

Prawo rzeczowe

Bronisław Ziemianin
Katarzyna Anna Dadańska

2. wydanie



Oficyna

a Wolters Kluwer business

seria akademicka

Prawo rzeczowe



Prawo jest na naszej stronie!

www.profinfo.pl
www.wolterskluwer.pl

- codzienna aktualizacja
- pełna oferta
- zapowiedzi wydawnicze
- rabat na zamówienia zbiorcze
do negocjacji
- uproszczony sposób zakupu e-mailem:
zamowienia.internet@wolterskluwer.pl

Prawo rzeczowe

Bronisław Ziemiański
Katarzyna Anna Dadańska

2. wydanie



Oficyna

a Wolters Kluwer business

seria akademicka

Wydawca:
Izabela Dorf

Korekta:
Justyna Szumiel

Skład, łamanie:
JustLuk, Łukasz Drzewiecki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., Warszawa 2008

ISBN: 978-83-7526-902-4

2. wydanie

Wydane przez:
Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Redakcja Książek
01-231 Warszawa, ul. Płocka 5a
tel. (022) 535 80 00
31-156 Kraków, ul. Zacisze 7
tel. (012) 630 46 00
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl
Księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	11
Wstęp	15
Rozdział pierwszy	
Wiadomości ogólne o prawie rzeczowym	17
1. Pojęcie prawa rzeczowego	17
2. Przedmioty praw rzeczowych.....	22
2.1. Rzecz.....	22
2.1.1. Pojęcie rzeczy	22
2.1.2. Klasyfikacja rzeczy	24
2.1.3. Rzeczy oznaczone co do tożsamości i co do gatunku	26
2.1.4. Części składowe rzeczy	27
2.1.5. Przynależności	28
2.1.6. Pożytki z rzeczy.....	30
2.2. Ciecze i gazy.....	30
2.3. Kopaliny	31
2.4. Zwierzęta.....	31
2.5. Energia	32
2.6. Przedsiębiorstwo.....	32
2.7. Gospodarstwo rolne	34
3. Instytucje prawa rzeczowego	35
Rozdział drugi	
Własność	36
1. Treść prawa własności.....	37
1.1. Uwagi ogólne	37
1.2. Korzystanie z rzeczy i innych dóbr stanowiących przedmiot własności	39
1.3. Rozporządzanie rzeczami i innymi dobrami stanowiącymi przedmiot własności.....	41
2. Ograniczenia prawa własności.....	43
2.1. Uwagi ogólne	43
2.2. Ograniczenia własności wynikające z ustaw	44
2.3. Ograniczenia własności wynikające z zasad współżycia społecznego.....	46
2.4. Ograniczenia własności wynikające ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa	47

