



Магдалена Хабдас
(професор *UŚ Dr. hab.*)

Доцент.

Сілезький університет
Факультет права та адміністрації
Катовіце, Польща

УДК 347.2

DOI: <https://doi.org/10.69724/2786-8834-2024-1-1-109-125>

ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ВЕРТИКАЛЬНІЙ ПЛОЩИНІ

Хабдас Магдалена. Визначення меж земельної ділянки у вертикальній площині

Анотація:

Стаття присвячена дослідженню меж земельної ділянки у горизонтальній та вертикальній площинах, як об'єкта права власності, відповідно до польського законодавства.

Якщо горизонтальні межі мають точну демаркацію на поверхні землі, то у другому випадку автором встановлено, що і польський законодавець, і польська судова практика не застосовують будь-яких приблизних значень висоти у надземному просторі та глибини у підземному просторі, на яких закінчується право власності на землю.

Автор демонструє, що визначення верхньої та нижньої межі землеволодіння відповідно до польського законодавства здійснюється з урахуванням об'єктивного критерію, а саме соціально-економічного призначення землі, стосовно кожної конкретної земельної ділянки на підставі індивідуального підходу. Під час цього визначення враховується минуле, теперішнє та ймовірне майбутнє використання відповідної земельної ділянки, беручи до уваги її міський, сільськогосподарський чи промисловий характер, призначення в планах розвитку території, а також економічну концепцію найкращого та найефективнішого використання. Більш детально польським законодавцем врегульовано лише право власності на корисні копалини та воду, ймовірно, бажаючи уникнути складних суперечок щодо права власності на ці важливі елементи довкілля.

Межі земельних ділянок, що розглядаються з точки зору їхнього охоплення простору над і під поверхнею землі, є важливими в контексті інтенсивного землекористування. Розмежування тривимірних меж земельної власності завжди повинно бути спрямоване на належний захист землевласника і відобразити більш загальні потреби та інтереси суспільства у використанні простору над і під поверхнею землі.

Ключові слова: горизонтальні та вертикальні межі, земельна ділянка, об'єкт, право власності, корисні копалини, вода, дрон

1. Вступ

Визначення меж земельної ділянки у вертикальній площині є важливим питанням, оскільки воно безпосередньо впливає на допустимий обсяг діяльності власника

на земельній ділянці, а також на обсяг захисту права власності на землю. У випадку з рухомими об'єктами визначити їх межі зазвичай не складає труднощів, оскільки очевидно, де починається і де закінчується рухомий об'єкт. Інша ситуація у випадку із земельною ділянкою, де точне визначення її меж потребує втручання законодавця. Це стосується як меж у горизонтальній площині, так і у вертикальній, оскільки земля не поділяється природним чином на менші ділянки, які є окремими об'єктами.

Земля в юридичному сенсі також називається нерухомістю, і її слід розуміти, відповідно до ст. 46 Цивільного кодексу Польщі (ЦКП),¹ як частину земної поверхні, яка є окремим об'єктом права власності. Це юридичне визначення землі є універсальним і обов'язковим для застосування у всій системі польського права.² Крім того, у ст. 143 ЦКП передбачено, що в межах, визначених соціально-економічним призначенням землі, право власності на землю поширюється на простір над і під її поверхнею. Це положення не обмежує положення, що регулюють права на воду. Фізичне розмежування земельної ділянки в горизонтальній площині зазвичай не викликає особливих труднощів. Це регулюється законами про геодезію та картографію,³ які дозволяють встановити межі та визначити площу і місце розташування земельної ділянки. На відміну від цього, визначення того, наскільки далеко вгору і вниз простягається право власності на землю, ґрунтується на розмитому критерії соціально-економічного призначення землі, про який йдеться у ст. 143 ЦКП.

Зі змісту ст. 143 ЦКП у поєднанні зі ст. 46 ЦКП не зрозуміло, чи польський законодавець прийняв концепцію двомірного або тривимірного поняття землі, хоча буквально формулювання обох положень може свідчити про те, що земля, яка розглядається як нерухоме майно, є двомірним об'єктом, і лише право власності на землю поширюється на третій вимір.⁴ Таке тлумачення, однак, не видається виправданим, хоча б тому, що всі інші речі, тобто рухомі, але також і нерухомі, такі як будівлі та споруди, визнаються в реальності і в законодавстві тривимірними об'єктами.

Різниця між землею та іншими речами в контексті їхніх вимірів зводиться до того, що у випадку землі, особливо незабудованої нерухомості, третій вимір не є чітко, фізично, відокремленим від навколишнього середовища. Це, однак, не повинно призводити до висновку, що згаданого виміру не існує.⁵ Його ідентифікація може, залежно від припущень законодавця, визначатися суто механічно, шляхом зазначення висоти та глибини, на яку поширюється право власності на землю, але

¹ Закон від 23 квітня 1964 року, консолідована версія: Законодавчий вісник 2023, пункти 1610 і 1615.

² В. Шидло [в:] Е. Гневек та П. Махніковський (ред.), *Цивільний кодекс. Коментар*, Варшава 2014, с. 313.

³ Зокрема, закон від 17 травня 1989 року – Геодезичний та картографічний закон, а також наказ Міністра регіонального розвитку та будівництва від 29 березня 2001 року про земельний та будівельний кадастр.

⁴ W. Pańko, *Własność w planowej gospodarce przestrzennej*, Katowice 1978, с. 55 і далі.

⁵ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, с. 73; A. Doliwa, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, с. 39.

більш універсальним є визначення третього виміру шляхом посилання не на фізичні виміри, а на юридичні та формальні детермінанти. Таким чином, позначення третього виміру землі здійснюється з посиланням на фактори, які формують обсяг земельної власності.

