

# PRAWO RZECZOWE

Zarys wykładu

Adam Brzozowski  
Wojciech J. Kocot, Wiesław Opalski

---

---

SERIA AKADEMICKA

2. WYDANIE

---

# PRAWO RZECZOWE

Zarys wykładu

Adam Brzozowski  
Wojciech J. Kocot, Wiesław Opalski

---

Zamów książkę w księgarni internetowej

**profinfo.pl**  
księgarnia internetowa

---

**SERIA AKADEMICKA**

**2. WYDANIE ZMIENIONE**

---

*Stan prawny na 1 grudnia 2015 r.*

Wydawca  
*Agata Jędrasik*

Redaktor prowadzący  
*Katarzyna Gierłowska*

Opracowanie redakcyjne  
*Katarzyna Paterak-Kondek*

Łamanie  
*Fotoedytor*

Poszczególne rozdziały napisali:

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

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

Wiesław Opalski: część IV rozdz. 5–6; część V

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.

prawolubni

**SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ**  
Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)  
**POLSKA IZBA KSIĄŻKI**

© Copyright by  
Wolters Kluwer SA, 2016

ISBN: 978-83-264-9880-0  
2. wydanie

Wydane przez:  
Wolters Kluwer SA

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

[www.wolterskluwer.pl](http://www.wolterskluwer.pl)  
księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

# SPIS TREŚCI

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

Przedmowa .....	15
-----------------	----

## Część I Ogólne wiadomości o prawie rzeczowym

### Rozdział 1

Ogólna charakterystyka prawa rzeczowego w znaczeniu przedmiotowym i praw rzeczowych w znaczeniu podmiotowym .....	19
---	----

§ 1. Pojęcie i cechy prawa rzeczowego .....	19
---	----

§ 2. Podział praw rzeczowych .....	25
------------------------------------	----

### Rozdział 2

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

### Rozdział 3

Zestawienie instytucji prawa rzeczowego .....	38
---	----

### Rozdział 4

Źródła prawa rzeczowego, orzecznictwo, piśmiennictwo .....	41
--	----

§ 1. Źródła prawa rzeczowego .....	41
------------------------------------	----

§ 2. Orzecznictwo .....	42
-------------------------	----

§ 3. Piśmiennictwo .....	43
--------------------------	----

## Część II Własność

### Rozdział 1

Ogólna charakterystyka stosunków własnościowych .....	47
---	----

§ 1. Własność w znaczeniu ekonomicznym, socjologicznym i prawnym .....	47
--	----

§ 2. Własność w znaczeniu konstytucyjnym a własność w rozumieniu prawa prywatnego .....	49
§ 3. Systematyka współczesnych stosunków własnościowych w Polsce .....	56

## Rozdział 2

<b>Treść i wykonywanie własności</b> .....	60
§ 1. Podstawowe uprawnienia właściciela .....	60
§ 2. Granice wykonywania własności .....	66
§ 3. Stosunki sąsiedzkie .....	72
§ 4. Droga konieczna .....	78
§ 5. Naruszenie granic przy budowie .....	80
§ 6. Stosunki graniczne .....	82

## Rozdział 3

<b>Nabycie i utrata własności</b> .....	85
§ 1. Nabycie pierwotne i pochodne .....	87
§ 2. Nabycie i utrata własności nieruchomości. Przeniesienie własności nieruchomości .....	88
§ 3. Nabycie i utrata własności rzeczy ruchomej .....	103
§ 4. Zbycie rzeczy ruchomej przez osobę nieuprawnioną .....	105
§ 5. Nabycie własności rzeczy przez zasiedzenie .....	111
A. Przedmiot zasiedzenia .....	112
B. Przesłanki nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie .....	114
C. Przesłanki nabycia przez zasiedzenie własności rzeczy ruchomej .....	122
D. Nabycie własności w drodze zasiedzenia .....	124
§ 6. Inne sposoby nabycia i utraty własności .....	127
A. Porzucenie rzeczy ruchomej i przekazanie własności nieruchomości .....	127
B. Zawłaszczenie ruchomej rzeczy niczyjej (zawłaszczenie roju pszczół) .....	130
C. Znalezienie rzeczy ruchomej .....	131
D. Połączenie, pomieszanie, przetworzenie rzeczy ruchomych .....	137

