

PRAWO RZECZOWE

Zarys wykładu

Adam Brzozowski, Wojciech J. Kocot, Wiesław Opalski

SERIA AKADEMICKA

WYDANIE **3**

PIKTOGRAMY

wskazują ważne elementy
książki i ułatwiają
ich odnalezienie



Ważne



Przykłady



Podstawa prawna
Kontekst prawny



Pytania
Zadania



Rozwiązania
Odpowiedzi



Stanowisko stron
Pogląd



Orzecznictwo



Literatura



Historia



Nowe przepisy

PRAWO RZECZOWE

Zarys wykładu

Adam Brzozowski, Wojciech J. Kocot, Wiesław Opalski

SERIA AKADEMICKA

WYDANIE 3

Stan prawny na 1 stycznia 2021 r.

Wydawca
Agata Jędrasik

Redaktor prowadzący
Joanna Ołówek

Opracowanie redakcyjne
Aleksandra Nałęcz-Zienkiewicz

Projekt okładek serii
Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

Poszczególne rozdziały napisali:

Adam Brzozowski: część II rozdz. 5; część III; część IV rozdz. 1–4; część VI

Wojciech J. Kocot: część I; część II rozdz. 1–4, 6

Wojciech J. Kocot, Wiesław Opalski: część IV rozdz. 5–6; część V

prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujemy prawo i własność
Więcej na www.legalnakultura.pl
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2021

ISBN 978-83-8223-457-2
3. wydanie

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 19
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	11
---------------------	----

Przedmowa	15
-----------------	----

Część I OGÓLNE WIADOMOŚCI O PRAWIE RZECZOWYM

Rozdział 1

Ogólna charakterystyka prawa rzeczowego w znaczeniu przedmiotowym i praw rzeczowych w znaczeniu podmiotowym	19
§ 1. Pojęcie i cechy prawa rzeczowego	19
§ 2. Podział praw rzeczowych	25

Rozdział 2

Pojęcie i rodzaje rzeczy	28
--------------------------------	----

Rozdział 3

Zestawienie instytucji prawa rzeczowego	40
---	----

Rozdział 4

Źródła prawa rzeczowego, orzecznictwo, piśmiennictwo	43
§ 1. Źródła prawa rzeczowego	43
§ 2. Orzecznictwo	44
§ 3. Piśmiennictwo	45

Część II WŁASNOŚĆ

Rozdział 1

Ogólna charakterystyka stosunków własnościowych	51
§ 1. Własność w znaczeniu ekonomicznym, socjologicznym i prawnym	51

§ 2. Własność w znaczeniu konstytucyjnym a własność w rozumieniu prawa prywatnego	53
§ 3. Systematyka współczesnych stosunków własnościowych w Polsce	61

Rozdział 2

Treść i wykonywanie własności	65
§ 1. Podstawowe uprawnienia właściciela	65
§ 2. Granice wykonywania własności	71
§ 3. Stosunki sąsiedzkie	78
§ 4. Droga konieczna	84
§ 5. Naruszenie granic przy budowie	86
§ 6. Stosunki graniczne	88

Rozdział 3

Nabycie i utrata własności	92
§ 1. Nabycie pierwotne i pochodne	94
§ 2. Nabycie i utrata własności nieruchomości. Przeniesienie własności nieruchomości	96
§ 3. Nabycie i utrata własności rzeczy ruchomej	111
§ 4. Zbycie rzeczy ruchomej przez osobę nieuprawnioną	113
§ 5. Nabycie własności rzeczy przez zasiedzenie	118
A. Przedmiot zasiedzenia	120
B. Przesłanki nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie	122
C. Przesłanki nabycia przez zasiedzenie własności rzeczy ruchomej	130
D. Nabycie własności w drodze zasiedzenia	132
§ 6. Inne sposoby nabycia i utraty własności	135
A. Porzucenie rzeczy ruchomej i przekazanie własności nieruchomości	135
B. Zawłaszczenie ruchomej rzeczy niczyjej (zawłaszczenie roju pszczół)	138
C. Znalezienie rzeczy ruchomej	139
D. Połączenie, pomieszanie, przetworzenie rzeczy ruchomych	145

Rozdział 4

Współwłasność	148
§ 1. Uwagi ogólne. Dwa rodzaje współwłasności	148
§ 2. Współwłasność w częściach ułamkowych	150
A. Powstanie i istota współwłasności w częściach ułamkowych	150
B. Wykonywanie współwłasności w częściach ułamkowych	151
C. Zarząd rzeczą wspólną	155
D. Zniesienie współwłasności w częściach ułamkowych	159
§ 3. Współwłasność (wspólność) łączna	163

Rozdział 5

Własność lokali	165
§ 1. Pojęcie odrębnej własności lokali	165
§ 2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu	173
§ 3. Wspólnota mieszkaniowa właścicieli lokali i zarząd nieruchomością wspólną	176
§ 4. Prawa i obowiązki właścicieli lokali	178

Rozdział 6

Ochrona własności	179
§ 1. Roszczenia windykacyjne i negatoryjne	179
§ 2. Inne roszczenia pomiędzy właścicielem rzeczy i jej posiadaczem (roszczenia uzupełniające i z tytułu nakładów)	186
A. Roszczenia uzupełniające	186
B. Roszczenia o zwrot nakładów	193
C. Roszczenie o wykup cudzej działki zajętej pod zabudowę	197

Część III**UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**

§ 1. Pojęcie użytkowania wieczystego	209
§ 2. Treść i granice prawa użytkowania wieczystego	213
§ 3. Powstanie prawa użytkowania wieczystego	221
§ 4. Odrębna własność budynków	222
§ 5. Ochrona użytkowania wieczystego	224
§ 6. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego	224
§ 7. Nabycie prawa własności przez użytkownika wieczystego	226

Część IV**OGRANICZONE PRAWA RZECZOWE****Rozdział 1**

Ograniczone prawa rzeczowe – przepisy ogólne	233
§ 1. Pojęcie ograniczonych praw rzeczowych	233
§ 2. Powstanie ograniczonych praw rzeczowych	236
§ 3. Kolizja ograniczonych praw rzeczowych	240
§ 4. Ochrona ograniczonych praw rzeczowych	243
§ 5. Wygaśnięcie ograniczonych praw rzeczowych	244

Rozdział 2

Użytkowanie	247
§ 1. Pojęcie użytkowania	248
§ 2. Powstanie prawa użytkowania	253

§ 3. Wygaśnięcie prawa użytkowania	253
§ 4. Szczególne rodzaje użytkowania	254

Rozdział 3

Służebności	260
§ 1. Pojęcie służebności	261
§ 2. Powstanie i wygaśnięcie służebności	263
§ 3. Treść i wykonywanie służebności	269
§ 4. Zmiana treści lub sposobu wykonywania służebności	272
§ 5. Służebności osobiste	274
§ 6. Służebność mieszkania	276
§ 7. Służebność przesyłu	277

Rozdział 4

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	280
§ 1. Pojęcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	281
§ 2. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	286
§ 3. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu	286

Rozdział 5

Zastaw	289
§ 1. Wiadomości ogólne o zabezpieczeniach wierzytelności	289
§ 2. Pojęcie i społeczno-gospodarcza funkcja zastawu	295
A. Definicja	295
B. Uregulowanie zastawu w prawie polskim	296
C. Społeczno-gospodarcza funkcja zastawu	297
§ 3. Rodzaje zastawu	297
A. Zastaw na rzeczy ruchomej oraz zastaw na prawach	297
B. Zastaw umowny oraz zastaw ustawowy	298
C. Zastaw umowny z posiadaniem rzeczy oraz bez posiadania rzeczy	299
§ 4. Wierzytelność zabezpieczona zastawem	299
§ 5. Szczególne cechy zastawu	299
§ 6. Zastaw zwykły na rzeczach ruchomych	300
A. Powstanie zastawu	300
B. Prawa i obowiązki stron umowy zastawu	302
C. Tryb zaspokajania zastawnika	303
D. Wygaśnięcie zastawu	303
§ 7. Zastaw zwykły na prawach	304
§ 8. Zastaw rejestrowy	307
A. Uwagi ogólne	307
B. Ustanowienie zastawu rejestrowego	308
C. Przedmiot zastawu rejestrowego	310

D. Skutki ustanowienia zastawu rejestrowego	312
E. Zaspokojenie zastawnika	313
§ 9. Pozostałe typy zastawu	316
A. Zastaw ustawowy	316
B. Zastaw skarbowy	318

Rozdział 6

Hipoteka	319
§ 1. Pojęcie i funkcje społeczno-gospodarcze hipoteki	320
A. Uwagi ogólne dotyczące hipoteki	320
B. Uregulowanie hipoteki w prawie polskim	320
C. Charakter i istota hipoteki	321
D. Funkcje społeczno-gospodarcze hipoteki	322
E. Zasady rządzące hipoteką	323
F. Pierwszeństwo hipoteki	327
§ 2. Treść, przedmiot i rodzaje hipoteki	329
A. Definicja hipoteki	329
B. Wierzytelność zabezpieczona hipoteką	329
C. Przedmiot hipoteki	330
D. Oznaczenie hipoteki	333
E. Powstanie hipoteki	334
F. Rodzaje hipotek	335
§ 3. Hipoteka zwykła	336
A. Istota hipoteki zwykłej. Umowa o ustanowienie hipoteki	336
B. Wpis hipoteki do księgi wieczystej	339
C. Administrator hipoteki	341
D. Zmiana zabezpieczonej wierzytelności	344
E. Zakres zabezpieczenia hipotecznego	346
F. Przeniesienie wierzytelności hipotecznej	348
G. Zakres obciążenia hipoteką	350
H. Zaspokojenie wierzytelności hipotecznej	357
I. Wygaśnięcie hipoteki	360
J. Rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym	364
§ 4. Szczególne rodzaje hipotek (hipoteka przymusowa, hipoteka łączna)	367
A. Hipoteka przymusowa	367
B. Hipoteka łączna	370

Część V

KSIĘGI WIECZYSTE

Rozdział 1

Funkcje ksiąg wieczystych oraz ich ustrój	375
§ 1. Ogólna charakterystyka ksiąg wieczystych i ich funkcje	375

§ 2. Uregulowanie księgi wieczystej w polskim systemie prawnym	377
§ 3. Ustrój ksiąg wieczystych	377
§ 4. Prawnmaterialne zasady rządzące księgami wieczystymi	380
§ 5. Budowa księgi wieczystej i jej treść. Postępowanie sądowe w sprawach wieczystoksięgowych	381

Rozdział 2

Wpis do księgi wieczystej i jego funkcje	386
---	------------

Rozdział 3

Domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym	388
--	------------

Rozdział 4

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych	392
§ 1. Uwagi ogólne	392
§ 2. Przesłanki rozporządzenia prawem ujawnionym w księdze wieczystej	393
§ 3. Prawa objęte ochroną przed skutkami rękojmi	398
§ 4. Wzmianki i ostrzeżenia wyłączające rękojmię	399

Rozdział 5

Ujawnienie w księdze wieczystej praw i roszczeń osobistych	401
§ 1. Ogólne uwagi dotyczące praw osobistych i roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej	401
§ 2. Zasada skuteczności względem osób trzecich praw i roszczeń osobistych wpisanych do księgi	402
§ 3. Rodzaje praw osobistych i roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej	403

Część VI **POSIADANIE**

§ 1. Pojęcie posiadania	407
§ 2. Nabycie posiadania	416
§ 3. Domniemania związane z posiadaniem	419
§ 4. Ochrona posiadania	421

Skorowidz przedmiotowy	427
-------------------------------------	------------

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.)
k.k.	– ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1444 ze zm.)
k.p.a.	– ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.)
k.p.c.	– ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.)
k.r.o.	– ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2020 r. poz. 1359)
k.s.h.	– ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.)
Konstytucja RP	– Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze sprost. i zm.)
o.p.	– ustawa z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2020 r. poz. 1325 ze zm.)
p.g.g.	– ustawa z 9.06.2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2020 r. poz. 1064 ze zm.)
p.p.m.	– ustawa z 4.02.2011 r. – Prawo prywatne międzynarodowe (Dz.U. z 2015 r. poz. 1792)
pr. bank.	– ustawa z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r. poz. 1896 ze zm.)
pr. spółdz.	– ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2020 r. poz. 275 ze zm.)
pr. wodn.	– ustawa z 20.07.2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.)
u.g.n.	– ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.)
u.k.w.h.	– ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204)
u.n.n.c.	– ustawa z 24.03.1920 r. o nabywaniu własności nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017 r. poz. 2278)
u.o.	– ustawa z 15.01.2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2020 r. poz. 1208 ze zm.)