Визнання того, що земля є тривимірною, означає, що власник використовує її у тривимірній реальності. У межах земельної ділянки може здійснюватися право власності та інші, вузжчі права, що випливають з нього.⁶

Метою цієї статті є аналіз того, як польський законодавець визначив межі права власності на землю у вертикальній площині і як це впливає на права власника щодо використання землі. Встановлення того, на якій висоті або глибині закінчується право власності на землю, також дозволяє розглянути питання про те, чи може особа, яка не є власником, використовувати простір над або під чужою земельною ділянкою, і якщо так, то в якій мірі. Належне розмежування меж земельних ділянок у вертикальній площині є необхідним для того, щоб право власності на землю було ефективно захищене, а власник міг використовувати її не тільки в особистих цілях, але й з економічною вигодою.

2. Третій вимір землі в контексті її соціально-економічного призначення

У польському законодавстві межі земельних ділянок у вертикальній площині визначаються з урахуванням соціально-економічного призначення землі. Зрозуміло, що земля як об'єкт не може обмежуватися площею її поверхні. Однак немає жодних причин, чому вона повинна включати простори високо над або глибоко під поверхнею землі, які власник не має розумної можливості або потреби використовувати. Давньоримський принцип, згідно з яким право власності на землю поширюється без будь-яких обмежень на простір над і під поверхнею землі (*cuius est solum eius usque ad coelum et ad inferos*), безперечно, застарів.

Польська судова практика уникає вказувати конкретну глибину або висоту, яка є межею права власності на землю. Кожна ситуація розглядається окремо і зазвичай зосереджується на визначенні того, чи конкретний пристрій або дія третьої особи мали місце в межах вертикального діапазону права власності на землю, але без точного зазначення, на якому рівні нижче або вище землі цей діапазон закінчується. Цікаво, що англійські та американські суди найчастіше визнають, що верхня межа забудованої нерухомості не перевищує приблизно 150–200 м над рівнем даху, тоді як нижня межа, як правило, не встановлюється нижче 200 м під землею.⁷

Соціально-економічне призначення землі – це, по суті, посилання на об'єктивний критерій.⁸ Отже, право власності на землю формувалося з урахуванням потреб

⁶ S. Kalus, *Prawne aspekty określenia pionowych granic nieruchomości* [w:] *Gospodarowanie przestrzeni «nad» i «pod» gruntem*. XX Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych, Катовіце 2011, с. 38.

⁷ К. Грей, С. Ф. Грей, *Елементи земельного права*, Оксфорд 2009, с. 23.

⁸ Див. Т. Dybowski, 'Zasady współzycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa a prawo własności', *Nowe Prawo*, 1967, № 6, с. 733.

суспільства, не випускаючи з уваги економічний аспект використання нерухомого майна його власником.⁹ Критерій соціально-економічного призначення землі був застосований таким чином, що третій, вертикальний вимір землі, з одного боку, дозволяє ефективно використовувати її власнику, а з іншого – враховує соціальні та економічні інтереси суспільства в цілому.¹⁰ Власник, а також особи, які мають інші, менш значущі права, що впливають з права власності (наприклад, орендар, власник сервітуту), можуть використовувати простір над і під поверхнею землі в таких межах, які необхідні для ефективного здійснення права. Визначення того, чи здійснюється певна діяльність власника в межах простору, на який він має право, завжди вимагає оцінки, яка враховує функцію (призначення) земельної ділянки.

На жаль, визначення соціально-економічного призначення землі не є простим і може бути проблематичним. Згадане цільове призначення не може бути визначене абстрактно, і просторові межі земельної ділянки повинні бути визначені для кожного об'єкта нерухомості окремо. Необхідно з'ясувати та врахувати такі обставини, як призначення земельної ділянки в різних планувальних документах, її розташування та оточення, поточний та минулий спосіб використання власником. Лише після вивчення вищезазначених обставин можна оцінити, якими є межі земельної ділянки, про яку йдеться, і чи порушує певна поведінка третьої особи просторові межі права власності на землю.¹¹ Критеріями, на які можна додатково посилається, є: місцевий план розвитку, встановлені зони обмеженого використання або різні природоохоронні зони, міський характер власності, сільськогосподарське та паркове призначення, статус історичної пам'ятки, лісу тощо.¹²

Посилання на соціально-економічне призначення землі означає визнання прав власника на використання землі відповідно до поточного або ймовірного майбутнього використання, виключаючи при цьому його права (часто нереальні) на експлуатацію земельної власності на рівнях, настільки високих або низьких, що вони не відповідають належному використанню землі. Таким чином, власник землі може здійснювати земляні роботи та будівництво, але в межах, доступних йому/їй. Його/її наміри повинні бути реальними, а не абстрактними.¹³ Плани землевласника не повинні дублювати поточне використання землі, але повинні відповідати реальним і законним (що також впливають з положень про просторове планування) можли-

⁹ Рішення Верховного Суду від 3 грудня 2003 року, I СК 345/03, LEX no. 151628.

¹⁰ R. Mikosz, 'Granice przestrzenne nieruchomości gruntowych', [in:] E. Gniewek (ed.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*. Том 3, Варшава 2013, с. 368.

¹¹ Рішення Верховного Суду Польщі від 3 листопада 2004 року, III СК 52/04, LEX № 1124087.

¹² S. Rudnicki, *Sąsiedztwo nieruchomości. Problematyka prawna*, Kraków 1998, с. 26; A. Sylwestrzak [in:] M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, *Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz*, Warszawa 2014, с. 23 і далі.

¹³ Рішення Воеводського адміністративного суду в Бидгощі від 23 жовтня 2007 року, II SA/Bd 527/07, LEX no. 413535.