## Rozdział 4

<b>Współwłasność</b> .....	139
§ 1. Uwagi ogólne. Dwa rodzaje współwłasności .....	139
§ 2. Współwłasność w częściach ułamkowych .....	141
A. Powstanie i istota współwłasności w częściach ułamkowych .....	141
B. Wykonywanie współwłasności w częściach ułamkowych .....	142
C. Zarząd rzeczą wspólną .....	146
D. Zniesienie współwłasności w częściach ułamkowych .....	149
§ 3. Współwłasność (wspólność) łączna .....	152

**Rozdział 5**

<b>Własność lokali</b> .....	155
§ 1. Pojęcie odrębnej własności lokali .....	155
§ 2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu .....	162
§ 3. Wspólnota mieszkaniowa właścicieli lokali i zarząd nieruchomością wspólną .....	165
§ 4. Prawa i obowiązki właścicieli lokali .....	167

**Rozdział 6**

<b>Ochrona własności</b> .....	168
§ 1. Roszczenia windykacyjne i negatoryjne .....	168
§ 2. Inne roszczenia pomiędzy właścicielem rzeczy i jej posiadaczem (roszczenia uzupełniające i z tytułu nakładów) .....	175
A. Roszczenia uzupełniające .....	175
B. Roszczenia o zwrot nakładów .....	181
C. Roszczenie o wykup cudzej zajętej pod zabudowę .....	185

**Część III****Użytkowanie wieczyste**

§ 1. Pojęcie użytkowania wieczystego .....	197
§ 2. Treść i granice prawa użytkowania wieczystego .....	201
§ 3. Powstanie prawa użytkowania wieczystego .....	209
§ 4. Odrębna własność budynków .....	210
§ 5. Ochrona użytkowania wieczystego .....	212
§ 6. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego .....	212
§ 7. Nabycie prawa własności przez użytkownika wieczystego .....	213

**Część IV****Ograniczone prawa rzeczowe****Rozdział 1**

<b>Ograniczone prawa rzeczowe – przepisy ogólne</b> .....	219
§ 1. Pojęcie ograniczonych praw rzeczowych .....	219
§ 2. Powstanie ograniczonych praw rzeczowych .....	222
§ 3. Kolidzja ograniczonych praw rzeczowych .....	226
§ 4. Ochrona ograniczonych praw rzeczowych .....	229
§ 5. Wygaśnięcie ograniczonych praw rzeczowych .....	230

**Rozdział 2**

<b>Użytkowanie</b> .....	233
§ 1. Pojęcie użytkowania .....	234
§ 2. Powstanie prawa użytkowania .....	239

§ 3. Wygaśnięcie prawa użytkowania .....	239
§ 4. Szczególne rodzaje użytkowania .....	240

### Rozdział 3

<b>Służebności</b> .....	246
§ 1. Pojęcie służebności .....	247
§ 2. Powstanie i wygaśnięcie służebności .....	249
§ 3. Treść i wykonywanie służebności .....	255
§ 4. Zmiana treści lub sposobu wykonywania służebności .....	258
§ 5. Służebności osobiste .....	260
§ 6. Służebność mieszkania .....	262
§ 7. Służebność przesyłu .....	263

### Rozdział 4

<b>Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</b> .....	266
§ 1. Pojęcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu .....	267
§ 2. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu .....	272
§ 3. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu .....	272

