

PRAWO RZECZOWE

Zarys wykładu

Adam Brzozowski, Wojciech J. Kocot, Wiesław Opalski

SERIA AKADEMICKA

WYDANIE **3**

PIKTOGRAMY

wskazują ważne elementy
książki i ułatwiają
ich odnalezienie



Ważne



Przykłady



Podstawa prawna
Kontekst prawny



Pytania
Zadania



Rozwiązania
Odpowiedzi



Stanowisko stron
Pogląd



Orzecznictwo



Literatura



Historia



Nowe przepisy

PRAWO RZECZOWE

Zarys wykładu

Adam Brzozowski, Wojciech J. Kocot, Wiesław Opalski

SERIA AKADEMICKA

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa

WYDANIE

3

Stan prawny na 1 stycznia 2021 r.

Wydawca
Agata Jędrasik

Redaktor prowadzący
Joanna Ołówek

Opracowanie redakcyjne
Aleksandra Nałęcz-Zienkiewicz

Projekt okładek serii
Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

Poszczególne rozdziały napisali:
Adam Brzozowski: część II rozdz. 5; część III; część IV rozdz. 1–4; część VI
Wojciech J. Kocot: część I; część II rozdz. 1–4, 6
Wojciech J. Kocot, Wiesław Opalski: część IV rozdz. 5–6; część V

prawolubni

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

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

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

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

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

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

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

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

Część I

OGÓLNE WIADOMOŚCI O PRAWIE RZECZOWYM

Rozdział 1

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

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

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

Rozdział 2

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

Rozdział 3

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

Rozdział 4

Źródła prawa rzeczowego, orzecznictwo, piśmiennictwo	43
--	----

§ 1. Źródła prawa rzeczowego	43
------------------------------------	----

§ 2. Orzecznictwo	44
-------------------------	----

§ 3. Piśmiennictwo	45
--------------------------	----

Część II

WŁASNOŚĆ

Rozdział 1

Ogólna charakterystyka stosunków własnościowych	51
---	----

§ 1. Własność w znaczeniu ekonomicznym, socjologicznym i prawnym	51
--	----

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

Rozdział 2

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

Rozdział 3

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

Rozdział 4

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

Rozdział 5

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

Rozdział 6

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

Część III**UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**

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

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

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

Rozdział 2

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

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

Rozdział 3

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

Rozdział 4

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

Rozdział 5

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

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

Rozdział 6

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

Część V

KSIĘGI WIECZYSTE

Rozdział 1

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

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

Rozdział 2

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

Rozdział 3

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

Rozdział 4

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

Rozdział 5

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

Część VI POSIADANIE

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

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

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

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

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

Czasopisma i inne skróty

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

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

PRZEDMOWA

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

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

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

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

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

Zmieniła się pozycja prawa rzeczowego w systemie polskiego prawa prywatnego. We współczesnej gospodarce kapitalistycznej, zdominowanej przez nowoczesne technologie informatyczne, coraz większe znaczenie mają umowy zobowiązujące, regulujące szeroko rozumiany rynek wymiany dóbr i usług zarówno na szczeblu krajowym, unijnym, jak i międzynarodowym. Jego dynamiczny rozwój, aktywnie wspierany przez instytucje Unii Europejskiej, prowadzi do stopniowego ograniczania pierwszoplanowej dotąd roli praw rzeczowych w obrocie handlowym. Przykładem rozwoju nowoczesnego prawa rzeczowego w powiązaniu z prawem zobowiązań jest choćby odzyskanie przez prawnorzeczowe formy zabezpieczenia wierzytelności (zastaw, hipoteka) należnej pozycji w systemie naszego prawa prywatnego. W opracowaniu niniejszym podjęliśmy próbę przedstawienia norm prawa rzeczowego w ich współczesnej roli – 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 stycznia 2021 r.

Część I

OGÓLNE WIADOMOŚCI O PRAWIE RZECZOWYM




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


Rozdział 1

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

§ 1. Pojęcie i cechy prawa rzeczowego

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

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

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

prawa (wzorem systemów prawnych o tradycji romańskiej) dzieje się automatycznie, tj. bez konieczności dokonywania odrębnego aktu rozporządzenia (tzw. podwójny skutek zobowiązująco-rozporządzający – zob. więcej część II, rozdz. 3, § 2, nb 81 niniejszego podręcznika). Zarówno więc sama umowa sprzedaży, jak i związana z nią czynność rozporządzająca wiążą już w chwili powstania zobowiązania (*solo consensu*), chyba że sprzedający w czasie zawierania umowy nie był właścicielem rzeczy, gdyż wówczas do wywołania skutku 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. 353¹ k.c.) w dziedzinie kształtowania stosunków prawnorzeczowych nie jest tak szeroki jak w sferze stosunków obligacyjnych, zwłaszcza jeżeli przedmiotem tych praw jest nieruchomości. Ustanawianie praw rzeczowych w drodze umowy jest restrykcyjnie limitowane, zarówno gdy idzie o zamkniętą listę praw rzeczowych (*numerus clausus*) i brak możliwości powoływania praw rzeczowych nieznanymi ustawie, jak i gdy chodzi o określanie ich treści jedynie zgodnie z ustawą. Mniejsza jest także swoboda stron w kształtowaniu treści umów rozporządzających przede wszystkim w zakresie przeniesienia własności nieruchomości, użytkowania wieczystego i innych zbywalnych praw rzeczowych w ramach wtórnego nimi obrotu, ograniczone są m.in. możliwości podziału nieruchomości, sprzedawca często musi się liczyć z prawem pierwokupu nieruchomości przysługującym uprawnionym podmiotom trzecim wskazanym w ustawie.