востям різних форм освоєння землі.¹⁴ Отже, просторові межі конкретної земельної ділянки визначають законні потреби її власника залежно від типу та призначення його майна. Цільове призначення землі не обмежується тим, як вона використовувалася в минулому, а охоплює всі цілі, для яких власник може фактично і потенційно використовувати землю за своїм бажанням і відповідно до чинного законодавства.¹⁵

При визначенні соціально-економічного призначення земель варто враховувати економічні категорії, оскільки законодавець прямо використовує прикметник «економічний». Як зазначалося вище, цільове призначення землі не обмежується тим, як вона використовувалася в минулому, але також включає потенціал землі для використання в інших цілях. Отже, концепція найбільш вигідного/оптимального використання, що застосовується в оцінці нерухомості (так зване найвигідніше і найкраще використання), є корисною для розуміння цільового призначення землі. Найвигідніше і найкраще використання означає таке використання нерухомості, яке є фізично можливим, юридично допустимим, економічно доцільним і таким, що забезпечує найвищу вартість нерухомості.¹⁶ Якщо припустити, що найвигідніше використання землі не є її поточним використанням, то воно є життєздатним лише в тому випадку, якщо на ринку існує попит на інше використання. Крім того, необхідно враховувати конкуренцію з боку інших земельних ділянок, що використовуються у такий самий або подібний спосіб.¹⁷ Тому потенційне, альтернативне використання землі також оцінюється з ринкової точки зору, тобто з посиланням на обґрунтовані оцінки учасників ринку.¹⁸ Аналіз найвищого і найкращого використання землі дає можливість оцінити, чи є наміри землевласника реалістичними, а не абстрактними, саме з економічної точки зору. Таким чином, він дозволяє правильно визначити соціально-економічне призначення землі.

3. Важливість меж у вертикальній площині для земель, що використовуються як дороги загального користування

Питання просторових меж земельної ділянки також стало актуальним у сфері стягнення плати за користування автомобільною дорогою загального користування.¹⁹ Стосовно автомобільних доріг загального користування суди визначили, що поняття дороги не може обмежуватися землею та глибиною дорожнього покриття.²⁰ Розміщення технічних засобів інфраструктури, не пов'язаних з управлінням до-

¹⁴ Рішення Верховного суду Польщі від 6 січня 2005 року III, СК 129/04, LEX no. 150787.

¹⁵ Рішення Вищого адміністративного суду від 15 жовтня 2009 року, II OSK 1581/08, LEX no. 573581.

¹⁶ Інститут оцінки, «Оцінка нерухомості», Чикаго 2013, с. 332, ширше, с. 331 і далі.

¹⁷ Там само, с. 337.

¹⁸ Міжнародний комітет стандартів оцінки, *Międzynarodowe Standardy Wyceny 2011*, Варшава 2011, с. 36.

¹⁹ Див. закон від 21 березня 1985 року про дороги загального користування.

²⁰ Рішення Вищого адміністративного суду Польщі від 10 лютого 2009 року, II GSK 780/08, LEX no. 898193.

рожнім рухом або потребами дорожнього руху, під поверхнею дороги означає розміщення цих пристроїв у просторових межах дороги. Це призводить до можливості стягнення з власника обладнання плати за користування чужою земельною ділянкою, в даному випадку – автомобільною дорогою загального користування.²¹ Однак, неможливо однозначно визначити для всіх доріг, на якій конкретно висоті або на якій глибині пролягають просторові межі дороги. Межі дороги будуть різними по відношенню, наприклад, до муніципальної ґрунтової дороги і багаторівневого перехрестя національних автомагістралей, обладнаного численними технічними пристроями, пов'язаними з безпекою та організацією дорожнього руху.

Таким чином, питання про те, чи знаходяться певні об'єкти технічної інфраструктури, наприклад, водопровідні труби, кабелі електропередач, рекламні вивіски, в просторових межах дороги (як над землею, так і під нею), вирішується *ad casum*, з урахуванням конкретних обставин справи, типу дороги та технічних пристроїв, про які йде мова.²² Не все обладнання, тільки тому, що воно проходить над або під дорогою, може бути кваліфіковане як таке, що її «займає». Тому не завжди виникає обов'язок платити за користування дорогою загального користування.²³ Вертикальні межі автомобільної дороги тісно пов'язані з типом дороги та простором, який займають під, на та над землею об'єкти та пристрої, безпосередньо пов'язані з управлінням дорожнім рухом, забезпеченням безпеки руху та утриманням автомобільної дороги.²⁴

З наведених вище міркувань випливає, що простір, в межах якого землевласник може здійснювати свої права, не визначений *in abstracto*. Нижня та верхня межі прав землевласника визначені лише ймовірним, приблизним чином.²⁵ Тому, плануючи розміщення пристроїв/об'єктів (наприклад, реклами, кабелів, труб, ліхтарів, камер, частин будівель) або рухомого майна (розвішування білизни на мотузці над сусідньою ділянкою)²⁶ над або під чужою земельною ділянкою, її просторовий вимір, що впливає зі ст. 143 ЦКП, повинен бути врахований. Посягання на простір над або під землею в межах, встановлених ст. 143 ЦКП є порушенням права власності на землю і тягне за собою можливість застосування *actio negatoria* та, можливо, інших позовів, наприклад, позовів про відшкодування збитків на підставі загальних положень цивільного права. Використання чужої земельної ділянки, неза-

²¹ Рішення Воеводського адміністративного суду в Гданську від 21 червня 2007 року, III SA/Gd 121/07, LEX no. 974992.

²² Рішення Вищого адміністративного суду у Варшаві від 28 травня 2008 року, II GSK 137/08, LEX no. 466971.

²³ Рішення Воеводського адміністративного суду в Щецині від 27 червня 2013 року, II SA/Sz 279/13, LEX no. 1340491.

²⁴ Рішення Вищого адміністративного суду від 4 лютого 2014 року, II GSK 1803/12, LEX no. 1450689.

²⁵ Р. Мікош, *Границе...*, с. 373.

²⁶ Рішення Верховного суду від 4 березня 1931 року, III Rw 2350/30, LEX no. 1669939.

лежно від того, чи знаходиться вона на поверхні землі, над нею або під нею, можливе лише за згодою власника. Це може бути досягнуто шляхом встановлення права на користування землею, такого як сервітут, оренда або узуфрукт.