3.	Nabycie własności i utrata własności.....	48
3.1.	Uwagi ogólne	48
3.2.	Nabycie pochodne	48
3.2.1.	Nabycie i utrata rzeczy ruchomej	50
3.2.2.	Nabycie i utrata nieruchomości	53
3.3.	Nabycie pierwotne	64
3.3.1.	Nabycie rzeczy niczyjej przez jej zawłaszczenie.....	64
3.3.2.	Nabycie własności w wyniku połączenia, pomieszczenia lub przetworzenia rzeczy	65
3.3.3.	Nabycie nieruchomości w drodze zasiedzenia.....	66
3.3.4.	Nabycie rzeczy ruchomej w drodze zasiedzenia.....	68
3.3.5.	Nabycie nieruchomości w drodze jej wywłaszczenia.....	68
3.3.6.	Nabycie własności w wyniku nacjonalizacji.....	69
3.3.7.	Nabycie własności rzeczy w wyniku jej znalezienia	69
3.3.8.	Nabycie pożytków naturalnych rzeczy.....	70
3.3.9.	Nabycie nieruchomości w wyniku zrzeczenia się jej	70
4.	Współwłasność	72
4.1.	Pojęcie współwłasności.....	72
4.2.	Rodzaje współwłasności	73
4.2.1.	Współwłasność łączna.....	73
4.2.2.	Współwłasność w częściach ułamkowych.....	74
4.3.	Treść i wykonywanie współwłasności	75
4.3.1.	Zarząd rzeczą wspólną	75
4.3.2.	Korzystanie z rzeczy.....	76
4.3.3.	Ponoszenie ciężarów związanych z rzeczą wspólną.....	76
4.3.4.	Rozporządzanie rzeczą	77
4.3.5.	Dokonywanie czynności dotyczących zachowania praw współwłaścicieli.....	77
4.4.	Zniesienie współwłasności	77
4.4.1.	Uwagi ogólne	77
4.4.2.	Tryb zniesienia współwłasności	78
4.4.3.	Sposoby zniesienia współwłasności	78
5.	Odrębna własność lokali	81
5.1.	Ustanowienie odrębnej własności lokali.....	81
5.1.1.	Ustanowienie odrębnej własności lokali według u.w.l.....	81
5.1.2.	Ustanowienie odrębnej własności lokali według u.s.m.	84
5.2.	Prawa i obowiązki właścicieli lokali	85
5.2.1.	Prawa i obowiązki według u.w.l.	85
5.2.2.	Prawa i obowiązki według u.s.m.	86
5.3.	Zarząd nieruchomością wspólną	87
5.3.1.	Zarząd według u.w.l.	87
5.3.2.	Zarząd według u.s.m.	90
6.	Ochrona własności.....	91
6.1.	Uwagi ogólne	91
6.2.	Ochrona petytoryjna.....	92
6.2.1.	Roszczenie o ustalenie prawa	92
6.2.2.	Roszczenie o rozgraniczenie nieruchomości	92
6.2.3.	Roszczenie windykacyjne	93
6.2.4.	Roszczenie negatoryjne	95

6.2.5. Roszczenia uzupełniające.....	97
6.2.6. Roszczenie o zwrot nakładów	99
6.2.7. Roszczenia z tytułu wzniesienia budowli na cudzym gruncie.....	101
7. Struktura własnościowa w Polsce	103
7.1. Uwagi ogólne	103
7.2. Podział sektorowy własności	104
7.2.1. Własność państwowa	104
7.2.2. Własność jednostek samorządu terytorialnego.....	105
7.2.3. Własność prywatna	106

Rozdział trzeci

Użytkowanie wieczyste	107
1. Uwagi ogólne	107
2. Przedmiot użytkowania wieczystego.....	108
3. Podmioty użytkowania wieczystego	109
4. Treść i wykonywanie prawa użytkowania wieczystego.....	110
5. Ustanowienie użytkowania wieczystego	112
5.1. Wyłanianie kandydata na użytkownika wieczystego.....	112
5.2. Umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste	113
5.3. Ujawnienie użytkowania wieczystego w księdze wieczystej.....	114
6. Inne sposoby nabycia prawa użytkowania wieczystego	115
6.1. Dziedziczenie	115
6.2. Zniesienie współużytkowania	115
6.3. Podział majątku wspólnego małżonków	115
6.4. Zasiedzenie	116
6.5. „Uwłaszczenie” użytkownika wieczystego.....	116
7. Rozporządzanie prawem użytkowania wieczystego	117
7.1. Przeniesienie prawa użytkowania wieczystego.....	117
7.2. Obciążenie prawa użytkowania wieczystego	118
8. Wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego	119
8.1. Upływ czasu, na który ustanowiono użytkowanie wieczyste.....	119
8.2. Rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste	119
8.3. Konfuzja	120
8.4. Wywłaszczenie.....	120
8.5. Zrzeczenie się użytkowania wieczystego	121
9. Skutki prawne wygaśnięcia użytkowania wieczystego	123
10. Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności	123

