

Rozdział I. Zarys rozwoju prawa rzeczowego

Literatura: *R. Altamira*, Historia de la propiedad comunal, Madrid 1927; *R. Blau-farb*, The Great Demarcation. The French Revolution and the Invention of Modern Property, Oxford 2016; *S. Buchholz*, Abstraktionprinzip und Immobilienrechts, Frankfurt am Main 1978; *W. Dajczak, T. Giaro, F. Longschamps de Beriere*, Prawo rzymskie. U podstaw prawa prywatnego, Warszawa 2009; *A. Dziadzio*, Powszechna historia prawa, Warszawa 2020; *D. Johnston* (ed.), Cambridge companion to Roman law, New York 2015; *I. Kajtar*, Egyetem-es allam – es jogtortenet Dialog Campus, Kiado 2005; *A. Marongiu*, Storia del diritto italiano Cisalpino, Milano 2000; *J.-Ph. Levy*, Histoire de la propriete, Paris 1972; *A. Lityński*, Historia prawa Polski Ludowej, Warszawa 2013; *G. Lepointe*, Droit romain et ancien droit francais, Paris 1958; The Politics of a European Civil Code, The Hague 2006; *S. Plaza*, Historia prawa w Polsce na tle porównawczym, cz. 1–4, Kraków 2001; *E. van Sijef* (ed.), The Future of European Property Law, München 2012; *K. Sójka-Zielińska*, Historia prawa, Warszawa 2022; *K. Sójka-Zielińska*, Kodeks Napoleona. Historia i współczesność, Warszawa 2007; *T. Valiente*, Manual de historia del derecho espanol, Tecnos 2010; *L. Vojacek, K. Schelle, V. Knoll*, Ceske pravni dejiny, Ales Cenek 2010.

§ 1. Wpływ tradycji prawa rzymskiego na prawo rzeczowe

Zarysowując historię kształtowania się instytucji prawa rzeczowego, **1** nie sposób nie wspomnieć, że prawo rzeczowe jako system należy do jednego z najbardziej konserwatywnych działów prawa cywilnego. Konserwatyzm manifestuje się w ten sposób, że prawo rzeczowe przechowuje często bardzo archaiczne tradycje oraz rozwiązania instytucjonalne, w tym także **bardzo archaiczne instytucje prawne, znajdując dla nich nowy sens i nowe zastosowanie** w zmieniającej się rzeczywistości społecznej i gospodarczej.

Zrąb podstawowych pojęć z zakresu prawa rzeczowego ukształtował się w europejskiej kulturze prawnej pod przemożnym wpływem prawa rzymskiego. Niemniej jednak wpływ instytucji prawa rzymskiego na współczesny obraz pojęciowy prawa rzeczowego był procesem długotrwałym i złożonym. Przede wszystkim należy pamiętać, że prawo rzymskie wpływało na europejską kulturę prawną przez całe tysiąclecia. Zauważyć tu należy, że w istocie nie chodzi o prawo rzymskie sprzed 2000 lat, obowiązujące w samym imperium rzym-

skim, lecz przede wszystkim punktem odniesienia jest tzw. prawo rzymskie poddane procesowi **receptji** europejskiej kulturze prawnej. Doszło do tego, gdy w średniowieczu i w wiekach późniejszych nastąpiło **odrodzenie prawa rzymskiego** głównie na uniwersytetach północnych Włoch, następnie w innych państwach Półwyspu Apenińskiego oraz przede wszystkim w Świętym Cesarstwie Rzymskim Narodu Niemieckiego.

Prawo rzymskie i ukształtowane w nim instytucje prawa rzeczowego **stały się w ten sposób częścią systemu zwanego *ius commune*** (składającego się z prawa kanonicznego Kościoła łacińskiego oraz prawa rzymskiego – obu wykładanych na ówczesnych uniwersytetach jako **prawa „uczone”**).

- 2 Zanim jednak instytucje prawa rzeczowego wywodzące się z prawa rzymskiego znalazły drogę do nowoczesnych kodeksów cywilnych, zredagowanych w rozmaitych krajach Europy od końca XVIII do początku XXI w., musiały minąć kolejne stulecia, kiedy to przejmowano i oswajano instytucje prawa rzeczowego rzymskiego, wypierając tym samym i porzucając ukształtowane wcześniej przez prawo zwyczajowe odmienne rozwiązania. Stopień oddziaływania instytucji rzymskiego prawa rzeczowego był oczywiście różny w różnych krajach. W **krajach kultury niemieckiej**, z uwagi na ich wielowiekową przynależność do struktury politycznej kulturowej i ustrojowej, jaką było Święte Cesarstwo, ten wpływ nie budzi wątpliwości właśnie dzięki procesowi receptji prawa rzymskiego w okresie od XVI do XIX w. Podobna do Świętego Cesarstwa sytuacja miała miejsce w krajach europejskich, których terytoria były niegdyś częścią składową Imperium jeszcze w okresie starożytnym – kraje Półwyspu Iberyjskiego, Półwyspu Apenińskiego lub też południowa Francja. W pozostałych krajach Europy wpływ prawa rzymskiego był nieco słabszy, a ponadto nastąpił dużo później, tj. dopiero w epoce nowoczesnych kodyfikacji, których początek datuje się właśnie na koniec oświecenia, a następnie poprzez kodyfikacje XIX w., do czasów współczesnych. Nie miejsce tu, aby omawiać stopień receptji prawa rzymskiego w poszczególnych kulturach prawnych Europy, niemniej wypada zaznaczyć, że do tej grupy krajów, gdzie wpływ prawa rzymskiego był nieco bardziej ograniczony i nastąpił na szerszą skalę **dopiero w XIX w., należy także Polska.**

