

Część I. Ogólne wiadomości o prawie rzeczowym

Literatura: *E. Drozd*, Numerus clausus praw rzeczowych, [w:] *S. Soltysiński* (red.), Problemy kodyfikacji prawa cywilnego (studia i rozprawy). Księga pamiątkowa ku czci Profesora Zbigniewa Radwańskiego, Poznań 1990; *T. Dybowski*, Ochrona własności w polskim prawie cywilnym. Rei vindicatio – actio negatoria, Warszawa 1969; *E. Gniewek*, Kodeks cywilny. Księga druga – własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Kraków 2001; *S. Grzybowski*, Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego, Warszawa 1976; *J. Ignatowicz, K. Stefaniniuk*, Prawo rzeczowe, Warszawa 2012; *A. Klein*, Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego, Wrocław 1976; *W.J. Kocot*, [w:] *A. Brzozowski, W.J. Kocot, W. Opalski*, Prawo rzeczowe. Zarys wykładu, Warszawa 2016; *P. Machnikowski*, [w:] *E. Gniewek* (red.), System Prawa Prywatnego, t. 3, Prawo rzeczowe, Warszawa 2020; *Z.K. Nowakowski*, Prawo rzeczowe. Zarys wykładu, Warszawa 1980; *J. Wasilkowski*, Zarys prawa rzeczowego, Warszawa 1963; *S. Wójcik*, [w:] *J. Ignatowicz* (red.), System Prawa Cywilnego, t. 2, Prawo własności i inne prawa rzeczowe, Ossolineum 1977.

Rozdział I. Wieloznaczność terminu „prawo rzeczowe”

§ 1. Prawo rzeczowe w znaczeniu przedmiotowym i podmiotowym

Tradycyjnie już wyróżnia się w literaturze pojęcie prawa rzeczowego w znaczeniu przedmiotowym i w znaczeniu podmiotowym.

W pierwszym, **przedmiotowym znaczeniu**, prawo rzeczowe oznacza **zespół przepisów**, które regulują formy prawne korzystania z rzeczy przybierające postać podmiotowych praw rzeczowych. Jest więc ono zespołem źródeł prawa (nazywanego właśnie „prawem rzeczowym”) regulujących problematykę podmiotowych praw rzeczowych; nabycia i utraty, treści i ochrony praw rzeczowych.

- 2 Studia prawa rzeczowego obejmują zatem analizę przepisów prawa regulujących reżim prawny podmiotowych praw rzeczowych. Także z tej przedmiotowej perspektywy, z myślą o skomentowaniu właściwych przepisów prawa, przyjęto nazwę niniejszego podręcznika; podobnie czynią wszyscy inni autorzy.
- 3 Dla ścisłości trzeba jednak zauważyć, że obowiązujący Kodeks cywilny, stanowiący podstawowe źródło prawa cywilnego, w tytule jego księgi II stroni od nazwania jej regulacji „prawem rzeczowym”, przyjmuje zaś – nawiązując już do perspektywy podmiotowej – tytuł „Własność i inne prawa rzeczowe”.
- 4 Generalnie zaś przedmiotem regulacji prawa rzeczowego jest kształtowanie reżimu prawnego **podmiotowych praw rzeczowych**; tu właśnie pojawia nam się pojęcie **prawa rzeczowego** (w liczbie mnogiej – praw rzeczowych) **w znaczeniu podmiotowym**. Najogólniej mówiąc, chodzi tutaj o ściśle skatalogowane – według zasady *numerus clausus* – prawa podmiotowe o charakterze bezwzględnym, dotyczące rzeczy: prawo własności, użytkowanie wieczyste i ograniczone prawa rzeczowe.

§ 2. Instytucje prawa rzeczowego

- 5 Jak wspomniano, przedmiotem regulacji prawa rzeczowego pozostają podmiotowe prawa rzeczowe. Ściśle biorąc, instytucja (konstrukcja) podmiotowych praw rzeczowych zajmuje centralne miejsce w tej regulacji. Nie można jednak przeoczyć dalszych instytucji prawa rzeczowego.
- 6 Niezwłocznie trzeba zauważyć, że w kategorii podmiotowych praw rzeczowych ujął ustawodawca i uregulował prawo własności (art. 140 i n. KC), użytkowanie wieczyste (art. 232 i n. KC) oraz ograniczone prawa rzeczowe (art. 244 i n. KC). Dodajmy, że wśród ograniczonych praw rzeczowych mieszczą się: użytkowanie, służebności, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipoteka (zob. art. 244 KC).
- 7 Trzeba jednak zauważyć, że przedmiotem regulacji prawa rzeczowego pozostaje również instytucja posiadania (art. 336 i n. KC). Tym razem chodzi o posiadanie jako stan faktycznego władania rzeczą (dla siebie), także władania niewspartego żadnym prawem podmiotowym, a zwłaszcza podmiotowym prawem rzeczowym.
- 8 Nie można również zapomnieć o regulacji obejmującej instytucję ksiąg wieczystych oraz innych rejestrów publicznych służących ujawnieniu podmiotowych praw rzeczowych; regulacji zawartej w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, w ustawie – Kodeks morski, w ustawie – Prawo lotnicze i w ustawie o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów.