### Rozdział 5

<b>Zastaw</b> .....	275
§ 1. Wiadomości ogólne o zabezpieczeniach wierzytelności .....	275
§ 2. Pojęcie i społeczno-gospodarcza funkcja zastawu .....	279
A. Definicja .....	279
B. Uregulowanie zastawu w prawie polskim .....	280
C. Społeczno-gospodarcza funkcja zastawu .....	280
§ 3. Rodzaje zastawu .....	281
A. Zastaw na rzeczy ruchomej oraz zastaw na prawach .....	281
B. Zastaw umowny oraz zastaw ustawowy .....	281
C. Zastaw umowny z posiadaniem rzeczy oraz bez posiadania rzeczy ...	282
§ 4. Wierzytelność zabezpieczona zastawem .....	282
§ 5. Szczególne cechy zastawu .....	282
§ 6. Zastaw zwykły na rzeczach ruchomych .....	283
A. Powstanie zastawu .....	283
B. Prawa i obowiązki stron umowy zastawu .....	284
C. Tryb zaspokajania zastawnika .....	285
D. Wygaśnięcie zastawu .....	285
§ 7. Zastaw zwykły na prawach .....	286
§ 8. Zastaw rejestrowy .....	287
A. Uwagi ogólne .....	287
B. Ustanowienie zastawu rejestrowego .....	288
C. Przedmiot zastawu rejestrowego .....	289

D. Skutki ustanowienia zastawu rejestrowego .....	290
E. Zaspokojenie zastawnika .....	291
§ 9. Pozostałe typy zastawu .....	292
A. Zastaw ustawowy .....	292
B. Zastaw skarbowy .....	293

## Rozdział 6

<b>Hipoteka</b> .....	294
§ 1. Pojęcie i funkcje społeczno-gospodarcze hipoteki .....	294
A. Uwagi ogólne dotyczące hipoteki .....	294
B. Uregulowanie hipoteki w prawie polskim .....	295
C. Charakter i istota hipoteki .....	295
D. Funkcje społeczno-gospodarcze hipoteki .....	297
E. Zasady rządzące hipoteką .....	297
F. Pierwszeństwo hipoteki .....	301
§ 2. Treść, przedmiot i rodzaje hipoteki .....	303
A. Definicja hipoteki .....	303
B. Wierzytelność zabezpieczona hipoteką .....	303
C. Przedmiot hipoteki .....	304
D. Oznaczenie hipoteki .....	306
E. Powstanie hipoteki .....	307
F. Rodzaje hipotek .....	308
§ 3. Hipoteka zwykła .....	309
A. Istota hipoteki zwykłej. Umowa o ustanowienie hipoteki .....	309
B. Wpis hipoteki do księgi wieczystej .....	311
C. Administrator hipoteki .....	312
D. Zmiana zabezpieczonej wierzytelności .....	314
E. Zakres zabezpieczenia hipotecznego .....	316
F. Przeniesienie wierzytelności hipotecznej .....	318
G. Zakres obciążenia hipoteką .....	319
H. Zaspokojenie wierzytelności hipotecznej .....	326
I. Wygaśnięcie hipoteki .....	328
J. Rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym .....	331
§ 4. Szczególne rodzaje hipotek (hipoteka przymusowa, hipoteka łączna) ...	334
A. Hipoteka przymusowa .....	334
B. Hipoteka łączna .....	336

## Część V

### Księgi wieczyste

## Rozdział 1

<b>Funkcje ksiąg wieczystych oraz ich ustrój</b> .....	341
§ 1. Ogólna charakterystyka ksiąg wieczystych i ich funkcje .....	341



§ 2. Uregulowanie księgi wieczystej w polskim systemie prawnym .....	342
§ 3. Ustrój ksiąg wieczystych .....	343
§ 4. Prawnmaterialne zasady rządzące księgami wieczystymi .....	345
§ 5. Budowa księgi wieczystej i jej treść. Postępowanie sądowe w sprawach wieczystoksięgowych .....	346

## **Rozdział 2**

<b>Wpis do księgi wieczystej i jego funkcje .....</b>	<b>350</b>
---	------------

