

PRAWO RZECZOWE

Jerzy Ignatowicz, Krzysztof Stefaniuk

SERIA AKADEMICKA

WYDANIE **5**

PRAWO RZECZOWE

Jerzy Ignatowicz, Krzysztof Stefaniuk

SERIA AKADEMICKA

WYDANIE **5**

Stan prawny na 1 stycznia 2022 roku

Wydawca
Agata Jędrasik

Redaktor prowadzący
Joanna Ołówek

Opracowanie redakcyjne
Grażyna Polkowska-Nowak

Projekt okładek serii
Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

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., 2022

ISBN 978-83-8286-201-0
5. wydanie

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przykopowa 33
tel. 728 313 462
e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	9
Przedmowa (do wydania z roku 2003)	13
Od Autora (do wydania V z roku 1994)	15
Rozdział I	
Ogólne wiadomości o prawie rzeczowym	17
§ 1. Pojęcie prawa rzeczowego w znaczeniu przedmiotowym i praw rzeczowych w znaczeniu podmiotowym	17
§ 2. Rzeczy jako przedmioty praw rzeczowych	19
§ 3. Bezwzględny charakter praw rzeczowych	30
§ 4. Bliższa charakterystyka oraz podział praw rzeczowych	35
§ 5. Ogólna charakterystyka prawa rzeczowego w znaczeniu przedmiotowym	42
Rozdział II	
Pojęcie własności i jej uwarunkowania społeczno-gospodarcze	47
§ 6. Różne pojęcia własności	48
§ 7. Własność a system społeczno-gospodarczy	52
§ 8. Własność prywatna	59
§ 9. Własność państwowa	63
§ 10. Własność samorządowa	69
Rozdział III	
Treść, zakres i wykonywanie własności	76
§ 11. Treść prawa własności	77
§ 12. Podmiot i przedmiot oraz przestrzenne i czasowe granice własności	84
§ 13. Stosunki sąsiedzkie	90

Rozdział IV

Nabycie i utrata własności	100
§ 14. Nabycie i utrata własności – charakterystyka ogólna	101
§ 15. Przeniesienie własności	102
§ 16. Ograniczenia obrotu nieruchomościami	115
§ 17. Zasiedzenie i przemilczenie	124
§ 18. Inne, przewidziane w Kodeksie cywilnym, wypadki nabycia i utraty własności	134
§ 19. Szczególne sposoby nabywania własności nieruchomości przez państwo i przez jednostki samorządu terytorialnego	139

Rozdział V

Współwłasność	143
§ 20. Pojęcie, rodzaje i ogólna charakterystyka współwłasności	144
§ 21. Udziały współwłaścicieli	154
§ 22. Zarząd rzeczą wspólną	155
§ 23. Korzystanie z rzeczy wspólnej	161
§ 24. Zniesienie współwłasności	168

Rozdział VI

Własność lokali	175
§ 25. Pojęcie własności lokali i rozwój ustawodawstwa	176
§ 26. Prawna regulacja odrębnej własności lokali	177
§ 27. Własność lokali w spółdzielniach mieszkaniowych	187

Rozdział VII

Ochrona własności	195
§ 28. Ogólna charakterystyka ochrony własności	195
§ 29. Roszczenie windykacyjne i roszczenie negatoryjne	197
§ 30. Roszczenia uzupełniające	204
§ 31. Roszczenia z tytułu nakładów	208

Rozdział VIII

Użytkowanie wieczyste	217
§ 32. Pojęcie i funkcja społeczno-gospodarcza użytkowania wieczystego	218
§ 33. Treść i wykonywanie użytkowania wieczystego	223
§ 34. Powstanie i wygaśnięcie użytkowania wieczystego	230

Rozdział IX

Prawa rzeczowe ograniczone – przepisy ogólne	235
§ 35. Pojęcie i ogólna charakterystyka praw rzeczowych ograniczonych	236
§ 36. Powstanie i wygaśnięcie praw rzeczowych ograniczonych oraz sytuacja prawna osób, którym te prawa przysługują	242
§ 37. Ciężary realne	250

Rozdział X

Użytkowanie	252
§ 38. Pojęcie i funkcja społeczno-gospodarcza użytkowania oraz zasady wspólne dla wszystkich wypadków użytkowania	252
§ 39. Użytkowanie przez osoby fizyczne	260
§ 40. Timeshare	262
§ 41. Użytkowanie przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne	267
§ 42. Inne wypadki użytkowania	271

Rozdział XI

Służebności	274
§ 43. Służebności gruntowe	274
§ 44. Służebności osobiste	287
§ 45. Służebność przesyłu	289

Rozdział XII

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	296
§ 46. Przemiany praw do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych	297
§ 47. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu według ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	301

Rozdział XIII

Prawa zastawnicze	314
§ 48. Uwagi ogólne	315

Rozdział XIV

Hipoteka	322
§ 49. Pojęcie, funkcja społeczno-gospodarcza i ogólna charakterystyka hipoteki	323
§ 50. Przedmiot hipoteki	327
§ 51. Wierzytelność zabezpieczona hipoteką i sposób jej zaspokojenia	334
§ 52. Powstanie hipoteki i jej rodzaje	342
§ 53. Wygaśnięcie hipoteki; rozporządzanie opróżnionym miejszem hipotecznym	352

Rozdział XV

Zastaw	357
§ 54. Pojęcie i funkcja społeczno-gospodarcza zastawu	357
§ 55. Powstanie i wygaśnięcie zastawu; sytuacja prawna zastawcy i zastawnika	362

Rozdział XVI

Zastaw rejestrowy	367
§ 56. Pojęcie i funkcje zastawu rejestrowego	368
§ 57. Ustanowienie zastawu rejestrowego	372
§ 58. Przedmiot zastawu rejestrowego	373
§ 59. Wierzytelności zabezpieczone zastawem rejestrowym	376
§ 60. Zaspokojenie wierzyciela z przedmiotu obciążonego zastawem rejestrowym	377
§ 61. Wygaśnięcie zastawu rejestrowego	382
§ 62. Rejestr zastawów	382

Rozdział XVII

Posiadanie	386
§ 63. Pojęcie, funkcja społeczno-gospodarcza i ogólna charakterystyka posiadania	387
§ 64. Ochrona posiadania	397
§ 65. Nabycie i utrata posiadania	407

Rozdział XVIII

Księgi wieczyste i ewidencja gruntów	411
§ 66. Pojęcie, funkcja społeczno-gospodarcza i ogólna charakterystyka ksiąg wieczystych	412
§ 67. Prawnomaterialne zasady ksiąg wieczystych	421
§ 68. Zakładanie i prowadzenie ksiąg wieczystych; samodzielny zbiór dokumentów	440
§ 69. Ewidencja gruntów	450

Skorowidz przedmiotowy	453
-------------------------------------	-----

WYKAZ SKRÓTÓW

I. Źródła prawa

k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.)
k.c.a.	– Kodeks cywilny austriacki z 1811 r.
k.c.KP	– Kodeks cywilny Królestwa Polskiego z 1825 r.
k.c.n.	– Kodeks cywilny niemiecki z 1896 r.
k.c.Nap.	– Kodeks cywilny Napoleona – wprowadzony na terenie b. Królestwa Polskiego w 1808 r.
k.m.	– ustawa z 18.09.2001 r. – Kodeks morski (Dz.U. z 2018 r. poz. 2175 ze zm.)
Konstytucja RP	– Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
k.p.c.	– ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.)
k.p.k.	– ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 534 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.)
nowela z 1990 r.	– ustawa z 28.07.1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321 ze zm.)
ord. pod.	– ustawa z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2021 r. poz. 1540 ze zm.)
p.g.k.	– ustawa z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2021 r. poz. 1990)
p.o.p.c.	– ustawa z 18.07.1950 r. – Przepisy ogólne prawa cywilnego (Dz.U. Nr 34, poz. 311 ze zm.)
pr. bank.	– ustawa z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2021 r. poz. 2439 ze zm.)
pr. not.	– ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2020 r. poz. 1192 ze zm.)
pr. rzecz.	– dekret z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.)
pr. spad.	– dekret z 8.10.1946 r. – Prawo spadkowe (Dz.U. Nr 60, poz. 328 ze zm.)
pr. spółdz.	– ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648 ze zm.)
pr. wod.	– ustawa z 20.07.2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.)
przep.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz.U.
wprow. k.c.	Nr 16, poz. 94 ze zm.)

przep. wprowadz.	– dekret z 11.10.1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo pr. rzecz.
rozp. wyk. teleinf.	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. poz. 312 ze zm.)
rozp. wyk.	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.)
u.g.g.	– ustawa z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.)
u.g.k.	– ustawa z 20.12.1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 2021 r. poz. 679)
u.g.n.	– ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.)
u.g.n.r.SP	– ustawa z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2020 r. poz. 2243 ze zm.)
u.k.u.r.	– ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1655 ze zm.)
u.k.w.h.	– ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204 ze zm.)
u.o.p.n.	– ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1445)
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.s.g.	– ustawa z 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.)
u.s.m.	– ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208)
u.s.p.	– ustawa z 5.06.1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2020 r. poz. 920 ze zm.)
u.s.w.	– ustawa z 5.06.1998 r. o samorządzie województwa (Dz.U. z 2020 r. poz. 1668 ze zm.)
u.w.l.	– ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048)
u.z.z.m.p.	– ustawa z 16.12.2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1933)
u.z.r.	– ustawa z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. z 2018 r. poz. 2017)
ustawa o timeshare	– ustawa z 16.09.2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370)

II. Czasopisma

Annales UMCS	– Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska
Biul. SN	– Biuletyn Sądu Najwyższego
GSP	– Gdańskie Studia Prawnicze
KPP	– Kwartalnik Prawa Prywatnego
M. Praw.	– Monitor Prawniczy
NP	– Nowe Prawo
NPN	– Nowy Przegląd Notarialny
OSA	– Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych

OSN, OSNC,	– zbiór orzeczeń Sądu Najwyższego, obecnie: Orzecznictwo Sądu Najwyższe
OSNCK, OSNCP	go – Izba Cywilna
OSN-ZD, OSNC-ZD	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna. Zbiór Dodatkowy
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
OSPika	– Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
OTK	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
OTK-A	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, seria A
Pal.	– Palestra
PiP	– Państwo i Prawo
PPH	– Przegląd Prawa Handlowego
Prok. i Pr.	– Prokuratura i Prawo
Prz. Not.	– Przegląd Notarialny
PS	– Przegląd Sądowy
PUG	– Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
Rej.	– Rejent
RPEiS	– Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny
Sam. Teryt.	– Samorząd Terytorialny
SC	– Studia Cywilistyczne
SP	– Studia Prawnicze
SPP	– Studia Prawa Prywatnego
TPP	– Transformacje Prawa Prywatnego
ZNUŁ	– Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Łódzkiego

III. Orzecznictwo

NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
SA	– sąd apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
TK	– Trybunał Konstytucyjny
uchwała SN (7)	– uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego
WSA	– wojewódzki sąd administracyjny

IV. Literatura

- T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka* – T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014
- E. Gniewek, *Komentarz do ks. II k.c.* – E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Księga druga. Komentarz*, Kraków 2001
- E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Komentarz* – E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1–58² KWH. Art. 626¹–626¹³ KPC. Komentarz*, Warszawa 2017
- E. Gniewek, *Prawo rzeczowe* – E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2016
- S. Grzybowski, *Zarys prawa rzeczowego* – S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1976

- Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe* – Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1980
- J. Wasilkowski, *Pojęcie własności* – J. Wasilkowski, *Pojęcie własności we współczesnym prawie polskim*, Warszawa 1972
- J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe* – J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957
- J. Wasilkowski, *Prawo własności* – J. Wasilkowski, *Prawo własności w PRL. Zarys wykładu*, Warszawa 1969
- J. Wasilkowski, *Zarys* – J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963
- KC – *Komentarz – Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2019
- KC – *Komentarz, t. I – Kodeks cywilny, t. I, Komentarz do art. 1–352*, red. M. Gutowski, Warszawa 2018
- KC – *Komentarz do ks. II – Kodeks cywilny. Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (art. 2–22, 65–111¹). Ustawa o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów*, red. K. Osajda, Warszawa 2017
- Kodeks cywilny – Komentarz – Kodeks cywilny, t. I, Komentarz do art. 1–449¹⁰*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020
- Kodeks cywilny. Komentarz LEX, t. I – Kodeks cywilny. Komentarz, t. I, Część ogólna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2012
- Kodeks cywilny. Komentarz LEX do ks. II – Kodeks cywilny. Komentarz, t. II*, K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. cyklu A. Kidyba, Warszawa 2009
- Komentarz do k.c. – Kodeks cywilny. Komentarz, t. I*, red. J. Ignatowicz, J. Pietrzykowski, Warszawa 1972
- S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz – S. Rudnicki, G. Rudnicki, Komentarz do Kodeksu cywilnego, Ks. 2, Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2009
- System – System prawa cywilnego, t. II, Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1977
- System Pr. Pryw. (1), 2007/2012 – System Prawa Prywatnego, t. 1, Część ogólna*, red. M. Safjan, wyd. I, Warszawa 2007, wyd. II – 2012
- System Pr. Pryw. (3), 2003 – System Prawa Prywatnego, t. 3, Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, wyd. I, Warszawa 2003, wyd. II – 2007
- System Pr. Pryw. (3), 2013 – System Prawa Prywatnego, t. 3, Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, wyd. III, Warszawa 2013, wyd. IV – 2020
- System Pr. Pryw. (4), 2005/2007 – System Prawa Prywatnego, t. 4, Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2005, wyd. II – 2007
- System Pr. Pryw. (4), 2012 – System Prawa Prywatnego, t. 4, Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, wyd. III, Warszawa 2012, wyd. IV – 2021

V. Inne

glosa apr.	– glosa aprobująca
glosa kr.	– glosa krytyczna
LEX	– system informacji prawnej Wydawnictwa Wolters Kluwer
orz.	– orzeczenie
uzasad.	– uzasadnienie

PRZEDMOWA (DO WYDANIA Z ROKU 2003)

Niniejszy podręcznik – *Prawo rzeczowe* – jest kontynuacją tak zatytułowanego dzieła Profesora Jerzego Ignatowicza, którego pierwsze wydanie ukazało się w 1976 r., a ostatnie (dziesiąte) w 2000 r. – kontynuacją w takim zakresie, w jakim było to możliwe. W ciągu bowiem ponad sześciu lat, które minęły od śmierci Profesora, ustawodawstwo w dziedzinie prawa rzeczowego uległo istotnym przeobrażeniom. Stało się zatem oczywiste, że *Prawo rzeczowe* w dotychczasowej postaci, mimo niezaprzeczalnych walorów, nie mogło dłużej spełniać swojego zadania: zadania podręcznika akademickiego. Wyczerpała się też formuła – zastosowana przez niżej podpisanego w ostatnich dwóch wydaniach (IX i X) tejże pracy – zaledwie jej aktualizacji.

Należało na nowo omówić – i przyjąć za to opracowanie autorską odpowiedzialność – wiele instytucji, które w ostatnim czasie zostały poddane głębokiej rewizji lub które istnieją w naszym porządku prawnym dopiero od niedawna.

Partie podręcznika napisane przeze mnie są wymienione na odwrocie strony tytułowej. Dotyczą one w szczególności: własności samorządowej, ograniczeń obrotu nieruchomościami rolnymi, zrzeczenia się własności nieruchomości, odrębnej własności lokali w spółdzielniach mieszkaniowych, przekształceń i wygaśnięcia użytkowania wieczystego, timesharingu rzeczowego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nowych rozwiązań w zakresie hipoteki i ksiąg wieczystych, zastawu rejestrowego. Poza tym wprowadziłem również dość liczne, acz niewielkie zmiany – czyniąc to z należytym szacunkiem dla myśli Profesora – do tekstu stworzonego przez Niego, zachowanego z dotychczasowego dzieła wyłącznego Autora. Są to zmiany konieczne ze względu na zmianę przepisów lub uzasadnione w świetle dorobku – do którego Profesor zawsze przywiązywał ogromną wagę – judykatury i piśmiennictwa.