4. Вторгнення на чужу землю за допомогою дронів

Межі земельних ділянок у вертикальній площині є важливими в контексті відносно нового явища, пов'язаного з використанням дронів, або, точніше, безпілотних літальних апаратів²⁷, які є пристроями, оснащеними механізмом, що дозволяє як літати, так і керувати польотом, і разом з інфраструктурою, що підтримує ці судна (наприклад, станціями управління та каналами передачі даних), називаються безпілотними авіаційними системами.²⁸ У сфері цивільної авіації можливість використання безпілотників у Польщі передбачена законом від 3 липня 2002 року «Про авіацію» (ЗП «Про авіацію»), де в ч. 1 ст. 126 зазначено, що польоти безпілотних літальних апаратів можуть здійснюватися в польському повітряному просторі. Однак, відповідно до ст. 126 ч. 2 ЗП «Про авіацію», такі повітряні судна повинні бути обладнані таким самим пілотажним, навігаційним та комунікаційним обладнанням, як і пілотовані повітряні судна, що виконують польоти за правилами візуальних польотів (VFR) або за правилами польотів за приладами (IFR) у конкретному класі повітряного простору. Польоти безпілотних повітряних суден, обладнаних відповідно до ст. 126 ч. 2 ЗП «Про авіацію», можуть здійснюватися на підставі поданого плану польоту (ч. 3 ст. 126 ЗП «Про авіацію»). Більшість дронів для приватного, цивільного використання не мають пристроїв, зазначених у ст. 126 ч. 2 ЗП «Про авіацію». Таким чином, ч. 4 ст. 126 ЗП «Про авіацію», що означає, що польоти таких дронів дозволяються в зонах, відокремлених від повітряного простору, загальнодоступного для авіації, з урахуванням правил, виданих на підставі ч. 5 ст. 121 ЗП «Про авіацію».

Однак це обмеження не поширюється на безпілотники зі злітною вагою не більше 150 кг, що обумовлено положеннями Розпорядження Міністра транспорту, будівництва і морського господарства від 26 березня 2013 року про виключення застосування окремих положень авіаційного законодавства до певних типів повітряних суден та визначення умов і вимог до використання цих повітряних суден. Відповідно до §2 п.5 цього розпорядження, застосування ст. 126 ч. 2–4 ЗП «Про авіацію» та розпоряджень, виданих на підставі ст. 121 ч. 6 та ст. 121 ч. 6 та ст. 126 ч. 5 ЗП «Про авіацію» виключається щодо безпілотних літальних апаратів зі злітною масою не більше 150 кг, які використовуються тільки в операціях VLOS (тобто в межах візуальної видимості), і безпілотних літальних апаратів зі злітною масою не більше 25 кг, які також використовуються в операціях BVLOS (тобто за межами візуальної видимості). Крім того, детальні умови та ви-

²⁷ Див. також М. Мой, «Dron: statek czy model latający», *Rzeczpospolita. Dodatek-Prawo Co Dnia*, 2015/7/24.

²⁸ Також див. Biuro Analiz Sejmowych, «Cywilne wykorzystanie dronów», *Infos* 2015, nr 4, с. 1–4.

моги щодо використання безпілотних літальних апаратів викладені в додатках до постанови, зокрема б, ба, бв. Крім того, у додатку 7 викладені вимоги щодо страхування цивільної відповідальності осіб, які експлуатують безпілотні літальні апарати.

Незважаючи на те, що використання дронів регулюється, безсумнівно, що політ безпілотника в межах вертикальних меж земельної ділянки буде порушенням права власності, що призведе до можливості застосування власником правових заходів для захисту свого права. Слід також зазначити, що використання дрона може становити порушення особистих прав незалежно від того, чи є воно також порушенням права власності. Зокрема, це може порушувати особистий інтерес у формі недоторканності приватного життя, оскільки дрони найчастіше призначені для фотографування, запису або передачі в реальному часі зображення з камери, якою вони оснащені. Таким чином, вони можуть порушувати приватність людей, які користуються майном, і відчуватимуть, що за ними стежать або шпигують проти їхньої волі. Варто зазначити, що право на приватність включає в себе свободу вирішувати, за яких обставин може здійснюватися відеозйомка. Перебування «під прицілом камери» з усвідомленням того, що хтось спостерігає або може згодом відтворити діяльність, яка здійснюється на земельній ділянці, ускладнює або унеможлиблює вільне проведення часу на приватній території, а отже, є явним порушенням права на приватність.²⁹ Крім того, зображення, записане дроном, може також містити інформацію, що кваліфікується як персональні дані. Запис зображень також буде пов'язаний з обробкою персональних даних, що означає необхідність застосування нормативних актів у сфері загального захисту даних, зокрема, Загального регламенту ЄС про захист даних (GDPR).

Використання дрона в межах чужої власності може також становити правопорушення, визначене статтею 107 Кодексу про дрібні правопорушення,³⁰ яка стосується зловмисного занепокоєння іншої особи. Згідно з цим положенням, *особа, яка з метою дошкулити іншій особі, зловмисно вводить її в оману або іншим чином зловмисно турбує цю особу, підлягає обмеженню волі, штрафу до 1500 злотих або догані*. Варто зазначити, що це правопорушення може бути вчинено лише навмисно, з прямим і цілеспрямованим умислом (*dolus directus coloratus*). Тому необхідно встановити, що поведінка правопорушника була спрямована на те, щоб дошкулити іншій особі, і що правопорушник діяв зловмисно, тобто з наміром дошкулити потерпілому. Отже, відповідальність настає лише тоді, коли буде встановлено як злий умисел правопорушника, так і те, що він діяв з метою дошкулити потерпілому.³¹

²⁹ Рішення Апеляційного суду у Варшаві від 17 серпня 2016 року, VI АСа 839/15, LEX № 2149600.

³⁰ Закон від 20 травня 1971 року.

³¹ Рішення Верховного суду від 7 грудня 2022 року, II КК 202/22, LEX no. 3557064.

