

Podręczniki Prawnicze

Edward Gniewek

Prawo rzeczowe

11. wydanie



| C.H. BECK



PODREČZNIKI PRAWNICZE

E. Gniewek • Prawo rzeczowe

W sprzedaży:

E. Gniewek, P. Machnikowski (red.)

KODEKS CYWILNY. KOMENTARZ, wyd. 7

Komentarze Kodeksowe

E. Gniewek (red.)

PRAWO RZECZOWE, Tom 4, wyd. 3

System Prawa Prywatnego

A. Kawałko, H. Witczak

PRAWO RZECZOWE, wyd. 3

Skrypty Becka

E. Gniewek, P. Machnikowski (red.)

ZARYS PRAWA CYWILNEGO, wyd. 2

Studia Prawnicze

A. K. Bieliński, M. Pannert

PRAWO CYWILNE – CZĘŚĆ OGÓLNA. PRAWO RZECZOWE, wyd. 4

Skrypty Becka

KODEKS CYWILNY, wyd. 42

Twoje Prawo

Edward Gniewek
profesor zw. dr hab. nauk prawnych
Uniwersytet Wrocławski

Prawo rzeczowe

11. wydanie
zmienione i zaktualizowane



WYDAWNICTWO C.H.BECK
WARSZAWA 2016

Wydawca: *Aneta Flisek*



© **Wydawnictwo C.H.Beck 2016**

Wydawnictwo C.H.Beck Sp. z o.o.
ul. Bonifraterska 17, 00-203 Warszawa

Skład i łamanie: Marta Świerk
Druk i oprawa: ORTHDRUK, Białystok

ISBN 978-83-255-8676-8



ISBN e-book 978-83-255-8677-5

Przedmowa do jedenastego wydania

Należy doceniać znaczenie stosunków prawnorzeczowych dla obrotu gospodarczego. Wszelka dynamika obrotu, wymiany dóbr i usług potrzebuje statycznego podłoża. Obrót gospodarczy wyrasta bowiem ze stosunków własnościowych, prawnorzeczowych. Zatem naczelną rolę ma poznanie statycznych stosunków własnościowych, zwłaszcza treści i charakteru praw rzeczowych.

Znajomość prawa rzeczowego jest więc nieodzownym elementem wykształcenia prawniczego. Skromną próbę pomocy dydaktycznej dla studentów prawa stanowi niniejszy podręcznik.

Kierując się przeważającą funkcją dydaktyczną podręcznika, zastosowano uproszczoną metodę dokumentacji warsztatu badawczego. Celowo więc nie zamieszczono tu przypisów odsyłających do literatury i orzecznictwa. Na początku każdego rozdziału wskazano natomiast podstawową, a uzupełniającą w stosunku do podręcznika, literaturę naukową.

Przy opracowaniu niniejszego podręcznika można było korzystać z dobrych wzorów. Należy docenić zwłaszcza podręcznik autorstwa Profesora *J. Ignatowicza* oraz t. 2 Systemu Prawa Cywilnego, poświęcony „Prawu własności i innym prawom rzeczowym”. Obecnie pomocne jest opracowanie Systemu Prawa Prywatnego z jego dwoma tomami (t. 3 i 4) poświęconymi „Prawu rzeczowemu”.

Podręcznik obejmuje pełny zakres materii prawa rzeczowego, ze wszystkimi jego instytucjami. Najwięcej miejsca zajmuje oczywiście problematyka prawa własności. Szczególnie dużo miejsca poświęcono nieruchomościom. W opracowaniu zastosowano rozbudowaną systematykę rozważań. Sądzę bowiem, że Czytelnik powinien mieć pełną orientację i z łatwością poszukiwać poszczególnych wątków.

W obecnym, jedenastym wydaniu podręcznika uwzględniono wszelkie zmiany legislacyjne następujące od czasu poprzedniego wydania.