I jedno, i drugie zadanie starałem się wykonać według założeń, które jako właściwe dla podręcznika akademickiego z zakresu prawa rzeczowego wskazał Jerzy Ignatowicz w przedmowie do jednego z wydań swojego podręcznika (zamieszczonej także w niniejszym).

Zastosowanie w podręczniku dwóch rodzajów wielkości czcionek ma na celu wskazanie korzystającym z niego studentom tych partii materiału, na które powinni zwrócić szczególną uwagę. Nie oznacza to jednak, że te wydrukowane pomniejszoną czcionką (petitem) mają w ogóle umknąć ich uwadze.

Krzysztof Stefaniuk

Niniejsze, piąte wydanie podręcznika uwzględnia stan prawny obowiązujący 1.01.2022 r. Numery boczne i piktogramy pochodzą od redakcji.

Redakcja

OD AUTORA (DO WYDANIA V Z ROKU 1994)

O sposobie ujęcia i zakresie tematyki każdej książki rozstrzyga przede wszystkim jej przeznaczenie. Tak też jest w wypadku niniejszej pracy. Obecne jej wydanie – podobnie jak wydania poprzednie (1976 r., 1977 r., 1979 r., 1986 r.) – stanowi podręcznik dla studentów prawa. Taki jej cel sprawia, że zawarte w niej rozważania zmierzają przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb dydaktyki. Są więc ujęte zwięźle i w taki sposób, aby student, ucząc się, musiał korzystać także z tekstu Kodeksu cywilnego. Nie sposób bowiem opanować prawa stanowionego tylko ze źródła pośredniego, jakim jest podręcznik. Ze względu na potrzeby dydaktyki wyjaśnienia obowiązujących przepisów są wielokrotnie ilustrowane przykładami. Z tej też przyczyny podręcznik często nawiązuje do terminologii łacińskiej będącej w powszechnym użyciu.

Dalszym założeniem jest przekonanie, że zwięźłość nie może być osiągnięta kosztem jasności wykładu i pewnego minimum wiedzy teoretycznej, jaką student musi wynieść z uniwersytetu. Do minimum tej wiedzy należy nie tylko znajomość obowiązujących ustaw, ale w nie mniejszym stopniu także znajomość – leżących u podłoża rozwiązań ustawodawczych – poglądów doktryny. Dotyczy to także poglądów spornych i tych, które nie zostały powszechnie zaakceptowane. Poznając je, student wyrabia sobie obraz kształtowanej w drodze dyskusji ostatecznej wykładni; zdaje sobie sprawę, że obowiązujące prawo to nie tylko teksty ustaw, lecz także teoria, jaka na ich tle się kształtuje. Nie mniejsze znaczenie dla zrozumienia obowiązującego prawa ma znajomość społeczno-gospodarczego uwarunkowania poszczególnych instytucji nadbudowy prawnej. Dlatego również ta tematyka znajduje poczesne miejsce w podręczniku.

Podstawą wykładu w nim zawartego jest Kodeks cywilny i stanowiąca jego uzupełnienie ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Jednakże ograniczenie go tylko do tych źródeł nie było możliwe. Do prawa rzeczowego bowiem nawiązuje tak wiele ustaw szczególnych, które wprowadzają istotne odstępstwa od unormowania kodeksowego, że zapoznanie studenta tylko z przepisami Kodeksu byłoby równoznaczne z przedstawieniem w nieprawdziwym świetle istniejących u nas stosunków własnościowych. Dlatego w podręczniku wielokrotnie jest mowa – oczywiście w sposób tylko skrótowy – o ustawodawstwie szczególnym. Silny akcent jest w nim też poło-

ny na orzecznictwo, bez znajomości którego trudno mówić o znajomości polskiego prawa rzeczowego. Dotyczy to zwłaszcza orzecznictwa już utrwalonego, na co często zwraca się uwagę w toku wykładu.

Systematyka podręcznika jest tradycyjna. Całość materiału została w nim podzielona na siedemnaście rozdziałów, te zaś dzielą się na paragrafy, w ramach których występują liczby rzymskie, materiał tam zawarty dotyczy odrębnego problemu, na który zwracają uwagę słowa napisane rozstrzelonym drukiem.

Z uwagi na charakter pracy nie jest w niej podana pełna dokumentacja literatury i orzecznictwa. Ze względów jednak dydaktycznych wydawało się nieuzasadnione całkowite abstrahowanie od wypowiedzi, jakie leżą u podłoża wykładni przyjętej w podręczniku. Z tych przyczyn przyjęto zasadę ograniczonej dokumentacji. Znalazła ona wyraz w tym, że prace podstawowe zostały przytoczone jedynie na wstępie każdego rozdziału, w odsyłaczach zaś – liczebnie bardzo ograniczonych – podano piśmiennictwo i orzecznictwo dotyczące problemów węzłowych, szczególnie kontrowersyjnych lub szczególnie żywych w praktyce. U podłoża takiego ujęcia leży przekonanie, że umożliwi ono studentom zapoznanie się w sposób obrazowy z metodą pracy naukowej.

Należy wreszcie mieć na uwadze, że niniejsze wydanie podręcznika ukazuje się w okresie szczególnym przechodzenia od gospodarki nakazowo-rozdzielczej do gospodarki rynkowej. W dziedzinie prawa jest to okres przede wszystkim zasadniczych przemian stosunków własnościowych i – tym samym – regulującego je prawa rzeczowego. Czytelnik musi się przeto liczyć z tym, że niektóre nowe akty normatywne mogą mieć charakter eksperymentalny, w związku z czym ich byt może być nieraz krótkotrwały, a ich tłumaczenie może ulegać zmianom.

Niniejsze wydanie podręcznika uwzględnia stan ustawodawstwa na dzień 31.12.1993 r.

Jerzy Ignatowicz

Rozdział I

OGÓLNE WIADOMOŚCI O PRAWIE RZECZOWYM

Literatura podstawowa

E. Gniewek, *Komentarz do ks. II k.c.*, s. 30–44; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, rozdz. I; E. Gniewek [w:] *KC – Komentarz*, uw. do art. 44–55³; S. Grzybowski, *Zarys prawa rzeczowego*, s. 33–46; W.J. Katner [w:] *System Pr. Pryw.* (1), 2012, rozdz. VII; P. Machnikowski [w:] *System Pr. Pryw.* (3), 2003, rozdz. I; Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe*, s. 7–18; E. Skowrońska-Bocian [w:] *Kodeks cywilny – Komentarz*, uw. do art. 44–55³ i przed art. 140; J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe*, s. 7–31; J. Wasilkowski, *Zarys*, s. 7–23; S. Wójcik [w:] *System*, rozdz. I; Ł. Żelechowski [w:] *KC – Komentarz do ks. II*, uw. do art. 44–55.

M. Bednarek, *Mienie. Komentarz do art. 44–55³ k.c.*, Kraków 1997; W. Czachórski, A. Brzozowski, M. Safjan, E. Skowrońska-Bocian, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 1999, s. 56 i n.; E. Gniewek, *Kształtowanie treści stosunków prawnorzeczowych – zakres swobody umów*, SPP 2007/2, s. 23; A. Klein, *Elementy zobowiązaniowego stosunku prawnego*, Wrocław 1964; A. Klein, *Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego*, Wrocław 1976; E. Niezbecka [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz LEX*, t. I, uw. do art. 44–55; T. Sokołowski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1–352*, red. M. Gutowski, Warszawa 2018, uw. do art. 44–55; A. Stelmachowski, *Przedmiot własności w prawie cywilnym* [w:] *Z zagadnień współczesnego prawa cywilnego*, Warszawa 1994; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2020, rozdz. VI, § 3.

§ 1. Pojęcie prawa rzeczowego w znaczeniu przedmiotowym i praw rzeczowych w znaczeniu podmiotowym

 I. Termin „prawo rzeczowe” ma – podobnie jak szerszy termin „prawo cywilne” – dwójakie znaczenie. Używany jest **w znaczeniu przedmiotowym i w znaczeniu podmiotowym**. „Prawo rzeczowe” w znaczeniu przedmiotowym oznacza zespół przepisów prawa cywilnego, które normują powstanie, treść, zmianę

i ustanie prawa własności oraz innych form korzystania z rzeczy, czyli praw rzeczowych w znaczeniu podmiotowym. Definicja ta jest trafna, ale niewystarczająca, gdyż określa jedną niewiadomą przez drugą niewiadomą. Do jej rozszyfrowania konieczne jest wyjaśnienie pojęcia „prawo rzeczowe” w znaczeniu podmiotowym.

Na gruncie prawa polskiego **prawem rzeczowym w znaczeniu podmiotowym** jest takie prawo cywilne, które odpowiada łącznie dwu cechom: 1) **dotyczy rzeczy** oraz 2) **jest prawem bezwzględny**m. Brak choćby jednej z tych cech powoduje, że dane prawo nie należy do kategorii praw rzeczowych. Ilustrując to, można wskazać, że wśród praw cywilnych występują takie, które są wprawdzie prawami bezwzględnymi, ale nie należą do praw rzeczowych, bo nie dotyczą rzeczy. Przykładowo można wymienić prawa na dobrach niematerialnych (prawo do dzieła autorskiego, prawo do wynalazku). I odwrotnie: jest wiele praw, które polegają na korzystaniu z rzeczy, ale nie należą do kategorii praw rzeczowych, bo zostały przez ustawę ukształtowane jako prawa względne. Jako przykłady mogą służyć prawo najmu i prawo dzierżawy.

W systemie Kodeksu cywilnego prawa rzeczowe stanowią jedną z dwu podstawowych grup praw podmiotowych. Drugą stanowią **prawa obligacyjne**. Podstawowym prawem obligacyjnym jest wierzytelność, która polega na tym, że jedna strona (wierzyciel) może żądać od drugiej (dłużnika) określonego świadczenia (art. 353 k.c.). Prawa obligacyjne tym się – najogólniej rzecz ujmując – różnią od praw rzeczowych, że obejmują korzystanie z wszelkich dóbr (w tym także z rzeczy) i usług. Poza tym są ukształtowane jako prawa względne, skuteczne tylko między stronami. Prawa wynikające ze stosunków zobowiązaniowych mają z reguły byt samodzielny, w pewnych jednak wypadkach uzupełniają rolę praw rzeczowych. Temu celowi służy w szczególności pewna kategoria umów, które pozostają w ścisłym związku ze sferą praw rzeczowych. Należy do nich na przykład umowa sprzedaży, która zawiera zobowiązanie do przeniesienia własności – art. 535 k.c. (z zobowiązaniem tym ustawa łączy w przeważającej części przypadków przeniesienie własności – art. 155 § 1 k.c., § 15, II).

II. Opisane wyżej prawa względne noszą nazwę praw obligacyjnych (od łacińskiego: *obligare* – zobowiązywać) lub krótko: obligacji albo praw zobowiązaniowych lub zobowiązań. Jednakże przepisy prawa rzeczowego posługują się w odniesieniu do tych praw inną terminologią. Określają mianowicie prawa obligacyjne jako prawa osobiste lub jako **prawa osobiste i roszczenia**. Wywodzi się to z łacińskiej terminologii: *ius in re* – prawo rzeczowe, i *ius in personam* – prawo obligacyjne. Przykładowo można wskazać, że taką terminologią posługują się lub do niej nawiązują: art. 306 k.c., art. 16 i 65 u.k.w.h.

III. Wymienione dwie właściwości praw rzeczowych należą do ich cech podstawowych, które warunkują zakwalifikowanie określonego prawa do tej kategorii. Na tych dwu cechach nie wyczerpuje się jednak charakterystyka praw rzeczowych. Odznaczają się one ponadto wieloma znamionami bardziej szczegółowymi, które bliżej je charakteryzują, zwłaszcza w zestawieniu z zobowiązaniami. Stosownie do tego dalsze paragrafy zostaną poświęcone związaniu praw rzeczowych z rzecza-

mi (§ 2), bezwzględnemu charakterowi tych praw (§ 3), bardziej szczegółowej ich charakterystyce (§ 4). Po takim scharakteryzowaniu praw rzeczowych paragraf ostatni niniejszego rozdziału (§ 5) będzie poświęcony charakterystyce prawa rzeczowego w znaczeniu przedmiotowym.

§ 2. Rzeczy jako przedmioty praw rzeczowych

 I. Jak już zaznaczono, **przedmiotem** praw rzeczowych są **rzeczy**. Od tej zasady 2 prawo przewiduje kilka wyjątków (art. 265, 327 k.c., art. 65 u.k.w.h.), o których będzie bliżej mowa w dalszych rozdziałach, w tym zaś miejscu należy omówić pojęcie rzeczy jako podstawowego przedmiotu praw rzeczowych oraz pojęcia od tej kategorii pochodne (części składowe, przynależności, pożytki)¹.

W celu uściślenia dalszych rozważań należy wyjaśnić, że sformułowanie: „przedmiotem praw rzeczowych są rzeczy”, nie oznacza, iż w każdym wypadku prawa te polegają na korzystaniu z rzeczy. Niektóre bowiem z tych praw (hipoteka, zastaw) zaspokajają interes innego rodzaju (służą zabezpieczeniu wierzytelności). Dlatego dla ścisłości mówimy, że prawa rzeczowe mają za przedmiot rzecz albo że dotyczą rzeczy.

II. Podobnie jak większość współczesnych ustawodawstw prawo polskie zakreśla kategorii praw rzeczowych wąskie granice. Wynika to z faktu, że ustawodawca spośród dóbr, z jakich korzysta człowiek, za przedmiot praw rzeczowych uznaje wyłącznie rzeczy w techniczno-prawnym tego słowa znaczeniu, oraz że ujmuje wąsko samo pojęcie rzeczy.

 W myśl art. 45 k.c. **rzeczami** są tylko **przedmioty materialne**. Z tego przepisu wynika, że rzeczami – w rozumieniu naszego prawa – są takie dobra, które odpowiadają łącznie następującym wymaganiom: a) są **materialnymi częściami przyrody** (*verba legis*: przedmioty materialne) oraz b) mają charakter **samoistny**, tzn. są na tyle wyodrębnione, że mogą być w obrocie traktowane jako dobra samoistne (wynika to z określenia „przedmioty”). Dla oceny natomiast, czy dane dobro stanowi rzecz, jest bez znaczenia, czy chodzi o część przyrody w stanie pierwotnym, czy też przez człowieka przetworzonym.

¹ Pojęciu i problematyce rzeczy poświęcone są m.in. następujące opracowania: S. Szer, *Prawo cywilne. Część ogólna*, Warszawa 1967, s. 292–306; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys...*, rozdz. IX; T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio – actio negatoria)*, Warszawa 1969, s. 36–54; T. Dybowski, *Części składowe rzeczy*, NP 1969/1, s. 79; S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1971, s. 51–56; J. Ignatowicz [w:] *Komentarz do k.c.*, s. 122–150; S. Grzybowski [w:] *System*, s. 401–466; A. Klein, *Ewolucja pojęcia nieruchomości w polskim prawie cywilnym* [w:] *Prace z prawa cywilnego wydane dla uczczenia pracy naukowej profesora Józefa Stanisława Piątkowskiego*, Ossolineum 1985, s. 85; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2013, rozdz. V; M. Bednarek, *Mienie...*, s. 45 i n.; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, rozdz. I § 2; por. poza tym komentarze i Systemy powołane na wstępie rozdziału.

- 3 Z powyższego wynika, że **nie są rzeczami** dobra niematerialne (utwory literackie czy naukowe, wynalazki), prawa oraz różnego rodzaju energie, ponieważ nie stanowią one (w znaczeniu potocznym) materialnych części przyrody. Ze względu natomiast na brak samoistości nie są rzeczami części składowe rzeczy, złoża minerałów (kopaliny), tzw. *res omnium communes* (woda płynąca, woda w morzu, powietrze). Nie są również rzeczami zwierzęta, i to nie tylko – jak przyjmowano uprzednio – dzikie, żyjące na wolności (orz. SN: z 9.03.1973 r., I CR 58/73, NP 1974/9, s. 1211; z 12.04.1988 r., III CZP 22/88, OSNCP 1989/9, poz. 136), lecz zwierzęta w ogóle (art. 1 ust. 1 ustawy z 21.08.1997 r. o ochronie zwierząt, Dz.U. z 2020 r. poz. 638 ze zm.). Jednakże w sprawach nieunormowanych w powołanej ustawie do zwierząt stosuje się odpowiednio – jak przewiduje ta ustawa – przepisy dotyczące rzeczy².