§ 3. Źródła prawa rzeczowego (prawo rzeczowe w znaczeniu przedmiotowym)

Podkreślano już w toku wcześniejszych, ogólnych rozważań, że prawo rzeczowe w znaczeniu przedmiotowym oznacza zespół przepisów, które regulują formy prawne korzystania z rzeczy przybierające postać podmiotowych praw rzeczowych. Jest więc zespołem źródeł prawa regulującego problematykę podmiotowych praw rzeczowych, a także posiadania. 9

Pora więc obecnie na wskazanie podstawowych źródeł prawa rzeczowego. Na wstępie należy zaś mocno zaakcentować różnicowanie rangi różnorodnych przepisów oraz spore rozproszenie źródeł prawa rzeczowego. 10

Z myślą o zróżnicowanej randze przepisów wypada niezwłocznie nawiązać do postanowień **Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej**, zwracając uwagę na istotne znaczenie wielu jej przepisów w obszarze prawa rzeczowego. W szczególności trzeba uwzględnić dotyczące prawa własności przepisy art. 20–21 i 64 Konstytucji RP.

Podstawowe, rozbudowane źródło regulacji prawa rzeczowego stanowi **Kodeks cywilny** z jego księgą II zatytułowaną „Własność i inne prawa rzeczowe”. Zasadniczo właśnie w nim znajdujemy regulację reżimu prawnego podmiotowych praw rzeczowych. Trzeba jednak niezwłocznie zwrócić uwagę, że uchylił się ustawodawca od uregulowania w Kodeksie cywilnym instytucji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz hipoteki (zob. art. 244 § 2 KC). Ponadto wielokrotnie kodeksowa regulacja prawa rzeczowego doznaje korekty i uzupełnienia w rozlicznych ustawach odrębnych. 11

Pozostając przy regulacji Kodeksu cywilnego, trzeba zwrócić uwagę, że zastosowanie znajdują tu jeszcze przepisy pozostałych jego ksiąg, chociażby z księgi I przepisy dotyczące przedmiotów stosunków cywilnoprawnych, a z księgi III i IV przepisy dotyczące nabycia i utraty praw podmiotowych. 12

Niezbędne jest również sięganie do **Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego** w zakresie zawartej tam regulacji majątkowej. Dotyczy to stosunków majątkowych małżeńskich oraz zarządu majątkiem dziecka, a także osoby objętej opieką i kuratelą. 13

Również Kodeks postępowania cywilnego zawiera problematykę prawnorzeczową, zwłaszcza w zakresie jego przepisów egzekucyjnych, a także w zakresie postępowania zabezpieczającego. 14

Wreszcie, jak wspomniano, ustawodawca w licznych **ustawach odrębnych** uzupełnia, a czasem koryguje kodeksową regulację reżimu prawnego podmiotowych praw rzeczowych. Przede wszystkim należy tu mieć na uwadze ustawy 15

dotyczące bezpośrednio – chociażby we fragmentach – nabycia i utraty, treści oraz ochrony podmiotowych praw rzeczowych. Nie można jednak *a priori* pomijać ustaw dalszych, chociażby pośrednio kształtujących reżim prawny takich praw podmiotowych.

16 Z perspektywy potrzeb dydaktycznych warto zwrócić uwagę – bez wyczerpującego zestawienia – na regulację prawną następujących ustaw (według ich daty):

- 1) ustawa z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 1984);
- 2) ustawa z 17.5.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 1752 ze zm.);
- 3) ustawa z 14.2.1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 1799 ze zm.);
- 4) ustawa z 28.9.1991 r. o lasach (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 530);
- 5) ustawa z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 589);
- 6) ustawa z 24.6.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.);
- 7) ustawa z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 2017);
- 8) ustawa z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.);
- 9) ustawa z 29.8.1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.);
- 10) ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 558 ze zm.);
- 11) ustawa z 18.9.2001 r. – Kodeks morski (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 1309);
- 12) ustawa z 3.7.2002 r. – Prawo lotnicze (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 2110);
- 13) ustawa z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.);
- 14) ustawa z 11.4.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 423);
- 15) ustawa z 9.6.2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.);
- 16) ustawa z 20.2.2015 r. o rzeczach znalezionych (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 501);
- 17) ustawa z 20.7.2017 r. – Prawo wodne (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.).

Dodajmy, że w obszarze prawa rzeczowego częstokroć zdarza się ustawodawcy powierzenie Radzie Ministrów lub właściwym ministrom kompetencji szczegółowego kształtowania reżimu prawnego podmiotowych praw rzeczowych poprzez podjęcie stosownych **rozporządzeń** wykonawczych. 17

Wystarczy zwrócić uwagę na mnogość takich rozporządzeń podejmowanych na podstawie delegacji wynikających chociażby z ustawy o księgach wieczystych i hipotece, z ustawy o gospodarce nieruchomościami i z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa; o szczegółach poniżej.

