

ROZDZIAŁ I

OGÓLNE WIADOMOŚCI O PRAWIE RZECZOWYM

Literatura: *M. Balwicka-Szczyrba*, Korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – właścicieli urządzeń przesyłowych, Warszawa 2015; *M. Bednarek*, Przedsiębiorstwo jako przedmiot czynności prawnych – spory doktrynalne z perspektywy praktyki obrotu, *Studia Prawnicze* 2009, Nr 3; *taż*, Mienie. Komentarz do art. 44–55³ Kodeksu cywilnego, Kraków 1997; *J. Bieluk*, Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz, Warszawa 2016; *A. Bieranowski*, Dekompozycja konstrukcji zasiedzenia w nowym reżimie ograniczeń nabywania własności nieruchomości rolnej – zagadnienia węzłowe i uwagi de lege ferenda, *Rej.* 2016, Nr 5; *W. Borysiak* (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis 2024; *R. Budzinowski*, W kwestii statusu prawnego gospodarstwa rolnego jako przedsiębiorstwa, [w:] *J. Jacyszyn, A. Dańko-Roesler, M. Pazdan, W. Popiołek* (red.), *Rozprawy z prawa prywatnego. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Aleksandrowi Oleszce*, Warszawa 2012; *K. Czerwińska-Koral*, Pojęcie gospodarstwa rolnego w kodeksie cywilnym – zagadnienia wybrane, *Roczniki Administracji i Prawa* 2013, Nr 13; *S. Dmowski, S. Rudnicki*, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna, Warszawa 1999; *A. Doliwa*, Prawo rzeczowe, Warszawa 2010; *E. Drozd*, Numerus clausus praw rzeczowych, [w:] *S. Sołtysiński* (red.), *Problemy kodyfikacji prawa cywilnego* (Studia i rozprawy), Księga pamiątkowa ku czci Profesora Zbigniewa Radwańskiego, Poznań 1990; *T. Dybowski* (red.), *System PrPryw*, t. 3, Warszawa 2007; *tenże*, *Rzecz o stosunku prawnym prawa rzeczowego*, *PiP* 1978, z. 5, s. 68 i nast.; *E. Gniewek* (red.), *System PrPryw*, t. 3, Warszawa 2013, s. 159; *tenże* (red.), *System PrPryw*, t. 3, Warszawa 2020; *E. Gniewek, P. Machnikowski* (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2016; *M. Gutowski* (red.), *Komentarz KC*, t. I, Warszawa 2018; *M. Hąbdas*, Przedsiębiorstwo w znaczeniu przedmiotowym, *KPP* 2002, Nr 2; *tenże*, Zbycie przedsiębiorstwa jako przejaw sukcesji singularnej, [w:] *L. Ogieńko, W. Popiołek, M. Szpunar* (red.), *Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa profesora Maksymiliana Pazdana*, Kraków 2005; *J. Ignatowicz, K. Stefaniuk*, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2003; *ciż*, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2022, s. 17–42; *M. Saffan* (red.), *System PrPryw*, t. 1, Warszawa 2012; *A. Klein*, *Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego*, Wrocław 1976; *D. Kokoszka*, *Gospodarstwo rolne. Zagadnienia konstrukcyjne*, *KPP* 2008, z. 4; *E. Kremer*, *Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 3.2.1995 r.*, *PS* 1997, Nr 5; *A. Lichorowicz*, *Status prawny gospodarstw rodzinnych w ustawodawstwie krajów Europy Zachodniej*, Białystok 2000; *J.M. Łukasiewicz*, *Instytucje prawa rzeczowego. Repetytorium*, Warszawa 2016; *K. Osajda* (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2017; *tenże* (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2020; *P. Pelczyński*,



Charakter prawny przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym, *Rej.* 1998, Nr 1; *Z. Radwański, A. Olejniczak*, Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 2023, s. 129–143; *S. Rudnicki*, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2004; *W. Rozwadowski*, Posiadanie w prawie polskim na tle prawa rzymskiego, *Czasopismo Prawno-Historyczne* 1969, t. XLI, z. 2, s. 17–33; *S. Slotwiński*, Status prawny energii elektrycznej jako wyznacznik stosunków umownych w polskim prawie prywatnym, Warszawa 2017; *K. Stefańska*, Darowizna gospodarstwa rolnego na rzecz małoletniego, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997; *R. Strzelczyk*, Prawo obrotu nieruchomościami, Warszawa 2016; *J. Wasilkowski*, Zarys prawa rzeczowego, Warszawa 1963, s. 7–12; *J.A. Strzępka*, Problematyka cywilnoprawna przenoszenia własności gospodarstwa rolnego na następcę, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997; *B. Wierzbowski*, Gospodarka nieruchomościami. Podstawy prawne, Warszawa 2010, s. 31 i nast.; *B. Ziemianin*, Prawo rzeczowe, Kraków 2003, s. 19–42; *tenże*, Prawo cywilne. Część ogólna, Poznań 2003, s. 133–158; *B. Ziemianin, K.A. Dańska*, Prawo rzeczowe, Warszawa 2012, s. 17–36.

§ 1. Pojęcie prawa rzeczowego

W literaturze prawniczej termin „prawo rzeczowe” używany jest w dwojakim znaczeniu: **przedmiotowym i podmiotowym**. **Prawo rzeczowe w znaczeniu przedmiotowym** oznacza zespół norm prawnych regulujących problematykę własności, użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych oraz posiadania. Są to normy o charakterze *ius cogens*. **Prawo rzeczowe w znaczeniu podmiotowym** oznacza prawo podmiotowe określonej kategorii, np. własność, użytkowanie wieczyste, użytkowanie czy hipotekę¹.

W nauce prawa cywilnego przyjmuje się, że prawem rzeczowym w znaczeniu podmiotowym jest tylko takie prawo cywilne, które spełnia jednocześnie dwa warunki:

- 1) dotyczy rzeczy,
- 2) jest prawem bezwzględnym, skutecznym *erga omnes*.

W świetle tej definicji nie jest prawem rzeczowym takie prawo podmiotowe, które albo nie dotyczy rzeczy, albo nie jest prawem bezwzględnym².