5. Право власності на корисні копалини та вертикальні межі земельних ділянок

Законодавець не виключає застосування ст. 143 Цивільного Кодексу Польщі до корисних копалин, але право власності на них³² слід розглядати з посиланням на закон від 9 червня 2011 року – Закон про Геологічне та гірниче право 2011 року або інша його назва Кодекс про надра (Geological and Mining Law (GML 2011)). Положення Кодексу про надра 2011 року, оскільки вони стосуються права власності на певні корисні копалини, є *lex specialis* по відношенню до ст. 143 ЦКП «Про запаси корисних копалин». Слід зазначити, що оскільки до моменту видобування корисні копалини не відокремлені від навколишнього середовища, вони не є «рідчю» у значенні ст. 45 ЦКП, а отже, не можуть бути об'єктом права власності *sensu stricto*. Отже, право власності на них регулюється не Цивільним Кодексом Польщі, а Кодексом про надра 2011. З моменту набуття чинності Кодексом про надра 2011 р., а саме з 1 січня 2012 року законодавець запровадив принцип, згідно з яким вичерпний перелік корисних копалин, незалежно від того, на якій глибині вони залягають, перебувають у державній власності (ст. 10 п. 5 Кодексу про надра 2011р.) До таких корисних копалин належать: вуглеводні, вугілля, метан як супутній мінерал, буре вугілля, руди металів, крім болотного заліза, метали в самородному стані, руди радіоактивних елементів, сірка, кам'яна сіль, сильвініт, калійно-магнієва сіль, гіпс, ангідрит, дорогоцінне каміння (п. 1 ст. 10 Кодексу про надра 2011). Крім того, державна власність поширюється на родовища лікувальних вод, термальних вод і розсолів (ч. 2 ст. 10 Кодексу про надра 2011), а також на частини гірського масиву, що знаходяться поза просторовими межами чужої земельної ділянки (ч. 4 ст. 10 Кодексу про надра 2011).

Держава може в межах, визначених законом, і за винятком інших осіб, використовувати корисні копалини або розпоряджатися правом власності на них лише шляхом встановлення права гірничого користування (ст. 12, ч. 1 Кодексу про надра 2011), яке є безоплатним (ст. 13, ч. 3 Кодексу про надра 2011). Корисні копалини, які не перебувають у державній власності, підпадають під дію приватноправових норм про право власності на землю (ст. 10, ч. 3 Кодексу про надра 2011 р.). Це означає, що вони є складовою частиною землі і належать її власнику за умови, що вони знаходяться в межах земельної ділянки у вертикальній площині, як це визначено в ст. 143 Цивільного кодексу Польщі. Верховний Суд пояснив, що обсяг права власності під поверхнею землі обмежується соціально-економічним призначенням земельної ділянки, яке має визначатися щодо конкретного об'єкта нерухомості з урахуванням його місцезнаходження, призначення у місцевому плані забудови та способу, в який власник нерухомості може наразі та потенційно, відпо-

³² Корисні копалини не є об'єктами права власності *sensu stricto*, оскільки вони не належать до речей, визначених у ст. 45 ЦКП. Корисні копалини, які не були видобуті, не є речами в розумінні речового права (відсутність відокремлення від природи), однак словосполучення «право власності на корисні копалини» відображає сутність суб'єктивного права на цей специфічний об'єкт.

відно до закону, використовувати земельну ділянку. Якщо в таких межах дозволеного землекористування знаходиться родовище корисних копалин, на яке не поширюється 10 ч. 1 і ч. 2 Кодексу про надра 2011 року, то відповідно до ст. 10 ч. 3 Кодексу про надра 2011 року на це родовище поширюється право власності і воно належить власнику земельної ділянки.³³

Що стосується корисних копалин, які не включені до переліку тих, що перебувають у виключній власності держави, то рішення Вишого адміністративного суду від 31 січня 2008 року все ще залишається чинним. Суд пояснив, що існує категорія корисних копалин, які, будучи складовою частиною землі, належать власнику землі, а не державі. Однак це стосується таких корисних копалин, щодо яких їх використання та розпорядження ними було б нормальним елементом використання земельної ділянки, що відповідає її соціально-економічному призначенню. Сам по собі факт можливості видобутку певного виду корисної копалини відкритим способом (кар'єром) не є достатньою підставою для того, щоб вважати цю корисну копалину складовою частиною земельної ділянки, оскільки в конкретному випадку невелика площа земельної ділянки може унеможливити такий видобуток корисної копалини.³⁴ Ця позиція підтверджується рішенням Воєводського адміністративного суду в Глівіце від 22 квітня 2013 року, в якому зазначено, що можливість відкритого видобутку не є автоматичним доказом того, що корисна копалина є складовою частиною землі і знаходиться вище нижньої межі земельної власності, встановленої відповідно до ст. 143 ЦКП. Можливість кар'єрного видобутку корисних копалин повинна разом з такими обставинами, як, наприклад, юридично дозволене, поточне та майбутнє використання земельної ділянки або її розмір, дозволяти визначити, чи є корисна копалина в даній фактичній ситуації складовою частиною нерухомого майна.³⁵

Слід також підкреслити, що право власності на корисну копалину є питанням, окремим від обов'язку отримання дозволу на її видобуток. Власник корисних копалин не зобов'язаний звертатися до держави і платити за встановлення права гірничого відводу. Тим не менш, будь-яка діяльність з видобутку корисних копалин, незалежно від того, хто є власником корисних копалин, вимагає отримання ліцензії (ст. 21 Кодексу про надра 2011 року) через необхідність захисту довкілля, членів суспільства та їхніх земельних ділянок.

Чинний Кодекс про надра 2011 року суттєво змінив попереднє регулювання права власності на корисні копалини. Відповідно до Кодексу про надра від 4 лютого 1994 року, корисні копалини належали власнику землі в межах, встановлених ст. 143 ЦКП. Вид корисної копалини, на відміну від корисних

³³ Рішення Верховного Суду від 9 січня 2015 року, V CSK 200/14, LEX no. 1652405.

³⁴ I OSK 79/07, LEX № 453377.

³⁵ R. Mikosz, 'Granice przestrzenne nieruchomości gruntowych', [in:] T. Dybowski (ed.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe. Tom 3*, Варшава 2007, с. 286, 298; A. Lipiński, R. Mikosz, *Ustawa prawo geologiczne i górnictwo. Коментар*, Варшава 2003, с. 57–58.