Wrocław, sierpień 2016 r.

prof. dr hab. *Edward Gniewek*

Spis treści

Przedmowa do jedenastego wydania	V
Wykaz skrótów	XIX
Wykaz literatury	XXIII
Część I. Ogólne wiadomości o prawie rzeczowym	1
Rozdział I. Wieloznaczność pojęcia „prawo rzeczowe”	1
§ 1. Prawo rzeczowe w znaczeniu przedmiotowym i podmiotowym	1
§ 2. Instytucje prawa rzeczowego	2
§ 3. Źródła prawa rzeczowego (prawo rzeczowe w znaczeniu przedmiotowym)	3
Rozdział II. Podmiotowe prawa rzeczowe	6
§ 4. Pojęcie i ogólne cechy podmiotowych praw rzeczowych	6
§ 5. Bezwzględny charakter praw rzeczowych	7
§ 6. Elementy zobowiązaniowe w strukturze stosunku prawnorzeczowego	10
§ 7. Rozszerzona skuteczność praw względnych – ogólna konfrontacja z podmiotowymi prawami rzeczowymi	12
§ 8. Rodzaje praw rzeczowych	14
§ 9. <i>Numerus clausus</i> praw rzeczowych	17
§ 10. Jawność praw rzeczowych	18
Rozdział III. Przedmioty praw rzeczowych	24
§ 11. Ogólne określenie przedmiotu stosunków cywilnoprawnych	24
§ 12. Rzeczy jako przedmioty stosunków prawnorzeczowych i podmiotowych praw rzeczowych	25
I. Uwagi wstępne	25
II. Pojęcie rzeczy	25
III. Rodzaje rzeczy	26
1. Rzeczy w obrocie, rzeczy wyłączone z obrotu i rzeczy ograniczone w obrocie	26
2. Nieruchomości i rzeczy ruchome	27
3. Rzeczy oznaczone co do gatunku i co do tożsamości	29
4. Rzeczy podzielne i niepodzielne	30
IV. Części składowe rzeczy	30
V. Przynależności rzeczy	32
VI. Pożytki	33
§ 13. Przedmiotowy status prawny przedsiębiorstw	34
§ 14. Przedmiotowy status prawny gospodarstw rolnych	36

§ 15. Problematyka przedmiotów materialnych niebędących rzeczami	37
I. Uwagi wstępne	37
II. Problematyka złóż kopalin	37
III. Problematyka wód	38
IV. Problematyka zwierząt	39
§ 16. Dobra niematerialne – w kontekście stosunków prawnorzeczowych	40
§ 17. Prawa majątkowe jako przedmiot stosunków prawnorzeczowych	41
§ 18. Pieniądze i papiery wartościowe	41
I. Pieniądze	41
II. Papiery wartościowe	42
Część II. Prawo własności	43
Rozdział IV. Pojęcie, funkcja ustrojowa i społeczna stratyfikacja własności	43
§ 19. Własność w ujęciu ekonomicznym	43
§ 20. Własność w ujęciu prawnym	44
I. Uwagi wstępne	44
II. Konstytucyjne pojmowanie własności	44
III. Własność w ujęciu Kodeksu cywilnego	45
IV. Próby poszerzenia cywilistycznego pojęcia własności	46
§ 21. Pojęcie mienia w Kodeksie cywilnym	46
§ 22. Ustrojowa funkcja własności	47
§ 23. Współczesna stratyfikacja własności	48
I. Wiodące znaczenie własności prywatnej	48
II. Własność państwowa	50
1. Uwagi wstępne	50
2. Własność Skarbu Państwa	50
3. Własność innych państwowych osób prawnych	53
III. Własność samorządowa	54
1. Uwagi wstępne	54
2. Własność komunalna	54
3. Własność powiatowa	56
4. Własność wojewódzka	56
IV. Własność spółdzielcza	57
V. Własność organizacji społecznych	57
VI. Własność kościelna	58
VII. Własność osobista	58
Rozdział V. Treść i wykonywanie prawa własności	60
§ 24. Ogólna charakterystyka prawa własności	60
§ 25. Treść prawa własności w ujęciu pozytywnym	62
I. Uwagi wstępne	62
II. Posiadanie rzeczy	63
III. Korzystanie z rzeczy	64
1. Ogólne uwagi wstępne	64
2. Uprawnienie do używania rzeczy	64
3. Uprawnienie do pobierania pożytków z rzeczy	65
4. Uprawnienie do pobierania innych dochodów z rzeczy	66
5. Uprawnienie do zużycia i przetworzenia rzeczy	66