u.o.p.n.	– ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1805 ze zm.)
u.o.z.o.z.	– ustawa z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.)
u.p.e.a.	– ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2020 r. poz. 1427 ze zm.)
u.r.z.	– ustawa z 20.02.2015 r. o rzeczach znalezionych (Dz.U. z 2019 r. poz. 908)
u.s.m.	– ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 ze zm.)
u.t.	– ustawa z 16.09.2011 r. o <i>timeshare</i> (Dz.U. Nr 230, poz. 1370)
u.w.l.	– ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r. poz. 1910)
u.z.r.	– ustawa z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. z 2018 r. poz. 2017)

Czasopisma i inne skróty

Biul. SN	– Biuletyn Sądu Najwyższego
KPP	– Kwartalnik Prawa Prywatnego
LEX	– system informacji prawnej Wolters Kluwer
MoP	– Monitor Prawniczy
nb	– numer boczny
NP	– Nowe Prawo
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
OSNAPiUS	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNCP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna, Izba Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (1982–1989)
OSNC-ZD	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna; zbiór dodatkowy
OSNPG	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Wydawnictwo Prokuratury Generalnej
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich (1921–1939; od 1990)
OSPika	– Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych (1957–1989)
OTK	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
OTK-A	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego; zbiór urzędowy, Seria A
PiP	– Państwo i Prawo
PPH	– Przegląd Prawa Handlowego
Prok. i Pr.	– Prokuratura i Prawo
PS	– Przegląd Sądowy
PUG	– Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
RP	– Radca Prawny
RPEiS	– Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny
SA	– Sąd Apelacyjny
SC	– Studia Cywilistyczne
SN	– Sąd Najwyższy
SN (7)	– Sąd Najwyższy – orzeczenie wydane w składzie siedmiu sędziów

SN (PSIC)	– Sąd Najwyższy w pełnym składzie Izby Cywilnej
SN (PSICA)	– Sąd Najwyższy w pełnym składzie Izby Cywilnej i Administracyjnej
SP	– Studia Prawnicze
ST	– Samorząd Terytorialny
WSA	– Wojewódzki Sąd Administracyjny

PRZEDMOWA

Praca nad kolejnym wydaniem podręcznika z zakresu prawa rzeczowego jest dużym wyzwaniem nie tylko z uwagi na złożony charakter współczesnej problematyki prawa rzeczowego, lecz także ze względu na to, iż była ona wielokrotnie i jest nadal przedmiotem licznych odniesień w polskim piśmiennictwie prawniczym i w judykaturze.

Należy w tym miejscu wskazać polskich cywilistów, wybitnych znawców prawa rzeczowego, profesorów: E. Drozda, T. Dybowskiego, E. Gniewka, J. Ignatowicza, E. Skowrońską-Bocian, A. Stelmachowskiego, J. Wasilkowskiego oraz S. Wójcika – autorów fundamentalnych opracowań z tej dziedziny, które były dla nas źródłem największej inspiracji.

Oddawany do rąk Czytelników, zaktualizowany tekst jest owocem wieloletnich doświadczeń praktycznych i dydaktycznych autorów, zdobytych nie tylko w związku z prowadzeniem zajęć uniwersyteckich ze studentami, lecz także wykonywaniem zawodów prawniczych. Podręcznik jest dziełem zbiorowym, nie jest jednak dziełem wspólnym, choć poglądy tutaj wyrażone są przez nas na ogół zgodnie podzielane. Przygotowany został głównie z myślą o studentach wyższych studiów prawniczych, słuchaczach podyplomowych studiów z dziedziny prawa, zarządzania i administracji oraz prawnikach praktykach – w szczególności, ale nie tylko – aplikantach adwokackich, sędziowskich, prokuratorskich i radcowskich. Drugie wydanie podręcznika z 2016 r. okazało się ostatnim, przygotowanym w pełnym składzie autorskim. W obecnym, trzecim wydaniu, część IV rozdz. 5–6 oraz część V autorstwa zmarłego w sierpniu 2018 r. dr. Wiesława Opalskiego zaktualizował i uzupełnił prof. W.J. Kocot.

W ciągu ostatniego trzydziestolecia stosunki rzeczowe uległy w naszym kraju znaczącym przeobrażeniom. Zmieniły się zarówno ich charakter, jak i rola w obrocie. Wpływ na to miały nie tylko przemiany ustrojowe końca lat 80. ubiegłego wieku, lecz także rewolucja technologiczna, jaka stale dokonuje się od początku XXI w. Przekształcenie systemu społeczno-politycznego oraz przystąpienie Polski do Unii Europejskiej w istotny sposób wpłynęły na kształt i rozumienie stosunków prawno-rzeczowych. Uporządkowano i zrationalizowano systematykę form społecznego korzystania z rzeczy, wprowadzono jednolitą regulację własności, nadając jej charakter

prawa podmiotowego preferowanego przez ustawodawcę, czego skutkiem jest przede wszystkim równorzędna ochrona udzielana każdemu właścicielowi, a także, choć w mniejszym zakresie, podmiotom innych praw rzeczowych. W opracowaniu staramy się akcentować wszystkie skutki tych zmian dla stosowania i wykładni obowiązujących norm prawa rzeczowego.

Zmieniła się pozycja prawa rzeczowego w systemie polskiego prawa prywatnego. We współczesnej gospodarce kapitalistycznej, zdominowanej przez nowoczesne technologie informatyczne, coraz większe znaczenie mają umowy zobowiązujące, regulujące szeroko rozumiany rynek wymiany dóbr i usług zarówno na szczeblu krajowym, unijnym, jak i międzynarodowym. Jego dynamiczny rozwój, aktywnie wspierany przez instytucje Unii Europejskiej, prowadzi do stopniowego ograniczania pierwszoplanowej dotąd roli praw rzeczowych w obrocie handlowym. Przykładem rozwoju nowoczesnego prawa rzeczowego w powiązaniu z prawem zobowiązań jest choćby odzyskanie przez prawnorzeczowe formy zabezpieczenia wierzytelności (zastaw, hipoteka) należnej pozycji w systemie naszego prawa prywatnego. W opracowaniu niniejszym podjęliśmy próbę przedstawienia norm prawa rzeczowego w ich współczesnej roli – uzupełniające stosunki kontraktowe.

Opracowanie podzielone zostało na części, rozdziały i paragrafy. Ich układ oraz kolejność omawianych zagadnień oparto na tradycyjnej systematyce prawa rzeczowego, powszechnie przyjmowanej w podręcznikach o tej tematyce. Podstawowa literatura oraz definicje instytucji kluczowych dla dalszych rozważań powoływane są z reguły na początku każdej części, zaś w toku wywodów – w postaci odesłań do wybranych pozycji piśmiennictwa oraz orzeczeń Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego, sądów apelacyjnych i sądów administracyjnych. Ułatwieniu lektury tekstu mają służyć piktogramy, wskazujące na rodzaj i znaczenie informacji objętych poszczególnymi jego fragmentami, oraz numery boczne umożliwiające szybkie odnalezienie poszukiwanych pojęć z indeksu. Dla usprawnienia nauki wprowadzono pogrubienia w celu zaznaczenia istotnej terminologii prawa rzeczowego.

Autorzy

Stan prawny na dzień 1 stycznia 2021 r.

Część I

OGÓLNE WIADOMOŚCI O PRAWIE RZECZOWYM



Podstawowa literatura: M. Bednarek, *Mienie. Komentarz do art. 44–55³ Kodeksu cywilnego*, Kraków 1997; A. Brzozowski, W.J. Kocot, E. Skowrońska-Bocian, *Prawo cywilne. Część ogólna*, Warszawa 2018, rozdz. I, § 1, rozdz. X; A. Cisek [w:] *Podstawy prawa cywilnego*, red. E. Gniewek, Warszawa 2010, cz. 2, rozdz. I; A. Doliwa, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, rozdz. I; E. Drozd, *Numerus clausus praw rzeczowych* [w:] *Problemy kodyfikacji prawa cywilnego. Studia i rozprawy. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Zbigniewa Radwańskiego*, red. S. Sołtysiński, Poznań 1990, s. 257 i n.; T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym. Rei vindicatio, actio negatoria*, Warszawa 1969, s. 88 i n.; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2018, cz. 1; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 17–40; W.J. Katner [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1, *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2012, rozdz. XVII; P. Machnikowski [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2007, rozdz. I § 1–2; M. Pyziak-Szafnicka [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1, *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2012, rozdz. XI § 55; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2019, rozdz. V, § 15; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1, *Komentarz do art. 1–449¹⁰*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2018, kom. do art. 44–55³, przed art. 140; A. Stelmachowski, *Zarys teorii prawa cywilnego*, Warszawa 1998; S. Wójcik [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. 2, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław 1977, rozdz. I.

Rozdział 1

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA PRAWA RZECZOWEGO W ZNACZENIU PRZEDMIOTOWYM I PRAW RZECZOWYCH W ZNACZENIU PODMIOTOWYM

§ 1. Pojęcie i cechy prawa rzeczowego



„Prawo rzeczowe” jest terminem niejednolicie stosowanym i interpretowanym. 1

Może być on bowiem używany w **znaczeniu przedmiotowym** dla wyróżnienia pewnego zespołu norm prawa prywatnego regulujących określoną sferę stosunków społecznych metodą cywilnoprawną, może też być synonimem majątkowego prawa podmiotowego albo nawet, choć już raczej w znaczeniu czysto potocznym, uprawnienia składającego się na owo prawo podmiotowe (**znaczenie podmiotowe**). Oba pojęcia są ze sobą mocno powiązane, ponieważ prawo podmiotowe jest istotnym elementem stosunku prawnego regulowanego normą zaliczaną właśnie do zespołu norm prawa rzeczowego.

Prawo rzeczowe rozumiane jest więc przede wszystkim jako **zespół norm prawa cywilnego** regulujących – za pomocą metody cywilnoprawnej opartej na zasadzie równorzędności oraz wzajemnej autonomii – powstanie, zmianę, wygaśnięcie oraz treść prawa własności oraz innych majątkowych praw podmiotowych umożliwiających korzystanie z dóbr materialnych (rzeczy). O ile prawo zobowiązań reguluje stosunki wymiany dóbr i usług o charakterze majątkowym oraz ochronę tej wymiany, o tyle prawo rzeczowe określa przynależność dóbr materialnych do podmiotów uczestniczących w takiej wymianie. Tak jak każda dziedzina prawa cywilnego również prawo rzeczowe zabezpiecza i realizuje podstawowe zasady i prawa ekonomii, tj. prawo wartości oraz prawo popytu i podaży.



Stosownie do art. 535 k.c. w umowie sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się w pierwszej kolejności do przeniesienia na kupującego prawa własności, a zatem do wywołania skutku prawnorzecowego i podmiotowej zmiany przynależności rzeczy, co w ujęciu naszego 2

prawa (wzorem systemów prawnych o tradycji romańskiej) dzieje się automatycznie, tj. bez konieczności dokonywania odrębnego aktu rozporządzenia (tzw. podwójny skutek zobowiązująco-rozporządzający – zob. więcej część II, rozdz. 3, § 2, nb 81 niniejszego podręcznika). Zarówno więc sama umowa sprzedaży, jak i związana z nią czynność rozporządzająca wiążą już w chwili powstania zobowiązania (*solo consensu*), chyba że sprzedający w czasie zawierania umowy nie był właścicielem rzeczy, gdyż wówczas do wywołania skutku prawnorzeczowego nie dojdzie, choć sama umowa sprzedaży pozostanie ważna, a sprzedawca będzie ponosić odpowiedzialność z tytułu niewykonania zobowiązania wymiany rzeczy na pieniądze (art. 471 i n. k.c.). Trzeba przy tym podkreślić, że zobowiązanie sprzedaży jest odrębnie regulowane, co oznacza, że przy ocenie następstw prawnorzeczowych umowy sprzedaży, a zwłaszcza skuteczności rozporządzenia prawem własności, należy stosować przepisy prawa rzeczowego (art. 155–170 k.c.), a nie przepisy tytułu XI księgi trzeciej kodeksu cywilnego.

Zakres swobody umów (art. 353¹ k.c.) w dziedzinie kształtowania stosunków prawnorzeczowych nie jest tak szeroki jak w sferze stosunków obligacyjnych, zwłaszcza jeżeli przedmiotem tych praw jest nieruchomości. Ustanawianie praw rzeczowych w drodze umowy jest restrykcyjnie limitowane, zarówno gdy idzie o zamkniętą listę praw rzeczowych (*numerus clausus*) i brak możliwości powoływania praw rzeczowych nieznanymi ustawie, jak i gdy chodzi o określanie ich treści jedynie zgodnie z ustawą. Mniejsza jest także swoboda stron w kształtowaniu treści umów rozporządzających przede wszystkim w zakresie przeniesienia własności nieruchomości, użytkowania wieczystego i innych zbywalnych praw rzeczowych w ramach wtórnego nimi obrotu, ograniczone są m.in. możliwości podziału nieruchomości, sprzedawca często musi się liczyć z prawem pierwokupu nieruchomości przysługującym uprawnionym podmiotom trzecim wskazanym w ustawie.