Rozdział czwarty

Prawa rzeczowe ograniczone.....	125
1. Uwagi ogólne	126
2. Regulacje wspólne dla wszystkich ograniczonych praw rzeczowych	127
2.1. Ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego	127
2.2. Zmiana treści ograniczonego prawa rzeczowego	128
2.3. Przeniesienie ograniczonego prawa rzeczowego	129
2.4. Kolejność wykonywania ograniczonych praw rzeczowych	130
2.5. Zmiana pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych.....	131
2.6. Zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego	132

2.7. Konfuzja	132
2.8. Ochrona ograniczonych praw rzeczowych.....	133
3. Użytkowanie.....	133
3.1. Uwagi ogólne	133
3.2. Charakterystyka użytkowania.....	134
3.2.1. Pojęcie użytkowania.....	134
3.2.2. Przedmiot użytkowania	134
3.2.3. Podmioty użytkowania.....	136
3.2.4. Ustanowienie użytkowania.....	136
3.2.5. Prawa i obowiązki stron.....	137
3.2.6. Wygaśnięcie użytkowania	138
3.3. Poszczególne kategorie użytkowania	138
3.3.1. Użytkowanie przez osoby fizyczne.....	138
3.3.2. Użytkowanie przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne.....	141
3.3.3. Użytkowanie przez inne podmioty	143
4. Służebności.....	143
4.1. Charakterystyka ogólna służebności.....	143
4.2. Służebności gruntowe.....	145
4.2.1. Przedmiot służebności gruntowej.....	145
4.2.2. Powstanie służebności gruntowej.....	146
4.2.3. Podział nieruchomości władnącej lub obciążonej.....	150
4.2.4. Obowiązek utrzymania urządzeń.....	151
4.2.5. Zmiana treści lub sposobu wykonywania służebności gruntowej	151
4.2.6. Zniesienie służebności gruntowej.....	152
4.2.7. Wygaśnięcie służebności gruntowej.....	152
4.3. Służebności osobiste	152
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	155
5.1. Uwagi ogólne	155
5.2. Zadania spółdzielni mieszkaniowych.....	156
5.3. Członkowie spółdzielni i ich obowiązki	157
5.4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	159
5.4.1. Uwagi wprowadzające	159
5.4.2. Treść i wykonywanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.....	160
5.4.3. Rozliczenie kosztów budowy lokalu	163
5.4.4. Sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji.....	163
5.4.5. Egzekucja ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	164
5.4.6. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	164
5.4.7. Los spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w razie likwidacji lub upadłości spółdzielni albo egzekucji z jej nieruchomości	166
6. Hipoteka.....	166
6.1. Uwagi ogólne	166
6.2. Pojęcie hipoteki	167
6.3. Przedmioty hipotek	171
6.3.1. Hipoteka na nieruchomości	172
6.3.2. Hipoteka na ułamkowej części nieruchomości.....	174
6.3.3. Hipoteka na użytkowaniu wieczystym.....	175
6.3.4. Hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu	175

