw bez zbędnej zwłoki lub gdy przekroczenie wiąże się z groźbą wyrządzenia niewspółmiernej szkody. Taki stan prawny zachowuje jedność budynku jako całości i przyznaje jego własność inwestorowi, nawet jeśli budynek w części znajduje się na gruncie sąsiada.

Prawo własności, określone w art. 140 k.c., obejmuje swobodne rozporządzanie rzeczą, co oznacza możliwość jej sprzedaży. Ograniczenie tego prawa wymaga wyraźnego przepisu ustawowego, który wprowadza takie ograniczenie w sposób szczególny i uzasadniony. Zasadniczo fakt przekroczenia granicy nieruchomości przez budynek nie stanowi przeszkody do sprzedaży całej nieruchomości, na której budynek się znajduje. Przekroczenie to reguluje art. 151 k.c., który określa roszczenia właściciela sąsiedniej nieruchomości, ale nie uniemożliwia właścicielowi nieruchomości, na której posadowiony jest budynek, przeniesienia prawa własności na inną osobę.

²⁶ *Ibidem*.

²⁷ Wyrok SN z dnia 12 lipca 2012 r., I CSK 676/11.

²⁸ W ten sposób uzasadnienie wyroku SN z dnia 6 marca 1998 r., III CKN 393/97, OSP 1998, nr 10, poz. 171; wyrok NSA w Warszawie z dnia 1 grudnia 1995 r., II SA 1400/94, Wokanda 1996, nr 3, s. 32; J. Gudowski, J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki, *op. cit.*

²⁹ Wyrok TK z dnia 25 maja 1999 r., SK 9/98.

³⁰ Wyrok NSA z dnia 29 września 2022 r., I OSK 2273/19.

Orzecznictwo sądowe podkreśla, że każda sytuacja, w której budynek przekracza granicę nieruchomości, musi być oceniana indywidualnie, z uwzględnieniem konkretnych okoliczności oraz zasad współżycia społecznego. Przepisy takie jak art. 151 k.c. mają charakter wyjątkowy i muszą być interpretowane w sposób ścisły, co oznacza, że regulacje te nie mogą być stosowane rozszerzająco. Jednocześnie należy pamiętać, że ich celem jest zapewnienie równowagi pomiędzy ochroną praw właściciela nieruchomości a interesami sąsiada, którego grunt został zajęty w wyniku przekroczenia granicy.

W świetle powyższego sprzedaż nieruchomości z budynkiem przekraczającym granicę gruntu sąsiedniego nie jest z zasady sprzeczna z prawem, o ile transakcja ta nie prowadzi do naruszenia szczególnych przepisów regulujących zbywanie nieruchomości, takich jak przepisy o podziale nieruchomości czy o integralności budynku. Roszczenia właściciela sąsiedniej nieruchomości wynikające z przekroczenia granicy mogą być realizowane niezależnie od samej transakcji sprzedaży i pozostają odrębną kwestią prawną.

Wpływ na proces inwestycyjno-budowlany

Niepewność prawna związana z ubogim uregulowaniem kwestii budynków przekraczających granicę nieruchomości stanowi istotny problem dla rynku inwestycyjno-budowlanego. W polskim porządku prawnym brak jest szczegółowych przepisów dotyczących skutków przekroczenia granicy gruntu na etapie planowania i realizacji inwestycji budowlanych, co prowadzi do licznych wątpliwości interpretacyjnych. Regulacje takie jak art. 151 k.c. odnoszą się głównie do skutków cywilnoprawnych istniejących już naruszeń, takich jak możliwość żądania odszkodowania czy ustanowienia służebności, ale nie precyzują zasad postępowania na wcześniejszych etapach procesu inwestycyjnego.

Tymczasem przekroczenie granicy działki budowlanej, nawet nieumyślne, może widocznie komplikować uzyskiwanie kluczowych decyzji administracyjnych związanych z procesem inwestycyjnym. W szczególności ma to miejsce przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę. Brak jednolitego podejścia administracyjnego w takich przypadkach nierzadko skutkuje brakiem pewności w procesie inwestycyjno-budowlanym, wiąże się z kosztami ewentualnego ubezpieczenia inwestycji oraz wywołuje potencjalną niechęć do podejmowania ryzyka przez inwestorów w warunkach dotknięcia przekroczeniem granicy lub gdzie istnieje prawdopodobieństwo takiego zdarzenia.