Zob. więcej E. Gniewek, *Zakres swobody umów w prawie rzeczowym* [w:] *Europeizacja prawa prywatnego*, red. M. Pazdan, W. Popiołek, E. Rott-Pietrzyk, M. Szpunar, t. 1, Warszawa 2008, s. 279 i n.

- 3  Natomiast prawo rzeczowe utożsamiane z **prawem podmiotowym** oznacza – wynikającą ze stosunku prawnorzeczowego – **sferę możliwości postępowania w określony sposób**, przyznaną i właściwie zabezpieczoną przez normę prawną w celu ochrony majątkowych interesów podmiotu uprawnionego. Prawo własności jest prawem rzeczowym należącym do najwyższej kategorii praw podmiotowych bezwzględnych (por. art. 140 k.c.), ponieważ pozwala w najpełniejszy sposób wykonywać bezpośrednie władztwo nad rzeczą. Inne prawa rzeczowe (użytkowanie wieczyste i ograniczone prawa rzeczowe) dają uprawnienia do korzystania z dóbr materialnych w zakresie mniejszym niż własność. Drugą obok praw rzeczowych kategorią majątkowych praw podmiotowych są wierzytelności, których istota polega na tym, że uprawniony (wierzyciel) może domagać się od zobowiązanego (dłużnika) spełnienia świadczenia (art. 353 § 1 k.c.). Prawo rzeczowe różni od wierzytelności jego przed-

miot oraz skuteczność. Prawo rzeczowe dotyczy, co do zasady, **rzeczy** w rozumieniu art. 45 k.c. i jest zawsze prawem podmiotowym **majątkowym i bezwzględnym**.



Rzeczy mogą być także przedmiotem wierzytelności i świadczenia będącego z kolei przedmiotem zobowiązania. Przedmiotem umowy najmu (art. 659 k.c.), leasingu (art. 709¹ k.c.) albo dzierżawy (art. 693 k.c.) jest z reguły rzecz (ruchoma, nieruchomość), ale z uwagi na względny charakter zobowiązania kontraktowego wiążącego jedynie jego strony (*inter partes*) nie da się owych umów zakwalifikować do kategorii praw rzeczowych. Z kolei np. osobiste prawa autorskie, choć mają bezwzględny charakter, nie należą do kategorii praw rzeczowych, ponieważ są to prawa na dobrach niematerialnych (utwór, dzieło, kompozycja), niemających cech rzeczy w rozumieniu art. 45 k.c.

Bezwzględny charakter prawa rzeczowego oznacza, że przysługuje ono uprawnionemu na **zasadzie wyłączności** („z wyłączeniem innych osób” – por. art. 140, 233 k.c.) i jest najczęściej skuteczne **erga omnes**, tj. wobec każdej osoby fizycznej i prawnej, a także jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną (art. 33–33¹ k.c.), bez względu na to, czy między taką osobą i uprawnionym istniał wcześniej jakikolwiek stosunek prawny, z którego wynikałby obowiązek określonego zachowania. Każdemu z tych podmiotów stawia się ogólne wymaganie zaniechania działań, które naruszałby lub ograniczały wyłączną swobodę uprawnionego (tzw. pozostawanie w pozycji biernej publiczności).

4



Por. T. Dybowski, *Ochrona własności...*, s. 89 i n.; E. Gniewek, *Prawo...*, nb 26–27; M. Pyziak-Szafnicka [w:] *System Prawa Prywatnego...*, rozdz. XI, nb 96 i n.; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2018, s. 161 i n.

Uprawniony może z góry domagać się od nieoznaczonej bliżej liczby osób, aby zachowały się w określony sposób („nie wkraczaj w sferę moich uprawnień, zachowaj się w określony sposób”), tj. nawet wówczas, gdy żądanie takie miałoby również wyprzedzający, antycypacyjny charakter. Każde, choćby nawet niezawinione, naruszenie uprawnień o bezwzględnym charakterze wywołuje reakcję w postaci roszczenia.



Właściciel domu z ogrodem może umieścić na bramie ostrzeżenie przed wejściem bez jego zgody na teren swojej nieruchomości (np. „Własność prywatna. Wstęp wzbroniony”) i każdy przechodzień (osoba trzecia), bez względu na swoje intencje i relacje z właścicielem, powinien się do takiego wezwania zastosować, zachowując się biernie, tj. powstrzymując się przed ingerencją w sferę uprawnień właściciela nieruchomości. Dopiero w przypadku zignorowania ostrzeżenia i wejścia na jej teren bez zgody właściciela między nim i naruszcicielem powstaje stosunek prawny o względnym charakterze (*inter partes*). Od tego bowiem momentu dane osobowe naruszciciela zostają ustalone, co umożliwia właścicielowi wystąpienie przeciw niemu z ewentualnymi roszczeniami (np. z roszczeniem negatoryjnym – art. 222 § 2 k.c.; roszczeniem z tytułu naprawienia szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym, tj. owym bezprawnym wtargnięciem na jego działkę – art. 415 k.c.).



Mimo bezwzględnej skuteczności praw rzeczowych można jednak wśród nich wyróżnić takie, które posiadają elementy o względnych, a nawet obligacyjnych cechach, polegające przede wszystkim na istnieniu od początku uprawnienia albo obowiązku określonego zachowania się **tylko względem oznaczonych osób**. Tytułem przykładu można wskazać na obowiązki właściciela wynikające ze stosunków sąsiedzkich (art. 144–154 k.c.), współwłasności (art. 200 i n. k.c.), rozliczeń między właścicielem i posiadaczem rzeczy (art. 224–228 k.c.); obowiązki użytkownika wieczystego (art. 238–240 k.c.) czy obowiązki użytkownika (art. 258, 267 k.c.) albo uprawnionego z tytułu służebności gruntowej (art. 287 k.c.).



Niektóre prawa podmiotowe o charakterze względnym mogą w pewnych okolicznościach uzyskiwać tzw. **rozszerzoną skuteczność** (*actio in rem scripta*; niekiedy potocznie określane wspólnym mianem zobowiązań realnych), która w największym uproszczeniu polega na tym, że roszczenia służącego pierwotnie wobec dłużnika można efektywnie dochodzić także wobec innych osób, niezwiązanych wcześniej z wierzyicielem żadnym węzłem obligacyjnym, jeśli tylko osoby te znajdują się w ustawowo oznaczonej sytuacji prawnej. Do takich sytuacji zaliczyć wypada przede wszystkim:

- 1) przypadki zastosowania sankcji bezskuteczności względnej (*ius ad rem* – art. 59 k.c., roszczenia pauliańskie – art. 527 i n. k.c.);
- 2) prawa osobiste albo roszczenia ujawnione w księdze wieczystej – art. 16 i 17 u.k.w.h.;
- 3) obciążenie nieruchomości prawem dożywocia (art. 910 § 1 *in fine* k.c.);
- 4) art. 690 k.c. nakazujący odpowiednio stosować przepisy o ochronie własności (art. 222 i n. k.c.) do ochrony praw najemcy do używania lokalu.

W tym ostatnim przypadku nie chodzi jednak o identyfikację bezwzględnej ochrony uprawnień najemcy z instytucjami umożliwiającymi dochodzenie roszczeń od prawnorzeczowych następców dłużnika, ale o przykład objęcia względnego prawa podmiotowego (wierzytelności) bezwzględną ochroną ustawową (por. J. Jezioro [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2019, nb 1, s. 1211).

- 5 Bezwzględny charakter praw rzeczowych powoduje, że korzystają one m.in. z **dobrodziejstwa pierwszeństwa**, co oznacza, po pierwsze, że przysługuje im prymat nad prawami obligacyjnymi, jeśli chodzi o porządek ich zaspokajania, a po drugie – podlegają realizacji w kolejności odpowiadającej ich pierwszeństwu, gdyby doszło do kolizji zarówno między takimi samymi prawami rzeczowymi (np. kolizja dwóch służebności gruntowych), jak i różnymi (np. użytkowania i służebności). Zasada ta jest dobrze opisana, zwłaszcza gdy chodzi o realizację kolidujących ze sobą ograniczonych praw rzeczowych. Stosownie do art. 249 § 1 k.c., jeżeli kilka ograniczonych praw rzeczowych obciąża tę samą rzecz, prawo powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa powstałego wcześniej (wyjątek art. 310 k.c.). Ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości, ujawnione w księdze wieczystej, ma pierwszeństwo przed takim prawem nieujawnionym w księdze (art. 11 u.k.w.h.).



Jeżeli w trakcie egzekucji komorniczej prowadzonej przez wierzycieli hipotecznych okaże się, że cena uzyskana ze sprzedaży nieruchomości obciążonej na ich rzecz hipoteką jest mniejsza niż suma wszystkich zabezpieczonych wierzytelności, pełne zaspokojenie uzyskają tylko ci z nich, których hipoteki znajdują się na wyższym miejscu, tzn. te, w sprawie których wnioski o wpis złożono najwcześniej (co do chwili wpisu zob. art. 626⁶ i n. k.p.c. oraz postanowienie SN z 13.02.2004 r., II CK 456/02, LEX nr 276412). Prawa wpisane na podstawie wniosków złożonych równocześnie mają równe pierwszeństwo. Ci zaś, których wnioski o wpis były złożone najpóźniej, nie uzyskają ze sprzedaży żadnego zaspokojenia (zob. też art. 12 u.k.w.h.). Sąd, rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej, związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu (por. m.in. postanowienie SN z 22.11.2019 r., I CSK 612/18, LEX nr 2775339).



Ustanowiono trzy hipoteki na tej samej nieruchomości. Pierwszy wniosek o wpis dotyczył wierzytelności na kwotę 100 000 zł, drugi na kwotę 350 000 zł, trzeci zaś na kwotę 68 000 zł. Suma do podziału między wierzycieli uzyskana ze sprzedaży egzekucyjnej wyniosła ostatecznie 400 000 zł. Oznacza to, że wierzytelność 100 000 zł zostanie zaspokojona w całości, wierzyciel, któremu należała się spłata 350 000 zł, dostanie jedynie 300 000 zł, zaś wierzytelność wpisana w trzeciej kolejności w ogóle nie zostanie zaspokojona w trybie odpowiedzialności rzeczowej. Gdyby jednak wnioski o wpis hipoteki na kwotę 100 000 zł oraz na kwotę 350 000 zł złożone zostały równocześnie (co zresztą ma miejsce wyjątkowo), uzyskana ze sprzedaży suma 400 000 zł musiałaby być rozdysponowana między obu wierzycieli hipotecznych stosunkowo do wysokości każdej z wierzytelności (a więc odpowiednio ok. 89 000 zł i 311 000 zł). W zakresie roszczeń niezaspokojonych wierzycielom pozostanie poszukiwanie ochrony w ramach odpowiedzialności osobistej, kontraktowej lub deliktowej.

Z uwagi na swoją skuteczność *erga omnes* oraz konieczność realizacji postulatu przejrzystości stosunków prawnorzeczowych prawa rzeczowe muszą podlegać ścisłej reglamentacji prawnej. Obowiązuje zasada wyczerpującego katalogu (*numerus clausus*) praw rzeczowych, co oznacza, że podmioty prawa cywilnego nie mają kompetencji do ich kreowania, jeśli te nie odpowiadałyby ich ustalonym ustawowo typom. Poza prawem własności, prawem użytkowania wieczystego i ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowaniem, służebnościami, zastawem, hipoteką i spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu) nie jest dopuszczalne umowne ustanowienie prawa rzeczowego nieznanego ustawie ani też swobodne kształtowanie treści prawa rzeczowego już określonego ustawowo, chyba że przepisy wyraźnie pozwalają na jej modyfikację.



Por. E. Drozd, *Numerus clausus...*, s. 263 i n.; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne...*, nb 203. Inaczej zob. S. Wójcik [w:] *System Prawa Cywilnego...*, s. 17–19 oraz lit. wskazana w przyp. 9, który uważa, że zasadę *numerus clausus* należy ujmować szerzej, bardziej elastycznie, zaliczając do kategorii praw rzeczowych wszystkie podmiotowe prawa bezwzględne, mające

(w zasadzie) za przedmiot rzecz, które w drodze ostrożnej wykładni dadzą się wyprowadzić z obowiązujących przepisów prawa rzeczowego (cywilnego). Jednak podawane przez autora przykłady tak wyinterpretowanych praw rzeczowych (posiadanie, prawo współwłasności, ekspektatywa nabywania prawa własności, dożywocie) budzą duże wątpliwości co do poprawności przyjętych kryteriów ich wyodrębniania.

Inna, przeciwna reguła dotyczy praw względnych, a zwłaszcza umów, w których obowiązuje nie tylko swoboda kreowania i angażowania się w stosunki zobowiązaniowe nieuregulowane przepisami prawa (tzw. umowy nienazwane), lecz także kształtowania ich treści i wyboru kontrahenta (art. 353¹ k.c.).