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

3



Natomiast prawo rzeczowe utożsamiane z **prawem podmiotowym** oznacza – wynikającą ze stosunku prawnorzeczowego – **sferę możliwości postępowania w określony sposób**, przyznaną i właściwie zabezpieczoną przez normę prawną w celu ochrony majątkowych interesów podmiotu uprawnionego. Prawo własności jest prawem rzeczowym należącym do najwyższej kategorii praw podmiotowych bezwzględnych (por. art. 140 k.c.), ponieważ pozwala w najpełniejszy sposób wykonywać 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 przed-

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

Np. Rzeczy mogą być także przedmiotem wierzytelności i świadczenia będącego z kolei przedmiotem zobowiązania. Przedmiotem umowy najmu (art. 659 k.c.), leasingu (art. 709¹ k.c.) albo dzierżawy (art. 693 k.c.) jest z reguły rzecz (ruchoma, 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. 33–33¹ k.c.), bez względu na to, czy między taką osobą i uprawnionym istniał wcześniej jakikolwiek stosunek prawny, z którego wynikałby obowiązek określonego zachowania. Każdemu z tych podmiotów stawia się ogólne wymaganie zaniechania działań, które naruszałby lub ograniczały wyłączną swobodę uprawnionego (tzw. pozostawanie w pozycji biernej publiczności).

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

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

Np. 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 przede wszystkim na istnieniu od początku uprawnienia albo obowiązku określonego zachowania się **tylko względem oznaczonych osób**. Tytułem przykładu można wskazać na obowiązki właściciela wynikające ze stosunków sąsiedzkich (art. 144–154 k.c.), współwłasności (art. 200 i n. k.c.), rozliczeń między właścicielem i posiadaczem rzeczy (art. 224–228 k.c.); obowiązki użytkownika wieczystego (art. 238–240 k.c.) czy obowiązki użytkownika (art. 258, 267 k.c.) albo uprawnionego z tytułu służebności gruntowej (art. 287 k.c.).






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

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


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

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

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

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

Z uwagi na swoją skuteczność *erga omnes* oraz konieczność realizacji postulatu przejrzystości stosunków prawnorzeczowych prawa rzeczowe muszą podlegać ścisłej reglamentacji prawnej. Obowiązuje zasada wyczerpującego katalogu (*numerus clausus*) praw rzeczowych, co oznacza, że podmioty prawa cywilnego nie mają kompetencji do ich kreowania, jeśli te nie odpowiadałyby ich ustalonym ustawowo typom. Poza prawem własności, prawem użytkowania wieczystego i ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowaniem, służebnościami, zastawem, hipoteką i spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu) nie jest dopuszczalne umowne ustanowienie prawa rzeczowego nieznanego ustawie ani też swobodne kształtowanie treści prawa rzeczowego już określonego ustawowo, chyba że przepisy wyraźnie pozwalają na jej modyfikację. 6

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

W podręczniku *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu* w sposób usystematyzowany przedstawiono 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 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.

Adam Brzozowski – profesor doktor habilitowany nauk prawnych, profesor Uniwersytetu Warszawskiego; radca prawny; autor wielu publikacji z zakresu części ogólnej prawa cywilnego, prawa rzeczowego i prawa zobowiązań.

Wojciech J. Kocot – profesor doktor habilitowany nauk prawnych, profesor Uniwersytetu Warszawskiego, kierownik Katedry Prawa Cywilnego Porównawczego na Wydziale Prawa i Administracji UW; członek Komitetu Sterującego Akademickiego Projektu Kodeksu Cywilnego; autor wielu publikacji z zakresu prawa umów w krajowym i międzynarodowym obrocie handlowym, prawa konsumenckiego oraz obrotu elektronicznego.

Wiesław Opalski († 2018) – doktor nauk prawnych; adwokat i radca prawny; był wieloletnim wykładowcą Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego; w latach 2009–2015 był rektorem Wyższej Szkoły Administracji Publicznej w Ostrołęce.

LEXOTEKA
więcej niż podręcznik

Poszukaj pozostałych podręczników
dostępnych online

www.lexoteka.pl



9788382234572 W03P01

ISBN 978-83-8223-457-2



9 788382 234572

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

CENA 69 ZŁ (W TYM 5% VAT)