Na marginesie warto wspomnieć, że **regulacja prawa rzeczowego** zajmuje 18 w systemie polskiego prawa cywilnego **szczególną pozycję**. Decyduje bowiem o kształcie ustroju gospodarczego kraju. Mienie stanowi przecież bazę wszelkiej gospodarki. Zaś zastosowane w sferze nadbudowy rozwiązania jurydyczne kształtują model ustroju gospodarczego. Instytucje prawa rzeczowego implikują także regulację prawną w dalszych dziedzinach prawa cywilnego oraz w innych gałęziach prawa. Przemowny wpływ wywiera bowiem zastosowany model stosunków własnościowych.

Dla ogólnej charakterystyki przedmiotowego prawa rzeczowego trzeba 19 jeszcze przypomnieć, że w jego obszarze operuje ustawodawca przeważnie **przepisami bezwzględnie obowiązującymi** (*ius cogens*). Nie ma tu więc zasadniczo miejsca na swobodę umów, a jest to związane z potrzebą przestrzegania bezwzględnego charakteru podmiotowych praw rzeczowych.

Rozdział II. Podmiotowe prawa rzeczowe

Literatura: Z. Banaszczyk, [w:] M. Safjan (red.), System Prawa Prywatnego, t. 1, Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 2012; T. Dybowski, Rzecz o stosunku prawnym prawa rzeczowego, PiP 1978, Nr 5; E. Gniewek, Kształtowanie treści stosunków prawnorzeczowych – zakres swobody umów, SPP 2007, Nr 2; P. Machnikowski, [w:] E. Gniewek (red.), System Prawa Prywatnego, t. 3, Prawo rzeczowe, Warszawa 2020; A. Olejniczak, Z. Radwański, Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 2023; K. Osajda, E. Łętowska, [w:] K. Osajda (red.), System Prawa Prywatnego, t. 5, Prawo zobowiązań – część ogólna, Warszawa 2020; M. Pyziak-Szafnicka, [w:] M. Safjan (red.), System Prawa Prywatnego, t. 1, Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 2012; A. Stelmachowski, Zarys teorii prawa cywilnego, Warszawa 1998; S. Wójcik, Stosowanie przepisów prawa zobowiązań w zakresie prawa rzeczowego, [w:] Studia z prawa zobowiązań. Księga pamiątkowa ofiarowana Profesorowi Alfredowi Ohanowiczowi (red. Z Radwański), Warszawa 1979; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo cywilne. Zarys części ogólnej, Warszawa 2011; S. Wronkowska, M. Ziemiński, Zarys teorii prawa, Poznań 2001.

§ 4. Pojęcie i ogólne cechy podmiotowych praw rzeczowych

- 20 Wspomniano już o tym, że prawo rzeczowe w znaczeniu przedmiotowym stanowi zespół przepisów, które regulują formy prawne korzystania z rzeczy, przybierające postać podmiotowych praw rzeczowych. Dla uniknięcia jednak zarzutu definiowania pojęć metodą *ignotum per ignotum*, należy niezwłocznie objaśnić pojęcie podmiotowego prawa rzeczowego, a właściwie – w liczbie mnogiej – podmiotowych praw rzeczowych.
- 21 Pamiętając o wypracowanej w doktrynie części ogólnej prawa cywilnego definicji prawa podmiotowego, należy tu dodatkowo wyróżnić specyficzne cechy charakterystyczne praw rzeczowych. Otóż według powszechnego, trafnego spostrzeżenia literatury prawa rzeczowe wyróżniają **dwie nierozłączne cechy**, a mianowicie są nimi dotyczące **rzeczy prawa podmiotowe bezwzględne**. Najogólniej można więc stwierdzić, że **podmiotowe prawo rzeczowe** jest majątkowym prawem cywilnym o charakterze **bezwzględnym**, mającym za przedmiot **rzecz**.

Wskazane cechy wyróżniają prawa rzeczowe wśród praw podmiotowych. W konsekwencji nie można uważać za prawa rzeczowe względnych praw (wierzycelności) mających za przedmiot rzeczy. Z drugiej zaś strony, bezwzględny charakter prawa podmiotowego nie wystarcza zasadniczo do uznania go za prawo rzeczowe, jeżeli nie dotyczy rzeczy w technicznoprawnym znaczeniu.

Poniekąd „z winy” ustawodawcy trzeba tu jednak dokonać pewnych sprostżeń korygujących. Wbrew bowiem oczywistej zasadzie ustawodawca zalicza niekiedy do kategorii praw rzeczowych prawa mające za przedmiot inne prawa majątkowe, a nie rzeczy jako przedmioty materialne. 22

Trzeba mianowicie wspomnieć o użytkowaniu praw (art. 265 KC), zastawie na prawach (art. 327 KC), hipotece na użytkowaniu wieczystym (art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 1984), hipotece na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (art. 65 ust. 2 pkt 2 KWU) oraz hipotece na wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (art. 65 ust. 2 pkt 3 KWU).