- 7 Kolejną specyficzną konsekwencją bezwzględności charakteru prawa rzeczowego oraz przejawem realizacji postulatu jasności i transparentności stosunków prawnorzeczowych jest **jawność** prawa rzeczowego. Aby można było zachować skuteczność *erga omnes*, treść prawa rzeczowego musi być znana każdemu bez ograniczeń, a obrót nim może podlegać szczególnej kontroli państwa. W tym celu ustawodawca nakłada obowiązek publicznego ujawniania treści praw rzeczowych, zwłaszcza gdy jego przedmiotem jest nieruchomości. Czyni to w mniej lub bardziej katerygiczny sposób. Wymaga się np. **formy aktu notarialnego** dla skutecznego przeniesienia prawa własności nieruchomości (art. 158 k.c.) czy użytkowania wieczystego (art. 237 k.c.). W przypadku prawa rzeczowego, do którego treści należy faktyczne władztwo (np. własność rzeczy ruchomych i nieruchomości, użytkowanie wieczyste, służebności), wyrazem jawności jest **posiadanie** rzeczy dzięki wprowadzeniu kodeksowego domniemania zgodności posiadania z prawem (art. 341 k.c.). Posiadanie jest jedynie stanem faktycznym władania rzeczą i tym przede wszystkim różni się od wyżej wymienionych podmiotowych praw rzeczowych. Jednakże właśnie ze względu na potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa obrotu wyżej wymienionymi prawami rzeczowymi ów stan faktyczny podlega kompleksowej ochronie kodeksowej (art. 342–352 k.c.; więcej na temat posiadania zob. część VI niniejszego podręcznika). Bardziej stanowczym przejawem realizacji zasady jawności jest z pewnością ustawowe wymaganie **wpisu** prawa rzeczowego do **publicznie dostępnego rejestru**, zwłaszcza zaś wtedy, gdy wpis ten ma jednocześnie charakter konstytutywny (tj. od jego dokonania zależy powstanie bądź ustanie prawa rzeczowego).

Szczególnym sposobem przestrzegania omawianej zasady jest jawność ksiąg wieczystych określona w art. 2 u.k.w.h. (więcej zob. część V, rozdz. 1, § 3, nb 478 niniejszego podręcznika). Nie można zasłaniać się nieznajomością treści prawa wpisanego do księgi wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w tej księdze wzmiankę. Mając możliwość wglądu do księgi wieczystej on-line i zapoznania się z aktualnym stanem prawnym np. ograniczonych praw rzeczowych oraz hipoteki, sąd nie może poprzestać na milczącym przyznaniu faktów przez stronę (por. wyrok SA w Warszawie z 6.11.2019 r., VI ACa 190/18, LEX nr 2772917). Ograniczony podmiotowo jest jedynie dostęp do akt księgi wieczystej prowadzonych przy każdej księdze wieczystej

(art. 36¹ ust. 4 u.k.w.h., zob. też wyrok SA w Katowicach z 9.06.2016 r., V ACa 846/15, LEX nr 2080863). Z kolei rejestr zastawów wraz z dokumentami do niego złożonymi jest jawny (art. 37–38 u.z.r.; więcej zob. część IV, rozdz. 5, § 8, nb 372 niniejszego podręcznika). Wpisem jest także wykreślenie prawa z rejestru.

 W ogólnym podsumowaniu należy stwierdzić, że prawa rzeczowe mają **bez- 8**
względny, majątkowy, jawny charakter – uprawniony może korzystać wprost z rzeczy sobie poddanej, bez względu na to, w czym ręku rzecz ta się obecnie znajduje i z pierwszeństwem przed uprawnionymi z tytułu praw i roszczeń osobistych. Z uwagi na skuteczność *erga omnes* prawa rzeczowego jego powstanie, zmianę i ustanie może określać tylko ustawodawca (*numerus clausus* praw rzeczowych). W razie kolizji wykonania kilku praw rzeczowych muszą być one realizowane w kolejności ustawowo określonej.

§ 2. Podział praw rzeczowych

W doktrynie podkreśla się, że charakterystycznymi elementami podmiotowego pra- 9
wa rzeczowego są jego nieograniczone w czasie trwanie, samoistość i niepodzielność. Nie są to jednak cechy typowe dla wszystkich praw rzeczowych.

Ogólne typy (klasyfikacje) praw rzeczowych wyodrębniane są za pomocą różnych kryteriów. Większość klasyfikacji praw rzeczowych oparta jest na podstawach normatywnych. Przepisy prawa wiążą bowiem z nimi określone skutki prawne. Pozostałe mają jedynie znaczenie porządkujące i systematyzujące. Znajomość tych klasyfikacji pozwala na pełniejsze zrozumienie istoty, charakteru prawnego i funkcji, jakiego rodzaju prawa rzeczowe pełnią w obrocie cywilnoprawnym, co z kolei ułatwia kontrahentom wybór najbardziej odpowiedniego prawa rzeczowego dla danego typu przedsięwzięcia majątkowego lub gospodarczego.

Kierując się kryterium zakresu bezpośredniego władztwa nad rzeczą, ustawodawca 10
dzieli prawa rzeczowe na **własność, użytkowanie wieczyste** oraz **ograniczone prawa rzeczowe** (trójpodział praw rzeczowych). Własność jest prawem najpełniej realizującym swobodę wykonywania podmiotowych uprawnień do władania rzeczą, rozporządzania nią, korzystania i pobierania pożytków. Własność jest też **elementem konstrukcyjnym** (statycznym) prawa cywilnego, co oznacza, że ewentualne wyeliminowanie go z polskiego ustawodawstwa doprowadziłoby cały system prawa prywatnego do dekompozycji. Prawo własności jest także w szczególny sposób wyróżnione w art. 64 Konstytucji RP jako prawo majątkowe podlegające wyraźnej ochronie konstytucyjnej. Użytkowanie wieczyste, choć nadal daje uprawnionemu szeroką sferę możliwości sprawowania władztwa nad nieruchomością, nie pozwala mu jednak dokonywać wszystkich czynności charakterystycznych dla własności. Natomiast prawa rzeczowe ograniczone stwarzają prawną możliwość postępowania względem rzeczy

albo prawa jedynie w ściśle oznaczonym zakresie. Nasze prawo cywilne zna następujące typy praw rzeczowych ograniczonych:

- 1) użytkowanie;
- 2) służebność;
- 3) zastaw i zastaw rejestrowy;
- 4) hipoteka;
- 5) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;
- 6) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego;
- 7) prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

§ Te trzy ostatnie prawa rzeczowe, choć nadal spotykane w obrocie, nie mogą już być ustanawiane: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego i do domu jednorodzinnego – od 24.04.2001 r. (na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), a własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego – od 31.07.2007 r. (na mocy ustawy z 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 125, poz. 873 ze zm.).

- 11 Używając kryterium czasu, można podzielić prawa rzeczowe na **bezterminowe** (wieczyste) i **terminowe** (czasowe). Prawa bezterminowe to takie, których czasu istnienia nie da się z góry określić. Prawem rzeczowym bezterminowym jest z całą pewnością własność, zaś użytkowanie wieczyste, wbrew swej nazwie, jest prawem terminowym, ustanawianym zwykle na 99 lat z możliwością przedłużenia na dalsze okresy (art. 236 § 1 k.c.). Prawa rzeczowe, które zabezpieczają inne prawa, np. wierzytelności – hipoteka i zastaw – trwają z reguły do chwili wygaśnięcia praw zabezpieczanych (zob. np. art. 18 u.z.r., art. 94–94¹ u.k.w.h.). W innych jeszcze przypadkach o czasie trwania praw rzeczowych decyduje wola kontrahentów (zob. art. 18a u.z.r., art. 94 u.k.w.h., poza tym zob. np. art. 256, 287, 325 § 1 k.c.) albo takie zdarzenia, jak np. zakończenie likwidacji przedsiębiorstwa w przypadku wygaśnięcia służebności przesyłu (art. 305³ § 2 k.c.) czy śmierć uprawnionej osoby fizycznej w przypadku służebności osobistej (art. 299 k.c.).

Mając na względzie typ relacji materialnoprawnej (przedmiotowej) łączącej prawa rzeczowe z innymi prawami podmiotowymi, możemy wyróżniać takie, których byt jest w pełni niezależny (prawa samodzielne, **samoistne**), oraz takie, których istnienie jest uzależnione od istnienia i treści innego prawa (prawa niesamoistne, **akcesoryjne**). Większość praw rzeczowych ma samoistny charakter. Do tych drugich, akcesoryjnych, przedmiotowo zależnych praw powszechnie zalicza się zastaw i hipotekę – a zatem prawa będące rzeczową formą zabezpieczenia wierzytelności.

§ ! Warto jednak zaznaczyć, że w ustawie o księgach wieczystych i hipotece przewiduje się wiele wyjątków od zasady akcesoryjności hipoteki, których liczba i rosnące znaczenie stawiają pod znakiem zapytania dalszą klasyfikację tego ograniczonego prawa rzeczowego do kategorii praw niesamoistnych

(por. np. art. 68³, 73, 74, 77, 79¹–79², 94¹, 99¹, 101¹–101¹¹ u.k.w.h.). Nie jest w związku z tym uprawnione twierdzenie, że akcesoryjność jest niezmienną cechą rzeczowych praw zabezpieczających. Więcej zob. nb 383 niniejszego podręcznika.

Prawa rzeczowe mogą pozostawać z innymi prawami podmiotowymi również w ściśle 12
słym związku podmiotowym, tzn. mogą przysługiwać tylko podmiotowi innego prawa (prawa głównego) i być przedmiotem obrotu tylko z tym prawem głównym (tzw. ograniczona zbywalność), dzieląc jego los prawny. Do tak rozumianych praw **związanych** zalicza się przede wszystkim prawo własności budynku wzniesionego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (prawo główne) – art. 235 § 2 k.c., udział we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu (art. 3 ust. 1 u.w.l.) oraz służebność gruntową związaną z prawem własności nieruchomości władnącej (art. 285 § 1 k.c.). Poza wyżej wymienionymi sytuacjami prawa te, tak jak inne prawa rzeczowe, są prawami **wolnymi**.

Prawa rzeczowe można też klasyfikować w oparciu o możliwość zmiany podmiotowej po stronie uprawnionego i swobody rozporządzania nimi na rynku. Większość praw rzeczowych jest **przenoszalna**, ponieważ mogą być przedmiotem obrotu zarówno między żyjącymi (*inter vivos*), jak i na wypadek śmierci (*mortis causa*). Gdy chodzi o prawa rzeczowe, ograniczenie lub wyłączenie przenoszalności (zbywalności) musi wynikać z ustawy (por. art. 57 § 1 k.c.). Do praw **nieprzenoszalnych** ustawodawca zalicza użytkowanie (art. 254 k.c.), z wyjątkiem użytkowania o charakterze *timesharingu* (art. 20 u.t.), oraz służebność osobistą (art. 299–300 k.c.).

Prawa rzeczowe można dzielić ze względu na kryterium odpłatności przy ich ustanawianiu. Prawa te mogą na ogół powstawać zarówno za wynagrodzeniem (prawa **odpłatne**), jak i bez wynagrodzenia (prawa **nieodpłatne**). Do praw odpłatnych co do zasady zaliczyć należy użytkowanie wieczyste (art. 234 k.c., art. 71 ust. 1 u.g.n.). Ponadto każdorazowy użytkownik wieczysty zobowiązany jest ponosić opłatę roczną z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego (art. 238 k.c., art. 71 ust. 4 u.g.n.). Sąd ustanowi służebność drogową (drogę konieczną) jedynie za wynagrodzeniem (art. 145 § 1 k.c.). Także użytkowanie w umowie *timeshare* (art. 2 w zw. z art. 20 u.t.) ustanawia się zawsze odpłatnie.

Prawa rzeczowe mogą należeć tylko do jednej osoby (**jednopodmiotowe**) albo kilku osób (**wielopodmiotowe**). Do praw jednopodmiotowych powszechnie zalicza się hipotekę oraz służebności: osobiste i przesyłu. Stosując zaś kryterium wielości podmiotów uprawnionych do wykonywania tego samego prawa rzeczowego, wyróżnia się prawo własności, które może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (art. 195 k.c.), i prawo użytkowania wieczystego wykonywanego przez kilku współużytkowników.



Rozdział 2

POJĘCIE I RODZAJE RZECZY

- 13 Z uwagi na to, że szczegółowa charakterystyka przedmiotu stosunków prawnorzeczowych, w tym pojęcia rzeczy, jest przedmiotem rozważań w ramach wykładu z zakresu części ogólnej prawa cywilnego (art. 44–55³ k.c.), w tym miejscu zostanie przedstawiona w ogólnym zarysie.



