

Skrypty Becka

Hanna Witczak

Agnieszka Kawałko

Prawo rzeczowe

2. wydanie



**Wydawnictwo
C.H.Beck**

SKRYPTY BECKA

Prawo rzeczowe

W sprzedaży:

E. Gniewek (red.)

PODSTAWY PRAWA CYWILNEGO, wyd. 2

Studia Prawnicze

E. Gniewek

PRAWO RZECZOWE, wyd. 7

Podręczniki Prawnicze

A. K. Bieliński, M. Pannert

PRAWO CYWILNE – CZĘŚĆ OGÓLNA. PRAWO RZECZOWE

Wykłady i Ćwiczenia

K. A. Dadańska

PRAWO RZECZOWE

Wykłady i Ćwiczenia

K. Grzesik, P. Kostański, M. Hałgas

PRAWO RZECZOWE. PYTANIA. KAZUSY. TABLICE

Repetytoria Becka

K. Pietrzykowski (wprov.)

PRAWO CYWILNE. ORZECZNICTWO, TOM I i II

Zbiory Orzecznictwa Becka

 www.edukacjaprawnicza.pl

Legalis
System Informacji Prawnej

www.sklep.beck.pl

Prawo rzeczowe

dr Hanna Witczak

dr Agnieszka Kawałko

Katolicki Uniwersytet Lubelski

Jana Pawła II

wydanie 2



WYDAWNICTWO C.H. BECK
WARSZAWA 2009

Redakcja: Ksenia Rzepka



© **Wydawnictwo C. H. Beck 2009**

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

Skład i łamanie: Wydawnictwo C. H. Beck
Druk i oprawa: Studio Spartan, Gdynia

ISBN 978-83-255-0365-9

PRZEDMOWA

Opracowanie niniejsze zostało przygotowane z myślą o studentach prawa i administracji. Może być ono również pomocne dla osób wykonujących zawód prawnika, a także dla innych zainteresowanych problematyką prawa rzeczowego.

Skrypt stanowi omówienie podstawowych instytucji prawa rzeczowego, z uwzględnieniem najnowszego orzecznictwa sądów polskich. Dla zobrazowania funkcjonowania regulacji normatywnej w tekście zostały umieszczone liczne przykłady. Po każdym z rozdziałów znajdują się również kazusy do samodzielnego rozwiązania, sprawdzające wiedzę i umiejętności studentów.

Na wstępie został umieszczony wykaz literatury podstawowej, obejmujący główne opracowania z zakresu prawa rzeczowego, stanowiące kanon polskiej cywilistyki. Każdy z rozdziałów skryptu poprzedza wykaz piśmiennictwa, zawierający zarówno pozycje monograficzne, jak i artykuły naukowe, niezbędne dla poszerzenia wiedzy obejmującej skomplikowaną problematykę prawa rzeczowego.

Układ opracowania został oparty na systematyce Księgi II Kodeksu cywilnego. Przedstawiono również zagadnienia dotyczące praw spółdzielczych, zastawu rejestrowego oraz hipoteki i ksiąg wieczystych. Niniejsze opracowanie stanowi poprawioną i uzupełnioną, o najnowsze orzecznictwo i literaturę przedmiotu, wersję pierwszego wydania skryptu. Omówiono w nim również wprowadzoną do polskiego systemu prawnego nową instytucję prawa rzeczowego – służebność przesyłu.

Warszawa–Lublin, luty 2009 r.