IV. Rozporządzanie rzeczą	67
1. Ogólne uwagi wstępne	67
2. Przeniesienie własności	67
3. Obciążenie własności	68
4. Zniesienie prawa własności	69
§ 26. Bezwzględny charakter prawa własności (negatywne ujęcie własności) ...	70
§ 27. Granice prawa własności	70
I. Uwagi wstępne	70
II. Granice określone ustawą	72
III. Klauzula zasad współżycia społecznego	73
IV. Klauzula społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa	74
Rozdział VI. Własność nieruchomości – ustawowe granice treści i wykonywania własności	76
§ 28. Przestrzenne granice własności nieruchomości	76
I. Uwagi wstępne	76
II. Geodezyjne oznaczenie nieruchomości	77
III. Pionowy zasięg własności nieruchomości gruntowych	78
1. Ogólna regulacja kodeksowa	78
2. Regulacja prawa wodnego	79
3. Regulacja prawa geologicznego i górniczego	80
4. Zasięg własności w pionowej przestrzeni nad powierzchnią gruntu	81
§ 29. Regulacja prawa sąsiedzkiego	81
I. Uwagi wstępne	81
II. Ograniczenie dopuszczalnych immisji pośrednich	83
1. Powszechna regulacja art. 144 KC	83
2. Zakaz prowadzenia robót ziemnych grożących nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia	84
III. Służebności w stosunkach sąsiedzkich	85
1. Służebność drogi koniecznej	85
2. Służebności ustanowione w związku z przekroczeniem granic gruntu sąsiedniego przy wznoszeniu budynku	86
IV. Problem granic gruntów sąsiednich	87
V. Określenie sposobu korzystania z przygranicznych pasów gruntu	88
§ 30. Pozakodeksowa regulacja treści i wykonywania własności nieruchomości	89
I. Uwagi wstępne	89
II. Regulacja planowania i zagospodarowania przestrzennego	90
III. Regulacja ochrony gruntów rolnych i leśnych	91
IV. Regulacja gospodarki nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi	92
V. Regulacja gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa	94
Rozdział VII. Nabycie i utrata własności	95
§ 31. Ogólna charakterystyka nabycia i utraty własności	95
I. Ogólne uwagi wstępne	95
II. Pierwotne i pochodne nabycie własności	97

III. Nabycie a utrata własności	98
§ 32. Przeniesienie własności	99
I. Wprowadzenie	99
II. Przeniesienie własności w trybie umowy zobowiązująco- -rozporządzającej	101
1. Uwagi wstępne	101
2. Rodzaje umów zobowiązująco-rozporządzających	102
3. Podwójne skutki umowy; wyjątki	103
4. Przeniesienie własności <i>solo consensu</i> ; wyjątki	105
5. Przeniesienie własności rzeczy oznaczonych co do tożsamości	106
6. Przeniesienie własności rzeczy oznaczonych co do gatunku i rzeczy przyszłych	107
III. Przeniesienie własności dla wykonania uprzedniego zobowiązania	108
1. Uwagi wstępne	108
2. Kauzalność rozporządzenia	108
3. Źródła zobowiązania do przeniesienia własności	109
4. Realizacja zobowiązania	110
§ 33. Przewłaszczenie na zabezpieczenie	110
I. Uwagi wstępne	110
II. Dopuszczalność przeniesienia własności dla zabezpieczenia wierzytelności	111
III. Treść umowy	112
IV. Miejsce przewłaszczenia na zabezpieczenie w systemie umów przeniesienia własności	113
§ 34. Rozporządzanie rzeczą przez osobę nieuprawnioną	113
I. Uwagi wstępne	113
II. Nabycie własności nieruchomości w warunkach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych – odesłanie	114
III. Nabycie własności rzeczy ruchomej od osoby nieuprawnionej	115
1. Wprowadzenie	115
2. Nabycie własności rzeczy powierzonych zbywcy przez właściciela ..	115
3. Nabycie własności rzeczy zgubionych, skradzionych lub w inny sposób utraconych przez właściciela	116
4. Nabycie pieniędzy, dokumentów na okaziciela i rzeczy objętych urzędową licytacją publiczną lub postępowaniem egzekucyjnym ...	116
5. Charakter prawny nabycia własności	117
§ 35. Zasiedzenie jako sposób nabycia własności	117
I. Uwagi wstępne	117
II. Przedmiot zasiedzenia	118
III. Zasiedzenie nieruchomości – uwagi ogólne	119
IV. Zasiedzenie rzeczy ruchomych – uwagi ogólne	119
V. Przesłanki zasiedzenia	120
1. Posiadanie samoistne	120
2. Ciągłość posiadania	120
3. Znaczenie dobrej i złej wiary	120
4. Upływ terminu zasiedzenia	121
VI. Skutki zasiedzenia; stwierdzenie zasiedzenia	122
§ 36. Inne sposoby nabycia własności	123
I. Uwagi wstępne	123