- 3 Można zaryzykować twierdzenie, że dawne prawo staropolskie – **prawo ziemskie**, w zakresie prawa rzeczowego zdominowane przez prawo zwyczajowe, wykazywało dość **ograniczony wpływ prawa rzymskiego** i rozwijało się w oparciu o lokalne tradycje i zwyczaje. Natomiast kodeksy pisane prawa cywilnego wprowadzone na ziemiach **polskich w XIX w.** były już kodeksami mocno poddanymi wpływom tradycji prawa rzymskiego. Dotyczy to w szczególności obowiązujących na ziemiach polskich aż do początku 1947 r. takich

kodeksów, jak: austriacki Ogólny kodeks cywilny z 1.6.1811 r. (**Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch** – ABGB, zwany też Powszechnym kodeksem praw cywilnych lub Powszechnym austriackim kodeksem cywilnym), niemiecki Kodeks cywilny z 18.8.1896 r. (**Bürgerliches Gesetzbuch** – BGB), a nawet francuski Kodeks cywilny z 21.3.1804 r. (**Code civil, Code Napoleon**), który akurat w zakresie prawa rzeczowego wykazywał silne wpływy koncepcji rzymskiego prawa rzeczowego. Także autorzy projektów kodyfikacyjnych w zakresie prawa rzeczowego, którzy prowadzili prace w okresie II Rzeczypospolitej oraz po roku 1945, nawiązywali do aparatu pojęciowego oraz tradycji prawa rzymskiego w zakresie prawa rzeczowego. Co ciekawe, czynili to nawet wtedy, gdy chcieli się od tej tradycji odciąć i przygotować nowe, „socjalistyczne” rozwiązania prawa rzeczowego – zgodnie ze wskazówkami ideologicznymi ówczesnej władzy politycznej. Autorzy prac kodyfikacyjnych dokonanych po roku 1945, a zatem zarówno Prawa rzeczowego z 1946 r.¹, jak i do dzisiaj obowiązującego Kodeksu cywilnego², w ogromnym stopniu bazowali na pracach Komisji Kodyfikacyjnej czasów II RP. Dzięki temu sięgano do najnowszych w owym czasie rozwiązań europejskich i wzorców kodeksów obowiązujących w Europie, co oznaczało sięganie w szerokim zakresie do najlepszych tradycji kultury prawnej europejskiej, a tym samym do tradycji prawa rzymskiego. Podsumowując zarys historii prawa rzeczowego w Polsce, wskazać można, że unifikacja prawa cywilnego w XX w. oznaczała jednocześnie „romanizację” i przemożny wpływ instytucji rzymskiego prawa rzeczowego.

§ 2. Zarys rozwoju idei i kształtu prawa własności oraz zasad obrotu tym prawem

Prawa rzeczowe od samego początku rozumiane były jako prawa bezwzględne, skuteczne wobec wszystkich osób uczestniczących w obrocie prawnym (*erga omnes*). W **prawie średniowiecza** charakterystycznym elementem prawa rzeczowego był jednak brak odróżniania własności od posiadania oraz traktowanie jako rzeczy wyłącznie przedmiotów materialnych, fizycznie postrzegalnych (tj. dających się uchwycić zmysłami). Brak rozróżnienia na własność i posiadanie sprawiał, że prawo własności uważano za istniejące tylko wraz z fizyczną kontrolą nad rzeczą (gdy się ją traciło, prawo wygasało). Dotyczyło to zwłaszcza rzeczy ruchomych. Od najdawniejszych też czasów rzeczy

¹ Dekret z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.).

² Ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.).

dzielono według podstawowego schematu na rzeczy nieruchome oraz rzeczy ruchome. Jednakże granica między nimi była wyznaczana inaczej niż współcześnie. Nieruchomościami była oczywiście ziemia jako fragment powierzchni, ale do nieruchomości zaliczano także rzeczy wielkiej wartości – tu brano pod uwagę wartość oraz cel, jakiemu służy dana rzecz. Z kolei **w prawie feudalnym** ogromną rolę odgrywały podziały różnych typów nieruchomości, także nieruchomości ziemskich – np. odróżniano dobra rodowe dziedziczne od „zakupnych”, a konsekwencją był odmienny reżim prawny, którym podlegały.

5 Kiedy **wpływ prawa rzymskiego** na prawo średniowiecznej Europy zaczął być silniejszy, zaczęto **odróżniać własność jako stan prawny od posiadania** w rozumieniu faktycznego władania rzeczą. Niemniej przez długie stulecia pojęcie posiadania różniło się od koncepcji prawa rzymskiego. Nie odróżniano elementu faktycznej detencji (*corpus*) od woli władania rzeczą dla siebie (*animus*). Z jednej strony każdą formę posiadania utożsamiano z prawem do rzeczy (inaczej niż współcześnie), z drugiej strony za posiadanie uważano nawet samo pobieranie pożytków z rzeczy bez faktycznej nad nią kontroli (w przypadku nieruchomości). Tylko w przypadku rzeczy ruchomych wymagano faktycznego trzymania i kontroli/pieczny nad rzeczą. Prowadziło to do zaskakującej ze współczesnego punktu widzenia sytuacji, w której własność była traktowana jako najwyższa forma posiadania i jednocześnie tylko właściciel posiadający był traktowany jako pełnoprawny właściciel. Takie odmienne podejście do relacji między własnością i posiadaniem pozwalało średniowiecznym prawnikom ze szkoły komentatorów sformułować koncepcję tzw. **własności podzielonej**. Właściciel zwierzchni posiadał w stosunku do właściciela podległego uprawnienia o charakterze administracyjnym, publicznoprawnym, włącznie z prawem stosowania wobec niego przemocy w określonych wypadkach (np. jurysdykcja sądowa czy pobieranie podatków). Taki właśnie „mieszany” charakter – częściowo publicznoprawny a częściowo prywatnoprawny – miało egzekwowanie prawa do renty feudalnej, w tym prawa do renty odrobkowej zwanej pańszczyzną.