Powszechnie przyjmuje się, że rzeczami są pieniądze – zarówno banknoty, jak i bilon. Są to jednak rzeczy *sui generis*, gdyż ich wartość nie wynika z ich właściwości fizycznych, lecz z określonych gwarancji, jakie im zapewnia państwo³. Nie są rzeczami zwłoki ludzkie i ich części, chyba że chodzi o preparaty przygotowane do celów badawczych.

Przedmiotem praw rzeczowych może być (odmiennie aniżeli praw obligacyjnych) **tylko rzecz już istniejąca i rzecz zindywidualizowana**. Dlatego nie można być właścicielem rzeczy przyszłej ani właścicielem 100 kg zboża znajdującego się w większej masie. Własność w tym ostatnim wypadku może powstać dopiero po wydzieleniu z tej masy określonej ilości zboża.

- 4 Nie stanowi rzeczy tzw. **zbiór praw lub ogół praw** (*universitas iuris*), a więc określona masa majątkowa występująca w obrocie jako pewna całość, jak np. majątek, przedsiębiorstwo, gospodarstwo rolne, tzw. fundusz (w przedsiębiorstwie, w spółdzielni), tj. wyodrębniony zespół środków materialnych mających w ramach ogólnej działalności gospodarczej danej jednostki określone przeznaczenie. Masa majątkowa nie może być zresztą traktowana jako rzecz również z tej przyczyny, że najczęściej w jej skład wchodzi nie tylko elementy materialne (rzeczy), lecz także niematerialne (prawa). *Universitas iuris* nie jest rzeczą, ale może być – w wypadkach przewidzianych w ustawie – przedmiotem określonych czynności i stosunków prawnych (np. art. 55⁴, 75¹, 981¹ § 2 pkt 3 k.c.). Patrz też § 24, VII *in principio*.
- 5 Rzeczą w rozumieniu prawa rzeczowego nie jest też **zbiór rzeczy** tego samego rodzaju lub różnych (*universitas rerum*) tworzących całość gospodarczą (np. zespół środków produkcji – art. 257 k.c., stado owiec) lub funkcjonalną (np. biblioteka, tomy encyklo-

² Por. orz. SA w Krakowie z 17.06.2014 r., I ACa 528/14 (LEX nr 1548488), a z literatury por.: M. Nazar, *Normatywna dereifikacja zwierząt – aspekty cywilnoprawne* [w:] *Prawna ochrona zwierząt*, Lublin 2002, s. 129; M. Goettel, *Sytuacja zwierzęcia w prawie cywilnym*, Warszawa 2013.

³ Nie jest rzeczą – nawet z podanymi w tekście zastrzeżeniami – tzw. pieniądź bezgotówkowy (bankowy, elektroniczny).

pedii, kolekcja znaczków)⁴. Są nimi z osobna poszczególne egzemplarze należące do takich zbiorów i to one, a nie zbiór, są przedmiotami stosunków prawnorzeczowych; przeniesienie własności lub ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego może więc mieć za przedmiot tylko poszczególne rzeczy wchodzące w skład zbioru, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej⁵. Zbiór rzeczy, jako taki, może być natomiast przedmiotem czynności i stosunków prawnych z zakresu prawa zobowiązań (np. najmu, użyczenia, jak też – jak się wydaje – sprzedaży)⁶. Wypada dodać, że gospodarcza lub funkcjonalna jedność zespołu (zbioru) rzeczy może wpłynąć na rozstrzygnięcie o zniesieniu wspólności masy majątkowej obejmującej zbiór, np. na sposób podziału majątku spółki cywilnej po jej ustaniu⁷.

Obok pojęcia zbioru rzeczy występuje w literaturze określenie **rzecz zbiorowa**. Niekiedy to drugie używane jest co prawda zamiennie z tym pierwszym, jednakże w innych wypowiedziach nadaje się mu sens autonomiczny⁸. Jako „rzeczy zbiorowe” określa się mianowicie takie przedmioty – składające się z jednorodnych składników elementarnych, które samodzielnie ze względu na ich nikłą wartość lub przydatność nie mogą występować w obrocie – jak np. litr mleka, kilogram cukru czy tona węgla; odnośnie do takich przedmiotów poszczególne rzeczy są identyfikowane według wagi, objętości lub innej miary ilości tych składników przez wydzielenie takiej lub innej ilości w osobnym naczyniu bądź opakowaniu lub w podobny sposób.

Od rzeczy zbiorowej w podanym znaczeniu, tudzież od zbioru rzeczy, należy odróżnić **rzeczy złożone**. Mianem tym określa się w literaturze i orzecznictwie takie typowe dobra, jak np. samochód, komputer czy zegarek, składające się z różnych elementów, których fizyczne i funkcjonalne powiązanie sprawia, że tworzą one nową jakość – całość przestrzenną i gospodarczą, a te elementy stają się częściami składowymi tej całości (rzeczy złożonej) w rozumieniu art. 47 § 2 k.c.⁹ (zob. dalej pkt V).

III. Zasadnicze znaczenie dla prawa rzeczowego ma podział rzeczy na **nieruchomości** (rzeczy nieruchome)¹⁰ i **ruchomości** (rzeczy ruchome). 6

W myśl art. 46 k.c. **nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności**. Z przepisu tego wynika, że prawu naszemu znane są **trzy rodzaje nieruchomości**: części powierzchni ziemskiej,

⁴ Na temat zbioru rzeczy zob. zwłaszcza S. Grzybowski [w:] *System*, s. 457 i n.

⁵ Patrz np. art. 257 § 1 k.c. co do użytkowania i art. 7 ust. 2 pkt 3 u.z.r. co do zastawu rejestrowego.

⁶ Wątpliwości co do trafności tego stanowiska patrz S. Grzybowski [w:] *System*, s. 458.

⁷ Orz. SN z 7.02.2002 r., I CKN 572/00 (LEX nr 53159).

⁸ Por. S. Grzybowski, *System*, s. 456 i n.

⁹ Por. orz. SN z 28.06.2002 r., I CK 5/02 (LEX nr 56604), a z literatury: S. Grzybowski, *System*, s. 417.

¹⁰ S. Rudnicki, *O pojęciu nieruchomości w prawie cywilnym*, PS 1999/9, s. 68.

a więc nieruchomości gruntowe (zwane przez ustawę gruntami), budynki – a więc nieruchomości, które można nazwać budynkowymi, oraz części budynków będące lokalami – nazwijmy je nieruchomościami lokalowymi. Istnieje jednak zasadnicza różnica między nieruchomościami gruntowymi a dwiema pozostałymi kategoriami nieruchomości. O ile bowiem części powierzchni ziemskiej, odpowiadające wymaganiom art. 46 k.c., stanowią zawsze rzeczy nieruchome, o tyle budynki oraz ich części (lokale) tylko wtedy, gdy tak przewiduje szczególny przepis. Jeżeli taki wyjątek nie jest przewidziany, to budynek stanowi część (składową) nieruchomości gruntowej, a lokal – część takiej nieruchomości, lub – jeżeli znajduje się w budynku będącym odrębną nieruchomością – część składową nieruchomości budynkowej.

7 Z **nieruchomością gruntową**¹¹ mamy do czynienia wówczas, gdy spełnione są łącznie dwie przesłanki:

- 1) część powierzchni ziemskiej stanowi wyodrębnioną całość, tzn. jest oznaczona granicami;
- 2) część ta jest odrębnym przedmiotem własności¹².

Pojęcie nieruchomości gruntowej współkształtują unormowania dotyczące instytucji ksiąg wieczystych. W taki mianowicie sposób, że: po pierwsze, **sąsiadujące ze sobą działki stanowiące własność jednej osoby, ale mające osobne księgi wieczyste, nie są** – dopóki nie zostaną połączone w jednej księdze – **jedną, lecz odrębnymi nieruchomościami**¹³; po drugie – grunty należące do jednego właściciela, nawet niegraniczące ze sobą, stają się jedną nieruchomością, gdy zostaną połączone w jednej księdze (w sytuacji określonej w art. 21 u.k.w.h.)¹⁴; po trzecie zaś – część nieruchomości gruntowej staje się osobną nieruchomością, jeżeli zostanie odłączona z księgi wieczystej nieruchomości „wyjściowej” i przeniesiona do osobnej księgi¹⁵.

¹¹ S. Rudnicki, *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, Rej. 1994/1, s. 27; B. Swaczyna, *Prawne wyodrębnienie gruntu na powierzchni ziemi*, Rej. 2002/9, s. 88; A. Sylwestrzak, *Zakres nieruchomości gruntowej w płaszczyźnie poziomej*, M. Praw. 2010/2, s. 114.

¹² Istotne wątpliwości budzi pogląd wynikający z uzasadnienia orz. SN z 23.02.2006 r., I CK 389/05 (LEX nr 201011), iżby status oddzielnej nieruchomości mogła zachować działka nabyta przez właściciela sąsiadującego z nią gruntu, bez względu na – o czym niżej – odrębność wieczystoksięgową tych gruntów, nawet jeśli pogląd ten opatrzony jest zastrzeżeniem, że chodzi o grunty mające inne przeznaczenie.

¹³ Zob. – gdy chodzi o judykaturę – orz. SN: z 30.10.2003 r., IV CK 114/02 (OSN 2004/12, poz. 201); z 30.05.2007 r., IV CSK 56/07 (LEX nr 301839); z 22.02.2012 r., IV CSK 278/11 (OSN 2013/3, poz. 35), i uchwałę SN z 21.03.2013 r., III CZP 8/13 (OSN 2013/9, poz. 108) – z glosami: E. Gniewka (Rej. 2014/2, s. 107), W. Mygi (tamże, s. 116), M. Gutowskiego (PiP 2015/2, s. 129). Odmienny pogląd wynika z uchwały SN z 27.12.1994 r., III CZP 158/94 (OSN 1995/4, poz. 59).

¹⁴ E. Gniewek, *Problematyka łączenia nieruchomości w jednej księdze wieczystej – z perspektywy pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych oraz praw i roszczeń osobistych*, Rej. 2009/5, s. 9.

¹⁵ Por. orz. SN z 11.02.2009 r., V CSK 333/08 (OSN-ZD 2010/2, poz. 33). Zob. też orz. SN z 19.02.2003 r., V CK 278/02 (LEX nr 77085).

W świetle obowiązującego stanu prawnego **nieruchomościami budynkowymi (lokalowymi)** – patrz niżej lit. d) są¹⁶:

- a) budynki na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków wzniesione lub nabyte (por. art. 31 u.g.n.) przez wieczystego użytkownika; stanowią one własność użytkownika wieczystego (art. 235 k.c. – § 33, II);
- b) budynki na gruncie użytkowanym przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną, należącym do jej członka, wzniesione przez spółdzielnię; stanowią one własność spółdzielni (art. 279 k.c. – § 41, III).

Podobne rozwiązania zawiera art. 272 k.c. Według tego przepisu przedmiotem odrębnej własności rolniczej spółdzielni produkcyjnej mogą być również budynki (inne urządzenia) znajdujące się na gruntach użytkowanych przez takie spółdzielnie, należących do Skarbu Państwa. Atoli w świetle przepisów ustawy z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2020 r. poz. 2243 ze zm.) wymienione uregulowanie kodeksowe – dotychczas formalnie nieuchylone – obecnie nie znajduje już, w zasadzie, zastosowania (patrz § 31, II);

- c) budynki, jakie zatrzymali rolnicy, którzy na podstawie przepisów obowiązujących do 1.01.1983 r. przekazali państwu – w zamian za rentę – swoje nieruchomości rolne; ustawy późniejsze (ustawa z 14.12.1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin, Dz.U. z 1989 r. Nr 24, poz. 133 ze zm., oraz ustawa z 20.12.1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników, Dz.U. z 2021 r. poz. 266 ze zm.) takiego wyjątku od zasady *superficies solo cedit* nie wprowadziły; stworzona została natomiast możliwość uzyskania, w drodze decyzji administracyjnej, przez właścicieli tych „zatrzymanych” budynków własności zabudowanego nimi gruntu; tylko więc wtedy, gdy nie został złożony wniosek i nie została wydana taka decyzja, istnieje nadal odrębna własność tych budynków;
- d) lokale wyodrębnione jako samodzielne przedmioty własności (rozdział VI). Żaden przepis nie przewiduje natomiast wyodrębniania innych części budynków aniżeli lokale (np. pięter). Zob. jednak § 26, III.

W myśl ustawy z 13.12.2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1073) budynki należące do tzw. infrastruktury ogrodowej stanowią własność stowarzyszenia działkowego także wtedy, gdy nie jest ono właścicielem gruntu (art. 11 ust. 3); są więc w takim przypadku – jako odrębny przedmiot własności – zgodnie z art. 46 k.c. nieruchomościami, jeśli spełniają kryteria określone w tym przepisie. W świetle art. 30 ust. 2 tej samej ustawy taki status mają też związane z gruntem budynki wzniesione na poszczególnych działkach przez działkowiczów, stanowiące ich własność. Jak należy sądzić, odrębna własność jednych i drugich budynków (jak też innych urządzeń oraz nasadzeń) jest prawem związanym z przysługującym ich właścicielom określonym prawem do gruntu (działki).

¹⁶ Budynki lub ich części mogą ponadto stanowić przedmiot odrębnej własności, jeżeli uzyskały taki przymiot **na podstawie prawa dzielnicego**. Na powstanie własności budynków lub ich części (pięter) pozwalał np. k.c.Nap. (art. 553 i 664). Patrz w tej materii orz. SN: z 6.11.1956 r., 1 CR 666/55 (OSPika 1957/1, poz. 7), i z 20.01.1970 r., III CRN 476/69 (OSNCP 1970/9, poz. 162).

Odrębnymi rzeczami (ruchomościami, a w przypadku budynków – nieruchomościami) są, mimo trwałego związania z gruntem, obiekty (jak też urządzenia i instalacje) wzniesione w przestrzeni objętej tzw. użytkowaniem górniczym. Są one własnością użytkownika górniczego, przy czym ich odrębna własność jest prawem związanym z użytkowaniem górniczym (art. 16 ust. 2 ustawy z 9.06.2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze, Dz.U. z 2021 r. poz. 1420 ze zm.).

Kodeks nie określa **rzeczy ruchomej**. Dlatego możemy jedynie dać jej definicję negatywną stwierdzającą, że **rzeczy, które nie są nieruchomościami, są rzeczami ruchomymi**¹⁷.

Znaczenie podziału rzeczy na ruchomości i nieruchomości jest bardzo duże, gdyż ze względu na – z reguły – większą wartość nieruchomości oraz ich ograniczony zasób (dotyczy to gruntów) prawo poddaje obydwie kategorie rzeczy różnemu reżimowi. Najważniejsze różnice w uregulowaniu stosunków prawnych mających za przedmiot obydwie rodzaje rzeczy dotyczą takich instytucji, jak: przeniesienie własności (§ 15), zasiedzenie (§ 17), zrzeczenie się własności (§ 18). Tylko nieruchomości i prawa ich dotyczące podlegają wpisowi do ksiąg wieczystych. Niektóre prawa rzeczowe mogą dotyczyć tylko nieruchomości (użytkowanie wieczyste, służebności, hipoteka, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu), niektóre zaś tylko rzeczy ruchomych (zastaw). Są też takie, które mogą mieć za przedmiot obydwie kategorie rzeczy (własność, użytkowanie). Także niektóre stosunki prawne z zakresu zobowiązań mogą dotyczyć tylko nieruchomości (dożywocie), niektóre zaś tylko ruchomości (pożyczka). Również w prawie procesowym inne są co do obu kategorii zasady właściwości sądu, przepisy o egzekucji itp.