Zawsze jednak łatwo zauważyć, że występują one jako formy równoległe do podstawowych postaci praw na rzeczach: użytkowania rzeczy, zastawu na rzeczach ruchomych, hipoteki na nieruchomościach. Nie spotykamy zaś nigdy prawa rzeczowego na prawach bez pierwowzoru w postaci prawa na rzeczach.

Niejako po przeciwnej stronie spotykamy się również wielokrotnie, w różnym stopniu, z sytuacją, w której określone – z natury **względne** – prawa podmiotowe dotyczące **rzeczy**, uzyskują z woli ustawodawcy wyrażonej w specjalnym przepisie **rozszerzoną skuteczność** wobec osób trzecich (ogółu lub określonej kategorii osób trzecich). 23

Tytułem przykładu można tutaj wskazać, na razie pobieżnie, rozszerzoną ochronę prawa najemcy lokalu (art. 690 KC), ochronę spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 9 ust. 6 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 558 ze zm.) oraz rozszerzoną skuteczność praw względnych ujawnionych w księdze wieczystej (art. 17 KWU).

Zatem także i w tych przypadkach powstaje problem „zakłóconej” klasyfikacji określonych praw podmiotowych. Najczęściej jednak wyklucza się, słusznie zresztą, zaliczanie ich do kategorii praw rzeczowych; przy uszanowaniu przyznanej im przez ustawodawcę rozszerzonej skuteczności.

§ 5. Bezwzględny charakter praw rzeczowych

- 24 Akcentowano już w toku wcześniejszych rozważań, że niezbędną, współwystępującą cechą podmiotowych praw rzeczowych jest ich bezwzględny charakter. Zawiera się w tym dosadne przeciwstawienie prawom podmiotowym względnym. Idzie w ślad za tym stwierdzenie, że nie stanowią praw rzeczowych prawa podmiotowe dotyczące nawet rzeczy w rozumieniu art. 45 KC ukształtowane przez ustawodawcę jako względne.
- 25 Wracając więc, w trybie przypomnienia, do zagadnień części ogólnej prawa cywilnego, trzeba podkreślić, że prawa podmiotowe bezwzględne odznaczają się przynależną jedynie im skutecznością *erga omnes*, czyli względem wszelkich osób. W tym kontekście, charakteryzując stosunki prawne prawa rzeczowego, używa się niekiedy określenia „stosunków prawnych jednostronnie zindywidualizowanych”.

Generalnie zaś prawa bezwzględne zostały przez ustawodawcę ukształtowane jako prawa przysługujące **wyłącznie** oznaczonemu uprawnionemu. Wykonywane są przez uprawnionego bezpośrednio, bez konieczności świadczenia ze strony oznaczonych osób trzecich. Ogół osób postronnych jest zaś zobowiązany do honorowania cudzego prawa podmiotowego przez swe bierne zaniechanie. Natomiast, z kolei, naruszenie (a niekiedy zagrożenie) prawa rodzi adresowane do oznaczonej osoby roszczenie ochronne.

Przykład: Naruszenie dóbr osobistych rodzi roszczenie o dopełnienie czynności potrzebnych do usunięcia jego skutków; kradzież cudzej rzeczy rodzi roszczenie o wydanie rzeczy; stosowanie cudzego znaku towarowego rodzi roszczenie o zaprzestanie działań naruszających prawo osoby rejestrującej swój znak.

- 26 W przeciwieństwie do nich **prawa względne** są **skuteczne** jedynie **wobec oznaczonej osoby** (osób) – drugiej strony względnego stosunku prawnego (stosunku dwustronnie zindywidualizowanego). Tutaj ustawodawca, kształtując treść stosunku prawnego, wyposaża uprawnionego w określoną wierzytelność (roszczenie) adresowaną do oznaczonej osoby będącej zobowiązanym (dłużnikiem). Jedynie określony dłużnik jest obowiązany do spełnienia świadczenia (przeważnie czynnego, niekiedy biernego zachowania się). Także wyłącznie on może naruszyć prawo podmiotowe wierzyciela poprzez niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Wierzyciel zatem zaspokaja się (realizuje swe prawo podmiotowe) za pośrednictwem świadczącego dłużnika. Dla ochrony swego prawa zgłasza stosowne roszczenie wobec oznaczonej od początku osoby dłużnika.

Przykład: Sprzedawca ma wierzytelność o zapłatę ceny w stosunku do kupującego; ubezpieczony ma roszczenie o zapłatę odszkodowania do zakładu ubezpieczeń; pozostający w niedostatku ma roszczenie alimentacyjne do określonego krewnego.