U podstaw powyższej definicji leży art. 140 KC, który odnosi prawo własności do rzeczy. Należy jednak podkreślić, iż przepisu tego nie można interpretować w oderwaniu od innych przepisów Kodeksu cywilnego oraz przepisów ustaw szczegółowych. Przepisy szczególne wskazują na to, że przedmiotami praw rzeczowych mogą być nie tylko rzeczy, ale również prawa, dobra materialne niebędące rzeczami, dobra niematerialne, czy zespoły rzeczy i praw³.

Do powołanych przepisów szczególnych zaliczamy m.in.: art. 265, 327 KC, art. 65 ust. 2 i 3 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.

¹ Tak: *B. Ziemianin*, Prawo, s. 19 z cyt. tam literaturę.

² Tak: *J. Ignatowicz, K. Stefaniuk*, Prawo, Warszawa 2022, s. 18; *B. Ziemianin*, Prawo, s. 20 z cyt. tam literaturę.

³ Tak: *B. Ziemianin*, Prawo, s. 20–21.



Dz.U. z 2025 r. poz. 341), art. 211 ust. 1 i 2 ustawy z 20.7.2017 r. – Prawo wodne (tekst jedn. Dz.U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.), art. 10 ustawy z 9.6.2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 1290), art. 2 ustawy z 13.10.1995 r. – Prawo łowieckie (tekst jedn. Dz.U. z 2025 r. poz. 539 ze zm.), art. 4 i 5 ustawy z 10.4.1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 266 ze zm.) w zw. z art. 555 KC, art. 64 ustawy z 30.8.1996 r. o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 1198 ze zm.) w zw. z art. 55¹ i 75¹ KC.

Jednym z ograniczonych praw rzeczowych jest użytkowanie. Uprawnia ono do używania rzeczy i pobierania z niej pożytków. Jednak art. 265 KC wyraźnie przewiduje, że **przedmiotem użytkowania mogą być również prawa** np. wierzytelności, prawa z papierów wartościowych, takich jak akcje czy obligacje. Ograniczonym prawem rzeczowym jest również zastaw. Zgodnie z art. 306 § 1 KC przedmiotem zastawu może być rzecz ruchoma. Jednak art. 327 KC stanowi, że **przedmiotem zastawu mogą być także prawa, jeżeli są zbywalne**, np. wierzytelności, udziały w spółce z o.o., prawa z papierów wartościowych (akcji, obligacji), a więc nie rzeczy w rozumieniu art. 45 KC.

Również przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece potwierdzają postawioną tezę, że przedmiotem prawa rzeczowego nie musi być rzecz. Hipoteka, co do zasady, ustanowiona być może na nieruchomości (rzeczy), ale także na prawach: **użytkowaniu wieczystym, własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu, czy wierzytelności zabezpieczonej hipoteką.**

Zgodnie z art. 211 ust. 1 PrWod wody stanowią własność Skarbu Państwa, innych osób prawnych albo osób fizycznych. Wody zamknięte w zbiornikach stanowią – według nauki prawa cywilnego – rzeczy, natomiast wody niezamknięte w zbiornikach stanowią dobra materialne niebędące rzeczami. W świetle postanowień art. 211 ust. 1 PrWod okazuje się, że przedmiotem prawa rzeczowego może być również dobro materialne niebędące rzeczą. Artykuł 10 PrGeol przewiduje, że złoża węglowodorów, węgla kamiennego, metanu występującego jako kopalina towarzysząca, węgla brunatnego, rud metali, z wyjątkiem darniowych rud żelaza, metali w stanie rodzimym, rud pierwiastków promieniotwórczych, siarki rodzimej, soli kamiennej, soli potasowej, soli potasowo-magnezowej, gipsu i anhydrytu, kamieni szlachetnych, pierwiastków ziem rzadkich, gazów szlachetnych, wodoru bez względu na miejsce ich występowania, są objęte własnością górniczą. Własnością górniczą są objęte także złoża wód leczniczych, wód termalnych i solanek oraz części górotworu położone poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej, w szczególności znajdujące się w granicach obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej. Prawo własności górniczej przysługuje Skarbowi Państwa. Złoża kopalin niewymienionych powyżej są objęte prawem własności nieruchomości gruntowej. W nauce prawa cywilnego kopaliny nie są traktowane jako rzeczy, ponieważ nie są dobrami samoistnymi. Stają się dobrami samoistnymi po ich odłączeniu ze złóż. Reżim kopalin jest specyficzny. Kopaliny wskazane w art. 10 ust. 1, 2 i 4 PrGeol



stanowią własność Skarbu Państwa. Złoża kopalin niewymienionych w art. 10 ust. 1 i 2 PrGeol są objęte prawem własności nieruchomości gruntowej jako jej części składowe. Dopóki nie zostaną odłączone ze złoża, jako części składowe nieruchomości gruntowej, nie mogą być odrębnym przedmiotem własności. Artykuł 2 PrŁow przewiduje, że zwierzęta łowne w stanie wolnym, jako dobro ogólnonarodowe, stanowią własność Skarbu Państwa. W nauce prawa cywilnego zwierzęta nie są rzeczą, lecz dobrami materialnymi niebędącymi rzeczami. Energia jest dobrem niematerialnym¹ i do jej sprzedaży stosuje się przepisy o sprzedaży rzeczy (art. 555 KC). Energię wytwarza, przetwarza, magazynuje, przesyła i dystrybuuje przedsiębiorstwo energetyczne, będące właścicielem energii, którą sprzedaje (zob. m.in. art. 4 i 5 PrEnerg).

Nie są również rzeczami zespoły rzeczy i praw jak przedsiębiorstwo czy gospodarstwo rolne (*universitatis iuris*). Zgodnie z art. 75¹ KC **przedsiębiorstwo może być zbyte, wydzierżawione, oddane w użytkowanie, na podstawie jednej czynności prawnej** (art. 55² KC). Przedsiębiorstwo stanowi odrębny przedmiot stosunków cywilnoprawnych. W literaturze wskazuje się na zasadność tworzenia wzorowanego na własności prawa bezwzględnego do przedsiębiorstwa, a nawet dopuszczalność konstruowania pojęcia „własność przedsiębiorstwa”. Własność przedsiębiorstwa jest prawem rzeczowym, mimo że przedsiębiorstwo jako kompleks majątkowy nie jest rzeczą. Gospodarstwo rolne może być przedmiotem własności (współwłasności) w świetle art. 195 i 213 KC. Artykuł 55² KC powinien być tu stosowany *per analogiam* (zob. też art. 55⁴ KC)².