копалин, зазначених у ст. 10 ч. 1 та ч. 1 Кодексу про надра 1994, не визначав його власника. Право власності на корисну копалину залежало від нижньої межі права власності на землю, визначеної відповідно до її соціально-економічного призначення. Набуття чинності Кодексу про надра 2011 року з 1 січня 2012 року суттєво змінило право власності на корисні копалини. Суб'єкти, які володіли корисними копалинами на підставі Кодексу про надра 1994 року, втратили їх, якщо вони були зазначені як об'єкт права державної власності у ст. 10 Кодексу про надра 2011 року. Крім того, відповідно до ч. 3 ст. 206 Кодексу про надра 2011 року, підприємств, який на день набрання чинності нового Кодексу про надра здійснював видобуток корисних копалин без гірничого відводу, передбаченого новими положеннями, був зобов'язаний укласти з державою договір про встановлення такого права протягом одного року з дня набрання чинності новим актом. Якщо договір не був укладений, орган ліцензування був зобов'язаний вимагати його укладення у строк не менше 14 днів, інакше дозвіл на видобування корисних копалин втрачав чинність без виплати компенсації. Здійснення діяльності без гірничого відводу, передбачене положеннями нового закону, поширювалося на нові види корисних копалин, розташованих вище нижньої межі земельної ділянки, визначеної відповідно до ст. 143 ЦКП, яка до набрання чинності новим законом належала землевласнику, але з 1 січня 2012 року перейшла у власність держави. Таким чином, землевласник більше не мав права на видобуток цих корисних копалин, якщо тільки він не отримав від держави право гірничого відводу.

Отже, можна зробити висновок, що 1 січня 2012 року корисні копалини, зазначені в ст. 10 п. 1 і п. 1 ст. 10 Кодексу про надра 2011 року, були націоналізовані, при цьому законодавець не передбачив компенсації суб'єктам, які втратили право власності на них. Крім того, можливі випадки, коли через розташування родовища корисних копалин у державній власності колишній власник втрачає не лише корисну копалину, але й частину, а іноді навіть всю свою земельну ділянку.³⁶ Таку націоналізацію фактично можна вважати формою експропріації, яка, відповідно до п. 2 ст. 21 Конституції Польщі, повинна бути справедливо компенсована. У цьому відношенні законодавець не дотримався конституційних вимог. Слід, однак, зазначити, що незрозуміло, чи через свою специфіку, тобто місце і спосіб залягання, корисні копалини, які зараз визначені як об'єкт державної власності, коли-небудь перебували у власності іншого землевласника, окрім держави.³⁷ Не можна повністю виключити попередню власність на корисні копалини, які зараз передані державі, іншими суб'єктами, хоча практичні масштаби цієї проблеми невідомі.

³⁶ R. Mikosz, 'Prawa do złóż kopalin oraz innych fragmentów wnętrza ziemi', [in:] E. Gniewek (ed.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*. T. 3, Варшава 2013, с. 459.

³⁷ Див. H. Schwarz, *Prawo geologiczne i górnictwo. Komentarz. Tom I*, Вроцлав 2012, с. 116.

6. Межі земельної власності по відношенню до води

На відміну від корисних копалин, законодавець виключив застосування ст. 143 ЦКП до води. Право власності на воду регулюється законом від 20 серпня 2017 року – Водним законом (ВЗП). Подібно до корисних копалин, вода не може бути об'єктом права власності *sensu stricto*, оскільки вона не відокремлена від природи і не може розглядатися як «річ», визначена у ст. 45 ЦКП. З цієї причини право власності на воду регулюється ЗВП, на відміну від положень ЦКП про речове право. Слід, однак, зазначити, що вода, зібрана в штучних резервуарах, таких як басейни, цистерни, бочки, пляшки, є рухомою річчю і є об'єктом права власності, як це регулюється ЦКП.³⁸

Вода може перебувати у власності держави або інших юридичних чи фізичних осіб (ст. 211 ч. 1 ВЗП 2017 р.). Однак води територіального моря, внутрішні морські води разом із внутрішніми морськими водами Гданської затоки, внутрішні поверхневі та підземні води завжди є власністю держави (ст. 211 ч. 2 ВЗП 2017 р.). У виняткових випадках власником поверхневих вод може бути також орган місцевого самоврядування. Усі води, що перебувають у власності держави або органів місцевого самоврядування, є водами загального користування (ч. 3 ст. 211 ВЗП 2017 р.). Відповідно до ст. ст. 211 ч. 4 ВЗП 2017 року, проточні води загального користування не є предметом цивільно-правових угод, за винятком випадків, прямо зазначених у ВЗП 2017 року.³⁹

Стояча вода та вода в канавах, розташованих у горизонтальних межах земельної ділянки, належить її власнику (ст. 214 ВЗП). Це не дивно, адже, як зазначив Вищий адміністративний суд, стояча вода та вода в канавах, що знаходяться в межах земельної ділянки, належить її власнику за принципом: хто є власником земельної ділянки, той є власником води в її межах. Однак суд вказав, що право власності на воду не визначає автоматично право власності на водні об'єкти, оскільки власник води і власник водних об'єктів можуть бути різними суб'єктами. Було підкреслено, що у випадку права власності на воду положення ВЗП є *lex specialis*, а тому не всі цивільно-правові норми можуть застосовуватися безпосередньо.⁴⁰

На відміну від стоячої води та води в канавах, де право власності на землю визначає право власності на воду, у випадку проточних поверхневих вод цей принцип є протилежним. Земельна ділянка, вкрита текучими поверхневими водами, є власністю власника цих вод (ч. 1 ст. 216 ВЗП) і виключена з приватноправових угод, якщо інше не передбачено законом (ч. 2 ст. 216 ВЗП). Власник води не набуває прав на земельну ділянку, яку вона затопила (ч. 1 ст. 221 ВЗП). З іншого боку, якщо внутрішні поверхневі води, води територіального моря або внутрішні морські води природним чином займають землю, яка не належить власнику води, ця земля пере-

³⁸ Я. Ігнатович, К. Стефанюк, *Pravo...*, с. 74.

³⁹ R. Mikosz, 'Prawa do wód', [in:] E. Gniewek (ed.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe. T. 3*, Варшава 2013, с. 489–490.