Zasadniczo łatwo rozpoznawalny jest na podstawie używanych wyrażeń 27 legislacyjnych bezwzględny charakter praw rzeczowych. W przypadku **prawa własności** ustawodawca podkreślił najpierw – w przepisie traktującym o treści tego prawa – że **właściciel** może korzystać z rzeczy **z wyłączeniem innych osób** (art. 140 KC). Dalej zaś, określając środki ochrony własności, postanowił, że właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana (art. 222 § 1 KC). Natomiast przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób niż przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń (art. 222 § 2 KC).

Również w przypadku **użytkowania wieczystego** podkreślono wyrażnie, że 28 **użytkownik wieczysty** może korzystać z gruntu skarbowego lub samorządowego **z wyłączeniem innych osób** (art. 233 KC). Chociaż brakuje dalej przepisu traktującego wprost o środkach ochrony w razie naruszenia prawa, nie może ulegać wątpliwości, że na wzór prawa własności znajduje tu zastosowanie roszczenie windykacyjne i negatoryjne. Wystarczy bowiem dosadne podkreślenie bezwzględnego charakteru prawa użytkowania wieczystego w zacytowanej normie art. 233 KC.

Z kolei w przypadku **ograniczonych praw rzeczowych** brakuje wyraźnego 29 zastrzeżenia za każdym razem, że przysługują one uprawnionemu z wyłączeniem innych osób. Znajdujemy za to ogólny przepis wspólny zawierający postanowienia, że do **ochrony ograniczonych praw rzeczowych** stosuje się odpowiednio **przepisy o ochronie własności** (art. 251 KC). Stosujemy więc tu, z uwzględnieniem specyfiki poszczególnych praw rzeczowych ograniczonych, roszczenie windykacyjne bądź negatoryjne. Świadczy to zaś o wyposażeniu przez ustawodawcę ograniczonych praw rzeczowych w cechy praw bezwzględnych.

Dla praktycznej ilustracji różnic pomiędzy prawami bezwzględnymi 30 i względnymi wystarczy posłużyć się przykładem prawa użytkowania i dzierżawy. Najpierw zauważmy, że treść obu praw jest identyczna, natomiast charakter diametralnie odmienny. Zarówno użytkowanie (art. 252 KC), jak też dzierżawa (art. 693 KC) uprawniają do używania rzeczy i pobierania jej pożytków. Jednak jedynie użytkowanie ma bezwzględny charakter i zostało zaliczone do praw rzeczowych (ograniczonych). Natomiast dzierżawa została uregulowana w księdze III Kodeksu cywilnego wśród praw względnych. W dziedzinie ochrony daje to zauważalną różnicę praktyczną polegającą na tym, że użytkownik może bezpośrednio wobec osób trzecich dochodzić roszczenia windykacyjnego lub negatoryjnego (art. 251 w zw. z art. 222 KC), natomiast dzierżawca musi skorzystać z pośrednictwa wydzierżawiającego właściciela; jeżeli pominąć roszczenia posesoryjne z art. 344 KC.

- 31 O bezwzględny charakterze praw podmiotowych (tutaj praw rzeczowych) **decyduje ustawodawca**. Natomiast strony nie mogą mocą swych oświadczeń woli nadawać bezwzględnego charakteru wybranym, uruchamianym na podstawie nawiązywanego stosunku prawnego, takim prawom podmiotowym, które według modelu ustawowego mają jedynie względny charakter. Nie mogą też strony przekształcać w prawo względne takich praw podmiotowych, które według woli ustawodawcy są prawami bezwzględnymi.
- 32 Równocześnie trzeba zaś zauważyć, że nawet ustawodawca jest częstokroć ograniczony w swej swobodzie wyboru. Niekiedy bowiem **bezwzględny charakter** określonego **prawa podmiotowego** jest **immanentną cechą** jego natury. Dotyczy to w szczególności **prawa własności**. Własność bowiem ze względu na swoją naturę i funkcję może istnieć wyłącznie jako prawo skuteczne *erga omnes*. W przeciwnym razie pozbawiona szerokiej ochrony własność byłaby czystą iluzją.
- Bezwzględny charakter należy również do istoty praw rzeczowych służących zabezpieczeniu wierzytelności (zastaw, hipoteka). Bez zaopatrzenia ich w przymiot skuteczności względem osób trzecich, zwłaszcza kolejnych nabywców rzeczy, nie mogłyby w ogóle pełnić swojej funkcji.
- W innych zaś przypadkach wybór należy w istocie do ustawodawcy, choć może on jeszcze pozostawać pod naporem względów celowości (gospodarczej lub społecznej) albo tradycji prawnej.