W doktrynie wskazano, że termin „własność przedsiębiorstwa” stanowi przejaw pewnej konwencji językowej, nie w pełni skorelowanej z przepisami KC. Skoro bowiem przedsiębiorstwo nie jest rzeczą w znaczeniu techniczno-prawnym, nie może być też przedmiotem własności w znaczeniu ścisłym (art. 140 KC). Przedsiębiorstwo nie może być również przedmiotem *rei vindicatio*. Ochrona windykacyjna może dotyczyć tylko rzeczy oznaczonych indywidualnie – składników przedsiębior-

¹ Kwalifikacja energii jako dobra niematerialnego nie jest obecnie jednoznaczna. Jak wskazuje *S. Slotwiński*: „Gdyby można było polegać na wynikach badań nauk przyrodniczych, to bez wątpienia należałoby uznać energię za przedmiot materialny, ponieważ energia elektryczna nie jest niczym innym, jak uporządkowanym ruchem elektronów, a więc wykorzystaniem elementarnych cząstek, z których zbudowany jest świat. Przy ścisłym trzymaniu się wyznaczonych i utrwalonych przez wiele lat poglądów należy stwierdzić, że właściwości energii uniemożliwiają jej cywilistyczne wyodrębnienie. Stąd tak łatwo o zakwalifikowanie energii jako dobra niematerialnego albo materialnego niebędącego rzeczą, aczkolwiek nie będzie można energii elektrycznej odmówić samoistości w obrocie prawnym”. Zob. szerzej: *S. Slotwiński*, Status prawny energii elektrycznej jako wyznacznik stosunków umownych w polskim prawie prywatnym, Warszawa 2017, rozdz. II, § 5.

² Zob.: *B. Ziemanin*, Prawo, s. 24; *W. Katner*, [w:] *M. Saffan* (red.), System PrPryw, t. 1, 2012, s. 1355–1356 (Autor ten opowiada się za stosowaniem wprost przepisu art. 55² KC); *E. Gniewek*, [w:] *E. Gniewek* (red.), Komentarz KC, 2011, art. 55¹, Nb 4. Odmienne *P. Machnikowski*, [w:] *E. Gniewek* (red.), System PrPryw, t. 3, 2020, s. 29; *R. Morek*, [w:] *K. Osajda* (red.), Komentarz KC, 2017, art. 55¹, Nb 27; *P. Popardowski*, [w:] *K. Osajda* (red.), Komentarz KC, 2020, art. 55³, Nt 41. Odmienne stanowisko prezentuje *R. Budzinowski*, wskazując, że gdyby ustawodawca dopuszczał możliwość zbycia gospodarstwa rolnego, to wyraziłby to przez przepis wprost dedykowany dla tego zespołu składników materialnych i niematerialnych. Brak takiego przepisu oznacza, że gospodarstwo rolne jako masa majątkowa nie może być przedmiotem samodzielnego obrotu prawnego. W konsekwencji jego zbycie nie będzie następowało w drodze jednej czynności prawnej (*R. Budzinowski*, [w:] *M. Gutowski* (red.), Komentarz KC, t. I, 2018, art. 55³, Nb 22).

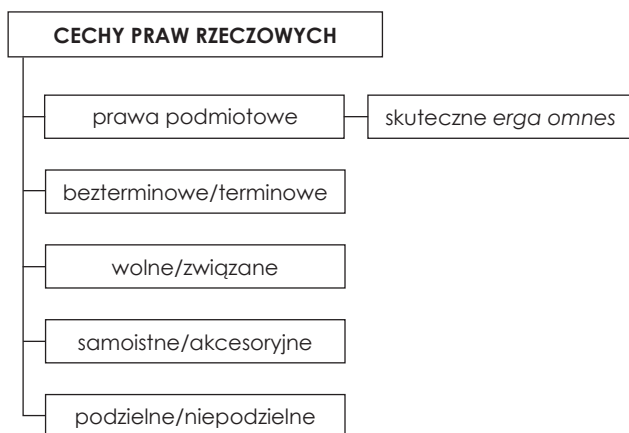


stwa. Zob. wyr. SN z 27.3.2000 r., III CKN 633/98, Legalis oraz wyr. SN z 21.10.2010 r., IV CSK 118/10, MoP 2011, Nr 19, s. 1055. Orzeczenia te poddano w literaturze krytyce (*B. Ziemianin*, Prawo, s. 24).

Prawo rzeczowe jest prawem podmiotowym bezwzględnym, skutecznym wobec wszystkich. Oznacza to, że właściciel może żądać respektowania jego uprawnień przez wszystkie osoby. Inaczej niż na przykład dzierżawca, którego prawo podmiotowe jest skuteczne tylko wobec drugiej strony stosunku prawnego¹.

W polskim prawie cywilnym to ustawa decyduje, czy dane prawo podmiotowe jest prawem bezwzględnym czy względnym. Strony natomiast mają w niektórych przypadkach prawo wyboru między prawem bezwzględnym a prawem względnym. Grunt rolny może być np. oddany w dzierżawę albo użytkowanie².

Schemat 1. Cechy praw rzeczowych



§ 2. Przedmioty praw rzeczowych

I. Uwagi ogólne

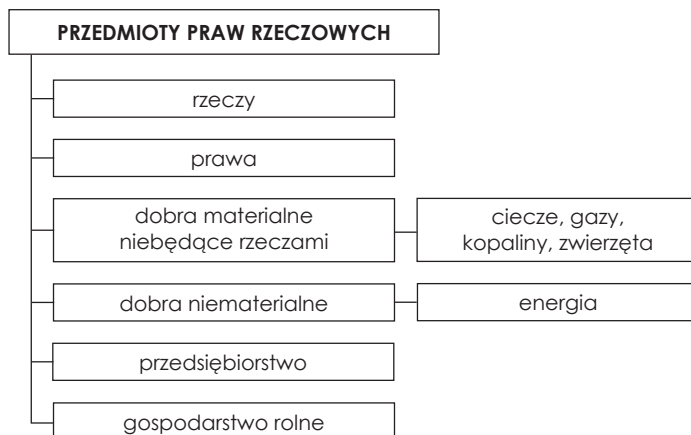
W świetle powyższych ustaleń należy stwierdzić, że przedmiotami praw rzeczowych mogą być w szczególności: rzeczy, ciecze i gazy, kopaliny, zwierzęta, energia, przedsiębiorstwo, gospodarstwo rolne. Jako przedmioty stosunków cywilnoprawnych są one omawiane w ramach wykładu z części ogólnej prawa cywilnego. Z uwagi jednak na podstawowe znaczenie tych instytucji w prawie rzeczowym zostaną teraz omówione kolejno.

