

REPETYTORIA BECKA

Prawo rzeczowe

6. wydanie

pytania

kazusy

tablice

testy



| C.H.BECK

REPETYTORIA BECKA

Prawo rzeczowe

Polecamy w tej serii:

POSTĘPOWANIE ADMINISTRACYJNE, wyd. 2

POSTĘPOWANIE CYWILNE, wyd. 2

POSTĘPOWANIE KARNE, wyd. 2

PRAWO CYWILNE - CZĘŚĆ OGÓLNA, wyd. 6

PRAWO HANDLOWE I GOSPODARCZE, wyd. 2

PRAWO KARNE, wyd. 2

PRAWO KONSTITUCYJNE, wyd. 2

PRAWO PRACY, wyd. 2

SPADKI I PRAWO RODZINNE, wyd. 2

ZOBOWIĄZANIA, wyd. 2



Beck Akademia
konferencje • szkolenia • e-learning



Legalis
System Informacji Prawnej

Prawo rzeczowe

pytania • kazusy • tablice • testy

6. wydanie
rozszerzone i zmienione

Arkadiusz Baran

*Doktorant w Katedrze Prawa Własności Intelektualnej
Uniwersytetu Jagiellońskiego*

dr Wojciech Górecki

Adiunkt w Katedrze Prawa Cywilnego Uniwersytetu Jagiellońskiego

Kamil Grzesik

Sędzia Sądu Okręgowego w Krakowie

Marcin Hałgas

Sędzia Sądu Rejonowego w Myślenicach

dr Piotr Kostański

Adiunkt w Katedrze Prawa Cywilnego Uniwersytetu Jagiellońskiego, adwokat



WYDAWNICTWO C.H.BECK
WARSZAWA 2018

Stan prawny: 1 stycznia 2018 r. (do Dz.U. z 2017 r. poz. 2187)

Wydawca: Wioletta Żelazowska

Poszczególne części opracowali:

Pytania egzaminacyjne:

Wojciech Górecki: Rozdział XIII
Kamil Grzesik: Rozdziały: VI, VII, IX, XI, XVI
Marcin Hałgas: Rozdział I pytania 1–7, Rozdziały II, IV, XII, XIV, XV
Piotr Kostański: Rozdział I pytania 8–14, Rozdziały III, V, VIII, X

Kazusy:

Kamil Grzesik: 6–10
Marcin Hałgas: 1–5
Piotr Kostański: 11–14

Tablice:

Arkadiusz Baran: 1, 3, 5, 8–9, 11–12, 14–19, 21–24, 26–27, 29, 31–35, 37, 39–44, 46, 49, 53, 55, 57, 59–60, 62, 64, 66, 68–69, 71, 73–74, 76, 78, 80–82, 84

Wojciech Górecki: 61, 63
Kamil Grzesik: 28, 30, 38, 45, 47, 48, 50, 54, 56, 70, 75, 77, 79
Marcin Hałgas: 2, 4, 20, 25, 58, 65, 67, 72
Piotr Kostański: 6–7, 10, 13, 36, 51–52, 83

Testy: www.testy-prawnicze.pl



© Wydawnictwo C.H.Beck 2018

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

Skład i łamanie: KJS Katarzyna Słomka
Druk i oprawa: P.W.P. Interdruk, Warszawa

ISBN 978-83-812-8081-5



ISBN e-book 978-83-812-8082-2

Spis treści

Wykaz skrótów	IX
---------------	----

Część A. Pytania egzaminacyjne

Rozdział I. Ogólne wiadomości o prawie rzeczowym	I
Pytania 1–14	
Rozdział II. Modele własności	22
Pytania 15–18	
Rozdział III. Treść i wykonywanie prawa własności	31
Pytania 19–24	
Rozdział IV. Nabycie i utrata prawa własności	42
Pytania 25–40	
Rozdział V. Współwłasność	75
Pytania 41–49	
Rozdział VI. Własność lokali	90
Pytania 50–54	
Rozdział VII. Ochrona własności	98
Pytania 55–61	
Rozdział VIII. Użytkowanie wieczyste	109
Pytania 62–64	
Rozdział IX. Prawa rzeczowe ograniczone – przepisy ogólne	116
Pytania 65–69	
Rozdział X. Użytkowanie	124
Pytania 70–73	
Rozdział XI. Służebności	129
Pytania 74–80	
Rozdział XII. Spółdzielcze prawo do lokalu	140
Pytania 81–84	
Rozdział XIII. Hipoteka	149
Pytania 85–93	

Rozdział XIV. Zastaw	173
Pytania 94–99	
Rozdział XV. Posiadanie	186
Pytania 100–109	
Rozdział XVI. Księgi wieczyste	203
Pytania 110–118	