- 8 IV. Podział rzeczy na nieruchomości i ruchomości jest podziałem podstawowym, ale nie jedynym. Z unormowań zawartych zarówno w Kodeksie cywilnym, jak i w ustawach szczególnych wynika, że prawo wiąże określone skutki także z niektórymi innymi podziałami przeprowadzonymi według różnych kryteriów.

Dla prawa rzeczowego znaczenie ma zwłaszcza podział rzeczy na rzeczy oznaczone **co do tożsamości i co do gatunku** (por. § 15, III). Pierwsze to takie, które wykazują cechy indywidualne, drugie to takie, które odpowiadają tylko pewnym cechom rodzajowym (zboże, tekstylia).

Jest to podział subiektywny w tym sensie, że o tym, czy określona rzecz należy w ramach danego stosunku prawnego do rzeczy oznaczonych co do tożsamości czy też tylko co do gatunku, decyduje wola stron¹⁸.

¹⁷ Zastrzeżenie do tej definicji zgłasza W.J. Katner [w:] *System Pr. Pryw.* (1), 2012, § 87, III.

¹⁸ Jednakże nieruchomości są *ex definitione* (art. 46 § 1 k.c.) zawsze rzeczami oznaczonymi co do tożsamości – por. m.in.: E. Drozd, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1974, s. 41 i n.; W.J. Katner [w:] *System Pr. Pryw.* (1), 2012, § 87, I *in fine*; wyrok SN z 24.09.2003 r., III KKN 493/01 (LEX nr 146460). W szczególności oznacza to, że w umowach dotyczących zbycia nieruchomości gruntowych zbywana nie-

Przykładowo umowa kupna roweru (rowerów) może – stosownie do jej treści – mieć za przedmiot jakiegokolwiek roweru oznaczonej marki i rodzaju, a może też dotyczyć ściśle określonego egzemplarza¹⁹.

V. Rzecz rzadko tylko ma jednolity – oczywiście w sensie potocznym – skład (jak np. niezabudowany grunt, deska, kamień, węgiel). Najczęściej składa się ona z różnych elementów, które połączone tracą samodzielny byt i stanowią jedną całość, przede wszystkim w sensie fizycznym i gospodarczym. Tak jest na przykład w wypadku połączenia budynku z gruntem, części drewnianych, metalowych i plastikowych, z których skonstruowano maszynę. Prawnym wyrazem tej łączności jest zakwalifikowanie przedmiotów połączonych z innymi rzeczami jako **części składowych**, co oznacza, że przedmioty te tracą samodzielny byt także w sensie prawnym, a więc przestają być odrębnymi rzeczami. 9

Stanowi o tym art. 47 k.c., który określa pojęcie części składowej oraz wyznacza jej los prawny. W myśl § 2 i 3 tego artykułu określony przedmiot staje się częścią składową rzeczy, jeżeli **spełnione są łącznie następujące trzy przesłanki: po pierwsze**, musi on być z rzeczą połączony nie tylko w sensie gospodarczym, ale i fizycznym; **po drugie**, to połączenie musi być tak silne, że odłączenie połączanego przedmiotu spowodowałoby zasadnicze zmiany bądź całości, bądź przedmiotu odłączonego²⁰; **po trzecie**, połączenie części składowej z rzeczą musi być trwałe, a nie dokonane tylko dla przemijającego użytku. Według ustalonego orzecznictwa użytek przemijający to nie to samo, co użytek krótkotrwały, lecz taki, który według zamiaru tego, kto dokonuje połączenia, ma trwać pewien, choćby nawet długi, czas²¹.

Na przykład piec piekarniczy wybudowany w wynajętym lokalu przez najemcę na czas trwania najmu stanowi – mimo ścisłego powiązania tego urządzenia z fundamentem i murami – odrębną rzecz ruchomą należącą do najemcy²².

ruchomość lub zbywana jej część musi zostać oznaczona w umowie jako „ta” nieruchomość (nie zaś „taka”) lub „ta” jej część przez podanie identyfikujących ją danych (położenie, powierzchnia, granice). Inaczej, ale co do umowy przedwstępnej, SN w wymienionym wyżej wyroku i kolejnym – z 24.11.2009 r., V CSK 163/09 (LEX nr 551052).

¹⁹ Por. wyrok SN z 17.06.2009 r., IV CSK 90/09 (LEX nr 512012); por. też wyrok SN z 19.08.2009 r., III CSK 11/09 (LEX nr 533129).

²⁰ Ze względu na brak tej właściwości nie są z reguły częściami składowymi gruntu: proste garaże, szopy, kioski. Są one rzeczami ruchomymi. Por. orz. SN z 15.02.1961 r., 2 CR 596/59 (OSPika 1962/2, poz. 45). Częścią składową jest natomiast dom drewniany, niezależnie od tego, czy jest postawiony na podwalinach czy na podmurówce – orz. SN z 23.07.1963 r., III CR 137/63 (OSNCP 1964/7–8, poz. 156).

²¹ Odmienne poglądy wypowiedział T. Dybowski (*Części składowe...*), który proponuje przyjęcie koncepcji „obiektywnej”. W myśl tej koncepcji o przemijającym użytku decydują okoliczności dostępne dla oceny osób trzecich. Podobnie W.J. Katner [w:] *System Pr. Pryw.* (1), 2012, § 88 *in medio*.

²² Orz. SN z 4.11.1963 r., I CR 855/62 (OSNCP 1964/10, poz. 209). Inaczej, co do hali targowej wybudowanej na dzierzawionym gruncie przez dzierżawcę, wyrok SN z 27.04.2012 r., V CSK 204/11, uzasad. (LEX nr 1211178).

W drodze wyjątku od tych zasad nie stanowią części składowych budynki i lokale wymienione w pkt III oraz urządzenia znajdujące się na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym i urządzenia wzniesione przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną na użytkowanych przez nią gruntach członków lub Skarbu Państwa, jak też wskazane w tymże punkcie obiekty i urządzenia (instalacje) należące do użytkownika górniczego²³. Do części składowych nieruchomości nie należą też urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne podobne urządzenia, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa (art. 49 § 1 k.c.)²⁴; „wejście w skład przedsiębiorstwa” następuje przez faktyczne i funkcjonalne połączenie z siecią przedsiębiorstwa²⁵. O tych wyjątkach będzie jeszcze mowa w kolejnym punkcie.

Jak się wydaje, „wejście w skład przedsiębiorstwa” wyłącza – z mocy art. 49 k.c. – wymienione urządzenia z zakresu części składowych nieruchomości i zaszeregowuje je do klasy rzeczy ruchomych ze skutkiem *ex tunc*, a więc powoduje, że nie nastąpiło nabycie ich własności przez właściciela nieruchomości na zasadzie art. 191 k.c. (choć może on być ich właścicielem jako rzeczy ruchomych, jeżeli je wybudował – patrz pkt V *in fine*)²⁶.

Swoistym wyjątkiem od wskazanych wyżej zasad, ale idącym w odwrotnym – jeśli można użyć takiego określenia – kierunku, jest rozwiązanie przyjęte w art. 50 k.c., zgodnie z którym za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością²⁷.

Z prawnego punktu widzenia okoliczność, że oznaczona rzecz stała się częścią składową, ma takie znaczenie, że nie może być ona odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c.)²⁸.

²³ Według art. 216 ust. 5 ustawy z 20.07.2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.) budowle i urządzenia wodne usytuowane na gruntach pokrytych wodami płynącymi stanowią odrębny od tych gruntów przedmiot własności.

²⁴ Kompleksowo na temat statusu tych urządzeń: G. Matusik, *Własność urządzeń przesyłowych a prawa do gruntu*, Warszawa 2011.

²⁵ Por. wyrok SN z 7.03.2014 r., IV CSK 442/13 (LEX nr 1477455) i cyt. tam wcześniejsze judykaty. Inaczej – z przedstawieniem różnych wariantów rozwiązania tej kwestii – G. Matusik, *Własność urządzeń...*, s. 247 i n.; A. Olejniczak, *Uwagi o pojęciu części składowej nieruchomości na tle art. 49 k.c. [w:] Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, Warszawa 2010, s. 421 i n.

²⁶ Inaczej chyba uchwała SN z 13.07.2011 r., III CZP 26/11 (OSNC 2012/1, poz. 8).

²⁷ Np. służebności związane z tzw. nieruchomością władnącą (§ 43, II) – por. orz. SN z 6.03.1984 r., III CRN 29/84 (NP 1985/6, s. 91).

²⁸ Zgodnie z art. 37 i n. ustawy z 7.05.2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 777 ze zm.) poszczególne włókna światłowodowe w kablach światłowodowych (oraz elementy innych kabli i kanałów telekomunikacyjnych, o których mowa w art. 45 ustawy) mogą stanowić odrębny przedmiot własności i innych praw rzeczowych; w wypadku ustanowienia odrębnej własności włókien pozostałe części kabla są współwłasnością (przymusową – patrz § 20, IV i § 26, III) właścicieli wyodrębnionych włókien lub właścicieli włókien i dotychczasowego właściciela kabla (art. 39). Według W. Szydły (*Ustanowienie odrębnej własności części składowych rzeczy ruchomych – niedopuszczalny wyłom*

VI. Zasada, w myśl której części składowe tracą samodzielny byt, ma szczególne znaczenie w odniesieniu do nieruchomości, przede wszystkim ze względu na los prawny wznoszonych na gruntach budynków oraz rosnących na gruncie roślin. Z tego względu zasada ta została co do nieruchomości rozwinięta w dwu przepisach, tj. w art. 48 i 191 k.c. Pierwszy z nich głosi, że z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Drugi stanowi, że własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową.

10

 W przepisach tych, a zwłaszcza w art. 191 k.c., została wypowiedziana zasada *superficies solo cedit*²⁹, która oznacza, że **wszystko, co zostało z gruntem w sposób trwały połączone** – w sposób naturalny lub sztuczny – **dzieli los prawny tego gruntu**. Inaczej mówiąc, zasada, o której mowa, oznacza, że wszystko, co zostało na gruncie wzniesione lub zasadzone, staje się – jako część składowa – własnością właściciela gruntu, bez względu na to, kto tego dokonał (właściciel gruntu, właściciel materiałów, inna osoba) i z czyich materiałów. Zasada ta obowiązuje przy tym bez względu na wartość wzniesionych budowli lub innych urządzeń, a więc choćby nawet wzniesiony przez inną osobę aniżeli właściciel gruntu budynek wielokrotnie przewyższał wartość zajętej pod budowę działki (problem rozliczeń między tą osobą a właścicielem stanowi odrębne zagadnienie – por. § 31).

11

Zasada *superficies solo cedit* ma charakter normy *iuris cogentis*, a więc zainteresowani (właściciel i budujący) nie mogą w drodze umowy inaczej postanowić³⁰.

Zasada, o której mowa, jest poddyktowana względami ekonomicznymi. Ścisłe bowiem połączenie budynku lub innego urządzenia z gruntem sprawia, że z gospodarczego punktu widzenia trudno traktować grunt i budynek (lub inne urządzenie) jako odrębne przedmioty obrotu. Zasada ta stanowi więc prawny wyraz pewnej konieczności ekonomicznej i zarazem upraszcza stosunki w zakresie własności gruntowej. Istnieją jednak sytuacje, w których **odstępstwo** od tej zasady jest uzasadnione szczególnymi względami

systemowy czy gospodarcza konieczność? [w:] *Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, Warszawa 2010, s. 603) przytoczone uregulowanie dokonuje wyłomu w zasadzie wyrażonej w art. 47 § 1 k.c. i przewiduje odrębną własność części składowych rzeczy ruchomych. Alternatywą dla tego stanowiska może być jednak, jak się wydaje, pogląd, że z mocy tego uregulowania poszczególne włókna światłowodowe (inne elementy wymienione w art. 45 ustawy) uzyskują, przez ustanowienie ich odrębnej własności, status osobnych rzeczy ruchomych, tak jak części budynku (lokale) uzyskują w wyniku takiej „operacji” status nieruchomości.

²⁹ M. Kuryłowicz, *Zasada superficies solo cedit w rozwoju historycznym* [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 79; H. Cioch, H. Witczak, *Zasada superficies solo cedit w prawie polskim*, Rej. 1999/5, s. 57.

³⁰ Odmienne kwestię tę reguluje Kodeks cywilny Napoleona. Według art. 533 tego Kodeksu zasada *superficies solo cedit* stanowi jedynie domniemanie, które można obalić.

mi. Jak to już wynika z tego, co wyżej powiedziano, zasada ta nie obowiązuje wtedy, gdy przedmiot trwale połączony z gruntem stanowi z mocy szczególnego przepisu odrębną rzecz, nieruchomą lub ruchomą. Jeżeli chodzi o budynki i ich części (lokale) stanowiące odrębne od gruntu nieruchomości i o urządzenia będące odrębnym przedmiotem własności, wyjątki takie zostały podane wyżej. Co do drzew i roślin – odstępstwo od zasady *superficies solo cedit* wprowadza cyt. w pkt III ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych (art. 30 ust. 2). Taki wyjątek przewiduje również Kodeks. Mianowicie drzewa i rośliny mogą stanowić odrębne od gruntu rzeczy wtedy, gdy zostały zasadzone lub zasiane przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną na użytkowanym przez nią gruncie (Skarbu Państwa lub należącym do członka – art. 272 i 279 k.c.); drzewa te (inne rośliny) stanowią wówczas odrębne ruchomości i stanowią własność spółdzielni (§ 41).

Wspomniane w pkt V urządzenia służące do doprowadzenia lub odprowadzenia płynów, pary, gazu, energii elektrycznej i podobne, wchodzące w skład przedsiębiorstwa, niebędące z mocy art. 49 § 1 k.c. częściami składowymi nieruchomości, są rzeczami ruchomymi. Ich właścicielem jest – jeżeli wybudowała je inna osoba niż przedsiębiorca, do którego sieci zostały przyłączone, a ich własność nie została rozstrzygnięta w umowie z tymże przedsiębiorcą – ta inna osoba (np. gmina), podstawę zaś korzystania z nich przez przedsiębiorcę może stanowić inny niż własność tytuł prawny wynikający z łączącej go z tą osobą więzi prawnej³¹. W piśmiennictwie i orzecznictwie kształtuje się pogląd, że pod rządem nowego przepisu art. 49 § 2 k.c. odrębnymi rzeczami (nie zaś częściami składowymi określonej instalacji³²) są wszystkie urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., wybudowane przez inne osoby niż przedsiębiorca – do czasu nabycia ich własności przez przedsiębiorcę (patrz niżej); także wtedy, gdy wraz z innymi takimi urządzeniami tworzą nierozdzielalną całość pod względem technicznym i funkcjonalnym³³.

Wypada dodać, że w myśl § 2 art. 49 k.c. właściciel urządzenia przyłączonego przez przedsiębiorcę do swojej sieci może żądać – jeżeli umowa o przyłączenie nie stanowi inaczej – aby przedsiębiorca nabył własność urządzenia za odpowiednim wynagrodzeniem; analogiczne roszczenie, idące w drugą stronę, przysługuje przedsiębiorcy.

12 VII. Od części składowych rzeczy należy odróżnić ich **przynależności**, których określenie zawiera art. 51 k.c. Z jego przepisów wynika, że rzecz stanowi przynależność innej rzeczy, jeżeli **spełnione są kumulatywnie następujące przesłanki**:

- 1) przynależnością może być tylko rzecz ruchoma;
- 2) musi ona być – mimo związku z rzeczą główną – rzeczą odrębną;

³¹ Por. m.in.: G. Bieniek, *Urządzenia przemysłowe. Problematyka prawna*, Warszawa 2008, s. 11–49; A. Stępień-Sporek, *Status prawny urządzeń wskazanych w art. 49 k.c.*, M. Praw. 2008/14, s. 735; M. Zalewski, *Wykonywanie praw do urządzeń przesyłowych (art. 49 k.c.)*, PS 2009/5, s. 5; G. Matusik, *Własność urządzeń...* Z bogatego orzecznictwa por. np. wyroki SN: z 22.01.2010 r., V CSK 195/09 (OSNC 2010/7–8, poz. 116); z 11.02.2016 r., V CNP 39/15 (LEX nr 2004213); zob. też wcześniejszą uchwałę SN (7) z 8.03.2006 r., III CZP 105/05 (OSNC 2006/10, poz. 159).