¹ Zob. *A. Doliwa*, Prawo, s. 4–5.

² Zob. też *Z. Radwański*, Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 2003, s. 271.



Schemat 2. Przedmioty praw rzeczowych



II. Pojęcie rzeczy

Zgodnie z art. 45 KC rzeczami w rozumieniu tego kodeksu są tylko przedmioty materialne. Jest to definicja legalna. Bardziej rozbudowana jest definicja doktrynalna, według której rzeczami są materialne części przyrody w stanie pierwotnym lub przetworzonym, na tyle wyodrębnione (w sposób naturalny lub sztuczny), że w stosunkach społeczno-gospodarczych mogą być traktowane jako dobro samoistne¹.

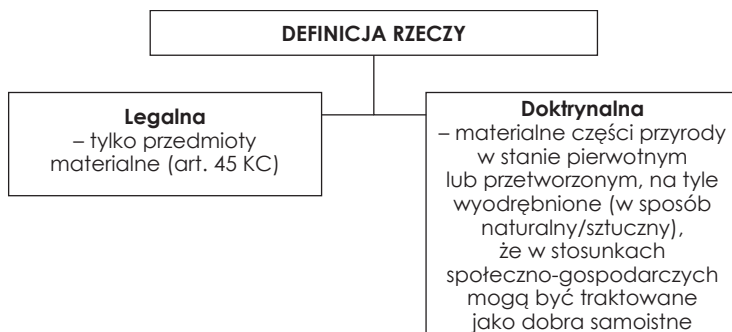
Podstawowymi cechami rzeczy jest to, że stanowią **przedmioty materialne** oraz, że **zostały wyodrębnione z przyrody**. W świetle powyższej definicji nie będzie rzeczą np. utwór literacki, z uwagi na brak materialnego charakteru, czy np. kopaliny, ciecze, gazy – ze względu na brak wyodrębnienia z przyrody. Te ostatnie staną się rzeczami po ich wyodrębnieniu – zamknięciu w zbiornikach (ciecze), czy odłączeniu (wydobyciu) od złoża (kopaliny). **Szczególnym rodzajem rzeczy są przedmioty materialne wyłączone z obrotu prawnego** – komórki, tkanki, narządy ludzkie pochodzące ze zwłok lub żywego człowieka. Zgodnie z ustawą z 1.7.2005 r. o pobieraniu, przechowywaniu i przeszczepianiu komórek, tkanek i narządów (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 1185 ze zm.) zakazany jest nie tylko obrót nimi, ale także czynności przygotowawcze w postaci rozpowszechniania ogłoszeń o odpłatnym zbyciu, nabyciu lub o pośredniczeniu w odpłatnym zbyciu lub nabyciu komórek, tkanek i narządów w celu ich przeszczepienia. Za pobrane od dawcy komórki, tkanki lub narządy nie można żądać ani przyjmować zapłaty, innej korzyści majątkowej lub korzyści osobistej (art. 3 ust. 1 PrzeszczepU)².

¹ Zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo, Warszawa 2022, s. 19; B. Ziemianin, Prawo, s. 21.

² Zob. szerzej: S. Rudnicki, [w:] S. Dmowski, S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna, Warszawa 1998, s. 109–110. Zob. art. 43–46b PrzeszczepU.



Schemat 3. Definicja rzeczy



Nie są rzeczami zespoły rzeczy i praw: przedsiębiorstwo, gospodarstwo rolne, spadek. Ponadto nie występuje w polskim prawie cywilnym pojęcie **rzeczy zbiorowej** (*universitas rerum*), to jest takiej całości, na którą składają się rzeczy tego samego rodzaju, np. książki w bibliotece. Przedmiotem własności albo ograniczonego prawa rzeczowego może być zatem określona rzecz takiego zbioru (np. określona książka), a nie cały zbiór, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

III. Klasyfikacja rzeczy

Podstawowym podziałem rzeczy jest podział na nieruchomości i ruchomości. Nieruchomościami są: części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 46 § 1 KC).

Wyróżnia się zatem **trzy rodzaje nieruchomości: gruntowe, budynkowe i lokalowe.** Grunty są zawsze nieruchomościami, natomiast budynki trwale z gruntem związane i części takich budynków są odrębnymi nieruchomościami wówczas, gdy przepisy szczególnie tak stanowią. W innym przypadku stanowią części składowe gruntu (art. 48 KC).

Współczesne pojęcie nieruchomości opiera się na koncepcji *res immobiles* wypracowanej przez prawo rzymskie w ustawie XII Tablic, rozumianej jako grunt i wszystko to, co jest z nim trwale związane. To właśnie z tej koncepcji wyrosła zasada „*superficies solo cedit*”, według której własność gruntu rozciągała ową *superficies*, przez którą rozumiano wszystko to, co było z gruntem związane. Wzniesiony na cudzym gruncie budynek przypadał *ex lege* właścicielowi gruntu, bez względu na wysokość poniesionych nań nakładów oraz relację do wartości gruntu. Koncepcja ta uległa z biegiem lat dalszemu poszerzeniu na *zasadę „dominus soli est dominus coeli et inferorum”* (czyli, że własność gruntu rozciąga się także na jego podziemie i znajdujący się nad nim słup powietrza), co wyrażano nieraz jako „*usque ad sidera, usque ad inferos*” („aż do gwiazd i aż do piekieł”). Koncepcje te zostały przyjęte przez większość ustawodawstw europejskich. Artykuł 517