Zob. więcej M. Bednarek, *Mienie...*; A. Brzozowski, W.J. Kocot, E. Skowrońska-Bocian, *Prawo cywilne...*, rozdz. X; E. Gniewek, *Prawo...*, rozdz. III; W.J. Katner [w:] *System Prawa Prywatnego...*, rozdz. XVII; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne...*, rozdz. V, § 15 i 16; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks cywilny...*, kom. do art. 44–55³, s. 225–258.

Prawa rzeczowe mają za przedmiot rzecz (np. prawo własności, użytkowanie wieczyste) lub dotyczą rzeczy (np. zastaw, hipoteka). W pewnych wyjątkowych przypadkach przedmiotem prawa rzeczowego może być prawo [por. np. art. 265 k.c. (użytkowanie praw), art. 327 i n. k.c. (zastaw na prawach), art. 7 ust. 1 u.z.r. (zastaw rejestrowy), art. 65 ust. 2 i 3 u.k.w.h. (hipoteka na prawach)]. Można zatem uznać, że nie ma w naszym systemie prawnym takiego prawa rzeczowego, którego przedmiotem nie mogłaby być rzecz. Ponadto nie każdy rodzaj rzeczy jest lub może być przedmiotem każdego prawa rzeczowego (np. hipoteki czy prawa użytkowania w ramach umowy o *timeshare* nie można ustanowić na rzeczy ruchomej, a zastawu na nieruchomości).

Stosownie do przepisu art. 45 k.c. **rzeczami** są dobra, które odpowiadają dwóm cechom:

- 1) są **materialnymi częściami przyrody**;
- 2) na tyle **wyodrębnionymi** w sposób naturalny bądź sztuczny, aby mogły być traktowane jako samoistne dobra materialne i stanowić przedmiot obrotu cywilnoprawnego.

Przedmiotem prawa rzeczowego może być w związku z tym tylko **rzecz już istniejąca i zindywidualizowana** (w odróżnieniu od praw obligacyjnych, gdzie mamy do czynienia np. z wierzytelnościami przyszłymi).



Rzeczami nie są, właśnie z uwagi na brak wyodrębnienia, części składowe nieruchomości, np. niewydobyte złoża minerałów zalegające pod ziemią (kopaliny), rosnący las czy też tzw. *res omnium communes*, czyli woda płynąca, woda w morzu, powietrze atmosferyczne. Sposób korzystania, ich eksploatacji oraz uprawnień do tych przedmiotów regulują szczegółowo przepisy pozakodeksowe. Należą do nich m.in. prawo wodne, prawo geologiczne i górnicze, ustawa z 13.10.1995 r. – Prawo łowieckie (Dz.U. z 2020 r. poz. 1683 ze zm.), ustawa z 19.12.2014 r. o rybołówstwie morskim (Dz.U. z 2020 r. poz. 277 ze zm.), itp. Do szeroko rozumianej kategorii *res omnium communes* można zaliczać także przedmioty niemające postaci materialnej, np. informację powszechnie dostępną w Internecie (tzw. zawartość sieci). Zob. W.J. Kocot, *Wpływ internetu na prawo umów*, Warszawa 2004, s. 21.



Nie są rzeczami w ścisłym tego słowa znaczeniu **pieniądze** (chyba że uznamy je za obiekt zainteresowania numizmatyków), **kryptowaluty** (np. bitcoin, altcoin), papiery wartościowe (inaczej jednak art. 115 § 9 k.k.), a także **zwierzęta**, do których przepisy dotyczące rzeczy mają jedynie odpowiednie zastosowanie (por. art. 1 ustawy z 1.08.1997 r. o ochronie zwierząt, Dz.U. z 2020 r. poz. 638 ze zm.). 14



Z przepisu art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie zwierząt wynika, że każde zwierzę ma prawo oczekiwać od ludzi należytego zrozumienia, zgodnego z normami obyczajowymi traktowania, a nawet szacunku. Wszelkie środki prawne podejmowane w stosunku do zwierząt powinny mieć na względzie ich dobro, a przede wszystkim prawo do istnienia (zob. np. wyrok WSA w Poznaniu z 29.08.2018 r., IV SA/Po 332/18, LEX nr 2547468).

Obiekt budowlany, o którym mowa w art. 647 *in principio* k.c., nie może być utożsamiany z rzeczą w rozumieniu art. 45 k.c. Wykonanie umowy o roboty budowlane w zasadzie nigdy nie prowadzi do powstania rzeczy w rozumieniu art. 45 k.c., natomiast wiąże się z czynieniem nakładów na nieruchomości (zwykle gruntową) i z tak istotnym jej przeobrażeniem, że poświęcone zostały mu także uregulowania publicznoprawne, określone w przepisach o planowaniu przestrzennym i prawie budowlanym. Obiekt w tym ujęciu oznacza zmaterializowany rezultat robót budowlanych, stanowiący samoistną całość dającą się wyodrębnić co najmniej pod względem technicznym lub technologicznym (tak SN w wyroku z 29.11.2019 r., I CSK 477/18, LEX nr 2763818).

Nie są rzeczami w rozumieniu kodeksu cywilnego **dobra osobiste** (art. 23 k.c.). Z kolei **dobra o charakterze intelektualnym**, czyli wytwory umysłu ludzkiego, do których należą m.in. utwory literackie, naukowe, muzyczne, wynalazki, programy komputerowe, wzory przemysłowe, zdobnicze, znaki towarowe, nie mają postaci materialnej. Nie można ich mylić z rzeczami, w których utwory są technicznie ucieleśnione i stanowią jedynie nośnik produktów myśli ludzkiej, np. książka, płyta CD, pendrive itp. Do kategorii rzeczy nie można zaliczyć **papieru wartościowego**. Jest to dokument, z którym ściśle związane jest prawo majątkowe, najczęściej wierzytelność. Fakt jego posiadania stanowi niezbędną przesłankę wykonywania praw wynikających z treści dokumentu.

Typowymi papierami wartościowymi są obligacje, które należą do tzw. grupy papierów na okaziciela. Osoba uprawniona nie jest imiennie wskazana na dokumencie, uprawnionym jest każdorazowy jego posiadacz. Problematykę papierów wartościowych m.in. reguluje kodeks cywilny w księdze trzeciej poświęconej zobowiązaniom.



Obrot niektórymi rodzajami rzeczy może być prawnie zabroniony albo dozwolony jedynie na podstawie koncesji. Wyłączenie z obrotu dotyczy zwłaszcza zwłok i organów ludzkich (chyba że przeznaczone są do celów badawczych lub leczniczych), zaś ograniczenie – środków odurzających, broni czy środków wybuchowych.

- 15 Jeśli owa rzecz należy do pewnego większego, zintegrowanego zbioru (książki wchodzą w skład księgozbioru, szafka jest częścią wyposażenia łazienki itp.), to przeniesienie prawa własności lub ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego może mieć za przedmiot tylko ową zindywidualizowaną rzecz albo cały zbiór, której ta rzecz pozostaje funkcjonalnie częścią, jeśli zbiór ten jest na tyle logicznie powiązany i kompletny, że wartość ekonomiczną czy kulturalną zachowuje tylko jako całość. W obrocie cywilnoprawnym niejednokrotnie przedmiotem jest zorganizowany i usystematyzowany zbiór rzeczy albo masa majątkowa. Może nim być np. kolekcja obrazów zgromadzona przez marszanda lub księgozbiór średniowiecznych manuskryptów, którego wartość jako całość przekracza łączną cenę poszczególnych książek. Taką funkcjonalną całość stanowi również **przedsiębiorstwo**, które w kodeksie cywilnym określa się jako zorganizowany zespół składników niematerialnych i materialnych, zespolonych wspólną funkcją, którą jest realizacja określonych zadań gospodarczych (art. 55¹ k.c.). Konsekwencją uznania przedsiębiorstwa za funkcjonalną całość jest to, że – co do zasady – czynność prawna mająca za przedmiot przedsiębiorstwo obejmuje wszystko, co wchodzi w jego skład. W skład przedsiębiorstwa wchodzi nie tylko rzeczy, lecz również prawa, w tym prawa na dobrach niematerialnych, oznaczenie indywidualizujące przedsiębiorstwo lub jego wyodrębnione części (nazwa przedsiębiorstwa).



Przedsiębiorstwo należy odróżnić od spółek prawa handlowego lub innych osób prawnych. Te ostatnie bowiem stanowią formę prawną prowadzenia przedsiębiorstwa, np. osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą kieruje przedsiębiorstwem, podobnie jak spółka jawna, która zgodnie z definicją z art. 22 § 1 k.s.h. prowadzi przedsiębiorstwo pod własną firmą, a nie jest inną spółką handlową.

- 16 Rzecz w rozumieniu prawnym nie jest konstrukcją jednolitą. Normatywnym rozróżnieniem rzeczy na rodzaje, wprowadzonym przez ustawodawcę w kodeksie cywilnym, jest przede wszystkim ich **podział** na rzeczy **nieruchome** (nieruchomości) i **ruchome** (ruchomości).

Pojęcie **nieruchomości** zdefiniowane zostało w art. 46 k.c. (pojęcie nieruchomości rolnej zaś w art. 46¹ k.c.). Natomiast wszystko, co nie mieści się w zakresie pojęcia

nieruchomości, a ma cechy rzeczy w rozumieniu art. 45 k.c., zaliczyć należy do kategorii **ruchomości**.

Nieruchomościami są zawsze i przede wszystkim **grunty** określone jako części powierzchni ziemskiej, stanowiące odrębny przedmiot własności (nieruchomości gruntowe). Grunt staje się nieruchomością, jeżeli stanowi wyodrębnioną całość pod względem prawnym (jest odrębnym przedmiotem własności) lub faktycznym, tj. zostaje określony granicami opisanymi na mapach ewidencji gruntów lub w urzędzonej dla niego księdze wieczystej. Przy czym odrębność faktyczna jest cechą dominującą, co oznacza, że np. gdyby dwie sąsiadujące działki należały do jednego właściciela, a każda miałaby urzędzoną księgę wieczystą, to nadal zachowywałyby samodzielność odrębnych nieruchomości gruntowych, aż do czasu ich ewentualnego połączenia w jednej księdze (art. 21 u.k.w.h.). Gdyby tylko jedna z sąsiadujących działek miała księgę wieczystą, a druga nie, to ta druga nie traciłaby statusu oddzielnej nieruchomości tylko dlatego, że została nabyta przez właściciela tej pierwszej. Jeżeli natomiast żadna z sąsiadujących działek należących do tego samego właściciela nie miałaby urzędzonej księgi wieczystej, z podmiotowego punktu widzenia wszystkie one stanowiłyby jedną nieruchomość.



Zob. postanowienie SN z 30.10.2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004/12, poz. 201, LEX nr 131941; uchwała SN z 26.04.2007 r., III CZP 27/07, OSNC 2008/6, poz. 62, LEX nr 244445; wyrok SN z 23.02.2006 r., I CK 389/05, LEX nr 201011; wyrok SN z 22.02.2012 r., IV CSK 278/11, OSNC 2013/3, poz. 35, LEX nr 1281385 oraz wyrok SA w Warszawie z 28.03.2018 r., VI ACa 1724/16, LEX nr 2589536. Por. też E. Gniewek, *Problematyka łączenia nieruchomości w jednej księdze wieczystej – z perspektywy pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych oraz praw i roszczeń osobistych*, „Rejent” 2009/5, s. 9; M. Bednarek, *Mienie...*, s. 89 i n.; S. Rudnicki, *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, „Rejent” 1994/1, s. 27 i n.

Grunty stanowią zawsze rzecz nieruchomą. Zgodnie z generalną i powszechną zasadą *superficies solo cedit* to, co jest połączone trwale z gruntem, pozostaje własnością właściciela gruntu. Tak więc budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania stanowią część składową nieruchomości gruntowej i należą niepodzielnie do jej właściciela (art. 48 k.c.). W konsekwencji nie mogą być przedmiotem odrębnej własności. Jednakże na mocy przepisów szczególnych zarówno **budynki** trwale z gruntem związane, jak i części takich budynków (**lokale**) mogą stanowić odrębny od gruntu przedmiot własności. Wówczas mamy jeszcze dwa rodzaje nieruchomości, odpowiednio: nieruchomości budynkowe oraz nieruchomości lokalowe (inne części budynku, np. całe piętra, nie są przez przepisy szczególne dopuszczane do obrotu jako odrębne nieruchomości, chyba że chodzi o lokal zajmujący całe piętro bądź cały budynek – por. wyrok SN z 16.01.2008 r., IV CSK 402/07, LEX nr 371415). Tym samym, jeśli grunty stanowią przedmiot odrębnej własności z mocy ogólnego przepisu definiującego nieruchomości, to lokale, poszczególne budynki lub inne urządzenia trwale z gruntem związane

są odrębnym od tej nieruchomości gruntowej przedmiotem własności jedynie wtedy, gdy przepis szczególny tak stanowi (zob. np. art. 235, 272 i 279 k.c., art. 31 u.g.n., art. 2 i 7 u.w.l., art. 216 ust. 5 pr. wodn.).