6 **Pierwszym nowocześniejszym kodeksem cywilnym** obowiązującym na ziemiach polskich, który nie znał własności podzielonej i ujmował własność wyłącznie **w sposób nowoczesny, taki jak w prawie rzymskim**, tzn. jako bezwzględne prawo właściciela do rzeczy z wyłączeniem innych osób oraz zdefiniowane w sposób negatywny (czyli właścicielowi przysługują wszelkie uprawnienia dorzeczy za wyjątkiem tego czego mu prawo wyraźnie zabrania), był francuski Code civil (**Kodeks Napoleona**) z 1804 r. Natomiast pod koniec XIX w. w europejskich systemach prawa cywilnego pojawiła się nowa konstrukcja, przypominająca własność podzieloną, odwołująca się do rzymskiej

instytucji tzw. emfiteuzy. Tytuł własności pozostaje przy właścicielu formalnym ujawnionym w księgach gruntowych, lecz uprawnienia do korzystania z rzeczy (nieruchomości) należą do innego podmiotu, nazywanego użytkownikiem wieczystym, dzierżawcą wieczystym lub posiadaczem „prawa powierzchni” pozwalającego mu np. zabudować grunt. Uprawnienie to ma charakter podmiotowego prawa rzeczowego, jest zbywalne, więc praktycznie to użytkownik wieczysty wchodzi w rolę dawnego właściciela podległego.

Nowa koncepcja prawa własności zarysowała się wraz z epoką oświecenia. Własność zaczęto traktować jako jedno z praw naturalnych i przyrodzone prawo jednostki. Takie filozoficzne założenie sprawiło, że w nowoczesnych, XIX-wiecznych kodeksach prawo własności miało już konstrukcję jednolitego prawa podmiotowego, dającego właścicielowi najszerszy zakres uprawnień do rzeczy z wyłączeniem innych osób – własność „absolutna”. Zanikają w tym czasie formy własności podzielonej, zmarginalizowana także zostaje współwłasność. Hasła liberalizmu sprawiły, że własność oraz ochrona praw właścicielskich zaczynają być traktowane jako centralne zagadnienie prawa rzeczowego (własność ujmowana jako „święta”, a wywłaszczenie dopuszczalne tylko wyjątkowo i za słusznym odszkodowaniem).

Takie ujęcie prawa własności zaczęło być odrzucane w kodeksach późniejszych, przełomu XIX i XX w. **W miejsce absolutnych uprawnień właściciela pojawił się nacisk na funkcje prawa własności oraz na społeczną rolę prawa własności.** W przyjmowanych wtedy kodeksach pojawiają się rozbudowane przepisy ograniczające prawa właściciela, a to na rzecz sąsiadów, a to innych uczestników obrotu prawnego. Ponadto pojawia się klauzula społeczno-gospodarczego przeznaczenia rzeczy. Ograniczenia te mają charakter doktrynalny i wynikający z orzecznictwa sądowego, ale z czasem wprowadzane są do kodeksów dodatkowe klauzule (np. polski Kodeks cywilny z 1964 r. i zakaz korzystania z rzeczy w sposób sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem). Ponadto pojawiają się ograniczenia prawa własności natury publicznoprawnej, administracyjnoprawnej – mają one charakter pozakodeksowych regulacji (np. przepisy o planowaniu przestrzennym itp.). W wielu krajach formą takiego interwencjonizmu w interesie publicznym w sferę prawa własności są rozbudowane przepisy o wywłaszczeniach, nacjonalizacji lub publicznej gospodarce lokalami mieszkalnymi. Pojawiają się także rozbudowane przepisy regulujące zarząd i korzystanie z prawa własności nieruchomości należących do podmiotów publicznych, takich jak Skarb Państwa czy samorządy. Dodatkowo własność, której podmiotem są podmioty publiczne, zaczyna być traktowana inaczej niż własność osób fizycznych lub podmiotów niepublicznych.

Przed przystąpieniem do zarysowania problematyki zasad obrotu prawem własności zaznaczyć jedynie w tym miejscu należy, że nie tylko prawo własności kształtowane w systemach europejskich czerpało z tradycji rzymskiej. Wpływ prawa rzymskiego na instytucje prawa rzeczowego odnotować można również w zakresie praw na rzeczy cudzej, zwanych obecnie ograniczonymi prawami rzeczowymi. Do dnia dzisiejszego występują znane już prawu rzymskiemu (choć oczywiście w pewnych obszarach zmodyfikowane) prawa służebności, zastaw czy hipoteka.