Autorki

SPIS TREŚCI

Przedmowa	V
Wykaz skrótów	XI
Wykaz literatury	XIII
Rozdział I. Pojęcie i rodzaje praw rzeczowych	1
§ 1. Pojęcie prawa rzeczowego. <i>Numerus clausus</i> praw rzeczowych	1
I. Rzeczy	3
1. Pojęcie rzeczy	3
2. Rodzaje rzeczy	5
2.1. Nieruchomości	5
2.2. Rzeczy ruchome	6
2.3. Inne rodzaje rzeczy	7
2.3.1. Rzeczy oznaczone co do tożsamości i co do gatunku	7
2.3.2. Rzeczy pojedyncze i zbiorowe	8
2.3.3. Rzeczy podzielne i niepodzielne	9
2.3.4. Rzeczy zużywalne i niezużywalne	9
2.3.5. Rzeczy istniejące i przyszłe	10
2.3.6. Rzeczy znajdujące się w obrocie (<i>res in commercio</i>) i wyjęte z obrotu (<i>res extra commercium</i>)	10
3. Część składowa	11
4. Przynależność	13
5. Pożytki	14
II. Przedsiębiorstwo	16
III. Gospodarstwo rolne	17
§ 2. Typy i rodzaje praw rzeczowych	17
Rozdział II. Własność	21
§ 3. Treść i granice prawa własności	22
I. Treść prawa własności	22
II. Granice przestrzenne prawa własności	25
1. Granice przestrzenne własności rzeczy ruchomej i nieruchomości	25
2. Zasada <i>superficies solo cedit</i>	27
III. Stosunki sąsiedzkie	27
1. Uwagi ogólne	28
2. Immisje	28
2.1. Pojęcie i rodzaje immisji	28

2.2. Ochrona przed immisjami.....	30
3. Służebność drogi koniecznej.....	32
3.1. Przesłanki ustanowienia służebności drogi koniecznej.....	32
3.2. Sposoby ustanowienia służebności drogi koniecznej.....	34
3.3. Przedmiot i treść służebności drogi koniecznej.....	36
3.4. Wytyczenie drogi koniecznej.....	37
3.5. Zniesienie i wygaśnięcie służebności drogi koniecznej.....	39
4. Korzystanie z przygranicznych pasów gruntu.....	39
5. Rozgraniczenie nieruchomości.....	40
6. Przekroczenie granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia.....	43
§ 4. Nabycie i utrata prawa własności.....	48
I. Umowne przeniesienie własności rzeczy.....	50
1. Uwagi ogólne.....	50
2. Umowa o przeniesienie własności rzeczy ruchomej.....	54
3. Umowa o przeniesienie własności nieruchomości.....	54
II. Nabycie prawa własności rzeczy ruchomej od osoby nieuprawnionej.....	55
III. Zasiedzenie.....	57
1. Pojęcie zasiedzenia.....	57
2. Zasiedzenie prawa własności rzeczy ruchomej.....	58
3. Zasiedzenie prawa własności nieruchomości.....	59
4. Skutki zasiedzenia.....	62
IV. Zrzeczenie się prawa własności.....	63
1. Zrzeczenie się własności rzeczy ruchomej.....	63
2. Zrzeczenie się własności nieruchomości.....	64
V. Przemilczenie.....	65
VI. Połączenie, pomieszczenie, przetworzenie rzeczy.....	68
VII. Wywłaszczenie.....	69
§ 5. Ochrona prawa własności.....	73
I. Środki ochrony prawa własności.....	73
1. Roszczenie windykacyjne.....	74
2. Roszczenie negatoryjne.....	76
3. Roszczenia uzupełniające.....	76
4. Roszczenie o zwrot nakładów.....	79
5. Budowa na cudzym gruncie.....	80
§ 6. Odrębna własność lokali.....	85
I. Sposoby ustanowienia odrębnej własności lokali.....	86
II. Zarząd nieruchomością wspólną.....	88
III. Wspólnota mieszkaniowa.....	89
§ 7. Współwłasność.....	89
I. Pojęcie i rodzaje współwłasności.....	90
1. Współwłasność w częściach ułamkowych.....	91
2. Wspólność łączna.....	92
II. Sposoby powstania współwłasności.....	93
III. Udział we współwłasności.....	94
IV. Zarząd rzeczą wspólną.....	95
V. Korzystanie z rzeczy wspólnej.....	100