II. Nabycie własności niczyjej rzeczy ruchomej	123
III. Znalezienie rzeczy i jego skutki	124
IV. Nabycie własności pożytków naturalnych rzeczy	127
V. Połączenie, pomieszenie i przetworzenie rzeczy	127
Rozdział VIII. Obrót nieruchomościami	129
§ 37. Kodeksowe zasady przeniesienia własności nieruchomości	129
I. Uwagi wstępne	129
II. Zakaz zastrzegania warunku i terminu w obrocie nieruchomościami ..	130
III. Wymóg formy aktu notarialnego	132
IV. Materialna i formalna kauzalność przeniesienia własności nieruchomości	132
§ 38. Znaczenie wpisu do księgi wieczystej	133
§ 39. Podział nieruchomości w toku czynności obrotu	134
§ 40. Przeniesienie własności nieruchomości według ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego	135
§ 41. Zbywanie nieruchomości skarbowych i samorządowych według ustawy o gospodarce nieruchomościami	137
§ 42. Zbywanie nieruchomości według ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa	140
Rozdział IX. Ochrona własności	142
§ 43. Ogólna charakterystyka ochrony własności	142
I. Bezwzględny charakter prawa własności – przypomnienie	142
II. Ochrona konstytucyjna	143
III. Prawnorzeczowa ochrona własności	143
IV. Proceduralne instrumenty ustalenia prawa własności	144
V. Ochrona posesoryjna – odesłanie	145
§ 44. Roszczenie windykacyjne	145
I. Określenie roszczenia windykacyjnego	145
II. Legitymacja czynna	147
III. Dowód własności	147
III. Legitymacja bierna	148
IV. Obrona pozwanego	148
§ 45. Uzupelniające roszczenia właściciela	148
I. Ogólna charakterystyka roszczeń; rodzaje roszczeń uzupełniających ..	148
II. Sytuacja prawna posiadacza w dobrej wierze	150
III. Odpowiedzialność posiadacza w dobrej wierze od czasu wytoczenia powództwa windykacyjnego	150
IV. Sytuacja prawna posiadacza w złej wierze	151
§ 46. Przeciwstawne roszczenia posiadacza o zwrot nakładów	151
I. Ogólne uwagi wstępne	151
II. Roszczenia posiadacza w dobrej wierze	152
III. Roszczenia posiadacza w dobrej wierze od czasu wytoczenia powództwa windykacyjnego	153
IV. Roszczenia posiadacza w złej wierze	153
§ 47. Roszczenie negatywne	153
I. Ogólna charakterystyka roszczenia	153
II. Treść i odmiany roszczenia negatywnego	154