³² Tak, przed wprowadzeniem § 2 do art. 49 k.c., cyt. wyżej uchwała SN (7).

³³ Por. oprócz orzeczeń cytowanych w przypisie 31 i uchwały powołanej w przypisie 26 – wyrok SN z 4.03.2015 r., IV CSK 387/14 (LEX nr 1651002).

- 3) musi pozostawać z rzeczą główną w stosunku gospodarczego podporządkowania, a więc musi mieć charakter rzeczy pomocniczej;
- 4) musi być potrzebna do korzystania z rzeczy głównej zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 5) musi pozostawać z rzeczą główną w faktycznym związku, z tym zastrzeżeniem, że przynależność nie traci swego charakteru przez przemijające pozbawienie jej tego związku (np. w wypadku oddania jej do naprawy);
- 6) przynależnością jest tylko taka rzecz, która stanowi własność właściciela rzeczy głównej.

Jako przykłady przynależności można wymienić: klucz jako przynależność szafy, futerał jako przynależność skrzypiec, pokrowce na siedzenia jako przynależność samochodu, kontenery na śmieci lub sprzęt gaśniczy jako przynależność nieruchomości budynkowej lub zabudowanej.

Jak wynika z powyższego, o ile w wypadku części składowej chodzi o fizyczne połączenie pewnej rzeczy z inną, o tyle w wypadku przynależności występuje tylko łączność gospodarcza. Ze względu jednak na tę łączność art. 52 k.c. stanowi, że czynność prawna mająca za przedmiot rzecz główną odnosi skutek także względem przynależności, chyba że co innego wynika z treści czynności albo z przepisów szczególnych. Norma art. 52 k.c. jest więc przepisem *iuris dispositivi*. Ma ona na celu utrzymanie – jeżeli zainteresowani nie postanowią inaczej – jedności gospodarczej rzeczy przynależnej z rzeczą główną³⁴.

VIII. Jedną z form korzystania z rzeczy jest pobieranie pożytków, jakie ona przynosi. Określenie **pożytków** zawierają art. 53 i 54 k.c. Z przepisów tych wynika, że Kodeks cywilny odróżnia dwie kategorie pożytków: pożytki rzeczy i pożytki prawa. **Pożytkami rzeczy** są dochody, jakie przynosi rzecz, a **pożytkami prawa** – dochody, jakie przynosi prawo. Pożytki rzeczy dzielą się z kolei na **pożytki naturalne** i **pożytki cywilne**. Wśród pożytków naturalnych można wyróżnić dwa rodzaje: plody rzeczy (zboże, owoce, przychówek) oraz odłączone od niej części składowe, jeżeli według zasad prawidłowej gospodarki stanowią one normalny przychód z rzeczy (głina, piasek, torf, kamień). Dlatego nie są pożytkami rzeczy przychody uzyskane poza normalną gospodarką (np. drzewa wykarczowane w związku ze zmianą przeznaczenia gruntu leśnego, drzewa wyrwione przez huragan lub materiały pochodzące ze zniszczonego budynku). Pożytkami cywilnymi rzeczy są dochody, jakie rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, np. czynsz dzierżawny.

Pożytkami prawa są dochody, które prawo to przynosi zgodnie ze swym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, np. odsetki od wkładów na rachunku bankowym lub od sumy pożyczonej.

³⁴ Pojęcia: „części składowe”, „przynależności” oraz „zbiór rzeczy” z punktu widzenia egzekucji – patrz orz. SN z 9.12.1986 r., III CZP 61/86 (OSPİKA 1989/1, poz. 1), także glosa K. Korzana.

Kodeks cywilny w wymienionych przepisach nie określa, komu przypadają pożytki rzeczy, gdyż generalnie określić tego niepodobna. Zależy to od tego, czy i jakie stosunki prawne łączą właściciela – ze względu na przedmiot jego własności – z osobami trzecimi.

Zasadą jest, że prawo pobierania pożytków przysługuje właścicielowi (art. 140 k.c.). Może jednak – na podstawie zawartego stosunku prawnego lub szczególnego uregulowania – przysługiwać innej osobie, np. użytkownikowi wieczystemu (art. 233 k.c.), użytkownikowi (art. 252 k.c.), dzierżawcy (art. 693 § 1 k.c.).

Uprawnionemu do pobierania pożytków przypadają pożytki naturalne, które zostały odłączone od rzeczy w czasie trwania jego uprawnienia, a pożytki cywilne – w stosunku do czasu trwania tego uprawnienia. Jeżeli uprawniony poczynił nakłady w celu uzyskania pożytków, które przypadły innej osobie, należy mu się od niej wynagrodzenie za te nakłady; wynagrodzenie nie może przenosić wartości pożytków (art. 55 k.c.).

§ 3. Bezwzględny charakter praw rzeczowych

- 14 I. Zgodnie z tradycją wywodzącą się z prawa rzymskiego przyjmowano dawniej, że różnica między prawami rzeczowymi a prawami obligacyjnymi polega na tym, że pierwsze z tych praw wynikają ze stosunku między człowiekiem a rzeczą (*ius in re*), drugie zaś – ze stosunku między osobą uprawnioną a zobowiązaną do świadczenia (*ius in personam*). Koncepcję tę odrzuca nowoczesna cywilistyka, która przyjmuje, że każdy stosunek prawny jest – jako stosunek społeczny – stosunkiem między ludźmi, ponieważ prawa mogą przysługiwać tylko osobie, a obowiązki mogą obciążać także tylko osobę.

 Jako *criterium divisionis* przyjmuje się natomiast – jak to wyżej zaznaczono – tę właściwość, że **prawa rzeczowe** należą do **kategorii praw bezwzględnych**, natomiast **prawa obligacyjne** są **prawami względnymi**. Różnica między tymi dwiema kategoriami praw polega więc na tym, że o ile prawa obligacyjne są skuteczne tylko między zindywidualizowanymi stronami danego stosunku prawnego (*inter partes*), a więc tylko względem określonych osób, o tyle prawa rzeczowe wywierają w zasadzie skutek względem wszystkich podmiotów podlegających danemu prawodawstwu (*erga omnes*). Z praw obligacyjnych wynikają uprawnienia i obowiązki między określonymi osobami, z praw rzeczowych zaś wynika obowiązek powszechny nieczynienia czegokolwiek, co godziłoby w ich treść. Każdy więc ma obowiązek powstrzymania się od takich czynów, które by stanowiły ingerencję w sferę prawa rzeczowo uprawnionego (patrz też § 4, I, 4).

Konsekwencją takiego ukształtowania obydwu kategorii praw jest to, że ochrona przed naruszeniem prawa obligacyjnego przysługuje tylko (co do zasady, patrz bowiem uwagi pod pkt III) względem oznaczonej osoby będącej drugą stroną stosunku zobowiązaniowego (*actio in personam*), **w wypadku zaś prawa rzeczowego ochrona jest skuteczna wobec każdego**, kto takie prawo narusza (*actio in rem*). Jednakże zgodnie z przeważającym poglądem doktryny także roszczenie wynikające z naruszenia prawa rzeczowego ma, tak jak każde inne roszczenie, charakter względny, gdyż jest ono skuteczne – inaczej aniżeli samo prawo, z którego wypływa – tylko przeciwko określonej osobie³⁵.

Powyższe różnice zilustrują następujące dwa przykłady:

Przykład I: Dwie osoby: A i B, korzystają w podobny sposób z dwu działek rolnych, jednakże osoba A czyni to jako użytkownik, a więc jako osoba, której przysługuje prawo rzeczowe, osoba B zaś jako dzierżawca, a więc na podstawie stosunku obligacyjnego. Podczas ich nieobecności działki te zajęła samowolnie osoba trzecia C. Osoba A może w tej sytuacji, jako rzeczowo uprawniony, skierować roszczenie o wydanie działki bezpośrednio przeciwko osobie C, natomiast osoba B, której prawo jest skuteczne tylko względem wydzierżawiającego, nie może wystąpić z takim żądaniem przeciwko intruzowi. Może tylko żądać od wydzierżawiającego, jako drugiej strony stosunku, aby ten usunął intruza. Od ochrony prawa w przedstawionych sytuacjach należy odróżnić ochronę posiadania; patrz rozdział XVII.

Przykład II: Osoby A i B udzieliły pożyczki osobie C, która jest właścicielem nieruchomości, z tym zastrzeżeniem, że tylko osoba A zabezpieczyła w umowie z dłużnikiem swoją wierzytelność przez ustanowienie na jego nieruchomości hipoteki. Przed terminem płatności obydwu pożyczek osoba C przeniosła własność swojej nieruchomości na osobę D. Mimo przejścia własności obciążonej nieruchomości na inną osobę osoba A może się zaspokoić z nieruchomości, gdyż jej prawo, wynikające ze stosunku hipoteki, jest skuteczne, jako prawo rzeczowe, przeciwko każdemu aktualnemu właścicielowi nieruchomości. Natomiast osoba B, mając tylko prawo obligacyjne (ze stosunku pożyczki), może żądać zaspokojenia swojej wierzytelności tylko od drugiej strony tego stosunku, tj. od osoby C, i zaspokoić się tylko z pozostałego jej majątku.

II. Ukształtowanie praw rzeczowych jako praw bezwzględnych podyktowane jest różnymi przyczynami. Co do niektórych praw wynika to **z konieczności ekonomicznej**. Dotyczy to przede wszystkim prawa własności, własność bowiem może ze względu na swą funkcję istnieć tylko jako prawo skuteczne *erga omnes*. W przeciwnym razie byłaby pozbawiona ochrony, a tym samym korzystanie z niej byłoby iluzoryczne. Bezwzględny charakter należy dalej do istoty tych praw rzeczowych, które służą zabezpieczeniu wierzytelności (zastaw, hipoteka), ponieważ bez skuteczności

³⁵ J. Gwiazdomorski, *Podstawowe problemy przedawnienia*, NP 1955/1, s. 9; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys...*, s. 162.

względem osób trzecich prawa te byłyby pozbawione jakiegokolwiek znaczenia, gdyż nie dawałyby uprawnionemu nic więcej aniżeli sama wiarygodność.

Bezwzględny charakter innych praw rzeczowych jest podyktowany **względnymi celowościami**. Chodzi mianowicie o to, że pewnym prawom ustawodawca chce – ze względu na ich społeczne znaczenie – zapewnić szerszą, skuteczną *erga omnes*, ochronę. To, czy te względy celowości co do określonego prawa występują, zależy od aktualnych stosunków i związanych z nimi poglądów ustawodawcy. Dlatego lista praw rzeczowych nie jest niezmienna.

Przykładowo można wskazać, że u nas szeroko był dyskutowany – zwłaszcza w okresie prac nad projektem Kodeksu cywilnego – problem, czy nie należałoby nadać rzeczowego charakteru prawu najmu lokali, a to ze względu na wyjątkowe znaczenie tego prawa dla szerokich rzesz ludności³⁶. Ostatecznie ustawodawca sugestii tej nie zaakceptował, uwzględnił ją jednak na tyle, że do ochrony praw najemcy lokalu nakazał stosować odpowiednio przepisy o ochronie własności (art. 690 k.c.; artykuł ten – po zmianie jego treści dokonanej w 2001 r. – głosi obecnie, że przepisy te stosuje się do ochrony praw najemcy do używania lokalu).



Jak z powyższego wynika, o tym, czy dane prawo ma być zaliczone do kategorii praw rzeczowych, decyduje nie wola stron, lecz **ustawodawca**. Zainteresowani mogą jedynie wybierać między formami prawnorzeczowymi a obligacyjnymi (np. między użytkowaniem a dzierżawą).

- 17 III. Celowość społeczna i gospodarcza rozstrzyga nie tylko o zaliczeniu przez ustawodawcę określonych praw do kategorii praw rzeczowych, lecz także o nadaniu poszczególnym prawom obligacyjnym pewnych cech właściwych tym pierwszym, a ściślej – tzw. **rozszerzonej skuteczności**. W ten sposób powstaje jakby **pośrednia kategoria** praw, które wynikają wprawdzie ze stosunków zobowiązaniowych, ale są skuteczne nie tylko pomiędzy stronami takiego stosunku. Zaciera się więc ostra granica między prawami bezwzględnymi i względnymi.

Nie próbując nawet wymienić wszystkich tego rodzaju wypadków, można wskazać, jako na szczególnie typowe, na następujące unormowania:

1. Niektórym prawom wynikającym ze stosunków obligacyjnych ustawodawca nadaje skuteczność *erga omnes*, a więc cechę właściwą prawom bezwzględnym, z **samego prawa**. Dotyczy to w szczególności wspomnianego wyżej najmu lokalu oraz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do których ochrony stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności (art. 690 k.c., art. 9 ust. 6 u.s.m.). Podobnie jest z dożywociem, do którego stosuje się odpowiednio przepisy o prawach rzeczowych ograniczonych (art. 910 k.c.). Zob. też art. 19 ustawy z 21.06.2001 r.

³⁶ Por. Z. Radwański, *Najem mieszkań w świetle publicznej gospodarki lokalami*, Warszawa 1961, s. 155 i n.

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.), który nakazuje stosować odpowiednio przepisy o ochronie własności do ochrony każdego typu prawa do lokalu mieszkalnego przysługującego lokatorowi w rozumieniu tej ustawy. Z mocy art. 28 ust. 6 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych przepisy o ochronie własności stosuje się również do ochrony tzw. dzierżawy działkowej przysługującej działkowiczowi.

2. Niektóre prawa względne mogą uzyskać rozszerzoną skuteczność **na skutek ich ujawnienia w księdze wieczystej**. Takie prawo staje się skuteczne względem praw dotyczących nieruchomości nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, w szczególności będzie skuteczne wobec nabywcy nieruchomości (art. 16 i 17 u.k.w.h. – § 67, VI).

3. Skuteczność rozszerzoną mają także inne tzw. **zobowiązania realne**. Ich cechą charakterystyczną jest to, że są one *ex lege* sprzężone z pewną sytuacją prawnorzecзовą, tzn. bądź z własnością, bądź z posiadaniem rzeczy, a skutkiem tego sprzężenia jest to, że są one – niezależnie od tego, w stosunku do kogo powstały – skierowane przeciwko bądź aktualnemu właścicielowi, bądź aktualnemu posiadaczowi rzeczy, której roszczenie dotyczy. W razie więc zmiany w stanie własności lub w stanie posiadania zobowiązanie jest skuteczne względem nowego właściciela lub nowego posiadacza. Tak jest w wypadku pewnych roszczeń powstających między współwłaścicielami (np. z mocy art. 200, 206 k.c. – § 22 i 23) czy w wypadku roszczenia posiadacza o wykup działki gruntu, na której wznosił on budynek (art. 231 § 1 k.c. – § 31). W ten sposób, dzięki opisanemu sprzężeniu, uprawnienie osobiste (*actio in personam*) przekształca się w tzw. *actio in rem scripta*. Według orzecznictwa zobowiązania realne, podobnie jak prawo rzeczowe, podlegają zasadzie *numerus clausus* (§ 4, IV *in fine*), a więc występują tylko w wypadkach przewidzianych w ustawie³⁷.

18

4. Szczególną ochronę wierzytelnościom (pieniężnym), a więc prawom względnym, ustawodawca zapewnia w drodze tzw. **roszczeń pauliańskich**, których celem jest ochrona wierzycieli przed czynnościami prawnymi dłużników dokonanyymi z ich pokrzywdzeniem, a z korzyścią dla osób trzecich³⁸. Sens tych roszczeń polega na tym, że w sytuacjach przewidzianych przez ustawę wierzyciel może żądać uznania przez sąd za bezskuteczną względem niego czynność dłużnika, w następstwie której określone przedmioty wyszły z jego majątku lub do tego majątku nie weszły. Dzięki takiemu uznaniu wierzyciel może zaspokoić się z takiego przedmiotu, mimo że nie należy on do dłużnika, lecz do osoby trzeciej. W ten pośredni sposób wierzytelność staje się skuteczna względem tej osoby trzeciej (art. 527 i n. k.c.).