VI. Zniesienie współwłasności	102
1. Tryby zniesienia współwłasności	103
2. Sposoby zniesienia współwłasności	104
3. Zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego	106
Rozdział III. Użytkowanie wieczyste	111
§ 8. Przedmiot i treść użytkowania wieczystego	112
I. Przedmiot i podmioty użytkowania wieczystego	112
II. Treść użytkowania wieczystego	113
III. Status prawny budynków na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste..	113
§ 9. Powstanie i przeniesienie prawa użytkowania wieczystego	114
§ 10. Wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego	117
§ 11. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	118
Rozdział IV. Prawa rzeczowe ograniczone – charakterystyka ogólna	121
§ 12. Pojęcie ograniczonych praw rzeczowych	121
§ 13. Powstanie, przeniesienie i zmiana treści ograniczonych praw rzeczowych ...	122
§ 14. Pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych	124
§ 15. Wygaśnięcie ograniczonych praw rzeczowych	125
§ 16. Ochrona ograniczonych praw rzeczowych	126
Rozdział V. Użytkowanie	127
§ 17. Przedmiot użytkowania	127
§ 18. Treść i wykonywanie użytkowania	128
§ 19. Powstanie i wygaśnięcie użytkowania	129
§ 20. Użytkowanie przez osoby fizyczne	131
§ 21. Użytkowanie przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne	132
§ 22. <i>Timesharing</i>	133
Rozdział VI. Służebności	135
§ 23. Treść i rodzaje służebności	135
I. Służebności gruntowe. Służebność przesyłu	136
II. Służebności osobiste	137
§ 24. Powstanie i wygaśnięcie służebności	138
§ 25. Wykonywanie służebności	140
Rozdział VII. Prawa spółdzielcze	145
§ 26. Uwagi ogólne	146
§ 27. Treść spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	148
§ 28. Rozporządzanie spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu	148
§ 29. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	149
§ 30. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu	150
Rozdział VIII. Zastaw i zastaw rejestrowy	151
§ 31. Treść i przedmiot zastawu	152
§ 32. Ustanowienie zastawu	153
§ 33. Obowiązki i uprawnienia zastawnika i zastawcy	154
§ 34. Wygaśnięcie zastawu	156

§ 35. Zaspokojenie wierzyciela z przedmiotu zastawu.....	157
§ 36. Zastaw rejestrowy	157
Rozdział IX. Hipoteka	161
§ 37. Treść i przedmiot hipoteki.....	162
§ 38. Rodzaje hipotek.....	163
I. Hipoteka umowna.....	163
II. Hipoteka przymusowa.....	164
III. Hipoteka kaucyjna.....	166
IV. Hipoteka łączna	167
V. Subintabulat	168
§ 39. Ochrona hipoteki.....	169
§ 40. Sposoby zaspokojenia wierzyciela z przedmiotu hipoteki.....	170
§ 41. Wygaśnięcie hipoteki	171
Rozdział X. Księgi wieczyste	175
§ 42. Funkcja i ustrój ksiąg wieczystych.....	176
§ 43. Postępowanie wieczystoksięgowe.....	178
§ 44. Zasady ksiąg wieczystych.....	179
I. Zasada wpisu	179
II. Zasada pierwszeństwa	180
III. Zasada domniemań związanych z wpisem	181
IV. Zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych	182
V. Zasada skuteczności praw osobistych i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej	185
Rozdział XI. Posiadanie	187
§ 45. Pojęcie i rodzaje posiadania	188
I. Pojęcie i funkcja posiadania	188
II. Rodzaje posiadania i instytucje podobne do posiadania.....	190
§ 46. Domniemania związane z posiadaniem	192
§ 47. Nabycie i utrata posiadania	193
I. Nabycie pierwotne posiadania	193
II. Nabycie pochodne posiadania	193
III. Dziedziczenie posiadania	194
IV. Utrata posiadania.....	195
§ 48. Ochrona posiadania	195
I. Ochrona własna	196
1. Obrona konieczna	196
2. Dozwolona samopomoc	196
II. Ochrona sądowa	197
1. Przesłanki ochrony sądowej	197
2. Legitymacja czynna i bierna	198
3. Treść roszczeń posesoryjnych	199
4. Roszczenie o wstrzymanie budowy	200
Indeks rzeczowy	203