- 9 Wracając do problematyki **rozwoju obrotu prawem własności**, zaznaczyć można, że związana jest ona z instytucją **rejestrów praw rzeczowych na nieruchomościach**. Obrót prawami rzeczowymi różnił się w zależności od rodzaju rzeczy. Przeniesienie własności rzeczy ruchomej przeważnie ograniczało się do samego przekazania władztwa nad rzeczą (*traditio*). Natomiast przeniesienie prawa własności nieruchomości zaczęło być rozbudowaną i wieloetapową czynnością. W wielu krajach **formą przenoszenia własności nieruchomości był fikcyjny proces sądowy**. W konsekwencji fakt zbycia lub nabycia nieruchomości był automatycznie rejestrowany w księgach sądowych. Z kolei w krajach tradycji francuskiej ustalił się zwyczaj dokonywania przenoszenia własności nieruchomości przy pomocy **pisemnego dokumentu**. Sama umowa zaczęła być zatem uważana za wystarczającą do przeniesienia własności (**zasada *solo consensu***), przy czym zawierać powinna ona klauzulę, że zbywca usuwa się z posiadania sprzedawanej nieruchomości (*traditio ficta*).

W rezultacie w wielu krajach już w średniowieczu pojawiły się specjalne księgi rejestrujące zarówno fakt zbycia lub nabycia nieruchomości, jak i pozwalające na stwierdzenie, czy nieruchomość jest obciążona np. ograniczonymi prawami rzeczowymi (**księgi gruntowe**).

- 10 Pojawiły się także dwa **modele przenoszenia praw własności**. W jednych systemach prawnych dokument pisemny nie był konieczny, ale konieczne było zawsze ujawnienie praw nabywcy w specjalnej księdze sądowej (**zasada wpisu konstytutywnego**) – bez tego nabycie nie było skuteczne. W innych systemach konieczne było sporządzenie dokumentu umowy w specjalnej formie i zawarcie jej w obecności określonego funkcjonariusza lub urzędnika państwowego (**zasada przymusu notarialnego**). Bez zachowania formy takiego dokumentu umowa była nieważna. Pierwsze z rozwiązań było charakterystyczne dla systemów prawa rzeczowego w krajach niemieckich, gdzie już od XVIII w. pojawiły się rejestry nieruchomości oraz rejestry transakcji, prowadzone najczęściej przez sądy. Wpis do takiego rejestru był warunkiem skutecznego nabycia. Z kolei w krajach, gdzie silne były wpływy rozwiązań francuskich z Kodeksu Napoleona, stosowano drugi system. Warunkiem skutecznego nabycia nieru-

chomości było sporządzenie umowy w formie aktu notarialnego, ale wpis do ksiąg sądowych lub rejestru był tylko deklaratoryjny (potwierdzał dokonanie transakcji, lecz nie był konieczny dla jej ważności). W rezultacie wiele nieruchomości długo nie posiadało założonych ksiąg ujawniających własność.

Rozdział II. Źródła i wykładnia prawa rzeczowego

Literatura: *M. Araszkiewicz, A. Dąbrowska, Zasada podziału władzy, [w:] M. Florczak-Wątor, A. Grabowski (red.), Argumenty i rozumowania prawnicze w konstytucyjnym państwie prawa. Komentarz, Kraków 2021; W. Dilthey, Pisma estetyczne, Warszawa 1982; M. Florczak-Wątor, A. Grabowski, Clara non sunt interpretanda, [w:] M. Florczak-Wątor, A. Grabowski (red.), Argumenty i rozumowania prawnicze w konstytucyjnym państwie prawa. Komentarz, Kraków 2021; T. Gizbert-Studnicki, Czy systemowość jest konieczną właściwością prawa?, AUWr. Przegląd Prawa i Administracji 2016, t. CIV; E. Gniewek, Prawo rzeczowe, Warszawa 2022; A. Grabowski, Clara non sunt interpretanda vs. Omnia sunt interpretanda. A Never-Ending Controversy in Polish Legal Theory?, Revus 2015, vol. 27; A. Grabowski, M. Krzemiński, Z. Krzykalska, Argument systemowy, [w:] M. Florczak-Wątor, A. Grabowski (red.), Argumenty i rozumowania prawnicze w konstytucyjnym państwie prawa. Komentarz, Kraków 2021; A. Grabowski, M. Krzemiński, Z. Krzykalska, O. Pogorzelski, Argument z typu przepisów prawa, [w:] M. Florczak-Wątor, A. Grabowski (red.), Argumenty i rozumowania prawnicze w konstytucyjnym państwie prawa. Komentarz, Kraków 2021; T. Grzybowski, Jednolitość orzecznictwa a paradygmat interpretacyjny (ze szczególnym uwzględnieniem reguły clara non sunt interpretanda), Archiwum Filozofii Prawa i Filozofii Społecznej 2013, Nr 2; J. Holocher, M. Krzemiński, Zakaz wykładni prawotwórczej, [w:] M. Florczak-Wątor, A. Grabowski (red.), Argumenty i rozumowania prawnicze w konstytucyjnym państwie prawa. Komentarz, Kraków 2021; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo rzeczowe, Warszawa 2022; M. Latacz, O. Pogorzelski, Nakaz respektowania hierarchii źródeł prawa, [w:] M. Florczak-Wątor, A. Grabowski (red.), Argumenty i rozumowania prawnicze w konstytucyjnym państwie prawa. Komentarz, Kraków 2021; L. Leszczyński, System prawa w ujęciu teoretycznoprawnym, AUMCS 2017, Sectio G, Ius LXIV/1; R. Mastalski, Wpływ orzecznictwa na stosowanie prawa podatkowego, RPEiS 2011, z. 2; Monteskiusz, O duchu praw (tłum. T. Boy-Żeleński), Kraków 2016; L. Morawski, Zasady wykładni prawa, Toruń 2010; K. Opalek, J. Wróblewski, Prawo. Metodologia, filozofia, teoria prawa, Warszawa 1991; K. Pleszka, Hierarchia w systemie prawa, ZNUJ. Prace z Nauk Politycznych 1988, z. 33; K. Pleszka, T. Gizbert-Studnicki, Obraz systemu prawa w dogmatyce prawniczej, [w:] S. Wronkowska, M. Zieliński (red.), Szkice z teorii prawa i szczegółowych nauk prawnych, Poznań 1990; K. Pleszka, T. Gizbert-Studnicki, Dwa ujęcia wykładni prawa. Próba konfrontacji, ZNUJ. Prace z Nauk Politycznych 1984, z. 20; O. Pogorzelski, Dodatkowy objaw nieostrości systemu prawa w koncepcji Jerzego Wróblewskiego, [w:] M. Araszkiewicz, M. Krok, M. Sala-Szczyński (red.), Nauka prawa a praktyka prawnicza. Księga jubileuszowa z okazji czterdziestolecia Okręgowej Izby Radców Prawnych w Krakowie, Kraków 2022; O. Pogorzelski, Norma prawa podatkowego i specyfika jej wykładni, [w:] P. Dąbek, K. Stolarski (red.), Ordynacja podatkowa. Prawo materialne i procesowe, Warszawa 2023; O. Pogorzelski, Pojęcie zasady clara non sunt interpretanda w polskiej teorii i filozofii prawa, [w:] G. Blicharz, K. Stolarski (red.), Miejsce verba i voluntas w wykładni prawnej, Kraków 2012;*