19

5. W podobny sposób rozszerzoną skuteczność prawa względnego może zapewnić realizacja tzw. **prawa do rzeczy** (*ius ad rem*). Konstrukcja ta wymaga bliższego wyjaśnienia (patrz pkt IV).

6. Prawa obligacyjne, podobnie jak inne składniki majątku danej osoby, doznają ochrony na podstawie przepisów o czynach niedozwolonych (art. 415 i n. k.c.). Jeżeli mianowicie wierzyciel w wy-

³⁷ Por. m.in. orz. SN: z 9.12.2011 r., III CZP 78/11 (LEX nr 1106998); z 9.12.2014 r., III CSK 348/13 (LEX nr 1640249). Mniej restrykcyjnie – wyrok SN z 28.06.2005 r., I CK 14/05 (LEX nr 511349).

³⁸ M. Pyziak-Szafnicka, *Ochrona wierzyciela w razie niewypłacalności dłużnika*, Warszawa 1995.

niku takiego czynu osoby trzeciej poniesie szkodę, osoba ta jest zobowiązana do jej naprawienia, jeżeli zachodzą ustawowe przesłanki odpowiedzialności. Przykładowo: dzierżawca, chociaż prawo dzierżawy jest prawem obligacyjnym, na wymienionej podstawie może żądać odszkodowania od każdego, kto wyrządzi szkodę w jego uprawach.

- 20 IV. Zgodnie z tradycją wywodzącą się z terminologii rzymskiej prawa rzeczowe określamy jako **prawa na rzeczy** (*iura in re*). Chociaż z punktu widzenia poprawności językowej określenie to budzi zastrzeżenia, nie zostało ono zastąpione terminem bardziej prawidłowym: **prawa do rzeczy** (*iura ad rem*), gdyż terminem *ius ad rem* określa się tradycyjnie inną instytucję. Rodowód tej instytucji jest następujący.

Konsekwencją podziału praw podmiotowych na bezwzględne i względne jest to, że ten, komu przysługuje prawo względne, nie może tego prawa realizować, jeżeli zobowiązany dokona na rzecz innej osoby takiego rozporządzenia przedmiotem, do którego służy uprawnionemu prawo względne, które tę realizację uniemożliwia. Ma to w szczególności miejsce wtedy, gdy właściciel zobowiązany do przeniesienia własności rzeczy na określoną osobę – nazwijmy ją uprawnioną – przenosi wbrew temu zobowiązaniu własność rzeczy na inną osobę – nazwijmy ją nabywcą. Wobec takiego rozporządzenia uprawniony nie może już żądać przeniesienia na niego własności rzeczy ani od właściciela, bo ten już utracił własność rzeczy, ani od nabywcy, bo w stosunku do niego roszczenie o przeniesienie własności jest – jako względne – nieskuteczne. Tak jest, choćby nabywca wiedział o roszczeniu uprawnionego, a więc choćby postępowanie jego i zbywcy nie zasługiwało na aprobatę z punktu widzenia moralnego. Ten motyw, jak również potrzeba ochrony nabywców tzw. dóbr lennych zrodziły w średniowieczu instytucję polegającą na przyznaniu w opisanych okolicznościach uprawnionemu prawa żądania uznania zawartej na jego szkodę umowy za bezskuteczną względem niego. W ten sposób jego roszczenie, skuteczne w zasadzie tylko względem dotychczasowego właściciela, stawało się pośrednio (tzn. dopiero na skutek orzeczenia sądowego) skuteczne względem osoby trzeciej, tj. nabywcy. Takie pośrednio skuteczne względem trzeciego uprawnienie nazwano *ius ad rem* w odróżnieniu od *ius in re*, tj. od prawa rzeczowego, a więc prawa skutecznego względem innych osób w sposób bezpośredni.

Reminiscencją tej instytucji jest w naszym ustawodawstwie art. 59 k.c., w myśl którego w razie zawarcia umowy, której wykonanie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej, osoba ta może żądać uznania umowy za bezskuteczną w stosunku do niej, jeżeli strony o jej roszczeniu wiedziały albo jeżeli umowa była nieodpłatna³⁹. Korzystny dla tej osoby wyrok sądowy umożliwi jej realizację tego roszczenia⁴⁰. Reaktywując instytucję

³⁹ Bliżej o tym m.in.: A. Ohanowicz, *Przepis art. 59 k.c. a tzw. ius ad rem*, PiP 1966/11, s. 683; S. Szer, *Nowy rodzaj bezskuteczności czynności prawnych*, NP 1966/12, s. 1513; E. Łętowska, *Prawo do rzeczy w art. 59 kodeksu cywilnego*, KPP 1997/3, s. 429; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys...*, s. 424 i n. Z bogatej judykatury zob. np.: uchwałę SN z 17.09.1969 r., III CZP 65/69 (OSNC 1970/2, poz. 28), orz. z 28.12.1976 r., III CRN 302/76 (OSNC 1977/7, poz. 121), oraz orzeczenia cytowane w kolejnym przypisie.

⁴⁰ Por. w szczególności orz. SN: z 16.01.2014 r., IV CSK 197/13 (OSNC 2014/10, poz. 107); z 1.03.2017 r., IV CSK 198/16 (LEX nr 2319668).

ius ad rem, ustawodawca polski kierował się dążeniem do zapewnienia lepszej ochrony osobom pokrzywdzonym nieuczciwym postępowaniem ich kontrahentów. W szczególności ustawodawca miał na uwadze, że w naszych warunkach ochrona polegająca jedynie na możliwości dochodzenia odszkodowania nie zawsze daje zadowalające wyniki.

V. Już z tego, co wyżej powiedziano, wynika, że pewna łączność między prawami rzeczowymi a obligacyjnymi polega nie tylko na tym, że niektóre prawa obligacyjne uzyskują – w szerszym lub węższym zakresie – skuteczność względem osób trzecich. Wyraża się ona także w tym, że **z niektórymi prawami rzeczowymi łączą się *ex lege*** (a więc nie z wyraźnej lub dorozumianej woli stron) pewne **stosunki obligacyjne**. Istnieją one zresztą niezależnie od tego, czy dane prawo rzeczowe powstało z woli zainteresowanych (w drodze czynności prawnej), czy na podstawie innego zdarzenia (np. na podstawie aktu administracyjnego). Stosunki te stanowią zatem ustawowy składnik danego prawa rzeczowego⁴¹.

Jako przykłady takich stosunków obligacyjnych można m.in. – poza wskazanymi wyżej zobowiązaniami istniejącymi między współwłaścicielami – podać takie obowiązki, jak: obowiązek użytkownika ponoszenia ciężarów związanych z prowadzeniem prawidłowej gospodarki (art. 258 k.c.); obowiązek użytkownika dokonywania napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy (art. 260 § 1 k.c., § 38, VI); obowiązek zastawnika czuwania nad zachowaniem rzeczy oddanej mu w zastaw (art. 318 k.c., § 55, III). Należy jednak pamiętać, że obowiązki te nie należą do zasadniczej treści praw rzeczowych – mają one charakter uboczny.

W ograniczonym zakresie zainteresowani mogą też stosunki wzajemne normować inaczej, niż przewiduje to ustawa, np. właściciele nieruchomości sąsiednich mogą inaczej ułożyć swe stosunki, niż wynika to z Kodeksu cywilnego (§ 13, I). Wypada dodać, że wprowadzone w umowie odmienne uregulowanie więzi obligacyjnych towarzyszących *ex lege* prawom rzeczowym jest skuteczne tylko między stronami tej umowy, chyba że inne rozwiązanie odnośnie do określonego stosunku prawnego przewiduje ustawa (zob. np. art. 221 k.c.)⁴².

§ 4. Bliższa charakterystyka oraz podział praw rzeczowych

I. Jak to zaznaczono w § 1, I, prawa rzeczowe wykazują – zwłaszcza w porównaniu z prawami obligacyjnymi – wiele właściwości szczególnych, które te prawa bliżej charakteryzują. Właściwości te bądź są ściśle związane z dwiema podstawowymi cechami praw rzeczowych, o których była mowa

⁴¹ Patrz bliżej, oprócz pracy A. Kleina powołanej na wstępie, P. Machnikowski [w:] *System Pr. Pryw.* (3), 2013, rozdz. I; K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks cywilny – Komentarz*, uw. 21 przed art. 244.

⁴² Por. E. Gniewek [w:] *System Pr. Pryw.* (4), 2012, § 13, II.

w dwu paragrafach poprzednich, bądź są od tych cech niezależne. Spośród tych różnych cech praw rzeczowych należy zwrócić uwagę zwłaszcza na następujące:

1. Prawa rzeczowe należą do kategorii **praw majątkowych**; z reguły służą zaspokojeniu potrzeb gospodarczych. Polegają one – jak zaznaczono w § 2, I – na korzystaniu z rzeczy, oczywiście w szerokim ekonomicznym znaczeniu tego słowa. W techniczno-prawnym bowiem znaczeniu uprawnienie do korzystania z rzeczy obejmuje tylko prawo używania rzeczy i pobierania z niej pożytków. Takie korzystanie jest właściwe tylko dla niektórych praw rzeczowych (np. dla własności, dla użytkowania). Niektóre zaś z tych praw zapewniają uprawnionemu korzyści innego rodzaju (hipoteka, zastaw).

2. Tradycyjnie w nauce prawa przyjmowano, że cechą charakterystyczną praw rzeczowych, w odróżnieniu od praw zobowiązaniowych, jest **bezpośrednia władza uprawnionego nad rzeczą**, tzn. że rzeczowo uprawniony „może korzystać wprost z rzeczy sobie poddanej, nie przez osoby inne – bez ich interwencji”⁴³. Pogląd ten jednak został w doktrynie zakwestionowany. Podniesiono mianowicie, że cecha ta pokrywa się w istocie z bezwzględnym charakterem praw rzeczowych, a gdyby miała polegać na możliwości władania rzeczą, to nie odpowiadałaby prawdzie, gdyż – jak wyżej zaznaczono – nie wszystkie prawa polegają na władztwie nad rzeczą⁴⁴.

3. Od czasów prawa rzymskiego jako zasadę przyjmuje się, że w odróżnieniu od obligacji prawa rzeczowe nie polegają na obowiązku czynnych świadczeń (*facere*) na rzecz uprawnionego. Każdy bowiem **inny podmiot ma wobec uprawnionego** (właściciela, użytkownika) **jedynie obowiązek bierny** nienaruszania jego prawa (*non facere*). Znajduje to wyraz w rzymskiej paremii: *iura in re in faciendo consistere non possunt*. Zasada ta staje się zrozumiała, jeżeli się zważy, że w wypadku praw rzeczowych chodzi o obowiązki osób trzecich, które nie pozostają z uprawnionym w żadnym szczególnym stosunku.

Zasada powyższa odnosi się także do obowiązku właściciela względem osób, którym przysługuje do jego rzeczy inne prawo rzeczowe (użytkowanie, służebność), ponieważ także właściciel ma względem tych osób pozycję osoby trzeciej. Jego obowiązek względem nich sprowadza się zatem także w zasadzie do zachowania biernego. Ze względu jednak na to, że właściciel jest również osobą uprawnioną względem tej samej rzeczy, jego sytuacja odbiega pod pewnymi względami od sytuacji innych osób. Po pierwsze, jego obowiązek nienaruszania sfery prawa innego uprawnionego polega także – a nawet przede wszystkim – na znoszeniu tego, że inna osoba korzysta z jego rzeczy (*pati*). Po drugie, niektóre przepisy nakładają na właściciela pewne uboczne obowiązki pozytywne, co występuje zwłaszcza w wypadku takich praw, jak: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i użytkowanie timesharingowe; właściciela nieruchomości władnącej obciąża obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności (art. 289 § 1 k.c.). Ponadto strony mogą zakres tych obowiązków wynikających *ex lege* rozszerzyć w drodze umowy. Po trzecie, od zasady, o której mowa, ustawodawca może odstąpić i nałożyć na właściciela obowiązki pozytywne

⁴³ F. Zoll, *Prawo cywilne*, t. II, *Prawa rzeczowe i rzeczowym podobne*, Poznań 1931, s. 2.

⁴⁴ J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe*, s. 13.

jako obowiązki podstawowe. Niewątpliwie takim prawem, polegającym na pozytywnych obowiązkach właściciela, były niegdyś w naszym prawie ciężary realne, o których będzie mowa w § 37.

Również w wypadku takich praw rzeczowych, jak hipoteka i zastaw, należy dostrzegać – acz jest to kwestia wywołująca kontrowersje – istnienie po stronie właściciela rzeczy obciążonej nie jedynie obowiązku polegającego na *pati* (znoszeniu egzekucji), lecz tzw. długu rzeczowego; patrz uwagi w § 49, II ad b i w § 51, II.

4. Ze względu na skuteczność praw rzeczowych *erga omnes* wykształcił się, sięgający także swymi korzeniami prawa rzymskiego, pogląd co do zakresu stosunków prawnorzeczowych, z których te prawa wynikają. W myśl tego poglądu stosunek prawnorzeczowy łączy (odmiennie niż stosunek obligacyjny istniejący między określonym wierzycielem i określonym dłużnikiem) wszystkie podmioty występujące w obrocie cywilnoprawnym; w tym sensie, że uprawniony rzeczowo (właściciel, użytkownik) reprezentuje jedną (uprawnioną) stronę tego stosunku, zobowiązanymi zaś w jego ramach są wszystkie pozostałe podmioty, z tym oczywiście zastrzeżeniem, że ich obowiązek polega – jak to już zaznaczono – jedynie na nieczynieniu, tj. na nienaruszaniu sfery prawa przysługującego stronie uprawnionej. Inaczej mówiąc, pogląd ten przyjmuje konstrukcję tzw. **obligacji generalnej** łączącej rzeczowo uprawnionego z nieoznaczoną liczbą osób⁴⁵. Konstrukcji tej zarzucono sztuczność wyrażającą się w tym, że zakłada ona istnienie stosunku prawnego między uprawnionym a wszystkimi innymi podmiotami, a więc z reguły takimi, których uprawniony nawet nie zna i które uprawnionego także nie znają, a więc między osobami, które nie będą między sobą w żadnym realnym kontakcie.

Zarzut ten zrodził dwie koncepcje, z których **pierwsza** jedynie **modyfikuje** konstrukcję obligacji generalnej, **druga** zaś konstrukcję tę całkowicie **odrzuca**. W myśl koncepcji pierwszej od konkretnego stosunku prawnego należy odróżnić stosunek prawny potencjalny. Pierwszy to stosunek zindywidualizowany, a więc stosunek obligacyjny, a także taki, jaki konkretnie powstaje między rzeczowo uprawnionym a ściśle określoną osobą na skutek naruszenia przez tę osobę sfery jego prawa. Drugi (potencjalny) to pewien wzorzec stosunku prawnego ukształtowany w świetle obowiązującego systemu prawnego, niezależny od tego, czy *in concreto* ktoś stał się adresatem określonego obowiązku względem rzeczowo uprawnionego⁴⁶. Koncepcja dalej idąca odrzuca leżące u podłoża konstrukcji stosunku prawnego z nieokreśloną liczbą podmiotów założenie, że prawa podmiotowe wynikają jedynie ze stosunków prawnych. Tak rzeczywiście jest w wypadku praw o charakterze obligacyjnym, natomiast w wypadku praw bezwzględnych, a wśród nich i praw rzeczowych, istnieją one niezależnie od stosunków prawnych, wynikają zaś wprost z nakazów i zakazów zawartych w normach prawnych, a skierowanych bezpośrednio do wskazanych w tych

⁴⁵ Nieokreśloność podmiotów będących drugą stroną takiego stosunku prawnego uzasadnia jego określenie mianem stosunku prawnego jednostronnie zindywidualizowanego; zob. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys...*, rozdz. V, § 1, II.