Część B. Kazusy

Kazus 1. Odwołanie darowizny nieruchomości a jego skutki	215
Kazus 2. Zlecenie nabycia nieruchomości	221
Kazus 3. Nabycie nieruchomości przez zasiedzenie	226
Kazus 4. Nabycie własności rzeczy ruchomej od nieuprawnionego	234
Kazus 5. Ochrona posiadania	241
Kazus 6. Roszczenia wynikające z korzystania z cudzej nieruchomości	246
Kazus 7. Przesłanki wygaśnięcia służebności	253
Kazus 8. Dochodzenie wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie	257
Kazus 9. Przesłanki ustanowienia służebności drogi koniecznej	262
Kazus 10. Odrębna własność lokalu	265
Kazus 11. Zniesienie współużytkowania wieczystego i rozliczenia pomiędzy współprawnionymi	269
Kazus 12. Ochrona negatywna. Nabycie służebności w drodze zasiedzenia	279
Kazus 13. Nabycie przez zasiedzenie udziału w prawie i odrębnej własności lokalu ..	284
Kazus 14. Wpływ zniesienia współwłasności na prawa obciążające rzecz wspólną i udziały współwłaścicieli	287

Część C. Tablice

Tablica 1. Prawo rzeczowe w znaczeniu przedmiotowym i podmiotowym	295
Tablica 2. Prawa rzeczowe (bezwzględne) a prawa względne	295
Tablica 3. Mienie	296
Tablica 4. Własność prywatna a własność publiczna	297
Tablica 5. Klasyfikacja rzeczy	297
Tablica 6. Rodzaje nieruchomości	298
Tablica 7. Część składowa a przynależność	298
Tablica 8. Część składowa rzeczy	299
Tablica 9. Przynależność	300
Tablica 10. Rodzaje pożytków	300
Tablica 11. Rodzaje pożytków	301
Tablica 12. Podział immisji	301
Tablica 13. Immisje	302
Tablica 14. Akcesja rzeczy ruchomych	302
Tablica 15. Rodzaje praw rzeczowych	303
Tablica 16. Treść prawa własności rzeczy	304
Tablica 17. Stosunki graniczne	304

Tablica 18. Rozgraniczenie nieruchomości w postępowaniu administracyjnym i sądowym _____	305
Tablica 19. Zdarzenia prawne, powodujące nabycie prawa własności rzeczy _____	305
Tablica 20. Nabycie pierwotne a nabycie pochodne prawa własności _____	306
Tablica 21. Granice prawa własności _____	306
Tablica 22. Prawo do rozporządzania rzeczą _____	307
Tablica 23. Zasady przenoszenia własności nieruchomości _____	308
Tablica 24. Zasady nabywania nieruchomości rolnych _____	309
Tablica 25. Porównanie zasiedzenia własności nieruchomości i rzeczy ruchomej _____	310
Tablica 26. Zasiedzenie prawa własności nieruchomości _____	310
Tablica 27. Zasiedzenie prawa własności rzeczy ruchomych _____	311
Tablica 28. Porównanie rodzajów nakładów na rzecz _____	311
Tablica 29. Rozliczenia między właścicielem a samoistnym posiadaczem rzeczy z tytułu poczynionych nakładów _____	312
Tablica 30. Porównanie środków ochrony prawa własności _____	312
Tablica 31. Ochrona własności _____	313
Tablica 32. Roszczenia uzupełniające _____	313
Tablica 33. Konstytutywne cechy współwłasności _____	314
Tablica 34. Porównanie współwłasności w częściach ułamkowych i współwłasności łącznej _____	315
Tablica 35. Rodzaje zarządu rzeczą wspólną _____	316
Tablica 36. Podmioty podejmujące poszczególne czynności zarządu rzeczą wspólną _____	316
Tablica 37. Czynności zarządu rzeczą wspólną i podmioty uprawnione do ich podejmowania _____	317
Tablica 38. Sposoby zarządu nieruchomością wspólną _____	317
Tablica 39. Zarząd ustawowy we wspólnotach mieszkaniowych _____	319
Tablica 40. Tryby zniesienia współwłasności _____	319
Tablica 41. Sposoby zniesienia współwłasności _____	320
Tablica 42. Wywłaszczenie nieruchomości _____	320
Tablica 43. Charakterystyka użytkowania wieczystego _____	321
Tablica 44. Treść prawa użytkowania wieczystego _____	321
Tablica 45. Samoistne a akcesoryjne ograniczone prawa rzeczowe _____	322
Tablica 46. Podział ograniczonych praw rzeczowych ze względu na treść i funkcje _____	322
Tablica 47. Sposoby powstania ograniczonych praw rzeczowych _____	322
Tablica 48. Sposoby wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych _____	323
Tablica 49. Pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości _____	323
Tablica 50. Kolejność zasad pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych _____	324
Tablica 51. Rodzaje użytkowania _____	324
Tablica 52. Podstawowe różnice pomiędzy użytkowaniem „kodeksowym” a użytkowaniem ustanowionym w ramach umowy <i>timeshare</i> _____	326
Tablica 53. Podział służebności _____	327
Tablica 54. Służebności czynne a służebności bierne _____	328
Tablica 55. Służebność a podział nieruchomości _____	328
Tablica 56. Służebności gruntowe a służebności osobiste _____	329
Tablica 57. Zasiedzenie służebności gruntowej _____	329
Tablica 58. Porównanie zastawu zwykłego i zastawu rejestrowego _____	330
Tablica 59. Uprawnienia składające się na treść zastawu _____	331