Z. Radwański, Uwagi o wykładni prawa cywilnego, RPEiS 2009, z. 1; R. Sarkowicz, J. Stelmach, Teoria Prawa, Kraków 2001; J. Woleński, Logiczne problemy wykładni prawa, Kraków 1972; J. Wróblewski, Modele systemów norm a system prawa (1969), [w:] J. Wróblewski, Pisma wybrane (red. M. Zirk-Sadowski), Warszawa 2015; J. Wróblewski, Rozumienie prawa i jego wykładnia, Wrocław 1990; J. Wróblewski, Sądowe stosowanie prawa, Warszawa 1988; J. Wróblewski, Zagadnienia teorii wykładni prawa ludowego, Warszawa 1959; M. Zieliński, Derywacyjna koncepcja wykładni jako koncepcja zintegrowana, RPEiS 2006, z. 3; M. Zieliński, Wyznaczniki reguł wykładni prawa, RPEiS 1998, z. 3–4; M. Zieliński, M. Zirk-Sadowski, Klaryfikacyjność i derywacyjność w integrowaniu polskich teorii wykładni prawa, RPEiS 2011, z. 2.

§ 1. Źródła prawa rzeczowego

I. Prawo jako system

Zgodnie z różnymi definicjami prawo jest pojmowane jako: zbiór norm, 11
zbiór faktów, czy też zjawisko złożone. Można sensownie mówić o prawie jako zbiorze norm, nie przesądzając, czy prawo może zostać zredukowane do tego zbioru, czy też może zbiór ten stanowi część prawa ujmowanego jako zjawisko złożone. Odbieranie **prawa jako systemu** jest rezultatem traktowania systemowości jako specjalnej właściwości prawa, co jest podkreślane przez sposoby definiowania prawa, koncepcje obowiązywania prawa, a także sposoby wykładni prawa. Nowoczesne systemy prawa stanowionego cechują się „systemowością prawa”, która została uwarunkowana historycznie i jest zrelatywizowanym zjawiskiem kulturowym. Wyróżnia się rozmaite ujęcia (np. „mechanistyczne”, „logiczne”) czy też koncepcje systemów. Zagadnienie struktury systemu normatywnego wyczerpująco opracował H. Kelsen, który wyodrębnił systemy: **statyczny**, **dynamiczny** oraz **mieszany**. Dla H. Kelsena normy prawne tworzą system dynamiczny. Ze względu na to, że w czystej postaci system dynamiczny składałby się wyłącznie z norm kompetencyjnych, współczesne systemy prawa są uznawane za systemy mieszane.

System prawa należy do szerszej kategorii systemów normatywnych, a systemy 12
norm są uporządkowanymi zbiorami norm. Norma jest **regulą** albo **zasadą postępowania**, zatem odróżnienie zasad i reguł postępowania ma charakter podziału logicznego. Żadna **norma postępowania** nie może wykazywać cech reguły i zasady jednocześnie. Ze względu jednak na to, że zarówno zasady, jak i reguły wskazują, kto, w jakich okolicznościach, jak powinien się zachować, to należą one do klasy norm postępowania. Dla reguł charakterystyczne jest to, że każda reguła obowiązuje w określonym porządku prawnym z taką samą „mocą” na zasadzie *tertium non datur* – są stosowane na zasadzie „**wszystko**

albo nic”. Z kolei zasady stanowią argumenty za konkluzją, że należy realizować określony stan rzeczy, w możliwie największym stopniu – stanowią **nakazy** (wymogi) **optymalizacyjne** nieokreślające, jak należy postępować – wymagają realizacji pożądanego stanu rzeczy. Cechują się „**wagą**” albo „**ważnością**”, w odróżnieniu od reguł, które są jej pozbawione. Reguły od zasad różnią się także sposobem stosowania: reguły prawne są aplikowane w sposób „**zero-jedynkowy**” – albo znajdują zastosowanie, albo nie, a aplikowalność zasad prawnych ma charakter **stopniowalny**.