⁴⁶ A. Klein, *Elementy stosunku prawnego...*, s. 9 i n.; P. Machnikowski [w:] *System Pr. Pryw.* (3), 2013, § 2, I–III; Z. Banaszczyk [w:] *System Pr. Pryw.* (1), 2007, § 59, IV, 2.

normach adresatów⁴⁷. Nie wydaje się, aby ta ostatnia koncepcja była przekonującą alternatywą dla poglądu „umiejscawiającego” prawa bezwzględne w ramach stosunku prawnego.

5. W odróżnieniu od praw obligacyjnych **prawa rzeczowe korzystają z zasady pierwszeństwa**. Zasadę tę należy rozumieć dwojako. Po pierwsze, prawom rzeczowym przysługuje pierwszeństwo przed prawami i roszczeniami osobistymi. Po drugie, w razie kolizji między prawami rzeczowymi prawa te podlegają realizacji w kolejności odpowiadającej ich pierwszeństwu. Bliżej o tym będzie mowa w § 36, IV.

Odmienne rzecz się przedstawia z prawami obligacyjnymi. Prawa te w razie kolizji między nimi podlegają realizacji (jeżeli przepis szczególnie nie przewiduje innego systemu) według zasady stosunkowego (proporcjonalnego) zaspokojenia.

6. W ścisłej łączności z bezwzględnym charakterem praw rzeczowych pozostaje ta ich właściwość, że są one związane z rzeczą w tym sensie, iż mogą być realizowane bez względu na to, w czym rękę – w sensie prawnym lub faktycznym – rzecz się znajduje; w sensie prawnym, tzn. bez względu na to, kto jest aktualnie właścicielem rzeczy, w sensie faktycznym, tzn. bez względu na to, w czym rzecz jest posiadaniu. Obrazowo mówimy, że **prawo rzeczowe „idzie za rzeczą”**.

7. Ponieważ istnieniem i wykonywaniem prawa rzeczowego zainteresowany jest z reguły tylko ten, komu prawo to przysługuje, zasadą jest – która jednak nie obejmuje obecnie własności nieruchomości (§ 18, II) – że może on **jednostronnie zrzec się swojego prawa**; zasadę tę konkretyzują przepisy określające sposób i skutki zrzeczenia się praw rzeczowych (art. 180 i 246 k.c.). Inaczej jest w wypadku praw obligacyjnych, w których istnieniu mają interes dwie strony. Dlatego do wygaśnięcia zobowiązania konieczne jest nie tylko zwolnienie z długu dokonane przez wierzyciela, lecz także przyjęcie tego zwolnienia przez dłużnika (art. 508 k.c.).

8. Ze względu na to, że prawa rzeczowe chronią interes polegający na korzystaniu – w szerokim tego słowa znaczeniu – z rzeczy, charakterystyczną ich cechą jest **trwałość**. Natomiast w wypadku praw obligacyjnych ochrona interesu uprawnionego może polegać również na pewnej zmianie sytuacji. Dlatego obok praw obligacyjnych, które cechuje trwałe istnienie (np. prawo dzierżawy), występują też takie, które realizuje się jednorazowo (np. jednorazowo wykonuje się roszczenie o przeniesienie własności wynikające ze stosunku sprzedaży).

9. Jak już wspomniano w § 2, V, część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności lub innych praw rzeczowych. Z zasady tej wynika, że prawo rzeczowe **obciąża zawsze⁴⁸ całą rzecz**, choćby nawet jego wykonywanie (np. prawa użytkowania) było ograniczone do oznaczonej jej części. Takie normatywne ujęcie ma to znaczenie, że w razie przekształcenia się prawa rzeczowego w toku egzekucji w prawo do zaspokojenia się z ceny uzyskanej ze sprzedaży rzeczy

⁴⁷ T. Dybowski, *Ochrona własności...*, s. 88; M. Pyziak-Szafnicka [w:] *System Pr. Pryw.* (1), 2007, § 55, III, 2 i § 56, III, 1; K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks cywilny – Komentarz*, uw. 6 przed art. 244.

⁴⁸ Patrz jednak przypis 28.

(art. 1000 k.p.c.) uprawniony uczestniczy w podziale całej ceny, chociaż wykonywanie jego prawa było ograniczone tylko do jej części.

10. Ponieważ prawa rzeczowe są skuteczne *erga omnes*, celowe jest, aby osoby trzecie mogły o ich istnieniu powziąć wiadomość i zapoznać się z ich treścią. Z tego właśnie względu charakterystyczną cechą praw rzeczowych jest ich **jawność**, którą osiąga się co do nieruchomości przez wpis do księgi wieczystej, dostępnej dla każdego. Na istnienie prawa rzeczowego dotyczącego rzeczy ruchomej wskazuje fakt jej posiadania, dlatego ustawa wiąże z tym posiadaniem domniemanie istnienia prawa (art. 341 k.c., § 63, IX). Jeszcze dobitniej myśl tę wyraża Kodeks cywilny Napoleona, który w art. 2279 stanowi, że „posiadanie staje za tytuł”.

II. Jak wiadomo, prawa podmiotowe dzielimy na różne rodzaje. Dla praw rzeczowych szczególnie 23
znaczenie mają następujące **podziały**:

1. Prawa **bezterminowe** (według dawnej terminologii: wieczyste) i **terminowe** (czasowe). Prawa bezterminowe to takie, których czas trwania z góry, tj. w tytule (np. w umowie) ich powołania, nie jest określony. W odróżnieniu od nich czas trwania praw terminowych jest z góry oznaczony. Niektóre prawa rzeczowe (np. własność nieruchomości – § 12, VII) mogą powstawać tylko jako prawa bezterminowe, inne – tylko jako terminowe (np. użytkowanie wieczyste), jeszcze inne (np. służebności gruntowe) mogą – zależnie od woli stron – mieć charakter terminowy bądź bezterminowy.

2. Prawa **niezwiązane** (wolne) i **związane**. Pierwsze mają być niezależny, drugie mogą przysługiwać tylko podmiotowi innego prawa (głównego). Pozostają one z tym drugim prawem w ścisłym związku w tym znaczeniu, że mogą one być przedmiotem obrotu tylko razem z tym drugim prawem. Inaczej mówiąc, dzielą one los prawny prawa głównego. Przykładowo można wskazać, że prawem związanym z własnością nieruchomości jest służebność gruntowa (art. 285 § 1 k.c.), a prawem związanym z użytkowaniem wieczystym jest własność budynku wzniesionego przez użytkownika wieczystego na gruncie oddanym mu w wieczyste użytkowanie (art. 235 § 2 k.c.).

3. Prawa **samodzielne** (samoistne) i **niesamodzielne** (niesamoistne, akcesoryjne). W odróżnieniu od pierwszych prawa akcesoryjne są uzależnione od innego prawa i nie mogą w zasadzie powstać ani istnieć bez niego. Wśród praw rzeczowych prawami takimi są hipoteka i zastaw. Są one akcesoryjne względem wierzytelności, którą zabezpieczają.

4. **Zbywalne** i **niezbywalne**. Pierwsze można przenieść na inną osobę. Drugie ze względu na to, że ich celem jest zaspokajanie potrzeb określonej osoby, są niezbywalne. Wśród praw rzeczowych prawami niezbywalnymi są użytkowanie (z wyjątkiem użytkowania na podstawie umowy time-share – zob. § 40) oraz służebności osobiste.

5. **Odpłatne** i **nieodpłatne**. Pierwsze ustanawia się za wynagrodzeniem, drugie bez wynagrodzenia. Prawami odpłatnymi *ex definitione* (tzn. że do ich istoty należy odpłatność) są (w zasadzie): użytkowanie wieczyste oraz spółdzielcze prawo do lokalu. Pozostałe prawa rzeczowe mogą po-

wstać zarówno za wynagrodzeniem, jak i bez niego; z tym jednak, że użytkowanie na podstawie umowy timeshare powstaje za wynagrodzeniem.

6. Podzielne i niepodzielne. Pierwsze mogą należeć do kilku osób w ten sposób, że każdej z nich przysługuje część ułamkowa prawa, którą może ona samodzielnie rozporządzać. Drugie – jeżeli nawet mogą należeć do kilku osób, to bez takiego wyodrębnienia samodzielnych uprawnień. Prawem podzielnym jest przede wszystkim prawo własności (art. 196 k.c.), a także użytkowanie wieczyste i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Niepodzielne są służebność i użytkowanie; niepodzielne w powyższym znaczeniu są też hipoteka i zastaw.

- 24 III. Tradycyjnie prawa rzeczowe dzieli się na dwie grupy: na własność oraz na tzw. prawa rzeczowe ograniczone, zwane także prawami na rzeczy cudzej (§ 35, I). Ten tradycyjny podział został w Kodeksie cywilnym zastąpiony **trójpodziałem**. Ze względu mianowicie na przypisywane mu w tamtym czasie szczególne znaczenie i bogatą treść jedno z praw rzeczowych – użytkowanie wieczyste – zostało wyodrębnione w oddzielną grupę, usytuowaną między własnością a prawami rzeczowymi ograniczonymi, chociaż ze względu na jego cechy jurystyczne prawo to mogłoby być zaliczone do ograniczonych praw rzeczowych. Zostało więc ono w Kodeksie potraktowane jako prawo pośrednie między własnością a prawami rzeczowymi ograniczonymi (§ 32, II).

W konsekwencji tego Kodeks dzieli prawa rzeczowe na następujące trzy grupy:

- 1) **własność,**
- 2) **użytkowanie wieczyste,**
- 3) **prawa rzeczowe ograniczone.**

Charakterystyka ich zostanie podana we właściwych miejscach podręcznika.

W tym miejscu należy jedynie zauważyć, że wbrew pojawiającym się w obiegu publicznym (aczkolwiek nie w literaturze prawniczej) wypowiedziom niedawna decyzja ustawodawcy o „totalnym” przekształceniu użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych domami mieszkalnymi we własność nie usuwa tego prawa z systemu prawnego, choć niewątpliwie minimalizuje jego społeczno-gospodarcze znaczenie, o czym bliżej w poświęconym mu rozdziale.

- 25 IV. Z całokształtu unormowań zawartych w księdze III k.c., poświęconej zobowiązaniom, wynika, że w sferze stosunków obligacyjnych obowiązuje – przynajmniej jako kierunkowa – zasada swobody umów, która ma m.in. takie znaczenie, że strony mogą w drodze umowy dowolnie powoływać do życia stosunki obligacyjne i treść ich układać według swej woli. Ograniczenia stron w tym zakresie (np. wynikające z bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawy) – choć liczne – są wyjątkami od zasady. Strony mogą więc powołać do życia taki stosunek, jakiego ustawa w ogóle nie

przewiduje (stosunek nienazwany), bądź zmodyfikować stosunek w ustawie unormowany (np. stosunek dzierżawy) według swego uznania⁴⁹.



Odmierna jest sytuacja w zakresie praw rzeczowych. Zainteresowani mogą powoływać do życia **tylko takie prawa rzeczowe, jakie ustawa przewiduje**, a możliwość umownego kształtowania ich treści w sposób odmienny od przyjętego w ustawie jest bardzo ograniczona⁵⁰. Jest to tzw. **zasada zamkniętej listy** praw rzeczowych lub – po łacinie – *numerus clausus* tych praw⁵¹.

26

Zasadniczą przyczyną przyjęcia przez ustawodawcę takiej zasady jest to, że prawa rzeczowe są skuteczne względem osób trzecich (są prawami bezwzględными), a więc rzutują na ich sytuację. Poza tym do ukształtowania praw rzeczowych potrzebne są pewne zasady organizacyjne, których ustalenie przekracza możliwości zainteresowanych osób (dotyczy to np. ujawniania praw rzeczowych w księdze wieczystej).

Oczywiście ustawą, która może powołać do życia określone prawo rzeczowe, jest nie tylko kodeks. Może nią być także ustawa szczególna. Ustawa może przy tym nadać określonemu prawu charakter rzeczowy bądź wyrażnie, bądź w ten sposób, że przyznaje mu takie cechy, które łącznie składają się na istotę prawa rzeczowego⁵².

Zasada *numerus clausus* praw rzeczowych ma szczególne znaczenie jako zamknięta lista praw rzeczowych ograniczonych (§ 35, II). Należy jednak pamiętać, że ma ona znaczenie bardziej ogólne. Według niej bowiem nie tylko nie można dowolnie ustanawiać praw rzeczowych ograniczonych, lecz także powoływać do życia nieprzewidzianych przez ustawę szczególnych postaci własności (np. tzw. własności podzielonej – § 20, I) ani też praw rzeczowych stanowiących formy pośrednie między własnością a prawami rzeczowymi ograniczonymi.

⁴⁹ W. Czachórski, A. Brzozowski, M. Safjan, E. Skowrońska-Bocian, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 2003, s. 134 i n.

⁵⁰ Orz. SN z 12.11.1997 r., I CKN 321/97 (LEX nr 50520). Patrz też orz. SN z 21.07.2010 r., III CSK 279/09 (LEX nr 738106), w którym Sąd, przypominając powyższą zasadę, dopuścił ustanowienie służebności gruntowej o treści znacznie odbiegającej od przewidzianej w art. 285 § 1 k.c. Z literatury zob. np. E. Gniewek, *Kształtowanie treści stosunków prawnorzeczowych – zakres swobody umów*, SPP 2007/2, i opracowanie E. Drozda powołane w kolejnym przypisie.

⁵¹ E. Drozd, *Numerus clausus praw rzeczowych* [w:] *Problemy kodyfikacji prawa cywilnego (Studia i rozprawy). Księga pamiątkowa ku czci profesora Zbigniewa Radwańskiego*, Poznań 1990, s. 257; K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks cywilny – Komentarz*, uw. I, 1–3 oraz 8–10 do art. 244.

⁵² Inaczej m.in. E. Drozd (*Numerus clausus...*, s. 263 i n.), według którego prawem rzeczowym jest prawo tak nazwane przez ustawodawcę.

§ 5. Ogólna charakterystyka prawa rzeczowego w znaczeniu przedmiotowym

27



I. Jak to wyjaśniono w § 1, przez **prawo rzeczowe w znaczeniu przedmiotowym** rozumiemy zespół przepisów prawa cywilnego, które normują podmiotowe prawa rzeczowe, a więc własność, użytkowanie wieczyste i ograniczone prawa rzeczowe; do tego działu należą również przepisy o posiadaniu i o księgach wieczystych (z zastrzeżeniem co do przepisów regulujących postępowanie wieczystoksięgowe – § 66, III).

Prawo rzeczowe zostało w Polsce **zunifikowane** dopiero w 1946 r. – z mocą obowiązującą od 1.01.1947 r. Dokonały tego trzy następujące akty normatywne z 11.10.1946 r.:

- 1) Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.),
- 2) Prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 320 ze zm.),
- 3) Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 321).

Wkrótce jednak ówczesne czynniki polityczne uznały, że prawo to (przygotowane przez działającą w okresie międzywojennym Komisję Kodyfikacyjną) nie odpowiada wymaganiom kształtującego się systemu polityczno-gospodarczego, który – jak się później okazało – zaprezentował się w sferze ekonomicznej jako model gospodarki nakazowo-rozdzielczej. Prowadzone ze zmienym szczęściem prace kodyfikacyjne ostatecznie doprowadziły do zastąpienia prawa rzeczowego księgą II k.c. z 1964 r., której przepisy uwzględniły swoistość tego modelu.

Na przełomie lat 80. i 90. XX w. zawarte w Kodeksie unormowania stosunków praworzeczowych okazały się z kolei nie w pełni adekwatne do kształtującego się systemu gospodarki rynkowej. Nie oznacza to jednak, że całość tej regulacji stała się dla obecnych stosunków nieodpowiednia. Przeważająca część unormowań kodeksowych to rozwiązania tradycyjne, jakie można znaleźć w większości kodeksów krajów europejskich, przy czym z legislacyjnego punktu widzenia reprezentują one wysoki poziom. Modyfikacji wymagały tylko te uregulowania, w których – jak w zwierciadle – znalazły odbicie założenia realnego socjalizmu.