⁴⁰ Рішення Вищого адміністративного суду від 16 січня 2009 року, II OSK 1874/07, Lex № 515978.

ходить у власність власника води. У такій ситуації попередній власник землі має право на компенсацію від власника води (ст. 223 ВЗП). Острови і мули, що утворилися природним шляхом на землях, покритих поверхневими водами, належать власнику цих вод (ст. 224 ВЗП).

Право власності на воду слід відрізнити від права водокористування, оскільки, на відміну від звичайного права власності, право власності на воду не передбачає права повного усунення інших осіб від її використання. Забороняється огорожувати ділянки, прилеглі до поверхневих вод загального користування на відстані менше 1,5 м від берегової лінії, а також забороняти або перешкоджати проході через цю територію (ст. 232 ч. 1 ВЗП 2017 р.). Крім того, законодавець розрізняє три види водокористування: загальне, звичайне та спеціальне. Під загальним водокористуванням розуміється використання води для задоволення особистих, побутових або сільськогосподарських потреб без застосування спеціальних технічних засобів, а також для відпочинку, туризму, водних видів спорту та, на умовах, визначених окремими положеннями, любительського рибальства. Як правило, загальне водокористування є доступним для всіх щодо внутрішніх поверхневих вод загального користування, внутрішніх морських вод разом з внутрішніми морськими водами Гданської затоки та територіальних морських вод (ст. 32 ч.ч. 1–2 ВЗП).

Звичайне водокористування служить для задоволення потреб власного домогосподарства та фермерського господарства і включає можливість забору не більше 5 м³ поверхневих або підземних вод на добу та скидання не більше 5 м³ на добу стічних вод у водні об'єкти або в ґрунт. Воно надається власнику земельної ділянки щодо вод, які йому належать, та підземних вод, розташованих під поверхнею його/її земельної ділянки. Нормальне використання цих вод не включає в себе право на експлуатацію водних об'єктів без необхідного дозволу на водокористування (ст. 33, ч. 2 ВЗП).

Спеціальне водокористування — це всі види водокористування, які перевищують загальне або звичайне водокористування (ст. 34 ВЗП). Як правило, спеціальне водокористування вимагає отримання дозволу на водокористування (ч. 2 ст. 389 ВЗП), однак існують винятки. Наприклад, дозвіл на водокористування не потрібен для будівництва водогосподарських споруд для забору підземних вод (найчастіше свердловин) з метою звичайного використання води з водозаборів глибиною до 30 м (ч. 5 ст. 395 ВЗП).

7. Висновки

Для того, щоб бути об'єктом права власності, земля повинна бути визначена як окрема, відокремлена ділянка земної поверхні. Оскільки нерухоме майно не поділяється на земельні ділянки природним чином, межі земельних ділянок визначаються законодавцем як у горизонтальній, так і у вертикальній площинах. Перше є менш складним для досягнення і передбачає точну демаркацію меж на поверхні землі. Однак у другому випадку розмежувати межі набагато складніше, і польський законодавець уникає визначення точної висоти та глибини, до якої простягається право власності на землю. Польські суди також уникають вказувати у прецедент-

ному праві будь-які приблизні значення висоти у надземному просторі та глибини у підземному просторі, на яких закінчується право власності на землю.

Прийняте рішення полягає у визначенні верхньої та нижньої межі землеволодіння з урахуванням об'єктивного критерію, а саме соціально-економічного призначення землі. Цей критерій має бути проаналізований стосовно конкретної земельної ділянки і вимагає індивідуального підходу. Необхідно враховувати минуле, теперішнє та ймовірне майбутнє використання відповідної земельної ділянки, беручи до уваги її міський, сільськогосподарський чи промисловий характер, призначення в планах розвитку території, а також економічну концепцію найкращого та найефективнішого використання. Польський законодавець, однак, зробив вибір на користь більш детального регулювання права власності на корисні копалини та воду, можливо, бажаючи уникнути складних суперечок щодо права власності на ці важливі елементи довкілля.

Межі земельних ділянок, що розглядаються з точки зору їхнього охоплення простору над і під поверхнею землі, є важливими в контексті інтенсивного землекористування. Особливо в міських умовах використання простору над або під чужою землею може бути цінним для сусіднього землевласника. Використання безпілотників також стає все більш поширеним явищем, яке не може не впливати на межі землеволодіння. Оскільки основним правом власника є право на виключення, належне регулювання верхньої і нижньої межі землеволодіння має важливе значення для того, щоб, з одного боку, забезпечити належний захист землевласників та їхніх прав, а з іншого – унеможливити претензії землевласників на використання простору, розташованого так глибоко під або так високо над поверхнею землі, що він не може бути актуальним для них або реально використовуватися для задоволення їхніх потреб. Цей простір має бути доступним для використання іншими особами, як правило, з урахуванням різних обмежень, запроваджених законодавцем в інтересах суспільства. Зміна можливостей використання просторів глибоко під або над поверхнею землі може поставити під сумнів рішення законодавця щодо меж земельної власності, однак їх розмежування завжди повинно бути спрямоване на належний захист землевласника і відображати більш загальні потреби та інтереси суспільства у використанні простору над і під поверхнею землі.

REFERENCES

Legislation

1. Act of the Republic of Poland of 23 April 1964, consolidated version: Journal of Statutes 2023, items 1610 and 1615. [date of access 10.10.2023].
2. The act of the Republic of Poland of 17 May 1989 – Geodesic and cartographic law, and the ordinance of the Minister of Regional Development and Construction of 29 March 2001 on the land and building register. [date of access 11.10.2023].
3. Act of the Republic of Poland of 21 March 1985 on public roads. [date of access 01.10.2023].
4. Act of the Republic of Poland of 20 May 1971. [date of access 03.10.2023].