§ 6. Elementy zobowiązaniowe w strukturze stosunku prawnorzeczowego

- 33 Klasycznym wzorcem bezwzględnego, rzeczowego, prawa podmiotowego, modelowanego jako prawo bezpośrednie, jest prawo własności. W istocie właściciel jest osobą wyłącznie uprawnioną do korzystania z rzeczy i rozporządzania rzeczą (art. 140 KC). Wskazano tu pozytywnie bezpośrednio uprawnienia właściciela. Po drugiej zaś stronie, poprzez zastrzeżenie wyłączności uprawnień właściciela, określono negatywnie sytuację postronnych osób trzecich pozbawionych przecież (co naturalne) uprawnienia do korzystania z rzeczy i rozporządzania rzeczą.
- 34 Natomiast w dalszych stosunkach prawnorzeczowych występuje niekiedy, w ich złożonej strukturze, element (elementy) „zobowiązania” do określonego „świadczenia”; ilekroć pojawia się rozbudowana podmiotowo struktura stosunku prawnorzeczowego, a zachodzi potrzeba ukształtowania wzajemnych praw i obowiązków w stosunku wewnętrznym.

W takich okolicznościach dopuszcza ustawodawca **regulację umowną**, normując jednak również ze swej strony – z zastosowaniem przepisów *iuris dispositivi* – rozkład wzajemnych praw i obowiązków stron owego **stosunku wewnętrznego**. Tutaj właśnie jest miejsce na ukształtowanie wewnętrznego, dwustronnie zindywidualizowanego stosunku (niekiedy wielu stosunków), z wykorzystaniem zobowiązaniowej konstrukcji względnych praw i obowiązków.

Jednak, co istotne, **na zewnątrz** ukonstytuowane **prawo rzeczowe** pozostaje **wylącznym**, bezwzględnym prawem podmiotowym, skutecznym *erga omnes*.

Najwięcej ilustracyjnych przykładów dostarcza nam **stosunek współwła- 35**
sności; także odpowiednio **stosunek współużytkowania wieczystego**. Ze względu na wielość współwłaścicieli zachodzi tutaj potrzeba synchronizacji obejmującej wykonywanie zarządu rzeczą wspólną, posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Jak wspomniano, ustawodawca przychodzi nam z pomocą przy zastosowaniu przepisów *iuris dispositivi*.

Przykład: Zob. art. 221 i związane z nim art. 201–207 KC.

Potrzeba synchronizacji wzajemnych praw i obowiązków, ze szczególnym 36
uwzględnieniem **rozkładu ciężarów**, zachodzi także w przypadku **ograniczonych praw rzeczowych**. Również tutaj chodzi o **wewnętrzną regulację**, jednak tym razem dotyczącą relacji **pomiędzy uprawnionym** z tytułu ustanowionego prawa a **właścicielem rzeczy**.

Przykład: Rozkład ciężarów pomiędzy właścicielem rzeczy a jej użytkownikiem (art. 258–260 KC) czy rozkład ciężarów pomiędzy właścicielem nieruchomości obciążonej i nieruchomości władnącej w przypadku służebności (art. 289 KC).

W zaproponowanej, uproszczonej konwencji terminologicznej można 37
mówić o istniejącym „**zobowiązaniu**” obejmującym obowiązek określonego „świadczenia”, a więc pewnego zachowania. Z drugiej strony, wypadałoby mówić o „**wierzytelności**”, a więc względnym prawie podmiotowym adresowanym do ściśle określonego zobowiązanego.

W tym kontekście dodajmy generalnie – jednak z dostateczną ostrożnością – że w kwestiach nienormowanych przepisami prawa rzeczowego stosujemy zasady dotyczące wykonania zobowiązań oraz skutków niewykonania lub nie należytego wykonania zobowiązań.

Niezbędna ostrożność jest tutaj koniecznością płynącą z faktu, że w rozważanych sytuacjach bynajmniej nie mamy do czynienia z klasycznym zobowiązaniem (stosunkiem zobowiązaniowym) w rozumieniu art. 353 KC, lecz raczej z obowiązkami występującymi w tle nawiązanego stosunku prawnorzecowego.

- 38 W podsumowaniu trzeba jednak ponownie zwrócić uwagę, że bez względu na wewnętrzną strukturę nawiązanego stosunku prawnego oraz wynikające stamtąd obowiązki określonych stron, **podmiotowe prawa rzeczowe** (wszystkie) **w ich obrazie zewnętrznym** pozostają zawsze **bezwzględnyimi prawami**, skutecznymi *erga omnes* (wobec wszelkich postronnych osób trzecich). Mało tego, ograniczone prawa rzeczowe (a także prawo użytkowania wieczystego) są skuteczne – poza sferą regulacji wewnętrznej dotyczącej rozkładu wzajemnych praw i obowiązków – także wobec właściciela rzeczy. Natomiast w regulacji stosunku wewnętrznego obowiązują przyjęte uzgodnienia umowne, w razie ich braku stosowne przepisy względnie obowiązujące.