Przekroczenie granicy nieruchomości przez budynek nie ma wpływu na procedurę wydania decyzji o warunkach zabudowy. Zasady ładu przestrzennego nie stanowią wzorca kontroli dla tego rodzaju decyzji, a kwestia przekroczenia

granicy nie jest związana z oceną zgodności zamierzenia inwestycyjnego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W konsekwencji organ wydający decyzję o warunkach zabudowy nie bada tej kwestii w toku postępowania.

Odmiennie przedstawia się wpływ przekroczenia granicy nieruchomości na procedurę uzyskania pozwolenia na budowę. W przypadku budynku wzniesionego przez inwestora z naruszeniem granicy nieruchomości powstaje sytuacja braku tytułu prawnego do części gruntu, co skutkuje brakiem prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego. Zgodnie z art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wynika z tytułu prawnego, który może przybrać formę prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązaniowego przewidującego uprawnienie do wykonywania robót budowlanych. Inwestor zobowiązany jest posiadać tytuł prawny do całego terenu objętego projektem budowlanym najpóźniej w chwili składania wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.

Złożenie przez inwestora oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane stanowi warunek konieczny do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. W sytuacji, gdy budynek przekracza granicę nieruchomości, a inwestor mimo to składa oświadczenie o posiadanym tytule prawnym, istnieje ryzyko naruszenia przepisów karnych. Zgodnie z art. 233 § 1 w zw. z § 6 k.c. składanie fałszywych zeznań lub zatajenie prawdy może skutkować karą pozbawienia wolności od 6 miesięcy do 8 lat. Ocena prawdziwości oświadczenia złożonego przez inwestora w tym zakresie podlega rozstrzygnięciu przez sąd karny.

Na gruncie administracyjnym złożenie nieprawdziwego oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane może stanowić podstawę do wznowienia postępowania o wydanie pozwolenia na budowę. Zgodnie z art. 145 § 1 pkt 1 lub 5 Kodeksu postępowania administracyjnego jeśli decyzja została wydana na podstawie fałszywego oświadczenia, możliwe jest jej uchylenie w trybie wznowieniowym. Niemniej organy architektoniczno-budowlane nie mają obowiązku prowadzenia postępowania wyjaśniającego w zakresie prawdziwości oświadczenia inwestora. Nawet jeśli organ ma wątpliwości co do prawdziwości tego oświadczenia, jego treść pozostaje w gestii odpowiedzialności karnej inwestora.

W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się ugruntowane stanowisko, zgodnie z którym katalog praw dających możliwość dysponowania nieruchomością na cele budowlane, określony w art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego, nie ma charakteru zamkniętego. Tytuł prawny może wynikać z dowolnego stosunku zobowiązaniowego, o ile przewiduje on uprawnienie do prowadzenia robót budowlanych. Mimo takiego proinwestycyjnego podejścia prawodawcy, jednoznacznie pozostaje, że w przypadku przekroczenia granicy nieruchomości przez budynek inwestor nie posiada uprawnienia do prowadzenia robót budowlanych w zakresie objętym

naruszeniem. Brak takiego uprawnienia skutkuje nielegalnym charakterem budowy, co może rodzić konsekwencje zarówno administracyjnoprawne, jak i karne.

Przy uwzględnieniu powyższego należy zwrócić uwagę na fakt, że przekłada się to na ograniczenie atrakcyjności inwestycyjnej tych nieruchomości na rynku, a także na zwiększenie kosztów transakcyjnych wynikających z konieczności prowadzenia rozbudowanych analiz prawnych oraz negocjacji z właścicielami sąsiednich działek (np. w zakresie uzgodnienia stanu faktycznego ze stanem prawnym). Może to następować np. poprzez użycie regulacji dotyczących zasiedzenia, wyburzenie części budynku, która nieopatrnie znalazła się za granicą działki, lub wdrożenie procedury podziału nieruchomości, na którą wkroczone celem sprzedaży tego jej kawałka, który znajduje się pod budynkiem i ostatecznego przeniesienia tego kawałka do księgi wieczystej nieruchomości, na której znajduje się większość budynku.