- 13 Koncepcja prawa jako systemu zakłada, że prawo jest uporządkowanym zbiorem norm rekonstruowanych z przepisów prawa zawartych w aktach prawodawczych. Wyodrębnia się różnorakie kryteria tego uporządkowania, w tym kryteria odnoszące się do struktury pionowej i poziomej całego systemu prawa. Wymiar poziomy struktury umożliwia przedstawienie miejsca poszczególnych gałęzi prawa w systemie prawa. Kryteria poziomego podziału systemu, w ramach których można uwzględnić odrębności związane z przedmiotem regulacji oraz jej metodą, odrębności spowodowane sposobem sankcjonowania norm prawnych, typami regulowanych stosunków prawnych, a także różnymi typami stosowania norm i odmiennymi typami adresatów poszczególnych norm prawnych, są różnorodne. Wszystkie te odrębności prowadzą do wyróżnienia poszczególnych działów prawa, gałęzi prawa oraz jego subgałęzi, a w końcu instytucji prawnych.

II. Normy prawa rzeczowego

- 14 Do podstawowych źródeł prawa rzeczowego zalicza się akty normatywne charakteryzujące się zróżnicowaną doniosłością prawną w obrębie systemu prawa. Prawo rzeczowe w znaczeniu przedmiotowym jest zbiorem przepisów regulujących prawne formy korzystania z rzeczy, które przybierają postać **podmiotowych praw rzeczowych**. Przepisy te regulują zatem nabycie i utratę, treść tych podmiotowych praw rzeczowych oraz ich ochronę. Regulują też taką formę korzystania z rzeczy jak posiadanie, które nie stanowi prawa podmiotowego, a stan faktyczny. Dodatkowo prawo rzeczowe zawiera również regulacje dotyczące rejestrów publicznych służących ujawnianiu podmiotowych praw rzeczowych, takich jak np. księgi wieczyste.
- 15 Do podstawowych źródeł prawa rzeczowego zalicza się akty normatywne o zróżnicowanej randze normatywnej. Co więcej, akty normatywne stanowiące zbiór źródeł prawa rzeczowego są rozproszone w obrębie całego systemu prawa. **Charakterystyczną cechą przedmiotowych norm prawa rzeczowego** jest to, że przeważnie mają one charakter **norm bezwzględnie obowiązujących**

(*ius cogens*). Istotą tych przepisów jest to, że nie mogą być one wyłączone ani też ograniczone wolą stron. Różnią się one zatem od innych norm należących do prawa cywilnego – tzw. **względnie obowiązujących** (*ius dispositivum*), które znajdują zastosowanie wtedy, gdy strony nie uregulowały danego stosunku w sposób odmienny. Nasączenie prawa rzeczowego przepisami bezwzględnie obowiązującymi przekłada się na to, że w obszarze prawa rzeczowego nie ma miejsca na dowolne kształtowanie stosunku prawnego (tu: prawnorzecowego), co jest dozwolone w prawie zobowiązań z uwagi na obowiązującą tam zasadę swobody umów. **Zasada swobody umów** możliwa jest do realizacji w obszarze prawa zobowiązań właśnie dzięki temu, że prawo zobowiązań w większości zawiera przepisy o charakterze względnie obowiązującym. Przepisy bezwzględnie obowiązujące, które w większości występują w prawie rzeczowym, umożliwiają realizację odmiennej zasady niż zasada swobody umów, a mianowicie **zasady zamkniętej listy praw rzeczowych** (*numerus clausus*). W myśl tej zasady zamknięta jest lista podmiotowych praw rzeczowych, a zatem strony nie mogą tworzyć nowych praw rzeczowych, które nie zostały ukształtowane w ustawie wolą ustawodawcy, a dopuszczalność modyfikowania treści istniejących praw rzeczowych jest bardzo ograniczona. Zasada ta koresponduje z tym, że prawa rzeczowe stanowią prawa o charakterze bezwzględnym, a zatem skuteczne są one względem wszystkich (*erga omnes*), co powoduje, że nie może istnieć nieokreślona, ciągle modyfikowana ilość praw, które wywołują skutki wobec wszystkich podmiotów. Zupełnie inaczej ukształtowane zostało prawo zobowiązań, gdzie dopuszczalność tworzenia nowych stosunków obligacyjnych wynika z tego, że stosunki zobowiązaniowe wiążą jedynie strony tego stosunku¹.

Normy prawa rzeczowego odgrywają doniosłe znaczenie w systemie prawa. **16** Ich szczególna pozycja wynika z tego, że dotyczą mienia, które zajmuje jedną z centralnych pozycji w systemie prawa cywilnego. Charakter i właściwości normatywne instytucji związane z prawem rzeczowym wpływają na inne dziedziny prawa cywilnego, a także na inne gałęzie prawa, ze względu na określony przez normodawcę charakter stosunków własnościowych.