## **Rozdział 3**

<b>Domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym .....</b>	<b>352</b>
--	------------

## **Rozdział 4**

<b>Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych .....</b>	<b>355</b>
§ 1. Uwagi ogólne .....	355
§ 2. Przesłanki rozporządzenia prawem ujawnionym w księdze wieczystej ...	355
§ 3. Prawa objęte ochroną przed skutkami rękojmi .....	357
§ 4. Wzmianki i ostrzeżenia wyłączające rękojmię .....	358

## **Rozdział 5**

<b>Ujawnienie w księdze wieczystej praw i roszczeń osobistych .....</b>	<b>359</b>
§ 1. Ogólne uwagi dotyczące praw osobistych i roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej .....	359
§ 2. Zasada skuteczności względem osób trzecich praw i roszczeń osobistych wpisanych do księgi .....	360
§ 3. Rodzaje praw osobistych i roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej .....	360

## **Część VI**

### **Posiadanie**

§ 1. Pojęcie posiadania .....	365
§ 2. Nabycie posiadania .....	373
§ 3. Domniemania związane z posiadaniem .....	376
§ 4. Ochrona posiadania .....	379

<b>Skorowidz przedmiotowy .....</b>	<b>385</b>
-------------------------------------	------------

# WYKAZ SKRÓTÓW

## Akty prawne

- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.)
- k.k. – ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. Nr 88, poz. 553 z późn. zm.)
- k.p.a. – ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.)
- k.p.c. – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 101 z późn. zm.)
- k.r.o. – ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 583 z późn. zm.)
- k.s.h. – ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1030 z późn. zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze sprost. i zm.)
- o.p. – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 613)
- pr. bank. – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 128 z późn. zm.)
- p.p.m. – ustawa z dnia 4 lutego 2011 r. – Prawo prywatne międzynarodowe (Dz. U. Nr 80, poz. 432 z późn. zm.)
- p.g.g. – ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 196 z późn. zm.)
- pr. spółdz. – ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 z późn. zm.)
- pr. wodn. – ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 469)
- r.p.k.w. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 z późn. zm.)
- u.g.n. – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 782 z późn. zm.)

- u.k.w.h. – ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 707 z późn. zm.)
- u.n.n.c. – ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu własności nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1380)
- u.o. – ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. poz. 238)
- u.o.p.n. – ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377)
- u.o.z.o.z. – ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.)
- u.r.z. – ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o rzeczach znalezionych (Dz. U. poz. 397)
- u.t. – ustawa z dnia 16 września 2011 r. o timeshare (Dz. U. Nr 230, poz. 1370)
- u.p.e.a. – ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1619 z późn. zm.)
- u.s.m. – ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.)
- u.w.l. – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
- u.z.r. – ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (tekst jedn.: Dz. U. z 2009 r. Nr 67, poz. 569 z późn. zm.)

## Czasopisma i inne skrótóy

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

---

RPEiS	- Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny
SA	- Sąd Apelacyjny
SC	- Studia Cywilistyczne
SN	- Sąd Najwyższy
SN (7)	- Sąd Najwyższy – orzeczenie wydane w składzie siedmiu sędziów
SN (PSIC)	- Sąd Najwyższy w pełnym składzie Izby Cywilnej
SN (PSICA)	- Sąd Najwyższy w pełnym składzie Izby Cywilnej i Administracyjnej
SP	- Studia Prawnicze
ST	- Samorząd Terytorialny
WSA	- Wojewódzki Sąd Administracyjny



## PRZEDMOWA

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

Należy w tym miejscu wskazać wybitnych polskich cywilistów, znawców prawa rzeczowego, takich jak prof. E. Drozd, prof. T. Dybowski, prof. E. Gniewek, prof. J. Ignatowicz, prof. E. Skowrońska-Bocian, prof. A. Stelmachowski, prof. J. Wasilkowski oraz prof. S. Wójcik – będących autorami najważniejszych opracowań z tej dziedziny, które były dla nas źródłem największej inspiracji.