WYKAZ SKRÓTÓW

Biul. SN	Biuletyn Sądu Najwyższego
GospNierU	ustawa z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.)
KC	Kodeks cywilny
KPC	Kodeks postępowania cywilnego
KPP	Kwartalnik Prawa Prywatnego
KSH	Kodeks spółek handlowych
KWU	ustawa z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.)
MoP	Monitor Prawniczy
MoPod	Monitor Podatkowy
NP	Nowe Prawo
NPN.....	Nowy Przegląd Notarialny
nast.	następny (a, e)
niepubl.	niepublikowany (a, e)
OrdPU	ustawa z 29.8.1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 ze zm.)
orz.	orzeczenie
Pal.	Palestra
PB	Prawo Bankowe
PiP	Państwo i Prawo
post.	postanowienie
PP	Przegląd Podatkowy
PPH	Przegląd Prawa Handlowego
PS	Przegląd Sądowy
PUG	Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
Pr. Gosp.	Prawo Gospodarcze
Pr. Spół.	Prawo Spółek
Prok. i Pr.	Prokuratura i Prawo
PrGeod	ustawa z 17.5.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027 ze zm.)

PrGeolGórn	ustawa z 4.2.1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 ze zm.)
PrSpółdz	ustawa z 16.9.1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.)
PrUpadNapr	ustawa z 28.2.2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. Nr 60, poz. 535 ze zm.)
PrWod	ustawa z 18.7.2001 r. – Prawo wodne (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 ze zm.)
Rej.	Rejent
RPEiS	Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny
SC	Studia Cywilistyczne
SP	Studia Prawnicze
SP-E	Studia Prawno-Ekonomiczne
SpółdzMieszkU	ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.)
T.	tom
TPP	Transformacje Prawa Prywatnego
uchw.	uchwała
uchw. SN (7)	uchwała Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów
WłLokU	ustawa z 24.6.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.)
wyr.	wyrok
z.	zeszyt
ZastRejU	ustawa z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. Nr 149, poz. 703 ze zm.)
zd.	zdanie
ze zm.	ze zmianami

WYKAZ LITERATURY

- M. Bednarek*, Mienie. Komentarz do art. 44–55³ Kodeksu cywilnego, Kraków 1997
- G. Bieniek, S. Rudnicki*, Nieruchomości. Problematyka prawna, Warszawa 2004
- A. Cisek, J. Kremis*, Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności, Kraków 1999
- E. Gniewek*, Prawo rzeczowe, Warszawa 2003
- S. Grzybowski*, Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego, Warszawa 1976
- J. Ignatowicz, K. Stefaniuk*, Prawo rzeczowe, Warszawa 2004
- Kodeks cywilny. Komentarz, red. *E. Gniewek*, Warszawa 2008
- Kodeks cywilny, T. I, Komentarz do art. 1–449¹¹, red. *K. Pietrzykowski*, Warszawa 2008
- A. Klein*, Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego, Wrocław 1976
- E. Łętowska*, Podstawy prawa cywilnego, Warszawa 1998
- A. Oleszko* (red.), Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, Warszawa 2007
- P. Podleś*, Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, Warszawa 2007
- S. Rudnicki*, Prawo obrotu nieruchomościami, Warszawa 2001
- S. Rudnicki*, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2006
- S. Rudnicki*, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz, Warszawa 2006
- S. Rudnicki*, Wasność nieruchomości, Warszawa 2007
- P. Suski*, Kodeks cywilny w orzecznictwie i piśmiennictwie. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 1996
- System Prawa Cywilnego, T. II, Prawo wasności i inne prawa rzeczowe, red. *J. Ignatowicz*, Wrocław 1977
- System Prawa Prywatnego, T. III, red. *T. Dybowski*, Warszawa 2007
- System Prawa Prywatnego, T. IV, red. *E. Gniewek*, Warszawa 2007
- J. Szachulowicz, M. Krassowska, A. Łukaszewska*, Gospodarka nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2003
- J. Wasilkowski*, Zarys prawa rzeczowego, Warszawa 1963
- M. Wolanin*, Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (cz. I–V), Nieruchomości 2005, Nr 11 i 12 oraz 2006, Nr 1–3
- B. Ziemianin*, Prawo rzeczowe, Kraków 2003

