

Do rozpatrzenia na najbliższym posiedzeniu Zespołu ds. Infrastruktury, Rozwoju Lokalnego, Polityki Regionalnej oraz Środowiska skierowany został projekt założeń do ustawy o odrębnej własności obiektów budowlanych. Ustawa ta ma stanowić odpowiedź na pojawiające się – zwłaszcza w dużych miastach – potrzeby realizacji inwestycji nad lub pod powierzchnią nieruchomości. Tymczasem zgodnie z regułami polskiego prawa cywilnego własność nieruchomości rozciąga się pod i nad powierzchnię gruntu w zakresie wynikającym ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa własności. Tym samym – co do zasady – nie jest możliwe ustanowienie odrębnej własności dla obiektu budowlanego znajdującego się ponad lub pod powierzchnią nieruchomości gruntowej. W konsekwencji w obecnym stanie prawnym poszukuje się rozwiązań opartych o ustanawianie praw obligacyjnych do nieruchomości – jest to jednak kłopotliwe. Zarówno ze względu na słabszą ochronę takich praw w porównaniu z prawami rzeczowymi, a jednocześnie niemożliwość ustanowienia na takich prawach zabezpieczeń finansowania inwestycji, dla których powstały.

Rozwiązania prawne umożliwiające optymalne wykorzystanie przestrzeni nad lub pod powierzchnią nieruchomości funkcjonują od wielu lat w anglosaskich systemach prawnych. Rozwiązania spotykane w tym zakresie to m.in. tzw. *air rights* – wirtualne działki (działki powietrzne), czy np. funkcjonujący w USA *transfer of development rights* – obrót prawem do zabudowy części przestrzeni, w których przedmiotem obrotu może być nawet sama przestrzeń nad gruntem. Rozwiązania tego typu funkcjonują również w krajach europejskich. Przykładem może być tu formuła tzw. trójwymiarowego prawa własności (*three – dimensional property rights*), funkcjonująca w Szwecji. Ustawa, której założenia zostały przedłożone, ma stworzyć analogiczny system w ramach polskiego systemu prawnego – choć w nieco bardziej ograniczonym zakresie. Ma on nosić nazwę odrębnej własności obiektów budowlanych. Przewiduje się, że przedmiotem odrębnej własności obiektów budowlanych mogą być w szczególności obiekty budowlane lub urządzenia budowlane wznoszone nad lub pod drogami publicznymi, liniami kolejowymi, wodami płynącymi, w tym budynki, budowle, tunele, wiadukty, mosty, parkingi nadziemne i podziemne. Obiekty budowlane będące przedmiotem odrębnej własności nie mogą uniemożliwiać korzystania z nieruchomości gruntowej, nad lub pod powierzchnią której są wzniesione. Odrębna własność obiektów budowlanych może zostać ustanowiona przez właściciela nieruchomości lub jej użytkownika wieczystego za wyrażoną w formie aktu notarialnego zgodą właściciela nieruchomości, ewentualnie poprzez decyzję administracyjną w przypadkach uregulowanych w przepisach szczególnych (np. inwestycji w zakresie dróg publicznych, inwestycji związanych z EURO 2010, inwestycji kolejowych oraz inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego). Do powstania prawa niezbędny będzie wpis do księgi wieczystej, który w konsekwencji będzie miał charakter konstytutywny. Odrębny tryb dotyczy sytuacji, w której odrębna własność obiektów budowlanych może powstawać w wykonaniu umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności obiektów budowlanych, zawartej pomiędzy właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej, a osobą, która zamierza wybudować obiekt budowlany, po wybudowaniu obiektu budowlanego. Przedłożone założenia zasługują na poparcie jako stanowiące trafną odpowiedź na pojawiające się problemy formalnoprawne związane z procesem inwestycyjnym w nad lub pod powierzchnią gruntu.