Oddawany do rąk Czytelników tekst jest owocem wieloletnich doświadczeń praktycznych i dydaktycznych autorów, zdobytych nie tylko w związku z prowadzeniem zajęć uniwersyteckich ze studentami, lecz także wykonywaniem zawodów prawniczych. Podręcznik jest dziełem zbiorowym, nie jest jednak dziełem wspólnym, choć poglądy tutaj wyrażone są przez nas na ogół zgodnie podzielane. Przygotowany został głównie z myślą o studentach wyższych studiów prawniczych, słuchaczach podyplomowych studiów z dziedziny prawa, zarządzania i administracji oraz prawnikach praktykach – w szczególności, ale nie tylko – aplikantach adwokackich, sędziowskich, prokuratorskich i radcowskich.

W ciągu ostatniego dwudziestolecia stosunki rzeczowe uległy w naszym kraju bardzo istotnym przeobrażeniom. Zmieniły się zarówno ich charakter, jak i rola w obrocie. Wpływ na to miały nie tylko przemiany ustrojowe końca lat 80. ubiegłego wieku, lecz także rewolucja technologiczna, jaka dokonała się na początku XXI w. Przekształcenie systemu społeczno-politycznego oraz przystąpienie naszego kraju do Unii Europejskiej w istotny sposób wpłynęły na kształt stosunków prawnorzeczowych. Uporządkowano i zrjonalizowano systematykę form społecznego korzystania z rzeczy, wprowadzono jednolitą regulację własności, nadając jej charakter prawa podmiotowego preferowanego przez ustawodawcę, czego skutkiem jest przede wszystkim równorzędna ochrona udzielana każdemu właścicielowi, a także, choć w mniejszym

zakresie, podmiotom innych praw rzeczowych. W opracowaniu staramy się uwydatnić wszystkie skutki tych zmian dla stosowania i wykładni obowiązujących norm prawa rzeczowego.

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

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

*Autorzy*

Stan prawny na dzień 1 grudnia 2015 r.

## Część I

# OGÓLNE WIADOMOŚCI O PRAWIE RZECZOWYM



**Podstawowa literatura:** M. Bednarek, *Mienie. Komentarz do art. 44–55<sup>3</sup> Kodeksu cywilnego*, Kraków 1997; A. Brzozowski, W.J. Kocot, E. Skowrońska-Bocian, *Prawo cywilne. Część ogólna*, Warszawa 2015, rozdz. I, § 1, rozdz. X; A. Cisek (w:) *Podstawy prawa cywilnego*, red. E. Gniewek, Warszawa 2010, cz. 2, rozdz. I; A. Doliwa, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, rozdz. I; E. Drozd, *Numerus clausus praw rzeczowych (w:) Problemy kodyfikacji prawa cywilnego. Studia i rozprawy. Księga Pamiątkowa ku czci Profesora Zbigniewa Radwańskiego*, red. S. Sołtysiński, Poznań 1990, s. 257 i n.; T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym, rei vindicatio, actio negatoria*, Warszawa 1969, s. 88 i n.; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2014, cz. 1; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 17–40; W.J. Katner (w:) *System Prawa Prywatnego*, t. 1, *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2012, rozdz. XVII; P. Machnikowski (w:) *System Prawa Prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2003, rozdz. I § 1–2; M. Pyziak-Szafnicka (w:) *System Prawa Prywatnego*, t. 1, *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2012, rozdz. XI § 55; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2013, rozdz. V, § 15; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński (w:) *Kodeks cywilny*, t. 1, *Komentarz do art. 1–449<sup>10</sup>*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2015, kom. do art. 44–55<sup>3</sup>, przed art. 140; A. Stelmachowski, *Zarys teorii prawa cywilnego*, Warszawa 1998; S. Wójcik (w:) *System Prawa Cywilnego*, t. 2, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław 1977, rozdz. I.