Wbrew ogólnej zasadzie *superficies solo cedit* prawo własności gruntu znajdującego się pod płynącą wodą nie rozciąga się na postawione na nim urządzenia wodne niezbędne do kształtowania zasobów wodnych. Stosownie do art. 216 ust. 5 i 6 pr. wodn., urządzenia wodne lub ich części oraz budowle i ich części, znajdujące się na gruntach pokrytych śródlądowymi wodami płynącymi, wodami morza terytorialnego oraz morskimi wodami wewnętrznymi stanowią odrębny od tych gruntów przedmiot własności. Natomiast urządzenia wodne, które zostały wykonane albo są wykonywane przez reprezentujące Skarb Państwa Wody Polskie (art. 239–256 pr. wodn.) na gruntach pokrytych śródlądowymi wodami płynącymi lub na będących własnością Skarbu Państwa nieruchomościach niebędących gruntami pokrytymi śródlądowymi wodami płynącymi, stanowią własność Skarbu Państwa (por. wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z 11.03.2020 r., II SA/Go 54/20, LEX nr 2851213).

Jeżeli przedmiotem czynności prawnej rozporządzającej jest nieruchomość, wówczas poddana jest szczególnemu reżimowi prawnemu. Przejawia się to m.in. w:

- 1) prowadzeniu tylko dla nieruchomości ksiąg wieczystych;
- 2) ustanawianiu tylko na nieruchomościach niektórych ograniczonych praw rzeczowych (użytkowanie wieczyste, służebność, hipoteka);
- 3) przeniesieniu prawa własności nieruchomości tylko w formie aktu notarialnego.



Również niektóre stosunki zobowiązaniowe mogą dotyczyć tylko nieruchomości (np. umowa dożywocia – art. 908 i n. k.c.; umowa przekazania nieruchomości – art. 902¹–902² k.c.). Inne prawa obligacyjne za przedmiot mogą mieć wyłącznie rzecz ruchomą (np. umowa pożyczki – art. 720 i n. k.c.; umowa komisu – art. 765 i n. k.c.; umowa przechowania – art. 835 i n. k.c.; umowa składu – art. 853 i n. k.c.). Przedmiotem wybranych stosunków rzeczowych może być tylko rzecz ruchoma (np. zastaw – art. 306 i n. k.c.). Z kolei przedmiotem prawa własności i użytkowania mogą być zarówno rzeczy ruchome, jak i nieruchomości.

- 18 Rzeczy możemy dalej dzielić na oznaczone co do **tożsamości** i oznaczone co do **gatunku**. Nieruchomość jest zawsze rzeczą oznaczoną co do tożsamości. Poza tym wyjątkowym przypadkiem o tym, czy dana rzecz w konkretnym stosunku prawnym jest oznaczona co do tożsamości czy co do gatunku, decyduje przede wszystkim wola stron. Dlatego podział ten oparty jest na kryterium subiektywnym i ma znaczenie zwłaszcza przy przenoszeniu własności rzeczy (art. 155 k.c.), nabyciu własności przez zasiedzenie (art. 172 k.c.) albo przekazaniu nieruchomości (art. 902¹–902² k.c.). Rzecz oznaczona co do tożsamości posiada cechy indywidualne, których nie mają inne rzeczy, co powoduje, że muszą być precyzyjnie opisane. Dla uznania określonej rzeczy za oznaczoną co do tożsamości konieczne jest zatem wyodrębnienie jej przez strony

(konkretyzacja) z pewnej masy rzeczy oznaczonych co do gatunku. W pewnych sytuacjach dla uznania rzeczy za oznaczoną co do tożsamości wystarczy kryterium czysto obiektywne. Właściwości rzeczy mogą bowiem przesądzać, iż rzecz ta jest niepowtarzalna i niezastępowalna. W konsekwencji przyjąć należy, że ocena, czy rzecz jest oznaczona tylko co do gatunku, czy tylko co do tożsamości, zależy od woli stron, oświadczonej wyraźnie lub w sposób dorozumiany. Rozstrzyga tu sposób określenia (stopień dokładności, wyodrębnienia) przedmiotu świadczenia (por. wyrok SA w Katowicach z 9.02.2017 r., V ACa 246/16, LEX nr 2238280). Z pewnością, rzeczą oznaczoną co do tożsamości jest niezastępowalny przedmiot o niepowtarzanym, jednostkowym charakterze (np. obraz namalowany przez nieżyjącego już malarza, meble wykonane na indywidualne zamówienie).

Rzeczami oznaczonymi co do gatunku są natomiast z reguły rzeczy dające się określić jedynie poprzez wskazanie ich cech rodzajowych właściwych większej grupie, z której wydziela się je najczęściej za pomocą liczby, miary, wagi (kurtki męskie, pszenica, terakota w I gatunku itp.). Dla obrotu takimi rzeczami istotne znaczenie ma ustalenie chwili, w której nastąpi konkretyzacja gatunkowo oznaczonego przedmiotu świadczenia, albowiem od tego momentu zobowiązany może świadczyć już tylko daną rzecz. W kodeksie cywilnym brak jest wyraźnego rozstrzygnięcia tej kwestii. W doktrynie i orzecznictwie sądowym przyjmuje się co do zasady, że konkretyzacja przedmiotu świadczenia następuje najpóźniej w chwili jego spełnienia.

Ponadto, ważnym kryterium klasyfikacji rzeczy jest możliwość ich fizycznego podziału. Wyróżnia się zatem rzeczy **podzielne** i **niepodzielne**. Ma to istotne znaczenie z punktu widzenia m.in. fizycznego podziału rzeczy, przy zniesieniu współwłasności, decyduje o możliwości wykonania zobowiązania częściami.

Rzeczy mogą być proste, tj. jednolite materialnie (np. drewno, ziarno, kamień, niezabudowana nieruchomość gruntowa), albo złożone z wielu elementów, które razem tworzą zorganizowaną całość zarówno w sensie fizycznym, jak i ekonomicznym (pojazd mechaniczny, pralka, obrabiarka, grunt zabudowany itp.). Rzeczy będące trwałymi lub koniecznymi elementami większej całości nazywamy **częściami składowymi**. Przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie mogą być traktowane jako jej części składowe (art. 47 § 3 k.c.). O tym, czy przedmioty zostały połączone z rzeczą w sposób trwały bądź dla przemijającego użytku, może decydować wola stron.

19

Sama możliwość odłączenia i połączenia z inną rzeczą nie przesądza o jego przemijającym charakterze w rozumieniu art. 47 § 3 k.c. Uznaniu określonych elementów za rzecz złożoną nie stoi na przeszkodzie istnienie między nimi nawet zupełnie luźnego powiązania fizycznego, jeżeli tworzą one tylko materialną i gospodarczą całość, jak np. szuflada i reszta biurka (por. wyrok SA w Warszawie z 10.10.2017 r., I ACa 2079/15, LEX nr 2402436).

W przypadku gdy przedmioty są łączone w ramach stosunków obligacyjnych (np. dzierżawy lub najmu), o charakterze połączenia decyduje treść umowy. W przekonaniu tym utwierdza np. art. 676 k.c., zgodnie z którym, jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego (por. wyrok SA w Szczecinie z 7.12.2016 r., I ACa 1081/15, LEX nr 2256965).

Stosownie do art. 47 § 2 k.c. za część składową rzeczy uznaje się wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Udane odłączenie części składowej (bez względu na to, czy jest dziełem człowieka czy sił natury) pociąga za sobą zmianę jej charakteru prawnego, ponieważ staje się ona z tą chwilą samodzielną rzeczą ruchomą, jeśli spełnia przesłanki określone w art. 45 k.c.

Zgodnie ze wspomnianą wyżej zasadą *superficies solo cedit* (art. 48, 191 k.c.) częścią składową gruntu są w szczególności **budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane**, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Trwały związek, o którym jest mowa w art. 48 k.c., zakłada co do zasady fizyczne powiązanie między budynkiem (urządzeniem) a gruntem, przy czym zespolenie to musi być odpowiednio mocne i ścisłe, co w przypadku budynków częstokroć rozumie się w ten sposób, iż ma on fundamenty, choć nie jest to reguła bezwzględna (por. wyrok SN z 26.11.2019 r., IV CSK 418/18, LEX nr 2784013). Własność nieruchomości rozciąga się wówczas na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową (zob. jednak wyjątek – art. 274 k.c.). Charakter budynku jako części składowej gruntu sprawia, że umowa przeniesienia własności części nieruchomości, objętej oddzielną księgą wieczystą, bez jednoczesnego podziału znajdującego się na niej budynku jest nieważna (por. uchwała SN z 26.04.2007 r., III CZP 27/07, OSNC 2008/6, poz. 62, LEX nr 244445). Okoliczność, że grunt jest bryłą, której zakres obejmuje przestrzeń nad i pod jego powierzchnią, nie może za każdym razem prowadzić do wniosku, że wszystkie przedmioty materialne usytuowane trwale w tej przestrzeni stanowią część składową gruntu i należą do jego właściciela (por. wyrok SN z 26.11.2019 r., IV CSK 418/18).

Częścią składową gruntu są kopaliny zlokalizowane w jego granicach przestrzennych (art. 143 k.c.) z wyjątkiem kopaliny stanowiących własność Skarbu Państwa. Nie są częścią składową gruntu szałas, namiot, a nawet kiosk, garaż, barak czy szopa, jeżeli możliwe jest ich przeniesienie bez uszkodzeń lub istotnej ich zmiany. Okoliczność, że istnieje techniczna możliwość odłączenia urządzenia od gruntu, nie jest wystarczająca do uznania, że urządzenie nie jest częścią składową gruntu. Natomiast dom mieszkalny drewniany jest zawsze częścią składową gruntu, niezależnie od tego, czy posadowiony jest na podwalinach czy na podmurówce.



Por. orzeczenie SN z 15.02.1961 r., II CR 596/59, OSPIKA 1962/2, poz. 45, LEX nr 1632546; wyrok SN z 23.07.1963 r., III CR 137/63, OSNCP 1964/7–8, poz. 156, LEX nr 105345; orzeczenie SN z 9.06.1967 r., I CR 676/66, PUG 1968/1, s. 24; wyrok SN z 11.01.2006 r., II CSK 65/05, LEX nr 191130.

Za części składowe nieruchomości uważa się również prawa związane z jej własnością (art. 50 k.c.). Do nich zaliczają się przede wszystkim służebności związane z własnością nieruchomości władnącej (art. 285 i 296 k.c.), udział we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym gruntu, prawo własności budynku lub innego urządzenia znajdującego się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (art. 235 § 2 k.c.) oraz udział we współwłasności części budynku i innych urządzeń niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości związane z prawem własności nieruchomości lokalowej (por. art. 3 i 4 u.w.l.).



Zob. m.in. wyrok SN z 6.03.1984 r., III CRN 29/84, OSNC 1984/10, poz. 180, LEX nr 2990; wyrok SN z 7.01.2004 r., III CK 186/02, LEX nr 599540; postanowienie SN z 24.11.2010 r., II CSK 267/10, LEX nr 738095; wyrok SN z 16.03.2016 r., IV CSK 259/15, LEX nr 2021227.

Jak już była o tym wyżej mowa, częściami składowymi gruntu nie są nieruchomości budynkowe i lokalowe stanowiące na podstawie przepisów szczególnych odrębny przedmiot własności ani urządzenia służące do doprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa (art. 49 § 1 k.c.). Jest to odstępstwo od reguły określonej w art. 47 § 2 k.c. Przepis art. 49 k.c. nie stanowi samoistnej podstawy prawnej przejścia urządzeń na własność właściciela przedsiębiorstwa przez ich połączenie z siecią należącą do tego przedsiębiorstwa. Wejście urządzeń w skład przedsiębiorstwa jest jedynie kwestią faktu i przyłączone urządzenie nie staje się własnością przedsiębiorstwa. W skład przedsiębiorstwa bowiem może wchodzić nie tylko prawo własności, lecz także inne prawo rzeczowe lub obligacyjne (np. użytkowanie, najem, leasing).



Jeżeli posiadacz gruntu, na którym znajdują się urządzenia służące do doprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne (np. urządzenia do przesyłania i odbioru energii elektrycznej, wody czy odbioru ścieków, urządzenia telekomunikacyjne, instalacje gazowe), poniósł koszty ich budowy na swoim gruncie i stał się ich właścicielem, może, w trybie art. 64 k.c. i 1047 k.p.c., domagać się od przedsiębiorstwa, które owe urządzenia przyłączyło do swojej sieci (np. do wodociągu miejskiego, publicznego systemu energetycznego), aby nabyło ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem. Z takim samym roszczeniem może wystąpić przedsiębiorstwo (art. 49 § 2 k.c.).