6.3.5.	Hipoteka na wierzytelności zabezpieczonej hipoteką	176
6.3.6.	Hipoteka morska.....	176
6.4.	Rodzaje hipotek.....	177
6.4.1.	Hipoteka umowna.....	177
6.4.2.	Hipoteka przymusowa	177
6.4.3.	Hipoteka łączna.....	179
6.4.4.	Hipoteka kaucyjna	180
6.5.	Przelew wierzytelności zabezpieczonej hipoteką.....	182
6.6.	Zaspokajanie roszczeń wierzyciela	184
6.6.1.	Tryb zaspokajania roszczeń	184
6.6.2.	Warunki dopuszczalności egzekucji.....	185
6.6.3.	Egzekucja z nieruchomości	188
6.6.4.	Egzekucja z ułamkowej części nieruchomości.....	193
6.6.5.	Egzekucja z użytkowania wieczystego.....	194
6.6.6.	Egzekucja ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	194
6.6.7.	Egzekucja ze statku morskiego	195
6.7.	Przejęcie hipoteki na inną osobę	196
6.8.	Wygaśnięcie hipoteki.....	197
6.8.1.	Przyczyny wygaśnięcia hipoteki.....	197
6.8.2.	Skutki wygaśnięcia hipoteki	199
7.	Zastaw.....	199
7.1.	Uwagi ogólne	199
7.2.	Pojęcie zastawu	200
7.3.	Przedmioty zastawu	203
7.4.	Rodzaje zastawów.....	205
7.5.	Prawa i obowiązki zastawcy i zastawnika.....	210
7.6.	Przeniesienie wierzytelności zabezpieczonej zastawem	212
7.7.	Zaspokojenie wierzyciela z przedmiotu zastawu	212
7.7.1.	Zaspokojenie zastawnika z rzeczy ruchomej według k.c.	213
7.7.2.	Zaspokojenie zastawnika z rzeczy ruchomej według u.z.r.	216
7.7.3.	Zaspokojenie zastawnika z prawa obciążonego zastawem	218
7.8.	Przejęcie zastawu na inną osobę.....	219
7.9.	Wygaśnięcie zastawu	219

Rozdział piąty

Posiadanie	221	
1. Uwagi ogólne	221	
2. Pojęcie posiadania	222	
3. Rodzaje posiadania	223	
3.1.	Posiadanie samoistne i zależne.....	223
3.2.	Posiadanie w dobrej i w złej wierze	225
3.3.	Posiadanie prawne i bezprawne	225
3.4.	Posiadanie niewadliwe i wadliwe.....	226
4.	Znaczenie praktyczne posiadania	226
5.	Przedmiot posiadania.....	229
6.	Współposiadanie.....	229
7.	Dzierżenie	230
8.	Nabywanie i utrata posiadania	230

8.1. Nabycie posiadania.....	230
8.2. Utrata posiadania	232
9. Ochrona posiadania	232
9.1. Uwagi ogólne	232
9.2. Obrona konieczna	233
9.3. Samopomoc.....	234
9.4. Roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń.....	235

Rozdział szósty

Księgi wieczyste. Ewidencja gruntów i budynków.....	238
1. Uwagi ogólne	238
2. Księgi wieczyste	239
2.1. Zakładanie i prowadzenie ksiąg wieczystych	239
2.2. Prawa ujawniane w księgach wieczystych	241
2.3. Wpisy do ksiąg wieczystych.....	242
2.4. Pierwszeństwo praw ujawnionych w księdze wieczystej	245
2.5. Domniemania związane z wpisem do księgi wieczystej	247
2.6. Jawność ksiąg wieczystych.....	248
2.7. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.....	249
2.8. Zbiór dokumentów.....	250
3. Ewidencja gruntów i budynków.....	251
3.1. Istota ewidencji gruntów i budynków	251
3.2. Zakres przedmiotowy i podmiotowy ewidencji.....	251
3.3. Znaczenie praktyczne ewidencji gruntów i budynków.....	252
3.4. Obowiązki podmiotów w zakresie gromadzenia danych do ewidencji gruntów i budynków	252
3.5. Wpisy do ewidencji gruntów i budynków	252
3.6. Jawność ewidencji gruntów i budynków	253
3.7. Prawnomaterialne znaczenie wpisów do ewidencji gruntów i budynków	253
Bibliografia	255
Skorowidz rzeczowy.....	263