## Rozdział 1

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

## § 1. Pojęcie i cechy prawa rzeczowego

„Prawo rzeczowe” jest terminem niejednolicie stosowanym i interpretowanym. Może być on bowiem używany w **znaczeniu przedmiotowym** dla wyróżnienia pewnego zespołu norm prawa prywatnego regulujących określoną sferę stosunków społecznych metodą cywilnoprawną, może też być synonimem majątkowego prawa podmiotowego albo nawet, choć już raczej w znaczeniu czysto potocznym, uprawnienia składającego się na owo prawo podmiotowe (**znaczenie podmiotowe**). Oba pojęcia są ze sobą mocno powiązane, ponieważ prawo podmiotowe jest istotnym elementem stosunku prawnego regulowanego normą zaliczaną właśnie do zespołu norm prawa rzeczowego. 1

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

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

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

Zakres swobody umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.) w dziedzinie kształtowania stosunków prawnorzeczowych nie jest tak szeroki jak w sferze stosunków obligacyjnych, zwłaszcza jeżeli przedmiotem tych praw jest nieruchomości. Ustanawianie praw rzeczowych w drodze umowy jest restrykcyjnie limitowane, zarówno gdy idzie o zamkniętą listę praw rzeczowych (*numerus clausus*) i brak możliwości powoływania praw rzeczowych nieznanymi ustawie, jak i gdy chodzi o określanie ich treści jedynie zgodnie z ustawą. Mniejsza jest także swoboda stron w kształtowaniu treści umów rozporządzających przede wszystkim w zakresie przeniesienia własności nieruchomości, użytkowania wieczystego i innych zbywalnych praw rzeczowych w ramach wtórnego nimi obrotu, ograniczone są m.in. możliwości podziału nieruchomości, sprzedawca często musi się liczyć z prawem pierwokupu nieruchomości przysługującym uprawnionym podmiotom trzecim wskazanym w ustawie.




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


3




Natomiast prawo rzeczowe utożsamiane z **prawem podmiotowym** oznacza – wynikającą ze stosunku prawnorzeczowego – **sferę możliwości postępowania w określony sposób**, przyznaną i właściwie zabezpieczoną przez normę prawną w celu ochrony majątkowych interesów podmiotu uprawnionego. Prawo własności jest prawem rzeczowym należącym do najwyższej kategorii praw podmiotowych bezwzględnych (por. art. 140 k.c.), ponieważ pozwala w najpełniejszy sposób wykonywać bezpośrednio władztwo nad rzeczą. Inne prawa rzeczowe (użytkowanie wieczyste i ograniczone prawa rzeczowe) dają uprawnienia do korzystania z dóbr materialnych w zakresie mniejszym niż własność. Drugą obok praw rzeczowych kategorią majątkowych praw podmiotowych są wierzytelności, których istota polega na tym, że uprawniony (wierzyciel) może domagać się od zobowiązanego (dłużnika) spełnienia świadczenia (art. 353 § 1 k.c.). Prawo rzeczowe różni od wierzytelności jego przedmiot oraz skuteczność. Prawo rzeczowe dotyczy, co do zasady, **rzeczy** w rozumieniu art. 45 k.c. i jest zawsze prawem podmiotowym **majątkowym i bezwzględnym**.


 Rzeczy mogą być także przedmiotem wierzytelności i świadczenia będącego z kolei przedmiotem zobowiązania. Przedmiotem umowy najmu (art. 659 k.c.), leasingu (art. 709<sup>1</sup> k.c.) albo dzierżawy (art. 693 k.c.) jest z reguły rzecz (ruchoma, nieruchomości), ale z uwagi na względny charakter zobowiązania kontraktowego wiążącego jedynie jego strony (*inter partes*) nie da się owych umów zakwalifikować do kategorii praw rzeczowych. Z kolei np. osobiste prawa autorskie, choć mają bezwzględny charakter, nie należą do kategorii praw rzeczowych, ponieważ są to prawa na dobrach niematerialnych (utwór, dzieło, kompozycja), niemających cech rzeczy w rozumieniu art. 45 k.c.