Przedsiębiorstwo państwowe, które nabyło z mocy prawa – na podstawie ustawy z 20.12.1990 r. o zmianie ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (Dz.U. z 1991 r. Nr 2, poz. 6) – własność urządzeń przesyłowych, posadowionych na nieruchomości Skarbu Państwa, może być uznane za posiadacza w dobrej wierze służebności o treści

odpowiadającej służebności przesyłu (art. 305¹ i n. k.c.) – por. wyrok SA w Krakowie z 30.10.2019 r., I ACa 1094/18, LEX nr 2966140.

Rzeczy ruchome mogą też mieć części składowe. Na przykład w przypadku połączenia rzeczy ruchomych, gdy jedna z rzeczy połączonych ma wartość znacznie większą aniżeli pozostałe, rzeczy mniejszej wartości stają się jej częściami składowymi (art. 193 § 2 k.c.). Właścicielem nowej rzeczy powstałej z połączenia staje się wówczas właściciel rzeczy o znacznie większej wartości zgodnie z zasadą, że część składowa nie może być odrębnym przedmiotem własności.

- 21 Od części składowych rzeczy należy odróżnić ich **przynależności**, które są samodzielnymi rzeczami ruchomymi pozostającymi w związku z inną rzeczą, zwaną rzeczą główną. Rzeczą główną z reguły jest także rzecz ruchoma. Nieruchomość nigdy nie może być przynależnością, może być natomiast rzeczą główną, choć, jak trafnie się podkreśla, ustalenie, co mogłoby być przynależnością nieruchomości, może nastroczać sporo trudności. O ile w przypadku części składowej chodzi o fizyczne zespolenie jednej rzeczy z inną, o tyle w przypadku przynależności występuje między nimi jedynie funkcjonalny związek o charakterze gospodarczym.

Zgodnie z art. 51 k.c. przynależnością jest tylko taka rzecz ruchoma, która:

- 1) jest niezbędna lub ułatwia korzystanie z rzeczy głównej zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 2) pozostaje z rzeczą główną w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi (tj. funkcjonalnym związku gospodarczym wyrażającym się w pozostawianiu obu przedmiotów w tej samej przestrzeni), przy czym przemijający brak takiego związku nie powoduje utraty przez tę rzecz charakteru przynależności;
- 3) jest własnością właściciela rzeczy głównej.

Wszystkie powyższe cechy muszą być spełnione łącznie.

Np. Przynależnością iPoda lub iPhone'a jest stacja dokująca albo ładowarka, ale nie jest nią już kod PIN, ponieważ nie jest rzeczą i nie ma samodzielnego bytu materialnego (por. wyrok SA w Łodzi z 16.06.2009 r., II AKa 91/09, „Krakowskie Zeszyty Sądowe” 2010/2, poz. 52, LEX nr 582019); przynależnością samochodu – np. koło zapasowe albo pilot aktywujący system antywłamaniowy, a odtwarzacza mp3 lub mp4 – np. słuchawki. Przynależnością lodówki są pojemniki i szuflady na różne produkty spożywcze i opakowania.

Np.  Wentylator mechaniczny zamontowany na wylocie komina stanowi rzecz ruchomą potrzebną do korzystania z wentylacji mechanicznej w lokalu i jako taki przynależy do lokalu, nie jest natomiast jego częścią składową, podobnie jak przewody wentylacji mechanicznej poprowadzone wewnątrz komina (tak SA w Warszawie w wyroku z 18.01.2013 r., I ACa 736/12, LEX nr 1283363).

Za przynależność nieruchomości uznano np. stado bydła znajdujące się w gospodarstwie (zob. wyrok SN z 21.04.1948 r., To.C. 138/47, LEX nr 2710426).

Prawną konsekwencją uznania rzeczy za przynależność jest to, że co do zasady czynność prawna mająca za przedmiot rzecz główną odnosi skutek także względem przynależności (innymi słowy, rzecz ruchoma będąca przynależnością dzieli los prawny rzeczy głównej – art. 52 k.c.). Ponieważ jednak przynależność stanowi samoistną rzecz, możliwe jest odmienne uregulowanie przez kontrahentów stosunku prawnego.

Np. Kupując w sklepie latarkę, jednocześnie kupujemy baterie. Nie oznacza to, że baterii nie można kupić oddzielnie jako samoistnych rzeczy. Często zdarza się, że kupując samochód, możemy wybrać wersję podstawową albo wersję wzbogaconą o liczne dodatki, które w zależności od stopnia samoistności będą miały charakter przynależności albo części składowej. Dawniej radio samochodowe traktowano jako przynależność. Co do zasady nowy samochód tylko na zamówienie był wyposażany w odbiorniki radiowe, które dało się wyjmować. Obecnie wydaje się, że radio samochodowe wraz z odtwarzaczem CD stanowi część składową samochodu, gdyż z reguły należy do jego standardowego wyposażenia montowanego na stałe.

Istotnym sposobem korzystania z rzeczy jest uzyskiwanie z nich **pożytków**, jakie one przynoszą. Z przepisów art. 53 i 54 k.c. wynika, że ustawodawca rozróżnia dwa rodzaje pobieranych korzyści: **pożytki rzeczy** i **pożytki prawa**. Pożytki rzeczy dzielą się na pożytki naturalne i pożytki cywilne. 22

Pożytkami **naturalnymi** rzeczy są jej płody, jak również inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy. Nie jest przy tym ważne, czy pobranie pożytków jednocześnie prowadziło do pomniejszenia substancji rzeczy.

Np.  Zboże, owoce, warzywa, inne płody rzeczy zebrane z upraw prowadzonych na gruncie oraz przychówek zwierząt hodowlanych; drzewa wycinane w ramach ekonomicznej eksploatacji lasu; glina, torf, żwir, piach wyodrębnione w procesie właściwej eksploatacji gruntu (por. wyrok SN z 31.03.1987 r., I CR 287/86, LEX nr 936454). Ryby i inne organizmy żyjące w wodzie stanowią jej pożytki (art. 13 pr. wodn.). Pożytkami naturalnymi nie są natomiast drzewa wycięte w procesie dewastacji albo karczowania lasu w celu przekształcenia gruntu leśnego w grunt orny (por. wyrok SN z 29.01.1971 r., III CRN 441/70, LEX nr 6865), albo kopaliny wydobywane w ramach rabunkowej gospodarki z naruszeniem środowiska naturalnego.

Pożytkami **cywilnymi** rzeczy są dochody, które rzecz ta przynosi na podstawie stosunku prawnego. Rzecz będąca przedmiotem stosunku prawnego (przede wszystkim umowy) musi zatem z natury swej przynosić pewne korzyści. Wbrew dość niefortun- 23

nemu sformułowaniu art. 53 § 2 k.c. nie chodzi tu, podobnie jak w art. 53 § 1 k.c., o dochód w sensie finansowym (księgowym), ale o przychód, niezależnie od tego, czy powiększeniu *per saldo* ulegnie majątek uprawnionego w związku z uzyskaniem pożytków.

Np. Pożytkiem cywilnym lokalu użytkowego stanowiącego odrębny przedmiot własności jest miesięczny czynsz najmu należny wynajmującemu od najemcy na podstawie umowy najmu. Pożytkiem cywilnym jest czynsz dzierżawny należny Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa od przedsiębiorcy dzierżawiącego państwowe grunty rolne. Natomiast dochodów uzyskiwanych przez najemcę z działalności gospodarczej prowadzonej w wynajmowanym lokalu nie można uznać za pożytki cywilne lokalu w rozumieniu art. 53 § 2 k.c., ale za pożytki przedsiębiorstwa najemcy.

Np.  Pożytkami cywilnymi są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego użytkowania wieczystego, użytkowania i tożsamo kwalifikowanego bezumownego korzystania z rzeczy (por. wyrok SN z 14.12.2017 r., V CSK 121/17, LEX nr 2460480).

Prawo może przynosić określony przychód tak samo jak rzecz. Stosownie do art. 54 k.c. pożytkami **prawa** są przychody, które prawo to przynosi zgodnie ze swym przeznaczeniem społeczno-gospodarczym. Pojęcie to obejmuje wszelkie prawa, które nie dotyczą rzeczy lub innych dóbr materialnych. Pożytki prawa mogą mieć zarówno charakter pożytków naturalnych, jak i pożytków cywilnych.

Np.  Pożytkami wierzytelności pieniężnej, czyli wymagalnego świadczenia pieniężnego w stosunku do innego podmiotu, są **odsetki** ustawowe lub umowne (zob. uchwała SN z 30.05.1979 r., III CZP 29/79, OSNCP 1979/11, poz. 214, LEX nr 2383); postanowienie SN z 15.04.1997 r., I CKU 30/97, OSNC 1997/10, poz. 149, LEX nr 30636. Prawo do **dywidendy** jest pożytkiem prawa do akcji (zob. wyrok SN z 19.01.2009 r., II PK 135/08, LEX nr 736721).

- 24 W kodeksie cywilnym określono dwie zasady ogólne dotyczące sposobu pobierania pożytków (art. 55 k.c.).

Stosownie do pierwszej uprawnionemu do pobierania pożytków przypadają pożytki naturalne odłączone od rzeczy w czasie trwania jego uprawnienia. Uprawniony do pobierania pożytków naturalnych przez odłączenie od rzeczy nabywa ich własność (art. 190 k.c.). Odłączenie oznacza nie tylko fizyczne oddzielenie pożytków od rzeczy, ale także przysposobienie do użytku zgodnie z ich przeznaczeniem.

Np. Jeżeli przedsiębiorca rolny na podstawie umowy dzierżawi ziemię pod uprawę rzepaku, to ma prawo do jego zbioru przez cały czas jej obowiązywania. Jeżeli umowa była zawarta na czas oznaczony do końca 2020 r., to przysługuje mu prawo do plonów zebranych najpóźniej w tym właśnie roku. Jednak staje się ich właścicielem dopiero z chwilą odłączenia od

nieruchomości (np. żniw). Jeżeli dzierżawca zebrałby plony już po wygaśnięciu umowy, ich właścicielem pozostanie właściciel nieruchomości, z której zostały odłączone.

Pożytki cywilne z kolei przypadają uprawnionemu w stosunku do czasu trwania tego uprawnienia, a więc niezależnie od tego, czy faktycznie zostały pobrane w okresie obowiązywania kontraktu.

Np. W przypadku zbycia maszyny do produkcji waty cukrowej jej dotychczasowemu właścicielowi przysługuje czynsz za okres, w którym maszyna była dzierżawiona, do chwili jej zbycia, niezależnie od tego, czy czynsz był regularnie płacony przez dzierżawcę.

Stosownie do drugiej zasady, jeżeli uprawniony do pobierania pożytków poczynił nakłady w celu ich uzyskania, a pożytki te przypadły innej osobie, należy mu się od niej wynagrodzenie za te nakłady, jednakże tylko do wysokości wartości pożytków. Oznacza to, że jeżeli poczynione nakłady są wyższe niż wartość uzyskanych pożytków, nadwyżka obciąża uprawnionego do pobierania pożytków.

Np. Przedsiębiorca rolny, który obsiał pola zbożem ozimym w ostatnim roku obowiązywania umowy dzierżawy, traci wprawdzie prawo do zbioru, ale zachowuje uprawnienie domagania się od nowego dzierżawcy albo od wydzierżawiającego zwrotu nakładów, jakie poczynił w związku z dokonaniem zasiewów.

Rozdział 3

ZESTAWIENIE INSTYTUCJI PRAWA RZECZOWEGO

25



W wyniku zasadniczych przemian ustrojowych po roku 1989 nastąpiło istotne złagodzenie zróżnicowania stosunków społecznych i gospodarczych, charakterystycznego dla systemu gospodarki centralnie planowanej. Przede wszystkim zniesiono podstawowy dla ustroju PRL podział na własność społeczną (ogólnonarodową) oraz osobistą (indywidualną), likwidując wszystkie przywileje, które do tej pory zabezpieczały interes państwa w dysponowaniu środkami produkcji. Przekształcenie systemu społeczno-politycznego w istotny sposób wpłynęło na kształt stosunków prawnorzeczowych. Uporządkowano i zrationalizowano systematykę form społecznego korzystania z rzeczy, wprowadzono jednolitą regulację (konstytucyjną i cywilnoprawną) własności (uchylono m.in. wszystkie przepisy tytułu I „Własność” działu I „Przepisy ogólne” księgi drugiej kodeksu cywilnego – art. 126–139, oraz inne przepisy kodeksu cywilnego – przede wszystkim art. 141, 171, 177, 223 § 2, art. 229 § 2, art. 231 § 3, które wyodrębniały i udzielały szczególnej ochrony własności społecznej, socjalistycznej własności państwowej oraz spółdzielczej), zapewniając każdemu właścicielowi i podmiotom innych praw rzeczowych równorzędną ochronę. Stosownie do art. 21 ust. 1 i art. 64 Konstytucji RP Rzeczpospolita Polska w równym stopniu chroni i przyznaje każdemu prawo do własności i innych praw majątkowych. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza istoty prawa własności. Kolejne zmiany są konsekwencją ewolucji praw rzeczowych w systemie polskiego prawa prywatnego. We współczesnej gospodarce kapitalistycznej pozostającej pod silnym wpływem nowoczesnych technologii informatycznych coraz większe znaczenie mają umowy zobowiązujące, regulujące szeroko rozumiany rynek usług zarówno na szczeblu krajowym, unijnym, jak i międzynarodowym. Jego dynamiczny rozwój, aktywnie wspierany przez instytucje Unii Europejskiej, prowadzi do stopniowego ograniczania, dotąd pierwszoplanowej, roli praw rzeczowych w obrocie handlowym. Proces ten dostrzegła Komisja Kodyfikacyjna Prawa Cywilnego przy Ministrze Sprawiedliwości przygotowująca projekt nowego kodeksu cywilnego, która w 2008 r. zaproponowała reformę układu dotychczasowych ksiąg kodeksowych i uregulowanie problematyki praw rzeczowych w księdze trzeciej, a zobowiązań w księdze drugiej.