WYKAZ SKRÓTÓW

Ustawy

- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.)
- k.k.s. – ustawa z dnia 10 września 1999 r. – Kodeks karny skarbowy (Dz. U. Nr 83, poz. 930 z późn. zm.)
- k.m. – ustawa z dnia 18 września 2001 r. – Kodeks morski (tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. Nr 111, poz. 765 z późn. zm.)
- k.p.a. – ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.)
- k.p.c. – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.)
- k.r.o. – ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. Nr 9, poz. 59 z późn. zm.)
- k.s.h. – ustawa z dnia 15 września 2001 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.)
- o.p. – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.)
- pr. aut. – ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jedn. Dz. U. z 2006 r. Nr 90, poz. 631 z późn. zm.)
- pr. bank. – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tekst jedn. Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 z późn. zm.)
- pr. bud. – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.)
- pr. energ. – ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jedn. Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.)
- p.g.g. – ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 z późn. zm.)
- pr. łow. – ustawa z dnia 13 października 1995 r. – Prawo łowieckie (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 127, poz. 1066 z późn. zm.)
- pr. spółdz. – ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.)

- pr. wod. – ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.)
- u.g.k. – ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027 z późn. zm.)
- u.g.n. – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.)
- u.g.n.r. – ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128 z późn. zm.)
- u.g.t.m.o. – ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32, poz. 159 z późn. zm.)
- u.k.p. – ustawa z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (tekst jedn. Dz. U. z 2002 r. Nr 171, poz. 1397 z późn. zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.)
- u.o.n.k.b. – ustawa z dnia 13 lipca 2000 r. o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmianie ustaw Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 74, poz. 855 z późn. zm.)
- u.p.p. – ustawa z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (tekst jedn. Dz. U. z 2002 r. Nr 112, poz. 981 z późn. zm.)
- u.r.p.o. – ustawa z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 14, poz. 147 z późn. zm.)
- u.s.m. – ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.)
- u.s.m.z. – ustawa z dnia 16 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873)
- 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.p. – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)
- u.z.r. – ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz. U. Nr 149, poz. 703 z późn. zm.)

Organy promulgacyjne

- Dz. U. – Dziennik Ustaw
- M.P. – Monitor Polski

Inne

- NBP – Narodowy Bank Polski
- OSN – Orzecznictwo Sądu Najwyższego

OSNCP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSNIC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
OSPiKA	– Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
OTK	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
rozp. wyk.	– rozporządzenie wykonawcze
RPO	– Rzecznik Praw Obywatelskich
SN	– Sąd Najwyższy
ST	– Samorząd Terytorialny
TK	– Trybunał Konstytucyjny

Czasopisma

DPP	– Demokratyczny Przegląd Prawniczy
MoP	– Monitor Prawniczy
NP	– Nowe Prawo
Pal.	– Palestra
PiP	– Państwo i Prawo
PN	– Przegląd Notarialny
PS	– Przegląd Sądowy
Rej.	– Rejent
RPEiS	– Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny
SC	– Studia Cywilistyczne
SP	– Studia Prawnicze
Wok.	– Wokanda
ZNUŁ	– Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Łódzkiego

WSTĘP

Podręcznik jest przeznaczony dla studentów prawa, niemniej może służyć również studentom administracji i ekonomii, jak też słuchaczom studiów podyplomowych z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego oraz pośrednictwa i zarządzania nieruchomościami.

Treścią podręcznika objęto wszystkie instytucje prawa rzeczowego, uregulowane w księdze drugiej k.c. oraz w ustawach szczególnych. Podręcznik uwzględnia stan prawny na styczeń 2008 r.

Podstawą rozważań zawartych w podręczniku jest obowiązujące prawo rzeczowe. W niezbędnym zakresie wykorzystane zostało również piśmiennictwo prawnicze oraz orzecznictwo Sądu Najwyższego.

Autorzy

WIADOMOŚCI OGÓLNE O PRAWIE RZECZOWYM

Literatura:

K.A. Dadańska, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2007; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1997; S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1976; J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1994; A. Klein, *Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego*, Wrocław 1976; Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1969; S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2001; J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963; B. Ziemiannin, *Prawo cywilne. Część ogólna*, Poznań 2002.