ROZDZIAŁ I

POJĘCIE I RODZAJE PRAW RZECZOWYCH

Literatura: *G. Bieniek*, W sprawie podmiotowych praw rzeczowych w nowym kodeksie cywilnym, *Rej.* 2008, Nr 12; *H. Cioch, H. Witczak*, Zasada superficies solo cedit w prawie polskim, *Rej.* 1999, Nr 5; *A. Doliwa*, Prawo rzeczowe, Warszawa 2004; *E. Drozd*, Numerus clausus praw rzeczowych, [w:] Problemy kodyfikacji prawa cywilnego. Księga Pamiątkowa ku czci Profesora Z. Radwańskiego, red. *S. Soltysiński*, Poznań 1990; *A. Dyoniak*, Pojęcie majątku w prawie cywilnym, *PiP* 1985, z. 11–12; *E. Gniewek*, Kształtowanie treści stosunków prawnorzeczowych – zakres swobody umów, *SPP* 2007, z. 2; *W. J. Katner*, Rozważania nad pojęciem rzeczy ruchomej, *SP-E* 1985, Nr XXXIV; *A. Klein*, Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego, Wrocław 1976; *K. Kruczalak*, Prawa rzeczowe w ustawie o prawie prywatnym międzynarodowym, *KPP* 2000, z. 3; *S. Rudnicki*, Pojęcie nieruchomości gruntowej, *Rej.* 1994, Nr 1; *tenże*, O pojęciu nieruchomości w prawie cywilnym, *PS* 199, Nr 9; *A. Stepien-Sporek*, Status prawny urządzeń wskazanych w art. 49 KC, *MoP* 2008, Nr 14; *F. Zoll*, Przedmiot praw rzeczowych, *KPP* 1938, z. 3.

§ 1. Pojęcie prawa rzeczowego. *Numerus clausus* praw rzeczowych

Prawo rzeczowe w znaczeniu przedmiotowym to zespół norm regulujących formy korzystania z rzeczy. Są to przepisy, które regulują powstanie, treść, zmianę, ustanie i ochronę prawa własności, użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych.

Normy te zawarte są w:

- 1) **Konstytucji RP** (art. 20–21 i 64 – ochrona prawa własności, prawa dziedziczenia, a także zakres dopuszczalnych ograniczeń prawa własności),
- 2) **Księdze II Kodeksu cywilnego** – Własność i inne prawa rzeczowe (art. 140–352 KC),
- 3) **niektórych przepisach Księgi I** – Część ogólna, Tytuł III – Mienie (art. 44–55⁴),
- 4) licznych ustawach o charakterze szczegółowym.

Poniższe wskazanie tych ustaw nie ma charakteru wyczerpującego. Źródłami prawa rzeczowego są również:

- 1) ustawa z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.),
- 2) ustawa z 24.6.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.),
- 3) ustawa z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. Nr 149, poz. 703 ze zm.),
- 4) ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.),
- 5) ustawa z 17.5.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027 ze zm.),
- 6) ustawa z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.),
- 7) ustawa z 29.8.1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 ze zm.),
- 8) ustawa z 11.4.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592 ze zm.),
- 9) ustawa z 4.2.1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 ze zm.),
- 10) ustawa z 18.7.2001 r. – Prawo wodne (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 ze zm.),
- 11) ustawa z 3.7.2002 r. – Prawo lotnicze (tekst jedn. Dz.U. z 2006 r. Nr 100, poz. 696 ze zm.),
- 12) ustawa z 18.9.2001 r. – Kodeks morski (Dz.U. Nr 138, poz. 1545 ze zm.).