Brak szczegółowych regulacji prawnych w tym zakresie prowadzi do ryzyka ograniczenia aktywności inwestycyjnej i może skutkować opóźnieniami w realizacji projektów budowlanych, zwłaszcza w obszarach miejskich, gdzie działki budowlane są ograniczone i nierzadko wymagają precyzyjnego planowania przestrzennego. Jednakże należy podkreślić, że ogólnie brak jest wyraźnych przeszkód dla prowadzenia procesu inwestycyjno-budowlanego w przypadku wystąpienia przekroczenia granicy nieruchomości. W polskim porządku prawnym brak jest orzecznictwa, które w odniesieniu do właścicieli nieruchomości zabraniałoby swobodnego wykonywania prawa własności w odniesieniu do nieruchomości zabudowanej takim budynkiem lub na którą wkroczone przez wzniesienie budynku. Przekroczenie granicy działki budowlanej podlega regulacjom art. 151 k.c., które przewidują określone roszczenia dla właścicieli sąsiednich nieruchomości, ale nie zakazują prowadzenia inwestycji ani sprzedaży takich nieruchomości.

Zakończenie

Podsumowując, niniejszy artykuł powstał po to, aby zwrócić uwagę na istotne problemy prawne związane z budynkami przekraczającymi granice nieruchomości, które wpływają na proces inwestycyjno-budowlany oraz bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami. Kwestia ta, choć stosunkowo często spotykana w praktyce, szczególnie w środowisku miejskim³¹, nadal pozostaje niedostatecznie uregulowana

³¹ Zob. m.in. M. Kawecka, *Przekroczenie granicy działki przy budowie – uprawnienia stron*, 3.04.2023, <https://legalnabudowa.pl/przekroczenie-granicy-dzialki-przy-budowie-uprawnienia-stron> (dostęp: 27.12.2024); *Część budynku w cudzym gruncie*, 13.01.2019, <https://eglos.pl/aktualnosci/item/30523-czesc-budynku-w-cudzym-gruncie> (dostęp: 29.12.2024); I. Ferens, *Przekroczenie granic sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku*, 3.09.2009, <https://nieruchomosci.infor.pl/prawo/691-280,Przekroczenie-granic-sasiedniego-gruntu-przy-wznoszeniu-budynku.html> (dostęp: 29.12.2024).

w polskim systemie prawnym. Zasygnalizowane w artykule trudności wynikają przede wszystkim z braku jednoznacznych przepisów oraz spójnego orzecznictwa w odniesieniu do transakcji, w których nieruchomość stanowi własność inwestora, a budynek nieznacznie i nieumyślnie przekracza granice działki sąsiedniej. Najnowsze orzecznictwo, wskazując, że w takich sytuacjach budynek pozostaje własnością właściciela nieruchomości, na której znajduje się jego główna część funkcjonalna, wprowadza pewien poziom przewidywalności i stabilności, co powinno stanowić punkt wyjścia dla inwestorów rozważających inwestycje, w których zagadnienie części budynku przekraczającej granicę nieruchomości ma miejsce.

W ramach wniosków *de lege lata* należało wskazać na wyjątki od zasady *superficies solo cedit* oraz na mechanizmy ochrony prawa własności i interesów sąsiednich właścicieli na gruncie art. 151 k.c. Jednocześnie *de lege ferenda* należy zwrócić uwagę na konieczność rozwoju regulacji prawnych. W szczególności istnieje potrzeba uzupełnienia przepisów dotyczących użytkowania wieczystego w sytuacjach przekroczenia granicy nieruchomości – zarówno w odniesieniu do gruntów, na których dokonano przekroczenia, jak i tych, na których budynek został wzniesiony. Regulacje te powinny znaleźć swoje miejsce w Prawie budowlanym, ustawie o księgach wieczystych i hipotece lub Kodeksie cywilnym. W przypadku nieruchomości będących własnością istnieje bowiem zdroworozsądkowa wykładnia stosowana przez Sąd Najwyższy oraz Naczelny Sąd Administracyjny, która uwzględnia bezpieczeństwo obrotu, społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa oraz ochronę konstytucyjnie gwarantowanego prawa własności, którą należy ocenić jako krok w dobrym kierunku.

Jak jednak wskazuje analiza, obecne rozwiązania nie są wystarczające, aby w pełni wyeliminować niepewność prawną. Dlatego dalsze działania legislacyjne są niezbędne, aby zabezpieczyć interesy uczestników rynku nieruchomości i ułatwić prowadzenie inwestycji, szczególnie w sytuacjach, gdzie budynek przekraczający granicę nieruchomości staje się częścią składową bardziej złożonych relacji prawnych.