Liczba instytucji polskiego prawa rzeczowego jest niemała i stale utrzymuje się na podobnym poziomie. Prawa rzeczowe dzielone są zasadniczo na dwa rodzaje: własność oraz inne prawa rzeczowe. Z uwagi na wprowadzenie do naszego prawa instytucji użytkowania wieczystego, która jest kategorią pośrednią między własnością i ograniczonymi prawami rzeczowymi, obecnie mamy do czynienia z trójpodziałem praw rzeczowych na własność, użytkowanie wieczyste oraz ograniczone prawa rzeczowe enumeratywnie wyliczone w art. 244 k.c. Nadal zatem wyodrębnia się zespoły przepisów regulujących poszczególne prawa rzeczowe, wyróżniając w kodeksie cywilnym w pierwszej kolejności instytucję własności, a na dalszych miejscach użytkowanie wieczyste i użytkowanie, służebności oraz zastaw, a poza kodeksem: zastaw rejestrowy, hipotekę i spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.

Przemiany ustrojowe i gospodarcze ostatniego dwudziestolecia nie doprowadziły do zasadniczych zmian dotychczasowej systematyki praw rzeczowych, tj. do powstania nowych albo ustania dotychczasowych typów podmiotowych praw rzeczowych (z wyjątkiem spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych i użytkowych oraz prawa do domu w spółdzielni mieszkaniowej, które *de lege lata* nie mogą już być ustanawiane albo zostały przekształcone we własność), choć zarazem niektóre z nich istotnie utraciły rolę, jaką odgrywały w okresie gospodarki centralnie planowanej, ulegając równocześnie istotnej modernizacji. W 1990 r. umożliwiono ustanawianie użytkowania wieczystego także na gruntach stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego i ich związków. Ustawodawca wprowadził np. procedury prawne ułatwiające stopniowe przekształcanie w prawo własności prawa użytkowania wieczystego, stworzonego w okresie PRL jako przeciwwaga właśnie dla własności nieruchomości (ustawa z 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, Dz.U. z 2019 r. poz. 1314 ze zm.; ustawa z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, Dz.U. z 2020 r. poz. 139 ze zm.). Ponadto lepiej przystosowano prawo rzeczowe do współczesnych potrzeb praktyki kontraktowej i ochrony obrotu nieruchomościami (ustawa z 24.07.1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa, Dz.U. Nr 106, poz. 668 ze zm.). W roku 2008 (ustawą z 30.05.2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 116, poz. 731) do działu III księgi drugiej kodeksu cywilnego „Służebności” dodano nowy rozdział III „Służebność przesyłu” (art. 305¹–305⁴). W roku 2000 rozszerzono możliwość ustanawiania użytkowania w przypadku nabycia prawa do odpłatnego korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego (miejsca zakwaterowania) w oznaczonym czasie w każdym roku, tzw. timesharing (art. 270¹ k.c. dodany ustawą z 13.07.2000 r. o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmianie ustaw Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. Nr 74, poz. 855 ze zm.). W roku 2012 weszła w życie ustawa o time-share, na mocy której uchylono art. 270¹ k.c., wprowadzając możliwość ustanowienia

na rzecz konsumenta ograniczonego prawa rzeczowego użytkowania tylko w ramach jednej z umów timesharingowych, zwanej umową timeshare (zob. art. 2 i 20 u.t.).

Kształtowanie się nowoczesnych, rynkowych stosunków handlowych i związana z nimi głęboka przebudowa regulacji stosunków prawa rzeczowego spowodowały również odzyskanie przez prawnorzeczowe formy zabezpieczenia wierzytelności należnej pozycji w systemie naszego prawa prywatnego. Na początku transformacji ustrojowej istotnej modernizacji poddano ograniczone prawo zastawu, wprowadzając do systemu prawa cywilnego ustawą z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów instytucję zastawu rejestrowego. Z kolei ustawą z 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 131, poz. 1075) dokonano doniosłych zmian regulacji ograniczonego prawa rzeczowego – hipoteki.

- 27 **§** Do instytucji prawa rzeczowego, choć nie do kategorii podmiotowych praw rzeczowych, zaliczyć należy posiadanie (art. 336–352 k.c.), które jest rozumiane jako prawnie chronione faktyczne władztwo nad rzeczą. Znaczenie posiadania nie ogranicza się do sfery prawa rzeczowego, ale bez wątpienia cechy ekonomiczne i społeczne posiadania najpełniej ujawniają się w stosunkach prawnorzeczowych. Instytucją prawa rzeczowego są także księgi wieczyste pełniące funkcję rejestru nieruchomości oraz rejestr zastawu rejestrowego. Chodzi tutaj zwłaszcza o przepisy regulujące ustrój, tryb dokonywania wpisów do ksiąg wieczystych i rejestru zastawów oraz przepisy dotyczące skutków dokonanych wpisów.

W odróżnieniu od ujednoliconej konstytucyjnie i kodeksowo regulacji prawa własności uregulowania ograniczonych praw rzeczowych są bardziej zróżnicowane. Na przykład w zakresie użytkowania wyróżnia się wyraźnie przepisy dotyczące użytkowania przez osoby fizyczne (art. 266–270 k.c.) i osoby prawne (art. 284 k.c.) oraz przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne (art. 271–279 k.c.). Służebności dzielą się na służebności gruntowe (art. 285–295 k.c.), osobiste (art. 296–305 k.c.) oraz wspomnianą już służebność przesyłu (art. 305¹–305⁴ k.c.). Normatywnie wyodrębniono zastaw na rzeczach ruchomych (art. 306–326), zastaw na prawach (art. 327–335) oraz zastaw rejestrowy (ustawa o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów). Mimo że wspomniana wyżej nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 2009 r. zniósła podstawowy podział hipoteki na zwykłą i kaucyjną, to jej niejednolity charakter został utrzymany, choćby ze względu na zróżnicowany przedmiot, na którym może być ustanawiana (np. hipoteka na prawie własności nieruchomości, hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, hipoteka na wierzytelności hipotecznej), lub jego złożony charakter (np. hipoteka łączna) albo niejednolity sposób ustanowienia (np. hipoteka umowna i przymusowa).

Rozdział 4

ŹRÓDŁA PRAWA RZECZOWEGO, ORZECZNICTWO, PIŚMIENNICTWO

§ 1. Źródła prawa rzeczowego

 Jak już wspomniano, prawo rzeczowe to normy prawa cywilnego regulujące powstanie, zmianę, wygaśnięcie i treść prawa własności oraz innych form prawnych korzystania z dóbr materialnych (rzeczy). Z uwagi na bezwzględny charakter praw rzeczowych i istnienie w polskim systemie prawa prywatnego ich zamkniętej listy wszystkie prawa rzeczowe podlegają ścisłej reglamentacji prawnej. Stosownie m.in. do 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. Oznacza to, że źródłem ich regulacji (powstania, zmiany, wygaśnięcia i treści) może być jedynie akt normatywny rangi ustawowej. 28

-  Ustawowymi źródłami prawa rzeczowego *de lege lata* są przede wszystkim:
- 1) **Konstytucja** Rzeczypospolitej Polskiej – art. 21 ust. 1 i 2, art. 20, art. 23, art. 64 ust. 3, art. 165 ust. 1 *in fine*, art. 216 ust. 2;
 - 2) **Kodeks cywilny** (księga pierwsza – art. 44–55, oraz księga druga – art. 140–352);
 - 3) **przepisy wprowadzające Kodeks cywilny** – art. XXVI oraz art. XXXVII–XLVIII;
 - 4) ustawa o **księgach wieczystych i hipotece** wraz z rozporządzeniami wykonawczymi Ministra Sprawiedliwości: z 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, z 21.11.2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. poz. 1411 ze zm.) oraz z 27.11.2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (Dz.U. poz. 1407 ze zm.);
 - 5) ustawa o **własności lokali**;
 - 6) ustawa o **zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów**;
 - 7) ustawa o **gospodarce nieruchomościami**;
 - 8) ustawa o **spółdzielniach mieszkaniowych**;
 - 9) ustawa o **przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości**.

Choć w ograniczonym zakresie, to poza powyższymi regulacjami do praw rzeczowych mają zastosowanie także inne ustawy, np. z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2020 r. poz. 276 ze zm.); z 28.09.1991 r. o lasach (Dz.U. z 2020 r. poz. 1463 ze zm.); z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2020 r. poz. 396 ze zm.); prawo geologiczne i górnicze; prawo wodne; z 18.09.2001 r. – Kodeks morski (Dz.U. z 2018 r. poz. 2175 ze zm.); z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.). Stosunki prawa rzeczowego są również regulowane w art. 41–45 p.p.m.

§ 2. Orzecznictwo

- 29 Sądy, jako organy powołane w naszym kraju do stosowania prawa, wykonują wymiar sprawiedliwości, dokonując wykładni przepisów ustaw. Mimo że sądy rozstrzygają wyłącznie o prawach i obowiązkach w konkretnych stosunkach prawnorzeczowych, ich rola nie ogranicza się do interpretacji stosowanych unormowań, ale jest szersza i polega na jednoczesnym nadaniu im określonego kształtu normatywnego. Orzecznictwo sądowe pełni zatem komplementarną funkcję w stosunku do prawotwórczej działalności ustawodawcy. Istotne znaczenie mają tu orzeczenia Sądu Najwyższego, a w szczególności uchwały, których celem jest wyjaśnienie przepisów prawnych budzących wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w judykaturze. Uchwały te zmierzają do zapewnienia jednolitości wykładni prawa i orzecznictwa sądowego (pewności sądowego stosowania prawa). Powszechnie uważa się, że rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego, mimo że nie mają charakteru precedensowego na wzór np. anglosaskich systemów prawnych, cieszą się dużym uznaniem wśród sędziów sądów powszechnych, którzy są na ogół gotowi wykorzystywać opinie i argumentację rozstrzygnięć Sądu Najwyższego przy orzekaniu w podobnych sprawach. Ta cenna praktyka wiąże się również z realizacją ważnego postulatu jednolitego stosowania prawa.



Znajomość orzecznictwa, w tym poglądów Sądu Najwyższego, odgrywa istotną rolę w procesie zrozumienia prawa regulującego podmiotowe prawa rzeczowe. Ważniejsze orzeczenia Sądu Najwyższego są publikowane we własnych zbiorach, takich jak Zbiór Orzeczeń Sądu Najwyższego oraz Biuletyn Sądu Najwyższego. W zakresie problematyki prawa rzeczowego są to zbiory orzeczeń Izby Cywilnej. Orzecznictwo Sądu Najwyższego i sądów apelacyjnych wraz z uzasadnieniami publikowane jest na bieżąco w postaci elektronicznej w systemach informacji prawnej, np. LEX. Istotnym źródłem wiedzy o orzecznictwie sądowym jest wydawany przez Instytut Nauk Prawnych Polskiej Akademii Nauk miesięcznik „Orzecznictwo Sądów Polskich”, w którym publikuje się orzeczenia wraz z komentarzami autorów wywodzących się ze środowisk nauki i praktyki. Z kolei orzeczenia sądów powszechnych publikowane są w zbiorach pod nazwami „Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych” oraz „Orzecznictwo Sądów w Sprawach Gospodarczych”. Wybrane orzeczenia sądowe wraz z glosami publikuje się także w niektórych czasopismach prawniczych, takich jak m.in. „Glosa”, „Państwo i Prawo”, „Palestra”, „Rejent” czy „Radca Prawny”. Duży wpływ na proces kształtowania oraz interpretacji norm prawa cywilnego wywierało do niedawna orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, publikowane w zbiorze Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Zbiór Urzędowy.