Przyjmuje się, że **prawem rzeczowym** jest takie prawo podmiotowe, które charakteryzuje się **łącznie** dwiema cechami:

- 1) dotyczy **rzeczy** – prawo rzeczowe obciąża zawsze całą rzecz, nawet jeżeli jego wykonywanie (np. prawo użytkowania) jest ograniczone do oznaczonej części rzeczy; części składowe rzeczy nie mogą być odrębnym przedmiotem własności lub innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 KC),
- 2) jest **prawem bezwzględnym** – prawa podmiotowe bezwzględne są prawami skutecznymi wobec wszystkich (*erga omnes*). Uprawnieniom podmiotu tego prawa odpowiada obowiązek wszystkich innych osób nieingerowania w sferę możliwości jego postępowania. Naruszenie tego obowiązku powoduje konkretyzację podmiotu zobowiązanego i konkretyzację zachowania, jakie powinien podjąć. Dla uprawnionego powstaje wówczas roszczenie, którego treść zależy od rodzaju naruszenia (np. roszczenie negatoryjne wynikające z prawa własności nieruchomości powstaje w przypadku naruszenia tego prawa w inny sposób niż pozbawienie właściciela władztwa faktycznego nad rzeczą – art. 222 § 2 KC).

Brak jednej z wymienionych wyżej cech powoduje, że określone prawo podmiotowe nie może być zaliczone do katalogu praw rzeczowych. W polskim prawie występują również prawa bezwzględne, które przez to, że nie dotyczą rzeczy, nie należą do praw rzeczowych (prawa na dobrach niematerialnych). Z drugiej strony istnieje

wiele praw polegających na korzystaniu z rzeczy, które nie należą do praw rzeczowych dlatego, że zostały ukształtowane przez ustawodawcę jako prawa względne. Co do zasady, prawa względne są skuteczne tylko między stronami (*inter partes*), ale niektóre z nich mogą uzyskać **rozszerzoną skuteczność**; oznacza to, że stają się skuteczne wobec osób trzecich. Z ustawy prawami o rozszerzonej skuteczności są prawo najmu lokalu (zob. art. 690 KC) i prawo dożywocia (zob. art. 910 KC). Ujawnienie niektórych praw względnych **w księdze wieczystej** (art. 16 KWU) powoduje, że stają się one skuteczne *erga omnes*.

W polskim prawie cywilnym obowiązuje zasada *numerus clausus* praw bezwzględnych, tj. podmioty prawa cywilnego nie mają kompetencji do kreowania nowych, nieprzewidzianych przez ustawę typów praw podmiotowych skutecznych *erga omnes* (zob. art. 244 KC; strony nie mogą ustanowić np. ciężaru realnego). Strony nie mają również kompetencji do swobodnego kształtowania treści przewidzianych ustawą praw rzeczowych.

I. Rzeczy

1. Pojęcie rzeczy

W rozumieniu art. 45 KC rzeczą jest tylko **przedmiot materialny**. W doktrynie przyjmuje się, że rzeczami są materialne części przyrody (w stanie pierwotnym lub przetworzonym) na tyle wyodrębnione, że w obrocie prawnym mogą być traktowane jako dobra samoistne. Nie traktuje się jako rzeczy w rozumieniu techniczno-prawnym tzw. zbioru rzeczy oraz zbioru praw.