Z tych przyczyn ustawodawca ograniczył się do odpowiedniej nowelizacji księgi II k.c. W szczególności zasadnicze znaczenie z tego punktu widzenia ma nowela do Kodeksu cywilnego z 28.07.1990 r. (Dz.U. Nr 55, poz. 321), która zerwała z marksistowską koncepcją różnych form własności (własności: społecznej, indywidualnej i osobistej), w imię zasady równości zniosła szczególne uprzywilejowania w zakresie ochrony własności społecznej, a zwłaszcza państwowej, dostosowała na potrzeby rynku sytuację przedsiębiorstw państwowych.

Do Kodeksu cywilnego nie zostały włączone przepisy o hipotece i księgach wieczystych, gdyż uznano, że są to instytucje, których znaczenie w gospodarce zmierzającej do pełnej nacjonalizacji ziemi będzie zanikało; rozumowano, że nie ma potrzeby „obciążania” tym Kodeksu jako ustawy obliczonej na dziesiątki lat obowiązywania. Obecnie obowiązuje ustawa z 6.07.1982 r. o księgach

wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204), ze zmianami wynikającymi z kilkunastu nowelizacji, z których osobno należy już w tym miejscu wymienić tę z 26.06.2009 r., istotnie modyfikującą pierwotny kształt hipoteki.

II. Główne źródła obecnie obowiązującego prawa rzeczowego to:

28

- 1) art. 21 Konstytucji RP, stosownie do którego: „Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia” (ust. 1) oraz „Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem” (ust. 2), a także art. 64, który w szczególności (w ust. 3) stanowi, że: „Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności”, jak też art. 20, art. 23, art. 165 ust. 1 zd. 2 i art. 216 ust. 2 Konstytucji RP (patrz także § 6, III);
- 2) Kodeks cywilny, a ściślej jego art. 44–55 i art. 140–352, oraz przepisy wprowadzające Kodeks cywilny z 23.04.1964 r. (Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm.); obie ustawy weszły w życie 1.01.1965 r.;
- 3) ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204 ze zm.) i rozporządzenie wykonawcze Ministra Sprawiedliwości z 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. poz. 312 ze zm.); ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048); ustawa z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. z 2018 r. poz. 2017); Prawo spółdzielcze z 16.09.1982 r., a dokładniej jego art. 141–151 (Dz.U. z 2021 r. poz. 648 ze zm.); ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208);
- 4) inne ustawy, w szczególności takie jak: ustawa z 29.06.1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 703); Prawo geodezyjne i kartograficzne z 17.05.1989 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1990); ustawa z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2020 r. poz. 2243 ze zm.); Prawo geologiczne i górnicze z 9.06.2011 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1420 ze zm.); ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.); Prawo wodne z 20.07.2017 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.); Kodeks morski z 18.09.2001 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 2175); ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.); ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1655 ze zm.); ustawa z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów (Dz.U. z 2020 r. poz. 2040 ze zm.); ustawa z 20.02.2015 r. o rzeczach znalezionych (Dz.U. z 2019 r. poz. 908).

III. Przepisy prawa rzeczowego zajmują w systemie prawa cywilnego, a nawet w systemie całego ustawodawstwa obowiązującego w naszym kraju **szczególną pozycję**. Wynika ona z faktu, że normują one instytucję własności albo szerzej: stosunki własności w szerokim tych słów znaczeniu (tzn. wszelkie formy korzystania z rzeczy), a więc podstawowe stosunki prawnej nadbudowy, które rozstrzygają o istocie ustroju.

Przyznanie zatem w ramach określonego systemu priorytetowego znaczenia własności państwowej jest charakterystyczne dla gospodarki nakazowo-rozdzielczej i ustroju totalitarnego, natomiast **dominacja własności prywatnej** oznacza, że mamy do czynienia z gospodarką rynkową i formacją demokratyczną. Z tych samych przyczyn instytucje prawa rzeczowego wywierają przemożny wpływ na unormowania pozostałych działów prawa cywilnego, a nawet innych gałęzi prawa.

O przepisach prawa rzeczowego należy jeszcze powiedzieć, że chociaż normują one prawa majątkowe, którymi strony mogą zasadniczo swobodnie dysponować, to jednak są one w przeważającej części **normami *iuris cogentis***. Taki ich charakter oznacza, że kształtowanie praw rzeczowych podlega – jak o tym była mowa w § 4, IV – swobodzie stron tylko w ograniczonym zakresie.

IV. Tradycyjnie uwagi o źródłach prawa cywilnego uzupełnia się omówieniem roli **orzecznictwa** w dziedzinie normowania stosunków cywilnych. Chociaż orzecznictwo nie ma – według przeważającego poglądu – mocy prawotwórczej, to jednak jego znaczenia dla należytego rozumienia i stosowania prawa cywilnego nie można nie docenić. Orzecznictwo wyjaśnia przepisy, których treść nie jest jednoznaczna, precyzuje przesłanki ustawowe, zapełnia występujące luki (analogia), nadaje właściwą treść przepisom, które w miarę zmiany stosunków stają się nieadekwatne do potrzeb życia. Ta rola orzecznictwa jest u nas szczególnie widoczna właśnie w dziedzinie prawa rzeczowego. Skomplikowany charakter stosunków własności w naszym kraju sprawił bowiem, że nie tylko sądy niższych instancji, ale i Sąd Najwyższy mają bardzo często okazję do wyjaśniania przepisów prawa rzeczowego. Bez przesady można powiedzieć, że bez znajomości tego orzecznictwa nie można mówić o znajomości polskiego prawa rzeczowego.

Orzecznictwo wywarło też niewątpliwy wpływ na treść obowiązujących przepisów prawa rzeczowego, gdyż w toku prac nad projektem Kodeksu cywilnego korzystano w szerokim zakresie z jego dorobku.

Publikacji orzeczeń Sądu Najwyższego poświęcone są dwa periodyki: zbiór wydawany z polecenia Pierwszego Prezesa tego Sądu, noszący obecnie tytuł: „Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna” (wraz z wydawanym od 2009 r. „Zbiorem Dodatkowym”) oraz miesięcznik wydawany przez Instytut Nauk Prawnych PAN pod tytułem: „Orzecznictwo Sądów Polskich” (dawniej: „Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych”). Ponadto orzeczenia sądowe są publikowane niemal we wszystkich czasopismach prawniczych oraz w elektronicznych systemach informacji prawnej (LEX, Legalis) i na stronach internetowych sądów.

V. Cenną pomocą dla organów stosujących prawo rzeczowe (sądów, organów administracji) jest **nauka prawa**. Aktualność i znaczenie przepisów tego działu prawa sprawiły, że opracowania mu poświęcone są wyjątkowo liczne. Obok opracowań o charakterze ogólnym (podręczników, komentarzy) opublikowano wiele monografii i rozpraw, setki artykułów, przyczynków i glos do orzeczeń, zwłaszcza Sądu Najwyższego. Ze względu na charakter niniejszej pracy tego bogatego dorobku naszej myśli prawniczej nie sposób nawet w skrócie przedstawić. Ważniejsze pozycje

będą podawane na wstępie poszczególnych rozdziałów i przytaczane w przypisach. W tym miejscu z konieczności trzeba się ograniczyć do wskazania opracowań poświęconych całości (lub zasadniczej części) prawa rzeczowego.

Szczególne miejsce wśród opracowań tego rodzaju zajmują cztery prace prof. J. Wasilkowskiego, głównie ze względu na ich wyjątkowy wpływ na rozwój naszej doktryny prawa rzeczowego, zwłaszcza teorii własności, a mianowicie: 1) *Prawo rzeczowe w zarysie* (1957); 2) *Zarys prawa rzeczowego* (1963); 3) *Prawo własności w PRL. Zarys wykładu*, przy współudziale M. Madeya (1963); 4) *Pojęcie własności we współczesnym prawie polskim* (1972). Opracowania te, choć powstały wiele lat temu (pierwsze dwa, będące podręcznikami akademickimi, dotyczą stanu prawnego obowiązującego do 31.12.1964 r.), w innych realiach ustrojowych i społeczno-gospodarczych, zachowały aktualność w zakresie obejmującym ogólną teorię prawa rzeczowego obowiązującą niezależnie od *lex lata*.

Podręcznikami odnoszącymi się do obecnego prawa, nieuwzględniającymi, z natury rzeczy, licznych zmian z ostatnich kilkudziesięciu lat, są prace: prof. S. Grzybowskiego, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego* (1976), oraz prof. Z.K. Nowakowskiego, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu* (1980). Zmiany te natomiast uwzględnia podręcznik prof. E. Gniewka, *Prawo rzeczowe* (2016), oraz podręczniki: A. Doliwa, *Prawo rzeczowe* (2004); A. Brzozowski, W. Kocot, A. Opalski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu* (2016); K. Dadańska, *Prawo rzeczowe* (2017). Ze względu na duży zasób wiadomości doktrynalnych należy też wymienić dwie dawniejsze prace pióra prof. F. Zolla: *Prawo cywilne*, t. II: *Prawa rzeczowe i rzeczowym podobne* (1931); *Prawo cywilne w zarysie*, t. II: *Prawo rzeczowe* (1947).

W sposób pogłębiony i poszerzony całość problematyki prawa rzeczowego została przedstawiona w takich pracach, najczęściej zbiorowych, jak – z doktrynalnego punktu widzenia: *System prawa cywilnego*, t. II: *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, wyd. z 1977 r. (autorzy: M. Gersdorf, J. Ignatowicz, A. Kunicki, M. Madey, Z.K. Nowakowski, J.St. Piątowski, J. Wasilkowski, A. Wąsiewicz, J. Winiarz, S. Wójcik), i *System Prawa Prywatnego*, t. 3 (2013) i t. 4 (2012), *Prawo rzeczowe* (autorzy: t. 3 – E. Gniewek, J. Gołaczyński, P. Machnikowski, R. Mikosz, J. Pisuliński, A. Stelmachowski, K. Zaradkiewicz; t. 4 – E. Gniewek, J. Gołaczyński, K. Pietrzykowski, J. Pisuliński, Z. Truskiewicz, K. Zaradkiewicz; kolejne wydania tego *Systemu*: t. 3 – 2020 r., red. E. Gniewek, autorzy: E. Gniewek, P. Machnikowski, R. Mikosz, t. 4 – 2021 r., red. E. Gniewek, autorzy: E. Gniewek, J. Gołaczyński, J. Pisuliński, Z. Truskiewicz, K. Zaradkiewicz), oraz – z punktu widzenia potrzeb praktyki: *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, 1972 (autorzy uwag do ks. II: R. Czarnecki, J. Ignatowicz, J. Majorowicz, J. Pawlak); *Kodeks cywilny z komentarzem*, 1980 (autor uwag do ks. II – J. Winiarz); *Kodeks cywilny. Ks. 2: Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, 2001 (autor E. Gniewek); *Kodeks cywilny. Komentarz*, 2017 (red. E. Gniewek, P. Machnikowski; autorzy uwag do ks. II: B. Burian, A. Cisek, J. Gołaczyński, J. Nadler, W. Szydło, K. Gołębiowski, K. Górską, E. Gniewek); *Kodeks cywilny*, t. I, *Komentarz do art. 1–449¹⁰*, 2018 (red. K. Pietrzykowski, autorzy uwag do ks. II: K. Pietrzykowski, E. Skowrońska-Bocian, K. Zaradkiewicz, M. Warciński); *Kodeks cywilny. Komentarz LEX do ks. II*, 2009 (red. A. Kidyba; autorki: K.A. Dadańska, T.A. Filipiak); *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, *Własność i inne prawa rzeczowe*, 2017 (red. K. Osajda, autorzy: A. Bieranowski, J. Biernat, J. Górecki, K. Królikowska, P. Księżak, B. Lackoroński, G. Matusik,

R. Morek, Ł. Żelechowski); *Kodeks cywilny*, t. I, *Komentarz do art. 1–352*, 2018 (red. M. Gutowski, autorzy uwag do ks. II: M. Orlicki, J. Pokrzywniak, M. Kępiński, J. Kępiński, K. Szadkowski, A. Suchoń, T. Sokołowski); *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, *Własność i inne prawa rzeczowe*, 2016 (red. J. Gudowski, autorzy: G. Rudnicki, J. Rudnicka, S. Rudnicki) i swoista „encyklopedia” nieruchomości pod nazwą *Nieruchomości. Problematyka prawna*, 2013 (autorzy: G. Bieniek, S. Rudnicki, M. Gdesz).

Rozdział II

POJĘCIE WŁASNOŚCI I JEJ UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-GOSPODARCZE

Literatura podstawowa

M. Gersdorf, J. Ignatowicz, M. Madey, J. Wasilkowski [w:] *System*, s. 32 i n. oraz s. 151 i n.; E. Gniewek [w:] *System Pr. Pryw.* (3), 2013, rozdz. V; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, rozdz. II; J. Ignatowicz, J. Majorowicz [w:] *Komentarz do k.c.*, s. 303 i n.; A. Stelmachowski, K. Zaradkiewicz [w:] *System Pr. Pryw.* (3), 2013, rozdz. IV; J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe*, s. 33 i n.; J. Wasilkowski, *Prawo własności*, s. 5–101; J. Wasilkowski, *Pojęcie własności*.

M. Bednarek, *Mienie. Komentarz do art. 44–55³ k.c.*, Kraków 1997, s. 19–44; M. Bednarek, *Przemiany własności w Polsce. Podstawowe koncepcje i konstrukcje normatywne*, Warszawa 1994; M. Bednarek, *Przeobrażenia stosunków własnościowych a problemy legislacyjne*, PiP 1992/5; T. Domińczyk, *Regulacja prawa własności przed i po 1989 r.* [w:] *Problemy własności w ujęciu historycznym*, Opole 2008, s. 153; M. Drela, *Własność zabytków*, Warszawa 2006; B. Dubowski, *Mienie przedsiębiorstwa państwowego*, Rej. 1992/2; T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio – actio negatoria)*, Warszawa 1969, s. 244 i n.; T. Dybowski, *Przemiany stosunków własnościowych w PRL* [w:] *Prace cywilistyczne. Księga pamiątkowa dla uczczenia 40-lecia pracy naukowej profesora Jana J. Winiarza*, Warszawa 1990, s. 25; E. Gniewek, *O prawie własności – w kontekście prac Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego*, Rej. 2008/2, s. 54; M. Hebda, *Publiczna własność nieruchomości*, Warszawa 2011; J. Ignatowicz, *Własność w zreformowanym kodeksie cywilnym*, PiP 1989/2, s. 18; J. Jacyszyn, *Wokół instytucji Skarbu Państwa*, Rej. 1992/10; S. Jarosz-Żukowska, *Konstytucyjna zasada ochrony własności*, Kraków 2003; C. Kosikowski, *W poszukiwaniu nowej koncepcji Skarbu Państwa*, PiP 1992/12; A. Klein, *Własność osób prawnych a zarządzanie nią* [w:] *Rozprawy z prawa cywilnego i ochrony środowiska ofiarowane Profesorowi Antoniemu Agopszowiczowi*, Katowice 1992, s. 108; T. Kurowska, *Upowszechnienie prawa własności nieruchomości*, Katowice 1994; K.H. Łaskiewicz, *Zmiany stosunków własnościowych w Polsce po roku 1989*, RPEiS 2014/2, s. 55; E. Łętowska, *Konstrukcja gwarancji własności w europejskiej konwencji z roku 1950* [w:] *Rozprawy z prawa cywilnego i ochrony środowiska ofiarowane Profesorowi Antoniemu Agopszowiczowi*, Katowice 1992, s. 152; E. Łętowska, *Własność i jej ochrona jako wzorzec konstytucyjności. Wybrane problemy*, KPP 2009/4, s. 889; C. Mik, *Prawo własności w europejskiej kon-*