Bibliografia

- Borysiak W. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2024.
- Część budynku w cudzym gruncie, 13.01.2019, <https://eglos.pl/aktualnosci/item/30523-czesc-budynku-w-cudzym-gruncie> (dostęp: 29.12.2024).
- Ferens I., *Przekroczenie granic sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku*, 3.09.2009, <https://nieruchomosci.infor.pl/prawo/691280,Przekroczenie-granic-sasiedniego-gruntu-przy-wznoszeniu-budynku.html> (dostęp: 29.12.2024).
- Filipiak T.A., *Art. 140, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, t. 2: Własność i inne prawa rzeczowe*, red. A. Kidyba, Warszawa 2012.

- Gniewek E., Machnikowski P. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2023.
- Gudowski J., Rudnicka J., Rudnicki G., Rudnicki S., *Art. 140, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, t. 2: Własność i inne prawa rzeczowe*, red. J. Gudowski, Warszawa 2016.
- Janiszewska B., *Powstanie „roszczeń uzupełniających” w sytuacji przekroczenia w trakcie budowy granic nieruchomości sąsiedniej (art. 151 k.c.)*, „Rejent” 2007, nr 5.
- Janiszewska B., *Stosunki własnościowe w wypadku przekroczenia granicy nieruchomości przy wznoszeniu budynku*, „Przegląd Sądowy” 2007, nr 6.
- Kawecka M., *Przekroczenie granicy działki przy budowie – uprawnienia stron*, 3.04.2023, <https://legalnabudowa.pl/przekroczenie-granicy-dzialki-przy-budowie-uprawnienia-stron> (dostęp: 27.12.2024).
- Każmierczyk A., *Art. 48, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, t. 1: Część ogólna (art. 1–125)*, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018.
- Łukawski K.K., *Glosa krytyczna do uchwały SN z dnia 16 lipca 1980 r., III CZP 45/80, „Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych” 1981, nr 7–8, poz. 131*.
- Nadler J., [w:] *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, red. E. Gniewek, Warszawa 2008.
- Piątowski J., [w:] *System Prawa Cywilnego, t. 2: Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1977.
- Rudnicki S., Bieniek G., *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2009.
- Sitek B., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, Warszawa 2019.
- Załucki M. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2024.

Abstract: The article explores the legal and practical implications of buildings that cross property boundaries, a common issue in densely developed urban areas. It outlines the fundamental principle of *superficies solo cedit*, which assigns ownership of structures to the landowner, and examines exceptions introduced by Article 151 of the Polish Civil Code. These exceptions allow for the retention of a boundary-crossing building under specific conditions, impacting property transactions and ownership security. Special attention is given to perpetual usufruct, where structures belong to the usufructuary, creating legal complexities. The article reviews the Supreme Court rulings, highlighting a trend favoring the investors' rights when the functional majority of a building is on their land. It concludes that legal reforms are needed to clarify ownership rules, particularly regarding perpetual usufruct, and to ensure market stability. Proposed amendments include changes to the Construction Law, the Land and Mortgage Registers Act, and the Civil Code to strengthen investor confidence and property rights.

Keywords: buildings crossing property boundaries; property boundaries; real estate law; perpetual usufruct; Polish Civil Code; legal disputes; real estate transactions; investment security

Abstrakt: W artykule analizie poddano prawne i praktyczne konsekwencje sytuacji, w których budynki przekraczają granice nieruchomości – to często występujący problem w gęsto zurbanizowanych obszarach. Omówiono zasadę *superficies solo cedit*, przypisującą własność budowli właścicielowi gruntu, a także wyjątki przewidziane w art. 151 Kodeksu cywilnego. Regulacje te pozwalają na utrzymanie budynku wzniesionego z naruszeniem granic w określonych warunkach, co wpływa na transakcje nieruchomościami i stabilność prawa własności. Szczególną uwagę poświęcono użytkowaniu wieczystemu,

w którym budynki należą do użytkownika wieczystego, co rodzi liczne trudności prawne. Analiza orzecznictwa Sądu Najwyższego wskazuje na tendencję do ochrony inwestorów, gdy większa część budynku znajduje się na ich działce. Konkluzją jest potrzeba reform prawnych, zwłaszcza w zakresie użytkowania wieczystego, w celu zapewnienia pewności obrotu. Wśród proponowanych zmian są nowelizacje Prawa budowlanego, ustawy o księgach wieczystych i Kodeksu cywilnego, które mają na celu ochronę praw inwestorów oraz stabilizację rynku nieruchomości.

Słowa kluczowe: budynki przekraczające granice nieruchomości; granice nieruchomości; prawo nieruchomości; użytkowanie wieczyste; Kodeks cywilny; spory prawne; transakcje nieruchomościami; bezpieczeństwo inwestycji