Nie są rzeczami:

- 1) **dobra niematerialne** – wytwory umysłu ludzkiego mające cechy oryginalnej twórczości (np. utwory muzyczne, literackie, naukowe, plastyczne, wynalazki, wzory zdobnicze, wzory użytkowe, znaki towarowe; zob. ustawa z 4.2.1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, tekst jedn. Dz.U. z 2006 r. Nr 90, poz. 631 ze zm., ustawa z 30.6.2000 r. – Prawo własności przemysłowej, tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1117 ze zm.);
- 2) **energje** (zob. art. 555 KC oraz ustawa z 10.4.1997 r. – Prawo energetyczne, tekst jedn. Dz.U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 ze zm. i ustawa z 29.11.2000 r. – Prawo atomowe, tekst jedn. Dz.U. z 2007 r. Nr 42, poz. 276 ze zm.);
- 3) **złoża mineralów** (zob. ustawa z 4.2.1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze, tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 ze zm.);
- 4) **części składowe rzeczy**;
- 5) **res omnium communes** (woda – zob. ustawa – Prawo wodne, powietrze, wiatr).

Nie są również rzeczami zwierzęta „jako istoty żyjące, zdolne do odczuwania” (art. 1 ustawy z 21.8.1997 r. o ochronie zwierząt, tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 106, poz. 1002 ze zm.). W sprawach w tej ustawie nieuregulowanych, do zwierząt stosuje

się odpowiednio przepisy dotyczące rzeczy. Zwierzęta **łowne w stanie wolnym** stanowią własność Skarbu Państwa (art. 2 ustawy z 13.10.1995 r. – Prawo łowieckie, tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 127, poz. 1066 ze zm.), a prawo polowania jest odrębnym prawem podmiotowym. Zwierzęta w stanie wolnym (np. wróble) stają się rzeczami przez zawładnięcie nimi i objęcie w posiadanie samoistne. Ryby i inne zwierzęta w wodzie stanowią jej pożytki (art. 13 PrWod) i stają się rzeczami oraz przedmiotem prawa własności po ich odłowieniu.

Pieniądze, które występują w postaci znaków pieniężnych (monety i banknoty), są rzeczami ruchomymi. Ze względu jednak na nadaną im przez Państwo szczególną funkcję, tj. środka płatniczego o określonej wartości (jednostka pieniężna), jednostkę pieniężną wyrażoną w banknotach lub monetach należy traktować jako przedmiot o charakterze niematerialnym.

Od **jednostki pieniężnej** należy odróżnić **znak pieniężny**, zawsze przybierający postać rzeczy materialnej (moneta, banknot). Prawo do emisji znaków pieniężnych, które są prawnym środkiem płatniczym na terytorium RP, ma Narodowy Bank Polski. W obrocie gospodarczym pieniądz występuje w postaci gotówkowej (banknoty, monety) oraz w formie bezgotówkowej (w szczególności w obrocie między bankami).

W odniesieniu do pieniądza zastosowanie mają:

- 1) **zasada walutowości**, zgodnie z którą zobowiązania pieniężne na obszarze RP, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych (zob. w szczególności ustawa z 27.7.2002 r. – Prawo dewizowe, Dz.U. Nr 141, poz. 1178 ze zm.), mogą być wyrażone tylko w pieniądzu polskim (art. 358 § 1 KC);
- 2) **zasada nominalizmu**, która oznacza, że jeżeli przedmiotem zobowiązania od chwili jego powstania jest suma pieniężna, spełnienie świadczenia następuje przez zapłatę sumy nominalnej (art. 358¹ § 1 KC);
- 3) **zasada waloryzacji**:
 - a) **waloryzacja umowna** – polega na tym, że strony mogą zastrzec w umowie (umowne klauzule waloryzacyjne – art. 358¹ § 2 KC), że wysokość świadczenia pieniężnego zostanie ustalona według innego niż pieniądz miernika wartości (np. klauzula złota, klauzula walutowa, klauzula towarowa),
 - b) **waloryzacja sądowa** – polega na tym, że na wyraźne żądanie strony sąd może, po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia pieniężnego, chociażby zostały ustalone w orzeczeniu lub w umowie, jeżeli po powstaniu zobowiązania nastąpiła istotna zmiana siły nabywczej pieniądza (art. 358¹ § 3 KC). Z żądaniem zmiany wysokości lub sposobu spełnienia świadczenia nie może wystąpić strona prowadząca przedsiębiorstwo, jeżeli świadczenie pozostaje w związku z prowadzeniem tego przedsiębiorstwa (art. 358¹ § 4 KC).