III. Legitymacja czynna i bierna	155
§ 48. Roszczenia związane ze wzniesieniem budowli na cudzym gruncie	155
I. Ogólne uwagi wstępne	155
II. Roszczenie posiadacza gruntu	156
III. Roszczenie właściciela	157
Rozdział X. Współwłasność	159
§ 49. Określenie współwłasności	159
I. Ogólne cechy współwłasności	159
II. Źródła współwłasności	161
III. Współwłasność rzeczy a wspólność praw majątkowych	162
IV. Wspólność mienia	162
V. Współwłasność w częściach ułamkowych a współwłasność łączna	163
§ 50. Istota współwłasności	165
I. Wspólne prawo własności – jego obraz zewnętrzny i struktura wewnętrzna	165
II. Pojęcie i znaczenie prawne udziału we współwłasności	167
III. Metoda regulacji stosunków pomiędzy współwłaścicielami w wewnętrznym stosunku współwłasności	170
§ 51. Zarząd rzeczą wspólną	171
I. Uwagi wstępne	171
II. Zarząd ustawowy	171
III. Zarząd umowny	172
IV. Zarząd sądowy	173
§ 52. Współposiadanie i korzystanie z rzeczy wspólnej	174
I. Uwagi wstępne	174
II. Ustawowy model współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej ...	175
III. Regulacja umowna	176
IV. Sądowe określenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej	177
§ 53. Pobieranie pożytków i ponoszenie ciężarów związanych z rzeczą wspólną	178
§ 54. Czynności zachowawcze współwłaścicieli	179
§ 55. Zniesienie współwłasności	179
I. Roszczenie o zniesienie współwłasności	179
II. Tryb zniesienia współwłasności	180
III. Sposoby zniesienia współwłasności	181
1. Podział rzeczy	181
2. Przyznanie rzeczy na własność jednemu ze współwłaścicieli	182
3. Sprzedaż rzeczy wspólnej	182
§ 56. Zniesienie współwłasności gospodarstw rolnych	183
Rozdział XI. Odrębna własność lokali	186
§ 57. Konstrukcja prawna odrębnej własności lokalu	186
I. Uwagi wstępne	186
II. Przedmiot własności	187
III. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej – współwłasność „przymusowa” nieruchomości wspólnej	188
IV. Istota odrębnej własności lokalu	189

§ 58. Ustanowienie odrębnej własności lokalu	190
I. Uwagi wstępne	190
II. Umowne ustanowienie odrębnej własności lokalu	191
1. Regulacja ustawy o własności lokali	191
2. Regulacja ustawy deweloperskiej	192
3. Regulacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	192
III. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze jednostronnej czynności prawnej	193
IV. Ustanowienie odrębnej własności lokalu na podstawie orzeczenia sądu	194
§ 59. Wspólnota mieszkaniowa właścicieli lokali	194
§ 60. Prawa i obowiązki właścicieli lokali	195
§ 61. Zarząd nieruchomością wspólną	196
§ 62. Odrębna własność lokali w stosunkach spółdzielczości mieszkaniowej	197
Część III. Użytkowanie wieczyste	199
Rozdział XII. Geneza, funkcja i przyszłość prawa użytkowania wieczystego	199
§ 63. Zamieszczenie użytkowania wieczystego w katalogu praw rzeczowych – początki i rozwój regulacji prawnej	199
§ 64. Funkcja użytkowania wieczystego	200
§ 65. O przyszłości użytkowania wieczystego	201
Rozdział XIII. Przedmiot, treść i charakter prawa użytkowania wieczystego	203
§ 66. Przedmiot prawa użytkowania wieczystego	203
I. „Tereny państwowe” jako pierwotny przedmiot użytkowania wieczystego – ogólne przypomnienie historyczne	203
II. Grunty skarbowe i samorządowe jako współczesny przedmiot użytkowania wieczystego	204
III. Grunty niezabudowane i zabudowane	206
§ 67. Charakter i treść prawa użytkowania wieczystego	206
§ 68. Związane z użytkowaniem wieczystym prawo odrębnej własności budynków	207
§ 69. Terminowy charakter użytkowania wieczystego	208
§ 70. Odpłatny charakter użytkowania wieczystego	209
§ 71. Ochrona prawa użytkowania wieczystego	209
Rozdział XIV. Powstanie i wygaśnięcie użytkowania wieczystego	211
§ 72. Powstanie użytkowania wieczystego	211
I. Ogólne uwagi wstępne	211
II. Umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste	211
1. Wybór użytkownika wieczystego	211
2. Zawarcie umowy; forma i treść umowy	212
III. Wpis do księgi wieczystej	214
§ 73. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego	214
I. Ogólne przyczyny wygaśnięcia użytkowania wieczystego	214
II. Rozwiązanie użytkowania wieczystego w trybie przymusowym	215
III. Skutki wygaśnięcia użytkowania wieczystego	215
§ 74. Nabycie prawa własności gruntu przez użytkownika wieczystego	216