Kodeksu Napoleona stanowił, że grunty i budynki są z natury swej nieruchomością, zaś w myśl art. 522 KN własność ziemi pociąga za sobą własność powierzchni i wnętrza. Podobną regulację zawierał kodeks cywilny austriacki, który w § 291 wyróżniał rzeczy ruchome i nieruchome, zaś w § 293 przewidywał, że rzeczami nieruchomymi są te, które nie mogą być przeniesione bez uszkodzenia ich istoty. Według § 297 KCA nieruchomościami były również wzniesione na gruncie domy i zabudowania wraz z kolumną powietrza w linii prostopadłej do ziemi. Kodeks cywilny niemiecki nie miał definicji legalnej nieruchomości, ale przewidywał w § 94, że rzeczy trwale z gruntem związane stanowią jego istotne części składowe. Zaliczał do nich budynki oraz nieodłączone od ziemi plody gruntu. Artykuł 387 X Tomu Zwodu Praw Rosyjskich wymieniał jako przynależności gruntu m.in.: budynki, dwory, młyny, przewozy, groble, rzeki, jeziora i stawy. Przepisy rosyjskie przewidywały możliwość oddzielenia własności budynku od własności gruntu w przypadku posadowienia na gruncie dzierżawnym. Ponadto budynki nabyte do rozbiórki, bez prawa nabywcy do korzystania z gruntu, traktowano jako ruchomości – Dekret z 11.10.1946 r. Prawo rzeczowe uznawał za nieruchomości części powierzchni ziemskiej, stanowiące odrębny przedmiot własności. Koncepcja ta została przyjęta następnie w Kodeksie cywilnym¹.

Grunty dzielą się na rolnicze i nierolnicze. Nieruchomościami rolnymi (**gruntami rolnymi**) są takie grunty, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w zakresie produkcji roślinnej, zwierzęcej, ogrodniczej, sadowniczej i rybnej (art. 46¹ KC).

Kryterium wyodrębniającym nieruchomość rolną z punktu widzenia Kodeksu cywilnego jest sposób jej wykorzystywania. Nie jest przy tym konieczne rzeczywiste prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie, lecz wystarczy możliwość takiego wykorzystania. O zakwalifikowaniu jakiejś nieruchomości do kategorii nieruchomości rolnych decydują więc właściwości gruntu. Powinny być takie, aby grunt mógł być wykorzystywany do działalności wytwórczej w rolnictwie. Można powiedzieć, że określony układ stosunków faktycznych powinien rozstrzygać o kwalifikacji danej nieruchomości jako nieruchomości rolnej. Sytuacja ulega komplikacji, gdyż stosunki te różnie się kształtują w odniesieniu do poszczególnych fragmentów nieruchomości gruntowej. W takiej sytuacji należy ustalić funkcję dominującą i na jej podstawie dokonać określonej kwalifikacji. Istotne znaczenie ma również rodzaj użytku ujawnionego w ewidencji gruntów i budynków².

Definicję **nieruchomości rolnej** zawiera także ustawa z 11.4.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 423 ze zm.). W myśl art. 2 pkt 1 tej ustawy przez pojęcie nieruchomości rolnej należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu KC, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Obie przytoczone definicje mają istotne znaczenie na gruncie KC, gdyż do nieruchomości rolnych, które odpowiadają definicji zawartej w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, w sprawach dotyczących np. zniesienia współwłasności należy uwzględniać także przepisy tej ustawy (zob. np. art. 210 § 2 i art. 213 § 2 KC).

¹ Zob.: R. Strzelczyk, Prawo obrotu nieruchomościami, Warszawa 2016, s. 1–2 wraz z przytoczoną tam literaturą.

² Zob.: B. Wierzbowski, Gospodarka nieruchomościami. Podstawy prawne, Warszawa 2010, s. 31–35.



Pozostałe grunty to grunty nierolnicze. Obydwa rodzaje gruntów poddane są odrębnym reżimom prawnym (zob. w szczególności ustawy z: 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.; 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, tekst jedn. Dz.U. z 2025 r. poz. 826 ze zm.; 3.2.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 82; 11.4.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 423 ze zm.).

Artykuł 3 OchrGruntU określa podstawowe kierunki ochrony gruntów rolnych i leśnych – przez ograniczanie przeznaczania gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz obowiązek rekultywacji jako istotny kierunek ochrony gruntów (zob. *E. Kremer*, Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 3.2.1995 r., PS 1997, Nr 5, s. 37).

Zgodnie z art. 46 § 1 KC gruntem jest część powierzchni ziemskiej. Zgodnie z art. 143 KC własność gruntu rozciąga się także na przestrzeń nad i pod powierzchnią ziemi, w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu. Oznacza to, że właściciel nie będzie mógł sprzeciwić się korzystaniu z tej przestrzeni przez inne podmioty, w granicach obowiązującego prawa¹.

Zasada *superficies solo cedit* zakłada, że wszystko to, co znajduje się na gruncie, stanowi własność właściciela gruntu, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Wyrazem tej zasady jest art. 48 KC, który przewiduje, że budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania stanowią części składowe gruntu, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

W świetle art. 46 § 1 KC wyróżnić można budynki trwale z gruntem związane i takie, które nie są trwale z gruntem związane. Pierwsze mogą stanowić odrębne nieruchomości na mocy przepisów szczególnych (art. 235, 272, 279 KC) albo części składowe gruntu, drugie są ruchomościami (zob. schemat 4).

Części budynków (lokale) mogą stanowić odrębne nieruchomości na mocy przepisów szczególnych².

Kolejnym podziałem rzeczy jest podział na rzeczy oznaczone co do tożsamości i rzeczy oznaczone co do gatunku. Podział ten jest istotny z punktu widzenia wielu przepisów Kodeksu cywilnego, w szczególności art. 155 KC (zob. schemat 5).

Rzeczy oznaczone co do tożsamości to rzeczy oznaczone indywidualnie (np. obraz *E. Muncha*, „Krzyk”), rzeczy oznaczone co do gatunku to rzeczy oznaczone rodzajowo (np. tona pszenicy, skrzynka chleba typu „Wiejski”, partia słoików z dżemem truskawkowym).