Dawne znaki pieniężne oraz znaki wycofane z obrotu stanowią rzeczy ruchome – zob. skarb (art. 189 KC).

Papiery wartościowe są dokumentami szczególnego rodzaju ze względu na to, że inkorporują prawa majątkowe. **Papier wartościowy** jako dokument jest **rzeczą**

ruchomą. Posiadanie dokumentu legitymuje jego posiadacza do wykonywania prawa inkorporowanego w dokumencie. Dopuszczalne jest istnienie w obrocie papierów wartościowych bez ich nośnika materialnego, a jedynie w postaci zapisu elektronicznego – **dematerializacja papierów wartościowych** (zob. ustawa z 29.7.2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, Dz.U. Nr 183, poz. 1538 ze zm.).

W prawie polskim obowiązuje zasada *numerus clausus* papierów wartościowych. Oznacza to, że podmioty prawa cywilnego nie mogą kreować nowych, nieprzewidzianych ustawą rodzajów papierów wartościowych.

Ze względu na rodzaj praw inkorporowanych w dokumencie można wyróżnić następujące papiery wartościowe:

- 1) **papiery wierzycielskie** (np. weksel – zob. ustawa z 28.4.1936 r. – Prawo wekslowe, Dz.U. Nr 37, poz. 282 ze zm., czek – zob. ustawa z 28.4.1936 r. – Prawo czekowe, Dz.U. Nr 37, poz. 283 ze zm.),
- 2) **papiery udziałowe** (np. akcje – zob. Kodeks spółek handlowych),
- 3) **papiery towarowe** (np. dowód składowy – art. 853 i nast. KC; konosament – zob. ustawa z 18.9.2001 r. – Kodeks morski, Dz.U. Nr 138, poz. 1545 ze zm.).

Ze względu na sposób przenoszenia praw inkorporowanych w papierach wartościowych wyróżnia się:

- 1) **papiery wartościowe imienne** – przeniesienie praw następuje przez przelew połączony z wydaniem dokumentu (art. 921⁸ KC),
- 2) **papiery wartościowe na zlecenie** – przeniesienie praw następuje przez indos, czyli pisemne oświadczenie umieszczone na papierze wartościowym, zawierające co najmniej podpis zbywcy, oznaczający przeniesienie praw na inną osobę; do przeniesienia prawa potrzebne jest wydanie dokumentu oraz istnienie nieprzerwanego ciągu indosów (art. 921⁹ KC),
- 3) **papiery wartościowe na okaziciela** – do przeniesienia praw z dokumentu na okaziciela wymagane jest wydanie tego dokumentu (art. 921¹² KC).

2. Rodzaje rzeczy

Zasadnicze znaczenie ma wyróżnienie **rzeczy ruchomych** oraz **nieruchomości**. Podział ten ma charakter **wyczerpujący** i **rozłączny**.

2.1. Nieruchomości

Zgodnie z **art. 46 KC**, wyróżnia się następujące rodzaje nieruchomości:

- 1) **nieruchomości gruntowe** – są to części powierzchni ziemskiej, stanowiące odrębny przedmiot własności; w odniesieniu do nieruchomości gruntowych obowiązuje w prawie polskim zasada *superficies solo cedit*, z zastrzeżeniem wyjątków wskazanych w ustawie;
- 2) **nieruchomości budynkowe** – są to budynki trwale z gruntem związane, które na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.