Część IV. Ograniczone prawa rzeczowe	219
Rozdział XV. Ograniczone prawa rzeczowe – przepisy ogólne	219
§ 75. Ogólna charakterystyka ograniczonych praw rzeczowych	219
I. Pojęcie ograniczonych praw rzeczowych	219
II. Zamknięty katalog ograniczonych praw rzeczowych	220
III. Przedmiot ograniczonych praw rzeczowych	221
IV. Treść ograniczonych praw rzeczowych – spostrzeżenia ogólne	222
V. Samoistne i akcesoryjne oraz związane prawa rzeczowe ograniczone ...	223
§ 76. Powstanie ograniczonych praw rzeczowych	223
I. Umowne ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych	223
II. Powstanie ograniczonych praw rzeczowych z mocy samego prawa ...	225
III. Powstanie ograniczonych praw rzeczowych na podstawie orzeczenia sądowego	226
IV. Powstanie ograniczonych praw rzeczowych na podstawie decyzji administracyjnej	226
§ 77. Zmiana treści ograniczonych praw rzeczowych	226
§ 78. Przeniesienie ograniczonych praw rzeczowych	227
§ 79. Pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych	228
I. Kolidzja ograniczonych praw rzeczowych	228
II. Pierwszeństwo praw wpisanych do księgi wieczystej	229
III. Pierwszeństwo innych ograniczonych praw rzeczowych	230
IV. Zmiana pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych	230
§ 80. Wygaśnięcie ograniczonych praw rzeczowych	231
I. Zrzeczenie się prawa	231
II. Konfuzja	231
III. Inne źródła wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych	232
§ 81. Ochrona ograniczonych praw rzeczowych	232
Rozdział XVI. Użytkowanie	234
§ 82. Pojęcie i funkcja społeczno-gospodarcza użytkowania	234
§ 83. Ogólny reżim prawny użytkowania	235
I. Uwagi wstępne	235
II. Ustanowienie użytkowania	235
III. Przedmiot użytkowania	236
IV. Treść prawa użytkowania	238
V. Obowiązki stron w stosunku użytkowania	239
VI. Wygaśnięcie prawa użytkowania	240
§ 84. Użytkowanie przez osoby fizyczne	240
§ 85. Użytkowanie przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne	241
§ 86. Inne wypadki użytkowania	244
§ 87. Użytkowanie w ramach <i>timesharingu</i>	245
Rozdział XVII. Służebności	246
§ 88. Ogólne pojęcie i funkcja społeczno-gospodarcza służebności	246
§ 89. Służebności gruntowe	248
I. Uwagi wstępne	248
II. Powstanie służebności gruntowych	249
I. Umowne ustanowienie służebności	249

2. Zasiedzenie służebności	250
3. Ustanowienie służebności drogi koniecznej	251
4. Inne przypadki powstania służebności na podstawie orzeczenia sądowego	252
5. Powstanie służebności na podstawie decyzji administracyjnej	253
III. Treść i wykonywanie służebności	253
1. Treść służebności czynnych	253
2. Treść służebności biernych	254
3. Wykonywanie służebności	255
IV. Utrzymanie urzędzeń niezbędnych do wykonywania służebności	256
V. Podział nieruchomości	256
VI. Zmiana treści lub sposobu wykonywania służebności	257
VII. Wygaśnięcie służebności	257
§ 90. Służebności osobiste	258
§ 91. Osobista służebność mieszkania	259
§ 92. Służebność przesyłu	260
Rozdział XVIII. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	263
§ 93. Znaczenie spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce	263
§ 94. Treść i charakter spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	266
§ 95. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	268
§ 96. Własnościowe a lokatorskie prawo do lokalu	269
§ 97. Własnościowe prawo do lokalu a odrębna własność lokalu	269
§ 98. Współczesne przekształcenia praw do lokali	270
Rozdział XIX. Zastaw	272
§ 99. Zabezpieczenie wierzytelności – wiadomości ogólne	272
§ 100. Funkcja zastawu	273
§ 101. Powstanie zastawu	274
I. Umowny zastaw zwykły	274
II. Zastaw rejestrowy	275
III. Hipoteka morska	276
IV. Zastaw ustawowy	277
V. Przymusowy zastaw skarbowy	278
§ 102. Przedmiot zastawu	278
§ 103. Zakres zabezpieczenia	279
§ 104. Akcesoryjny charakter prawa zastawu	280
§ 105. Treść prawa zastawu	280
§ 106. Zobowiązania stron w stosunku zastawu	281
§ 107. Tryb zaspokojenia wierzyciela	283
I. Zaspokojenie wierzyciela według zasad ogólnych	283
II. Zaspokojenie wierzyciela w przypadku zastawu rejestrowego	284
III. Zaspokojenie wierzyciela w przypadku hipoteki morskiej	285
§ 108. Wygaśnięcie zastawu	285
§ 109. Zastaw na prawach	286
Rozdział XX. Hipoteka	288
§ 110. Istota i funkcja hipoteki	288