Zgodnie z art. 155 KC umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inne umowy zobowiązujące do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenoszą własność rzeczy na nabywcę, chyba że przepis

¹ Zob. art. 4, 118a, 119, 123, 124 ustawy z 3.7.2002 r. – Prawo lotnicze (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 2110 ze zm.); art. 10 i 11 PrGeol.

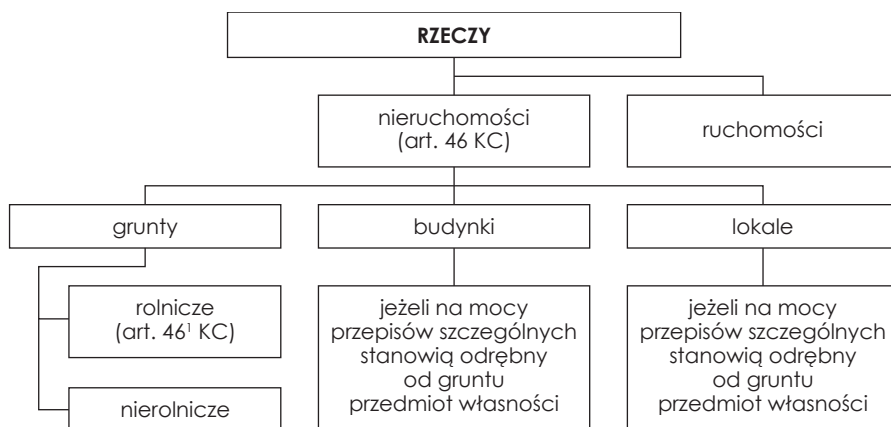
² Zob. art. 2 ust. 1 ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.).



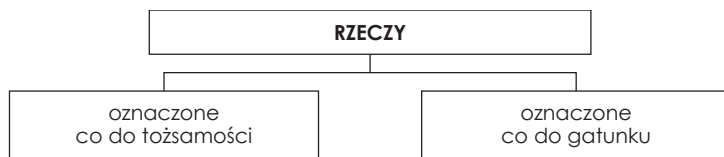
szczególony stanowi inaczej, lub gdy strony umówiły się inaczej. Do przeniesienia własności rzeczy oznaczonych co do gatunku (oraz rzeczy przyszłych) potrzebne jest przeniesienie ich posiadania.

Co do zasady, własność rzeczy co do tożsamości oznaczonej przechodzi więc na nabywcę *solo consensu*, na mocy samej umowy między stronami. Jest to czynność prawna konsensualna. Do przeniesienia własności rzeczy oznaczonych co do gatunku oraz rzeczy przyszłych nie wystarcza zawarcie samej umowy między stronami, potrzebne jest jeszcze przeniesienie posiadania rzeczy. Jest to więc czynność prawna realna. Co do przeniesienia posiadania zob. art. 348–351 KC.

Schemat 4. Klasyfikacja rzeczy (I)



Schemat 5. Klasyfikacja rzeczy (II)



IV. Części składowe rzeczy, przynależności, pożytki

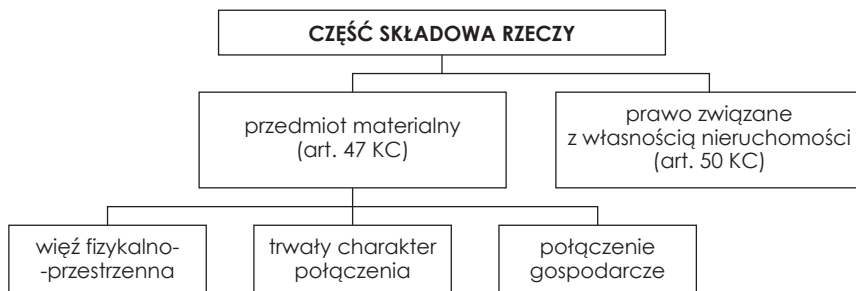
Zgodnie z art. 47 KC **częścią składową rzeczy** jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Przedmioty po-



łączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych¹.

Przykład: Częścią składową roweru jest np. koło, częścią składową biurka – szuflada itd.

Schemat 6. Część składowa rzeczy



Części składowe nieruchomości gruntowej określa art. 48 KC przewidując, iż z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. W myśl art. 191 KC własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową. Rzecz ruchoma, która stała się częścią składową nieruchomości, nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 KC). A zatem dotychczasowy właściciel rzeczy ruchomej traci jej własność, a własność nieruchomości rozciąga się na połączoną z nią rzecz ruchomą. Zasada ta dotyczy zarówno połączenia rzeczy ruchomej z nieruchomością gruntową, jak i z budynkową oraz lokalową (art. 46 § 1 KC). Wypadek połączenia rzeczy ruchomej z gruntem określa się właśnie jako zasadę *superficies solo cedit*, która oznacza, że wszystko, co zostało z gruntem stale związane, dzieli los prawny tego gruntu. Skutek przewidziany w komentowanym przepisie następuje niezależnie od tego, jaka jest wartość rzeczy połączonej, kto dokonał połączenia (właściciel nieruchomości czy rzeczy ruchomej, czy też osoba trzecia), czy połączenie zostało dokonane w dobrej czy w złej

¹ Zob. wyr. SN z 28.6.2002 r. (I CK 5/02, PB 2002, Nr 12, s. 17): O tym, czy określone elementy stanowią części składowe jednej rzeczy złożonej, rozstrzyga obiektywna ocena gospodarczego znaczenia istniejącego między nimi fizycznego i funkcjonalnego powiązania. Jeśli są one powiązane fizycznie i funkcjonalnie, tak że tworzą razem gospodarczą całość, stanowią części składowe jednej rzeczy złożonej, choćby całość ta dała się technicznie łatwo zdemontować. Podobnie wypowiedział się także SN w wyr. z 11.1.2006 r. (II CSK 65/05, Legalis), w którym uznał, iż „na trwałość związania z gruntem urządzenia (art. 48 KC), powodującą, iż stanowi ono część składową gruntu, wskazuje nie tylko fizyczne, ale i funkcjonalne ich powiązanie, sprawiające, że razem – grunt i urządzenie – tworzą całość gospodarczą. Okoliczność, że istnieje techniczna możliwość odłączenia urządzenia od gruntu, nie jest wystarczająca do uznania, że urządzenie nie jest częścią składową gruntu”.

wierze, czy jest rezultatem działania człowieka, czy sił przyrody. Połączenie rzeczy ruchomej z nieruchomością pociągają za sobą potrzebę rozliczeń między właścicielem nieruchomości a dotychczasowym właścicielem rzeczy ruchomej. Jeżeli nic innego nie wynika z łączącego strony stosunku prawnego, stosuje się przepisy art. 224–231 KC o rozliczeniach pomiędzy właścicielem a posiadaczem; art. 405 i nast. KC o bezpodstawnym wzbogaceniu oraz art. 415 i nast. KC o naprawieniu szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym. Zob. rozdział IV § 22.