1. Pojęcie prawa rzeczowego

Termin „prawo rzeczowe” jest używany w dwojakim znaczeniu: przedmiotowym i podmiotowym. „Prawo rzeczowe” w znaczeniu przedmiotowym to określony zespół norm prawnych, które regulują zagadnienia związane z własnością i innymi prawami rzeczowymi (użytkowaniem wieczystym, ograniczonymi prawami rzeczowymi). „Prawo rzeczowe” w znaczeniu podmiotowym zaś to prawo podmiotowe określonej kategorii (własność, użytkowanie wieczyste, użytkowanie, hipoteka, itd.)¹.

Do zespołu norm prawnych, które mają charakter norm prawa rzeczowego, zalicza się w szczególności normy zawarte:

- 1) w art. 20, 21, 64 Konstytucji RP;
- 2) w art. 44–55⁴ i 140–352 k.c.;
- 3) w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.);
- 4) w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.);
- 5) w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.);
- 6) w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

**prawo rzeczowe
w znaczeniu
przedmiotowym**

**prawo rzeczowe
w znaczeniu
podmiotowym**

**normy prawa
rzeczowego**

¹ Zob. J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963, s. 7; J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1994, s. 11.

Podstawowym zespołem norm obowiązującego prawa rzeczowego są przepisy księgi drugiej k.c. (art. 140–335). Według tych przepisów prawami rzeczowymi są:

**zamknięta
lista praw
rzeczowych**

- 1) własność (art. 140–231);
- 2) użytkowanie wieczyste (art. 232–243);
- 3) prawa rzeczowe ograniczone (art. 244–335), w tym:
 - a) użytkowanie (art. 252–284);
 - b) służebności (art. 285–305);
 - c) zastaw (art. 306–335);
 - d) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (uregulowane w u.s.m.);
 - e) hipoteka (uregulowana w u.k.w.h.).

Wymienione wyżej przepisy prawa definiują poszczególne rodzaje praw rzeczowych w znaczeniu podmiotowym, natomiast żaden z nich nie ustala jakiegś ogólnej definicji prawa rzeczowego. W nauce prawa cywilnego przyjmuje się, że prawem rzeczowym w znaczeniu podmiotowym jest tylko takie prawo cywilne, które spełnia jednocześnie dwa warunki: po pierwsze, dotyczy rzeczy; po drugie, jest prawem bezwzględny², skutecznym wobec wszystkich (*erga omnes*). W świetle tej definicji nie jest więc prawem rzeczowym takie prawo podmiotowe, które albo nie dotyczy rzeczy, albo nie jest prawem bezwzględny.

U podstaw tej definicji leży treść art. 140 k.c. Według tego przepisu własność, która jest najszerszym prawem podmiotowym, odnosi się tylko do rzeczy. Przepisu tego nie można jednak interpretować w oderwaniu od innych przepisów prawa rzeczowego, które zawarte są w k.c. i w ustawach szczególnych. Do owych innych przepisów zaliczyć należy w szczególności: art. 265 k.c.; art. 327 k.c.; art. 65 ust. 3 i 4 u.k.w.h.³; art. 10 ust. 1 pr. od.⁴; art. 7 p.g.g.⁵; art. 2 pr. łow⁶; art. 4 i 5 pr. energ⁷ w zw. z art. 555 k.c.; art. 39 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy k.p.⁸ w zw. z art. 55² 75¹ § 1 k.c.

**bezwzględny
charakter praw
rzeczowych**

W świetle postanowień art. 140, 233 i 251 k.c. nie ulega wątpliwości, że podmiotowe prawa rzeczowe mają charakter bezwzględny, osoby uprawnione mogą bowiem z nich korzystać z wyłączeniem innych osób. Nie oznacza to jednak, że przedmiotami praw rzeczowych mogą być wyłącznie rzeczy w rozumieniu art. 45 k.c. Przepisy szczególne wskazują na to, że przedmiotami tymi mogą być również prawa, dobra materialne niebędące rzeczami oraz dobra niematerialne.