§ 7. Rozszerzona skuteczność praw względnych – ogólna konfrontacja z podmiotowymi prawami rzeczowymi

- 39 Akcentowano już wielokrotnie w toku wcześniejszych rozważań, że prawami rzeczowymi są jedynie podmiotowe prawa bezwzględne dotyczące rzeczy. Wiadomo zaś, że w systemie polskiego prawa cywilnego występuje również wiele względnych praw podmiotowych mających za przedmiot rzeczy w rozumieniu art. 45 KC. Klasycznym źródłem jest umowa najmu, dzierżawy, leasingu, użyczenia, pożyczki. Dalsze przykłady można pominąć, chodzi nam bowiem o prawa podmiotowe dające uprawnienie do korzystania z rzeczy.

Wspomniano również, że podmiotowe prawa względne są skuteczne jedynie wobec oznaczonej osoby (osób), będącej drugą stroną nawiązanego stosunku prawnego. Nie dają zaś żadnych bezpośrednich roszczeń wobec osób trzecich. W tym zaś wyraża się zasadnicza ich różnica w konfrontacji z prawami bezwzględnyimi.

- 40 Właściwie, patrząc od początku, zachodzi **podobieństwo** (czy nawet zbieżność) rodzaju **źródła nabycia** porównywanych praw podmiotowych. W podobnym trybie umownym następuje więc, zasadniczo, zarówno ustanowienie chociażby prawa użytkowania, jak też dzierżawy; jeżeli posługiwać się nadal tym instruktynym przykładem. Czynności prawnej dokonują tu oznaczone strony. Jednak dalej następuje już wyraźne **zróżnicowanie charakteru** nabytych w podobnym trybie **praw** podmiotowych. Użytkownik uzyskuje skuteczne wobec ogółu prawo do używania i pobierania pożytków rzeczy, natomiast dzierżawcy przysługuje analogiczne pod względem treści prawo podmiotowe, jednak skuteczne jedynie wobec wydzierżawiającego. Można przypomnieć, że w zakresie ochrony oznacza to, iż użytkownik może, bez pośrednictwa właści-

ciela rzeczy, dochodzić wobec osoby trzeciej roszczenia windykacyjnego lub negatoryjnego, nie ma zaś takiej możliwości dzierżawca.

Częstokroć jednak z mocy szczególnych przepisów prawa spotykamy się 41 z **rozszerzoną skutecznością** określonych **praw względnych** (wierzytelności), z różnym zresztą zakresem tych rozszerzeń. Różnorodne są motywy tych szczególnych zabiegów legislacyjnych. Ostatecznie więc zaciera się, niekiedy, ostre przeciwstawienie praw bezwzględnych i względnych. Nie znaczy to jednak, by uzyskiwały przymiot praw rzeczowych dotyczące rzeczy prawa podmiotowe względne o rozszerzonej skuteczności.

Pozostając przy problematyce praw względnych dotyczących rzeczy, należy 42 najpierw odwołać się do najdalej idącego przykładu sytuacji prawnej najemcy lokalu (**najmu lokalu**). Mianowicie według szczególnego przepisu art. 690 KC do ochrony praw najemcy do używania lokalu **stosuje się** odpowiednio **przepisy o ochronie własności**. Najemca lokalu może więc korzystać bezpośrednio, wobec każdej osoby trzeciej naruszającej jego prawo, z roszczeń analogicznych do roszczenia windykacyjnego i negatoryjnego (art. 222 w zw. z art. 690 KC). Uwzględniając systematykę Kodeksu cywilnego, należy jednak odmówić prawu najemcy lokalu charakteru prawa rzeczowego (do zagadnienia wypadnie jeszcze powrócić przy okazji rozważań na temat zamkniętego katalogu praw rzeczowych).

Można też zwrócić uwagę na rozszerzoną, choć w mniejszym stopniu i na 43 innej płaszczyźnie, skuteczność ujawnionego w księdze wieczystej najmu i dzierżawy nieruchomości. Mianowicie, według ustawy o księgach wieczystych i hipotece, przez ujawnienie w księdze wieczystej względne prawa najmu i dzierżawy uzyskują skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu (art. 17 KWU).

Równie daleko sięga współcześnie ochrona „spółdzielczego lokatorskiego 44 prawa do lokalu mieszkalnego”. Mianowicie, według normy art. 9 ust. 6 Spółdzielczości Mieszkalnej, do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Ustawodawca sięgnął tu więc wyraźnie do istniejącego wzoru dotyczącego ochrony prawa najemcy do używania lokalu (z art. 690 KC). Analogicznie więc również członek spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest legitymowany czynnie, by dochodzić wobec osób trzecich roszczeń ochronnych na wzór roszczenia windykacyjnego (art. 222 § 1 KC) i roszczenia negatoryjnego (art. 222 § 2 KC). Pomimo wszystko należy jednak unikać sklasyfikowania tego prawa jako podmiotowego prawa rzeczowego.

45 Odreźnie trzeba też wspomnieć o równoległym przykładzie prawa dożywocia. Z regulacji prawnej wynika bowiem, że do obciążeń ustanowionych na podstawie umowy dożywocia stosuje się odpowiednio przepisy o prawach rzeczowych ograniczonych (art. 910 § 1 zd. 2 KC). Ponadto w razie ujawnienia prawa dożywocia w księdze wieczystej uzyskuje ono skuteczność względem praw nabytych później (art. 17 w zw. z art. 16 ust. 2 pkt 1 KWU).