W sposób szczególny ustawodawca uregulował status prawny **urządzeń przesyłowych**, czyli urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych. Uznał mianowicie, że urządzenia przesyłowe nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa (art. 49 § 1 KC w zw. z art. 55¹ KC). W takiej sytuacji osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń przesyłowych i jest ich właścicielem, może żądać, aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci, nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca (art. 49 § 2 KC)¹.

Wejście urządzenia w skład przedsiębiorstwa jest kwestią faktu, co oznacza, że z chwilą przyłączenia urządzenia do sieci, która należy do przedsiębiorstwa, urządzenie to przestaje być częścią składową nieruchomości, stając się składnikiem przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym w rozumieniu art. 55¹ KC (nie zaś „częścią składową przedsiębiorstwa”, gdyż Kodeks cywilny nie zna takiego pojęcia), co jednak nie wpływa na kwestie własnościowe².

Przywołana uchwała Sądu Najwyższego, choć zapadła w poprzednim stanie prawnym, zachowała aktualność również obecnie. Właściciel nie traci praw do urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej lub innych podobnych urządzeń, znajdujących się na jego gruncie przez to, że zostały one połączone z siecią przedsiębiorstwa. O tytule prawnym do urządzeń przesyłowych decydować powinna umowa zawarta pomiędzy ich właścicielem a przedsiębiorcą przesyłowym. Przedsiębiorcy przesyłowemu może przysługiwać bowiem inny niż własność tytuł prawny do tych urządzeń (ograniczone prawo rzeczowe, prawo obligacyjne). W braku porozumienia roszczenie o przeniesienie własności urządzeń przesyłowych realizowane może być na drodze sądowej zarówno przez właściciela, jak i przez przedsiębiorcę (art. 49 § 2 KC). Natomiast z art. 49 § 1 KC wynika, że urządzenie przesyłowe, z chwilą przyłączenia go do sie-

¹ Przytoczone brzmienie powołany art. 49 KC uzyskał na mocy ustawy z 30.5.2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 116, poz. 731 ze zm.).

² Zob. wyr. TK z 4.12.1991 r. (W 4/91, OTK 1991, Nr 1, poz. 22). Zob. też uchw. SN z 8.3.2006 r. (III ZP 105/05, OSNC 2006, Nr 10, poz. 139). Sąd Najwyższy wyjaśnił w niej, że: przepis art. 49 KC nie stanowi samoistnej podstawy prawnej przejścia urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz innych podobnych urządzeń na własność właściciela przedsiębiorstwa przez ich połączenie z siecią należącą do tego przedsiębiorstwa.

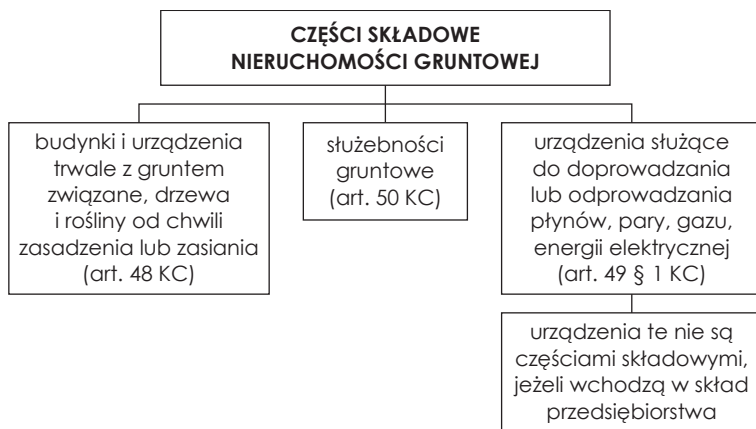


ci przedsiębiorstwa, przestaje być częścią składową nieruchomości, a staje się rzeczą ruchomą¹.

Zgodnie z art. 50 KC za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością (np. służebności gruntowe).

Zob. schemat 7.

Schemat 7. Części składowe nieruchomości gruntowej



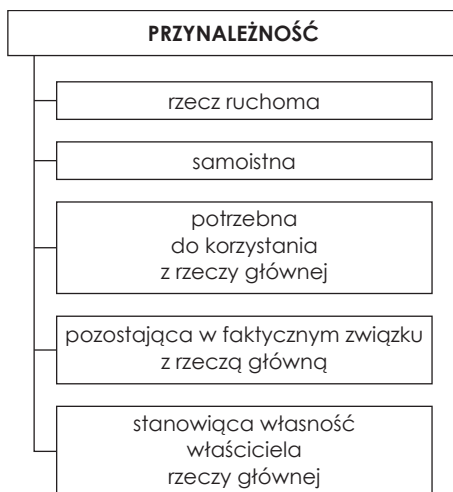
Przynależnością jest rzecz ruchoma, samoistna, potrzebna do korzystania z rzeczy głównej, zgodnie z jej przeznaczeniem, pozostająca z nią w faktycznym związku, odpowiadającym temu celowi, stanowiąca własność właściciela rzeczy głównej. Przynależność nie traci takiego charakteru przez przemijające pozbawienie jej faktycznego związku z rzeczą główną (art. 51 KC).

Zob. schemat 8.

Przykład: Rzeczą główną będzie rower, a przynależnością pompka do roweru.