§ 111. Powstanie hipoteki	289
I. Hipoteka umowna	289
II. Hipoteka przymusowa	291
III. Ograniczone zastosowanie hipoteki ustawowej	293
§ 112. Przedmiot hipoteki	293
I. Uwagi wstępne	293
II. Hipoteka na nieruchomości	294
III. Hipoteka łączna	294
IV. Hipoteka na udziale we współwłasności	295
V. Hipoteka na użytkowaniu wieczystym	296
VI. Hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu	296
VII. Hipoteka na wierzytelności zabezpieczonej hipoteką	297
§ 113. Zakres obciążenia hipotecznego	297
§ 114. Wierzytelność zabezpieczona hipoteką	299
I. Istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne	299
II. Wielość wierzytelności	299
III. Wielość wierzytelności różnych podmiotów	300
IV. Podmiana wierzytelności	301
§ 115. Zakres zabezpieczenia hipotecznego	301
§ 116. Akcesoryjny charakter hipoteki	302
§ 117. Treść hipoteki	303
§ 118. Tryb zaspokojenia wierzytelności hipotecnej	304
§ 119. Ochrona hipoteki	305
§ 120. Wygaśnięcie hipoteki	306
§ 121. Rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym	307
§ 122. Hipoteka na wierzytelności hipotecnej	308
Część V. Posiadanie	311
Rozdział XXI. Pojęcie i rodzaje posiadania; nabycie posiadania	311
§ 123. Pojęcie posiadania rzeczy	311
I. Ogólne uwagi wstępne	311
II. Element faktycznego władztwa nad rzeczą	313
III. Czynniki woli posiadacza	314
§ 124. Współposiadanie rzeczy	314
§ 125. Dzierżenie rzeczy	315
§ 126. Posiadanie służebności	316
§ 127. Istota posiadania	316
§ 128. Rodzaje posiadania	317
I. Posiadanie samoistne i zależne	317
II. Posiadanie w dobrej i złej wierze	318
III. Dalsza stratyfikacja posiadania	319
§ 129. Nabycie posiadania	320
I. Pierwotne nabycie posiadania	320
II. Przeniesienie posiadania	320
III. Dziedziczenie posiadania	321

Rozdział XXII. Funkcje i skutki posiadania; domniemania związane z posiadaniem	322
§ 130. Funkcje posiadania	322
§ 131. Skutki posiadania	322
§ 132. Domniemania związane z posiadaniem	323
I. Uwagi wstępne	323
II. Domniemanie posiadania samoistnego	323
III. Domniemanie ciągłości posiadania	324
IV. Domniemanie dobrej wiary	324
V. Domniemanie zgodności posiadania ze stanem prawnym	324
Rozdział XXIII. Ochrona posiadania	326
§ 133. Bezwzględna ochrona posiadania	326
§ 134. Ochrona własna	327
I. Obrona konieczna	327
II. Dozwolona samopomoc	327
§ 135. Roszczenie posesoryjne	328
I. Przesłanki roszczenia	328
II. Treść roszczenia	329
III. Termin zawity roszczenia posesoryjnego	329
IV. Czynna legitymacja procesowa	329
V. Bierna legitymacja procesowa	329
VI. Wyrok sądu	330
§ 136. Ochrona posiadania między współposiadaczami	330
§ 137. Roszczenie o wstrzymanie budowy	331
Część VI. Księgi wieczyste	333
Rozdział XXIV. Społeczno-gospodarcze i jurydyczne znaczenie ksiąg wieczystych	333
§ 138. Pojęcie i funkcje ksiąg wieczystych	333
§ 139. Księgi wieczyste a ewidencja gruntów i budynków	334
§ 140. Zbiór dokumentów	335
§ 141. Instrumenty upowszechnienia ksiąg wieczystych i usprawnienia systemu prowadzenia ksiąg wieczystych	336
Rozdział XXV. Ustrój ksiąg wieczystych	337
§ 142. Jurysdykcja sądów powszechnych	337
§ 143. Prowadzenie ksiąg wieczystych w systemie informatycznym	337
§ 144. System realny ksiąg wieczystych	338
§ 145. Funkcja ustalenia stanu prawnego nieruchomości; prawa podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej	340
§ 146. Wpis jako instrument ujawnienia stanu prawnego nieruchomości	342
§ 147. Struktura księgi wieczystej	342
§ 148. Jawność ksiąg wieczystych	343