**przedmioty
praw
rzeczowych**

² Zob. J. Wasilkowski, *op. cit.*, s. 8; J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 11–12; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1997, s. 2.

³ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).

⁴ Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.).

⁵ Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 z późn. zm.).

⁶ Ustawa z dnia 13 października 1995 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 127, poz. 1066 z późn. zm.).

⁷ Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

⁸ Ustawa z dnia 30 sierpnia 1996 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2002 r. Nr 171, poz. 1397 z późn. zm.).

Księga druga k.c., w której zawarte są przepisy prawa rzeczowego, nosi tytuł: *Własność i inne prawa rzeczowe*. W świetle tego tytułu nie ulega wątpliwości, że własność jest prawem rzeczowym. Kwestią sporną – na tle art. 140 k.c. – może być jedynie to, czy termin „własność” ma być odnoszony wyłącznie do rzeczy w rozumieniu art. 45 k.c.⁹, czy może być odnoszony także do innych dóbr, które nie są rzeczami.

Rzeczami w rozumieniu art. 45 k.c. są tylko przedmioty materialne. Natomiast w nauce prawa cywilnego przyjmuje się, że rzeczami są materialne części przyrody na tyle z niej wyodrębnione (w sposób naturalny lub sztuczny), iż w stosunkach społeczno-gospodarczych mogą występować jako dobra samoistne¹⁰. W świetle tych definicji nie są więc rzeczami ani prawa, ani dobra materialne, które nie zostały wyodrębnione z przyrody, ani dobra niematerialne. Jednakże na mocy przepisów szczególnych mogą one być przedmiotami praw rzeczowych.

W świetle art. 244 k.c. jednym z ograniczonych praw rzeczowych jest użytkowanie. Stosownie do treści art. 252 k.c. uprawnia ono do używania rzeczy i pobierania z niej pożytków. W rozdziale dotyczącym użytkowania zawarty jest jednak art. 265 k.c., zgodnie z którym przedmiotem użytkowania mogą być także prawa. W świetle jego postanowień nie można zasadnie twierdzić, że przedmiotem prawa rzeczowego może być tylko rzecz w rozumieniu art. 45 k.c. Może bowiem nim być również wierzytelność, akcja czy obligacja oddana w użytkowanie.

Ograniczonym prawem rzeczowym jest również zastaw. Według art. 306 § 1 k.c. przedmiotem zastawu może być rzecz ruchoma. Jednakże art. 327 k.c. stanowi, że przedmiotem zastawu może być także prawo, jeżeli jest zbywalne. Przedmiotem takim może więc być udział w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, akcja, patent itp., chociaż nie są to rzeczy w rozumieniu art. 45 k.c.

Do ograniczonych praw rzeczowych zalicza się także hipoteki, które nie są związane bezpośrednio z nieruchomością (rzeczą), a mianowicie:

- 1) hipoteka na użytkowaniu wieczystym;
- 2) hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu;
- 3) hipoteka na wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (art. 65 ust. 3 i 4 pkt 1–4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Przepisy dotyczące tych hipotek potwierdzają w pełni tezę, że przedmiotem prawa rzeczowego nie musi być rzecz.

W tytule księgi drugiej k.c., która zawiera przepisy prawa rzeczowego, mowa jest o własności w ogóle, a nie o własności rzeczy. Wbrew zatem postanowieniom art. 140 k.c., który obejmuje terminem „własność” tylko rzecz, do prawa rzeczowego należy zaliczyć również wszystkie te

⁹ Por. E. Gniewek, *op. cit.*, s. 53.