**Bezwzględny** charakter prawa rzeczowego oznacza, że przysługuje ono uprawnionemu na **zasadzie wyłączności** („z wyłączeniem innych osób” – por. art. 140, 233 k.c.) i jest najczęściej skuteczne *erga omnes*, tj. wobec każdej osoby fizycznej i prawnej, a także jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną (art. 33–33<sup>1</sup> k.c.), bez względu na to, czy między taką osobą i uprawnionym istniał wcześniej jakkolwiek stosunek prawny, z którego wynikałby obowiązek określonego zachowania. Każdemu z tych podmiotów stawia się ogólne wymaganie zaniechania działań, które naruszałby lub ograniczały wyłączną swobodę uprawnionego (tzw. pozostawanie w pozycji biernej publiczności). 4

 Por. T. Dybowski, *Ochrona własności...*, s. 89 i n.; E. Gniewek, *Prawo...*, nb 27; M. Pyziak-Szafnicka (w:) *System Prawa Prywatnego...*, rozdz. XI, nb 96 i n.; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2001, s. 137.

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

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

 Mimo bezwzględnej skuteczności praw rzeczowych można jednak wśród nich wyróżnić takie, które posiadają elementy o względnych, a nawet obligacyjnych cechach, polegające

**Prof. UW, dr hab. Adam Brzozowski** – radca prawny, profesor Uniwersytetu Warszawskiego, od 1995 r. dyrektor Instytutu Prawa Cywilnego na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego.

**Prof. dr hab. Wojciech J. Kocot** – radca prawny, profesor Uniwersytetu Warszawskiego, od 2008 r. kierownik Katedry Prawa Cywilnego Porównawczego na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego.

**Dr Wiesław Opalski** – adwokat i radca prawny, wieloletni wykładowca Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego, w latach 2009–2015 rektor Wyższej Szkoły Administracji Publicznej w Ostrołęce.

Podręcznik *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu* jest owocem doświadczeń autorów zdobytych podczas wieloletniej pracy dydaktycznej ze studentami, jak również wykonywania przez nich zawodów prawniczych.

Prawo cywilne jest prawem dnia powszedniego, prawo rzeczowe zaś to jeden z jego najważniejszych działów. Podręcznik w sposób usystematyzowany i pogłębiony przedstawia główne instytucje prawa rzeczowego – własność, użytkowanie wieczyste, ograniczone prawa rzeczowe (w tym m.in. prawnorzeczowe formy zabezpieczenia wierzytelności – zastaw, hipotekę), problematykę ksiąg wieczystych, ochrony własności i posiadania.

Opracowanie zostało podzielone na części, rozdziały i paragrafy. Układ oraz kolejność omawianych zagadnień oparto na tradycyjnej systematyce prawa rzeczowego. W nowym, drugim wydaniu uwzględniono aktualne zmiany ustawowe dotyczące m.in. regulacji statusu prawnego rzeczy znalezionych oraz istotnie poszerzono odesłania do orzecznictwa.

W celu ułatwienia nauki wprowadzono piktogramy wskazujące na rodzaj i znaczenie informacji oraz numery boczne umożliwiające szybkie odnalezienie poszukiwanych pojęć ze skorowidza. Dla usprawnienia nauki wprowadzono pogrubienia w celu zaznaczenia istotnej terminologii prawa rzeczowego.

Publikacja jest przeznaczona dla studentów studiów prawniczych, podyplomowych studiów z dziedziny prawa, zarządzania i administracji oraz prawników praktyków – w tym aplikantów adwokackich, sędziowskich, prokuratorskich i radcowskich.



9788326498800 W02P01

**ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUEWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

ISBN 978-83-264-9880-0



9 788326 1498800



**LEX Student**  
—— Prawa