Rozdział XXVI. Prowadzenie ksiąg wieczystych; postępowanie sądowe	345
§ 149. Nieprocesowy tryb postępowania wieczystoksięgowego	345
§ 150. Zakładanie ksiąg wieczystych	345
§ 151. Dokonywanie wpisów	346
I. Wniosek o wpis	346
II. Podstawa wpisu	347
III. Zakres kognicji sądu	348
IV. Orzeczenie sądu	349
§ 152. Procesowy tryb uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym	349
Rozdział XXVII. Materialnoprawne zasady systemu prawnego ksiąg wieczystych	350
§ 153. Znaczenie prawne wpisu do księgi wieczystej	350
I. Zasada wpisu – uwagi ogólne	350
II. Wpis o charakterze konstytutywnym	351
III. Wpis o charakterze deklaratoryjnym	351
IV. Moc wsteczna wpisu	352
§ 154. Domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym	353
§ 155. Rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych	354
I. Istota rękojmi – uwagi ogólne	354
II. Formalna wiarygodność treści ksiąg wieczystych jako podstawa rękojmi	355
III. Przesłanka rozporządzenia prawem ujawnionym w księdze wieczystej	356
IV. Odpłatność rozporządzenia	356
V. Przesłanka dobrej wiary nabywcy	357
VI. Skutki rękojmi	357
VII. Prawa objęte ochroną przed skutkami rękojmi	358
VIII. Wzmianki i ostrzeżenia wyłączające rękojmię	359
§ 156. Pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych w księdze wieczystej	359
§ 157. Rozszerzona skuteczność praw osobistych i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej	360
Indeks rzeczowy	361

Wykaz skrótów

1. Akty normatywne

GospNierU	ustawa z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.)
GospNierRolU	ustawa z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1014 ze zm.)
KC	Kodeks cywilny
KM	ustawa z 18.9.2001 r. – Kodeks morski (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 66)
Konstytucja RP	Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.4.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze sprost. i ze zm.)
KPC	Kodeks postępowania cywilnego
KRO	Kodeks rodzinny i opiekuńczy
KWU	ustawa z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 790 ze zm.)
LasU	ustawa z 28.9.1991 r. o lasach (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 2010 ze zm.)
OchrGruntU	ustawa z 3.2.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.)
OchrNabLokU	ustawa z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377 ze zm.)
OchrZwU	ustawa z 21.8.1997 r. o ochronie zwierząt (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 856 ze zm.)
OrdPU	ustawa z 29.8.1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 613 ze zm.)
PostEgzAdmU	ustawa z 17.6.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 599 ze zm.)
PrAut	ustawa z 4.2.1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 666 ze zm.)
PrBank	ustawa z 29.8.1997 r. – Prawo bankowe (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 128 ze zm.)
PrGeod	ustawa z 17.5.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 520 ze zm.)
PrGeol	ustawa z 9.6.2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 1131 ze zm.)
PrLot	ustawa z 3.7.2002 r. – Prawo lotnicze (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 605 ze zm.)
PrLow	ustawa z 13.10.1995 r. – Prawo łowieckie (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 2168 ze zm.)