Należy jednak jeszcze odesłać Czytelnika do lektury przepisów art. 908 § 1–3 KC. W tym zaś kontekście, pamiętając o różnorodnych składnikach prawa dożywocia, trzeba zauważyć, że zacytowane postanowienia dotyczą jedynie elementu obciążenia zbywanej nieruchomości (a właściwie właściciela nabywanej nieruchomości i jego następców) w zakresie świadczeń osobistych. Natomiast wchodzące do treści prawa dożywocia prawo użytkowania nieruchomości oraz służebność mieszkania już ze swej natury są bezwzględными prawami rzeczowymi.

46 W systemie prawa cywilnego występuje także wiele dalszych instytucji prawnych kwalifikowanych przez doktrynę jako instrumenty służące rozszerzeniu zakresu skuteczności wierzytelności. Dotyczą już one wszelkich zobowiązań, jednak – co oczywiste – mogą być też rozważane przy analizie praw względnych dotyczących rzeczy.

Przede wszystkim trzeba zauważyć, że w razie zawarcia umowy, której wykonanie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej, osoba ta może żądać uznania umowy za bezskuteczną w stosunku do niej, jeżeli strony o jej roszczeniu wiedziały, albo jeżeli umowa była nieodpłatna (art. 59 KC). Tutaj **dla ochrony skuteczności roszczenia** osoby trzeciej sięga ustawodawca do sankcji **bezskuteczności względnej** zawieranej umowy.

Podobnie w trybie **skargi pauliańskiej**, gdy wskutek czynności prawnej dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową, każdy z wierzycieli może żądać uznania tej czynności za bezskuteczną w stosunku do niego, jeżeli dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, a osoba trzecia o tym wiedziała lub przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć (art. 527 § 1 KC).

47 W dalszej literaturze przytacza się jeszcze dalsze, choć problematyczne w sensie istoty mechanizmu, środki prawnego rozszerzenia skuteczności względnych praw podmiotowych. W szczególności następuje tu odesłanie do odpowiedzialności z tytułu czynów niedozwolonych (art. 415 i n. KC) czy też ochrony posiadania (art. 342–344 KC).

Ostatecznie jednak, pozostając wiernym ustawodawcy, należy dokonać **48** **przeciwstawienia** skutecznych *erga omnes* **praw rzeczowych** podmiotowym **prawom względnym**, choćby miało to trącić tradycjonalizmem prawniczym.

§ 8. Rodzaje praw rzeczowych

Pora więc na przedstawienie katalogu praw rzeczowych, ich typizacji oraz **49** ogólnej charakterystyki poszczególnych podmiotowych praw rzeczowych.

Należy zatem dostrzec na początek, że w swej systematyce Kodeks cywilny reguluje kolejno problematykę **prawa własności** (art. 140 i n. KC), **użytkowania wieczystego** (art. 232 i n. KC) oraz **ograniczonych praw rzeczowych** (art. 244 i n. KC). Do ograniczonych praw rzeczowych zalicza Kodeks cywilny użytkowanie, służebności, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipotekę (art. 244 § 1 KC).

Uwidacznia się tu więc wyraźna typizacja podmiotowych praw rzeczowych; **50** z zachowaniem bezwzględnego charakteru wszelkich praw rzeczowych. Na pierwszym miejscu słusznie wymienia się prawo własności. Dalej zaś idą prawa na rzeczy cudzej, a wśród nich najpierw użytkowanie wieczyste, a następnie ograniczone prawa rzeczowe. Zresztą sama nazwa księgi II Kodeksu cywilnego, stanowiącej zasadniczy trzon przepisów przedmiotowego prawa rzeczowego, obejmuje „własność i inne prawa rzeczowe”.

Powtórzmy zatem, że prawami rzeczowymi są:

- 1) prawo własności,
- 2) użytkowanie wieczyste,
- 3) ograniczone prawa rzeczowe, a wśród nich:
 - a) użytkowanie,
 - b) służebność,
 - c) zastaw,
 - d) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - e) hipoteka.

Mamy więc do czynienia z **trójpodziałem** podmiotowych **praw rzeczowych**. **51** Naczelną funkcję pełni tu **prawo własności**. Obejmuje najszerszą gamę uprawnień, a mianowicie uprawnienia do korzystania z rzeczy (własnej) i rozporządzania rzeczą (art. 140 KC). Z niego wywodzą się dalsze prawa rzeczowe (prawa na rzeczy cudzej).

Pośrednim, choć zbliżonym do prawa własności, jest **prawo użytkowania wieczystego**. Użytkownik wieczysty może korzystać z gruntu skarbowego lub samorządowego. Może również swoim prawem rozporządzać (art. 233 KC).