Case law

5. Judgment of the Provincial Administrative Court in Bydgoszcz of 23 October 2007, II SA/Bd 527/07, LEX no. 413535.
6. Judgment of the Supreme Court of the Republic of Poland of 3 December 2003, ICK 345/03, LEX no. 151628.
7. Judgment of the Supreme Court of the Republic of Poland of 3 November 2004, III CK 52/04, LEX No. 1124087.
8. Judgment of the Supreme Court of the Republic of Poland of 6 January 2005 III, CK 129/04, LEX no. 150787.
9. Judgment of the Supreme Administrative Court of 15 October 2009, II OSK 1581/08, LEX no. 573581.
10. Judgment of the Supreme Administrative Court of 10 February 2009, II GSK 780/08, LEX no. 898193.
11. Judgment of the Provincial Administrative Court in Gdańsk of 21 June 2007, III SA/Gd 121/07, LEX no. 974992.
12. Judgment of the Supreme Administrative Court in Warsaw of 28 May 2008, II GSK 137/08, LEX no. 466971.
13. Judgment of the Provincial Administrative Court in Szczecin of 27 June 2013, II SA/Sz 279/13, LEX no. 1340491.
14. Judgment of the Supreme Administrative Court of the Republic of Poland of 4 February 2014, II GSK 1803/12, LEX no. 1450689.
15. Judgment of the Supreme Court of the Republic of Poland of 4 March 1931, III Rw 2350/30, LEX no. 1669939.
16. See judgment of the Court of Appeal in Warsaw of 17 August 2016, VI ACa 839/15, LEX no. 2149600.
17. Judgment of the Supreme Court of the Republic of Poland of 7 December 2022, II KK 202/22, LEX no. 3557064.
18. Judgment of the Supreme Court of the Republic of Poland of 9 January 2015, V CSK 200/14, LEX no. 1652405.
19. Judgment of the Supreme Administrative Court of the Republic of Poland of 16 January 2009, II OSK 1874/07, Lex no. 515978.

Bibliography

Authored books

20. W. Szydło [in:] E. Gniewek and P. Machnikowski (eds), *Civil Code. Commentary*, Warsaw 2014, p. 313.
21. W. Pańko, *Własność w planowej gospodarce przestrzennej* Katowice 1978, pp. 55 et seq.
22. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe* (Warszawa 2012) p. 73; A. Doliwa, *Prawo rzeczowe* (Warszawa 2012) p. 39.
23. K. Gray, S. F. Gray, *Elements of Land Law*, Oxford 2009, p. 23.
24. R. Mikosz, 'Granice przestrzenne nieruchomości gruntowych', [in:] E. Gniewek (ed.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*. Volume 3, Warsaw 2013, p. 368.

25. S. Rudnicki, *Sąsiedztwo nieruchomości. Problematyka prawna*, Kraków 1998, p. 26; A. Sylwestrzak [in:] M. Balwicka – Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, *Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz*, Warszawa 2014, pp. 23 et seq. (In Polish)
26. International Valuation Standards Committee, *Międzynarodowe Standardy Wyceny 2011*, Warsaw 2011, p. 36.
27. Biuro Analiz Sejmowych, 'Cywilne wykorzystanie dronów', *Infos* 2015, nr 4, pp. 1–4.
28. I OSK 79/07, LEX nr 453377.
29. Cf. R. Mikosz, 'Granice przestrzenne nieruchomości gruntowych', [in:] T. Dybowski (ed.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe. Volume 3*, Warszawa 2007, p. 286, 298; A. Lipiński, R. Mikosz, *Ustawa prawo geologiczne i górnictwa. Komentarz*, Warszawa 2003, pp. 57–58.
30. R. Mikosz, 'Prawa do złóż kopalin oraz innych fragmentów wnętrza ziemi', [in:] E. Gniewek (ed.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe. Vol. 3*, Warszawa 2013, p. 459.
31. Cf. H. Schwarz, *Prawo geologiczne i górnictwa. Komentarz. Tom I*, Wrocław 2012, p. 116.
32. R. Mikosz, 'Prawa do wyd' [in:] E. Gniewek (ed.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe. Vol. 3* (Warszawa 2013) pp. 489–490.
33. The Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate*, Chicago 2013, p. 332, more broadly, pp. 331 et seq.

Journal articles

34. Cf. T. Dybowski, 'Zasady współzycia społecznego i społeczno – gospodarcze przeznaczenie prawa a prawo własności', *Nowe Prawo*, 1967, no. 6, p. 733.
35. M. Moj, 'Dron: statek czy model latający', *Rzeczpospolita. Dodatek-Prawo Co Dnia*, 2015/7/24.

Conference papers

36. Kalus S., *Prawne aspekty określenia pionowych granic nieruchomości* [w:] *Gospodarowanie przestrzenią «nad» i «pod» gruntem. XX Krajowa Konferencja Rzeczoznawcyw Majątkowych*, (Katowice 2011) 38.

Magdalena Habdas

(Prof. U Dr. hab.) Associate Prof.

University of Silesia

Faculty of Law and Administration

Katowice, Poland

Habdas Magdalenam. Determining the boundaries of a land plot in the vertical plane
Abstract:

The article is devoted to the study of the boundaries of a land plot in the horizontal and vertical planes as an object of property rights under Polish law.

While the horizontal boundaries have a precise demarcation on the surface of the land, in the second case the author establishes that both the Polish legislator and the Polish court

practice do not apply any approximate values of height in the aboveground space and depth in the underground space, where the land ownership ends.

The author demonstrates that the determination of the upper and lower limits of land ownership under Polish law is based on an objective criterion, namely, the socio-economic purpose of land, with respect to each specific land plot on the basis of an individual approach. This determination takes into account the past, present and probable future use of the respective land plot, taking into account its urban, agricultural or industrial character, its designation in the development plans of the territory, as well as the economic concept of the best and most efficient use. The Polish legislator has regulated in more detail only the ownership of minerals and water, probably wishing to avoid complicated disputes over the ownership of these important environmental elements.

The boundaries of land plots, viewed in terms of their coverage of the space above and below the land surface, are important in the context of intensive land use. The delimitation of three-dimensional land property boundaries should always be aimed at adequate protection of the landowner and reflect the more general needs and interests of society in the use of the space above and below the land surface.

Keywords: horizontal and vertical boundaries, land plot, object, property rights, minerals, water, drone