¹⁰ Zob. J. Wasilkowski, *op. cit.*, s. 8; S. Grzybowski, *System prawa cywilnego*, t. I, *Część ogólna*, Wrocław 1974, s. 402; E. Gniewek, *op. cit.*, s. 4; J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 13–14; Z. Radwański, *Prawo cywilne. Część ogólna*, Warszawa 1997, s. 111; B. Ziemiński, *Prawo cywilne. Część ogólna*, Poznań 2003, s. 133–134.

rzeczy

prawa

przepisy szczególne, które regulują zagadnienia własnościowe niezależnie od k.c. Chodzi tu głównie o takie przepisy, jak: art. 10 ust. 1 pr. wod., art. 7 p.g.g. oraz art. 2 pr. łow.¹¹.

wody

Prawo wodne w art. 10 ust. 1 stanowi: „Wody stanowią własność Skarbu Państwa, innych osób prawnych albo osób fizycznych”. Według nauki prawa cywilnego wody zamknięte w zbiornikach naturalnych lub sztucznych (stawach, studniach, beczkach itp.) są rzeczami w rozumieniu art. 45 k.c., powinny więc być oceniane w płaszczyźnie art. 140 k.c., który dotyczy rzeczy. Natomiast wody niezamknięte w zbiornikach są dobrami materialnymi niebędącymi rzeczami, muszą więc być oceniane na podstawie przepisów pr. wod., które są w stosunku do art. 140 k.c. przepisami szczególnymi¹². W świetle postanowień art. 10 ust. 1 pr. wod. brak podstaw do twierdzenia, że przedmiotem własności może być tylko rzecz. Okazuje się bowiem, że może nim być również dobro materialne niebędące rzeczą.

kopaliny

Prawo geologiczne i górnictwo w art. 7 ust. 1 stanowi: „Złoża kopalin nie stanowiące części składowych nieruchomości gruntowej są własnością Skarbu Państwa”. W nauce prawa cywilnego złóż kopalin nie uznaje się za rzeczy, ponieważ nie są one dobrami samoistnymi w rozumieniu art. 45 k.c. Dobrami takimi są dopiero odłączone od złóż kopaliny (węgiel, ruda, sól)¹³. W świetle art. 7 ust. 1 pr.g.g. złoża kopalin stanowiące część składową nieruchomości gruntowej nie będzie przedmiotem odrębnej własności, ponieważ jest częścią składową rzeczy¹⁴. Natomiast będzie przedmiotem odrębnej własności złoża, które nie jest częścią składową nieruchomości, lecz stanowi dobro ogólnonarodowe, którego właścicielem jest Skarb Państwa. Artykuł 7 ust. 1 pr.g.g. potwierdza w pełni tezę, że dobro materialne niebędące rzeczą może być przedmiotem prawa rzeczowego.

zwierzęta łowne

Prawo łowieckie w art. 2 stanowi: „Zwierzęta łowne w stanie wolnym, jako dobro ogólnonarodowe, stanowią własność Skarbu Państwa”. W nauce prawa cywilnego zwierzęta nie są uznawane za rzeczy; są traktowane jako dobra materialne niebędące rzeczami¹⁵. Skoro więc zwierzęta w stanie wolnym stanowią własność Skarbu Państwa, mimo że nie są rzeczami, należy przyjąć, iż są one przedmiotem prawa rzeczowego jako dobro materialne niebędące rzeczą.

Z punktu widzenia prawa rzeczowego na odrębną uwagę zasługują również takie dobra, jak energia, przedsiębiorstwo oraz gospodarstwo rolne.

energia

Energia jest dobrem niematerialnym¹⁶. W świetle art. 45 k.c. nie może więc być uznana za rzecz. Do jej sprzedaży stosuje się jednak przepisy o sprzedaży rzeczy (art. 555 k.c.)

¹¹ Zob. przypisy 4, 5 i 6.

¹² Szerzej na ten temat w § 3 pkt 2.

¹³ Szerzej na ten temat w § 3 pkt 3.

¹⁴ Szerzej na temat części składowej w § 2 pkt 4.

¹⁵ Szerzej na ten temat w § 3 pkt 4.

¹⁶ Zob. § 4 pkt 2.