Mając na uwadze zróżnicowaną **hierarchię normatywną** norm prawa rzeczowego, należy na samym początku wskazać normy o randze konstytucyjnej, które mają duże znaczenie dla obszaru prawa rzeczowego. Mowa w tym miejscu przede wszystkim o art. 21 ust. 1 i 2, art. 20, art. 23 oraz 64 ust. 3, art. 165 ust 1 *in fine* Konstytucji RP. Aktem normatywnym, który stanowi podstawowe i rozbudowane źródło norm prawa rzeczowego, jest Kodeks cywilny,

¹ Szerzej na ten temat w rozdziale III.

a w szczególności jego księga druga, nosząca wielce znaczący tytuł dla prawa rzeczowego, tj. „Własność i inne prawa rzeczowe” (art. 140–352). Normy dotyczące prawa rzeczowego znajdują się także w innych księgach kodeksu, takich jak normy odnoszące się do przedmiotów stosunków cywilnoprawnych (księga pierwsza, art. 44–55) czy też uregulowania dotyczące nabycia i utraty praw podmiotowych (księga trzecia i czwarta), a także przepisy wprowadzające Kodeks cywilny¹ (art. XXVI oraz art. XXXVII–XLVIII). Także Kodeks rodzinny i opiekuńczy² zawiera normy odnoszące się do uregulowań związanych z prawem rzeczowym, które dotyczą stosunków majątkowych małżeńskich, zarządu majątkiem dziecka, osoby objętej opieką oraz kuratelą. Problematyka praworzeczowa jest uregulowana także w Kodeksie postępowania cywilnego³, w szczególności w normach odnoszących się do postępowań egzekucyjnego oraz zabezpieczającego.

- 17 Uregulowanie praw rzeczowych ulega ciągłym zmianom i uzupełnieniom, które dokonywane są w odrębnych aktach normatywnych, do których można zaliczyć przede wszystkim ustawy dotyczące – bezpośrednio lub pośrednio – materii odnoszącej się do nabycia i utraty, treści oraz ochrony podmiotowych praw rzeczowych. Należy także zwrócić uwagę na to, że ustawodawca nie uregulował w KC instytucji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz hipoteki.

Do innych, doniosłych, ustawowych (*de lege lata*) źródeł prawa rzeczowego można zaliczyć m.in. regulacje zawarte w następujących ustawach:

- 1) ustawa z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece⁴;
- 2) ustawa z 17.5.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne⁵;
- 3) ustawa z 14.2.1991 r. – Prawo o notariacie⁶;
- 4) ustawa z 28.9.1991 r. o lasach⁷;
- 5) ustawa z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa⁸;
- 6) ustawa z 24.6.1994 r. o własności lokali⁹;

¹ Zob. ustawa z 23.4.1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm.).

² Ustawa z 25.2.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.).

³ Ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.).

⁴ T.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1984 ze zm.

⁵ T.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1752 ze zm.

⁶ T.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1799 ze zm.

⁷ T.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 530.

⁸ T.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 589.

⁹ T.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.

- 7) ustawa z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów¹;
- 8) ustawa z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami²;
- 9) ustawa z 29.8.1997 r. – Ordynacja podatkowa³;
- 10) ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych⁴;
- 11) ustawa z 18.9.2001 r. – Kodeks morski⁵;
- 12) ustawa z 3.7.2002 r. – Prawo lotnicze⁶;
- 13) ustawa z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁷;
- 14) ustawa z 11.4.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego⁸;
- 15) ustawa z 9.6.2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze⁹;
- 16) ustawa z 20.2.2015 r. o rzeczach znalezionych¹⁰;
- 17) ustawa z 20.7.2017 r. – Prawo wodne¹¹.

Wyliczenie to nie jest wyczerpujące, natomiast w literaturze przedmiotu zwraca się uwagę na znaczenie, jakie mają w systemie prawa powyższe akty normatywne.

Normy prawa rzeczowego nie są zawarte jedynie w Konstytucji oraz usta- 18
wach. Ustawodawca kształtuje system norm prawa rzeczowego także przez
wydawanie rozporządzeń wykonawczych, powierzenie kompetencji do ich
wydawania Radzie Ministrów lub właściwym ministrom. Rozporządze-
nia wykonawcze wydawane na podstawie delegacji ustawowej nie są zjawi-
skim rzadkim w systemie prawa rzeczowego, a wydawane są np. na podstawie
upoważnień zawartych w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, ustawie
o gospodarce nieruchomościami czy też ustawie o gospodarowaniu nierucho-
mościami rolnymi Skarbu Państwa.

III. Judykatura

Zgodnie z monteskiuszowską zasadą **podziału władzy** sądy są „władzą 19
zerową”, sędziowie są „ustami ustawy”, a rolę normodawcy może pełnić jedy-
nie władza ustawodawcza, która wyposażona jest w kompetencje tworzenia

¹ T.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2017.

² T.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.

³ T.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.

⁴ T.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 558.

⁵ T.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1309.

⁶ T.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2110.

⁷ T.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.

⁸ T.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 423 ze zm.

⁹ T.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.

¹⁰ T.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 501 ze zm.

¹¹ T.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.

prawa. Z zasady podziału władzy wynika dominujące w kulturze prawa stanowionego przekonanie, że rolą sędziów nie jest tworzenie prawa – sądy nie powinny tworzyć prawa przez wydawanie orzeczeń **precedensowych** czy formułowanie zasad ogólnych. Z zakazem wykładni prawotwórczej wiążą się ściśle idee **liberalizmu** i **pozytywizmu prawniczego**, a ze względu na to, że zwolennicy tych idei zakładali oczywistość tezy o związaniu sędziego tekstem ustawy, nie rozwijano uzasadniających ją konstrukcji teoretycznoprawnych. Aż do czasu XX-wiecznego kryzysu pozytywizmu prawniczego, gdy pojawiła się potrzeba szerszej podbudowy teoretycznoprawnej idei związania sędziego ustawą (utożsamiane z zakazem tworzenia przez sędziego nowych treści normatywnych), która jest jedną z podstaw koncepcji państwa prawnego i praworządności.