¹ Zob. szerzej: *G. Bieniek*, Z problematyki stosowania art. 49 Kodeksu cywilnego, Nowy Przegląd Notarialny 2003, Nr 1, s. 11; *tenże*, Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna, Warszawa 2008, s. 11–49; *A. Stępień-Sporek*, Status prawny urządzeń wskazanych w art. 49 KC, MoP 2008, Nr 14, s. 735 i nast.; *R. Trzaskowski*, Z problematyki stosunków własnościowych na tle art. 49 kodeksu cywilnego, KPP 2001, Nr 3, s. 581; *G. Matusik*, Własność urządzeń przesyłowych a prawo do gruntu, Warszawa 2013, s. 285; *B. Rakoczy*, Glosa do uchw. SN z 6.6.2014 r., III CZP 107/13, OSP 2016, Nr 5, poz. 42; *tenże*, Służebność przesyłu w praktyce, Warszawa 2009, s. 32–34; *M. Balwicka-Szczyrba*, Korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – właścicieli urządzeń przesyłowych, Warszawa 2015, rozdz. II, pkt 1.3. Co do wcześniejszego stanowiska judykatury na tle art. 49 KC, zob. wyr. NSA z 7.10.1999 r. (I SA 2082/98, niepubl.).

Schemat 8. Przynależność



Czynność prawna mająca za przedmiot rzecz główną obejmuje także przynależność, chyba że strony umowy się inaczej albo, gdy przepis szczególny stanowi inaczej (zob. art. 52 KC).

Rzecz może przynosić **pożytki**. Artykuł 53 KC wyróżnia **pożytki rzeczy naturalne i cywilne**. Pożytkami naturalnymi rzeczy są jej plody i inne odłączone od niej części składowe, jeżeli według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy, np. zboże zebrane z pola, zerwane owoce itd. Pożytkami cywilnymi rzeczy są dochody, jakie rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego (np. czynsz z umowy najmu, czynsz dzierżawny). Z kolei pożytkami prawa są dochody, które prawo to przynosi zgodnie ze swym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem (art. 54 KC).

Zob. schemat 9.

V. Pozostałe przedmioty praw rzeczowych

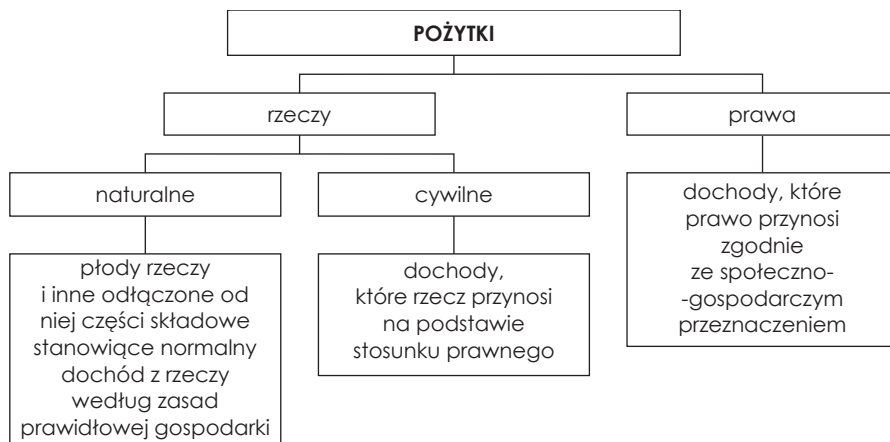
Ciecze i gazy zamknięte w zbiornikach stanowią rzeczy, niezamknięte w zbiornikach – są dobrami materialnymi niebędącymi rzeczami, do których mają zastosowanie przepisy ustawy – Prawo wodne i ustawy – Prawo geologiczne i górnicze.

Zgodnie z art. 211 PrWod wody stanowią własność Skarbu Państwa, innych osób prawnych albo osób fizycznych. Wody morza terytorialnego, morskie wody wewnętrzne wraz z morskimi wodami wewnętrznymi Zatoki Gdańskiej, śródlądowe wody powierzchniowe płynące oraz wody podziemne stanowią własność Skarbu Państwa. Wody stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego są wodami publicznymi. Śródlądowe wody stojące, woda w rowie



oraz woda w stawie, który nie jest napełniany w ramach usług wodnych, ale wyłącznie wodami opadowymi lub roztopowymi lub wodami gruntowymi, znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowej stanowią własność właściciela tej nieruchomości (art. 214 PrWod). Ryby oraz inne organizmy żyjące w wodzie stanowią jej pożytki, do pobierania których jest uprawniony właściciel wód (art. 263 ust. 1 PrWod).

Schemat 9. Pożytki – rodzaje



Do kopalin zaliczamy m.in.: gaz ziemny, ropę naftową, węgiel kamienny, sól kamienną, kamienie szlachetne. Złoża kopalin nie są rzeczami w rozumieniu Kodeksu cywilnego z uwagi na brak wyodrębnienia ich z przyrody. Są natomiast rzeczami minerały wydobyte ze złóż. Do kopalin stosuje się przepisy ustawy – Prawo geologiczne i górnicze.

Zwierzęta dzielą się na łowne i gospodarskie. Zwierzęta łowne w stanie wolnym, jako dobro ogólnonarodowe, stanowią własność Skarbu Państwa (art. 2 PrŁow). Zwierzęta nie są rzeczami, gdyż mają zdolność poruszania się i odczuwania cierpienia. Stanowi o tym wyraźnie art. 1 ust. 1 ustawy z 21.8.1997 r. o ochronie zwierząt (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 1580), który przewiduje, że zwierzę, jako istota żyjąca, zdolna do odczuwania cierpienia, nie jest rzeczą. Człowiek jest mu winien poszanowanie, ochronę i opiekę. W sprawach nieuregulowanych w ustawie do zwierząt stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące rzeczy (art. 1 ust. 2 ZwierzętaU).

Energia stanowi **dobro niematerialne**¹ choć z punktu widzenia fizyki uzasadniona mogłaby być też odmienna kwalifikacja². W Kodeksie cywilnym regulacje dotyczące energii znalazły się w dwóch przepisach – art. 435 i 555. Pierwszy z powołanych przepisów wymienia pewne postaci energii, utożsamiając ją z siłami przyrody

¹ B. Ziemianin, Z. Kuniewicz, Prawo cywilne. Część ogólna, Poznań 2007, s. 147.

² P. Machnikowski, [w:] E. Gniewek (red.), System PrPryw, t. 3, 2020, s. 30.