- 20 Prawotwórstwo sądowe** może przybierać zróżnicowane formy: określanie reguł ogólnych, które nie występują w tekstach prawnych, dokonywanie konkretyzacji ustawowych norm ogólnych, faktyczny wpływ wykładni, której dokonują sądy wyższych instancji na orzecznictwo sądów niższych instancji – pod rygorem uchylecia orzeczenia. Najbardziej zbliżone do prawotwórstwa były wytyczne wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej uchwalane przez Sąd Najwyższy na podstawie art. 28 ustawy z 15.2.1962 r. o Sądzie Najwyższym¹. Faktem jest, że z właściwości wykładni i stosowania prawa wynika pewna swoboda organów stosujących prawo.
- 21** Dla odróżnienia **precedensu** od **decyzji prawotwórczej** ważny jest charakter wpływu decyzji sądowych. I tak precedens dotyczy wpływu decyzji sądowych na treść innych rozstrzygnięć. Z kolei decyzja prawotwórcza dotyczy wpływu decyzji sądowych na treść normy prawnej. Przy czym orzeczenie prawotwórcze jest szczególnym rodzajem precedensu – oddziałuje na dalsze orzecznictwo. Prawotwórczy charakter orzeczeń może być wynikiem twórczej działalności interpretatora, która powoduje wprowadzenie do systemu prawnego kategorii orzeczeń o zbliżonym charakterze do aktów normatywnych. **Element twórczy** w szczególności może występować przy **wykładni pojęć prawnych, pojęć niedookreślonych, wykładni rozszerzającej** oraz **zwężającej**. Ponadto w sytuacji konieczności dokonania wyboru przez interpretatora określonego znaczenia normy prawnej – w sytuacji, gdy zastosowanie dyrektyw interpretacyjnych nie prowadzi do jednoznacznego wyniku.
- 22** Należy przy tym zauważyć, że analizy dotyczące wykładni prawotwórczej, precedensów czy orzeczeń prawotwórczych formułowane były pod rządami aktów normatywnych, które przewidywały istnienie wytycznych wymiaru

¹ Dz.U. Nr 11, poz. 54 ze zm.

sprawiedliwości i praktyki sądowej Sądu Najwyższego oraz kompetencji Trybunału Konstytucyjnego do ustalania powszechnie obowiązującej wykładni prawa, które odpowiednio w roku 1989 oraz 1997 zostały usunięte z polskiego systemu prawa. Eliminacja podyktowana była uznaniem, że naruszają niezawisłość sędziowską. W związku z tym znaczna część rozważań teoretyczno-prawnych straciła na znaczeniu. Aktualne piśmiennictwo skupia się na dwóch kierunkach rozważań. Z jednej strony na, wynikającym z Konstytucji RP, braku kompetencji prawotwórczej sądów, z drugiej zaś – na przejawach faktycznego prawotwórstwa sądowego w poszczególnych gałęziach prawa.

Orzecznictwo sądowe pełni funkcję dopełniającą (*resp.* uzupełniająca) 23 w stosunku do prawotwórczej działalności normodawcy – szczególnie znaczenie przypisuje się orzeczeniom SN, a w szczególności uchwałom, ze względu na cel, jakim jest wyjaśnienie norm prawnych, które budzą wątpliwości lub wywołują rozbieżności w judykaturze. Zadaniem uchwał jest zapewnienie jednolitości wykładni prawa i orzecznictwa sądowego. Realizują one jeden z trzech konstytutywnych elementów **idei prawa: pewność prawa** obok **sprawiedliwości (równości)** oraz **celowości**. Rozstrzygnięcia SN, które nie mają statusu **precedensów de iure** – ze względu na uznanie, jakie cieszą się wśród sędziów sądów powszechnych wykorzystujących podzielaną przez nich argumentację SN w praktyce orzeczniczej – nabierają charakteru **precedensów de facto**. Wpływa to na realizację postulatu jednolitości stosowania prawa.

IV. Doktryna

Piśmiennictwo (doktryna, nauka prawa) nie jest źródłem prawa – jednakże 24 ma duże znaczenie w procesie prawotwórczym oraz aplikacyjnym norm prawnych, tj. w pracach tworzenia i stosowania prawa. Namysł nad obowiązującymi normami i instytucjami prawa rzeczowego ułatwia poznanie charakteru i właściwości danej instytucji prawa oraz odkrycie celu, czy też **podstawowej idei normy prawnej** (*ratio legis*). Dokonywanie krytycznej analizy obowiązujących norm prawa rzeczowego, także z perspektywy historycznej oraz prawnoporównawczej, przez przedstawicieli nauki prawa oraz zgłaszanie przez nich postulatów zmian obowiązującego prawa (*de lege ferenda*), niejednokrotnie prowadzi do dokonywania postulowanych merytorycznych modyfikacji (zmian) prawa. Powoływanie się na poglądy doktryny zajmuje szczególnie miejsce w procesie aplikacyjnym norm prawnych. Mają one wpływ zarówno na praktykę prawa, jak i na orzecznictwo sądowe. Szczególna rola poglądów nauki prawa uwidacznia się zarówno w **kontekście odkrycia treści decyzji stosowania prawa** (rozstrzygnięcia konkretnego przypadku w oparciu o normy prawne, ale posiłkując