Tablica 60. Charakterystyka zastawu umownego i ustawowego	331
Tablica 61. Przedmiot hipoteki	332
Tablica 62. Uprawnienia składające się na treść hipoteki	332
Tablica 63. Rodzaje hipoteki	333
Tablica 64. Sposoby ustanowienia odrębnej własności lokalu	334
Tablica 65. Porównanie własnościowego prawa do lokalu, lokatorskiego prawa do lokalu i odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej	334
Tablica 66. Struktura posiadania	335
Tablica 67. Porównanie posiadania samoistnego, posiadania zależnego, dzierżenia oraz władztwa prekaryjnego	336
Tablica 68. Posiadacz samoistny a posiadacz zależny	336
Tablica 69. Domniemania związane z posiadaniem	337
Tablica 70. Porównanie sytuacji prawnej posiadacza rzeczy	337
Tablica 71. Obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej i złej wierze	338
Tablica 72. Porównanie ochrony posesoryjnej i petytoryjnej	339
Tablica 73. Środki ochrony posiadania	339
Tablica 74. Struktura księgi wieczystej	340
Tablica 75. Prawa podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej	340
Tablica 76. Prawnomaterialne zasady ksiąg wieczystych	341
Tablica 77. Deklaratoryjne a konstytutywne wpisy w księdze wieczystej	341
Tablica 78. Konstytutywny wpis w księdze wieczystej	342
Tablica 79. Tymczasowe a ostateczne wpisy w księdze wieczystej	342
Tablica 80. Przesłanki rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych	343
Tablica 81. Wyłączenie działania zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych	343
Tablica 82. Przesłanki powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym	344
Tablica 83. Ważniejsze terminy prawa rzeczowego	344
Tablica 84. Ważniejsze terminy przedawnienia w prawie rzeczowym	346

Część D. Testy

Test 1. Własność – przepisy ogólne, treść i wykonywanie własności	347	Odpowiedzi do testu 1	386
Test 2. Przeniesienie własności i zasiedzenie oraz inne wypadki nabycia i utraty własności	351	Odpowiedzi do testu 2	386
Test 3. Współwłasność	356	Odpowiedzi do testu 3	386
Test 4. Ochrona własności oraz użytkowanie wieczyste	360	Odpowiedzi do testu 4	387
Test 5. Prawa rzeczowe ograniczone – przepisy ogólne oraz użytkowanie	366	Odpowiedzi do testu 5	387
Test 6. Służebności gruntowe i osobiste	373	Odpowiedzi do testu 6	388
Test 7. Zastaw na rzeczach ruchomych i na prawach	377	Odpowiedzi do testu 7	389
Test 8. Posiadanie	383	Odpowiedzi do testu 8	389

Wykaz skrótów

1. Akty prawne

- ABGB _____ Pakiet cesarski z 1.6.1811 r. – Powszechna Księga Ustaw Cywilnych (*Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*)
- GospNierU _____ ustawa z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.)
- KC _____ Kodeks cywilny
- KC austr. _____ Kodeks cywilny austriacki – ustawa z 1.6.1811 r. ze zm.
- KH _____ *Kodeks handlowy*
- KM _____ ustawa z 18.9.2001 r. – Kodeks morski (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 66)
- Konstytucja RP _____ ustawa z 2.4.1997 r. – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm. i ze sprost.)
- KPC _____ Kodeks postępowania cywilnego
- KRO _____ Kodeks rodzinny i opiekuńczy
- KSH _____ Kodeks spółek handlowych
- KWU _____ ustawa z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 ze zm.)
- NabNierCU _____ ustawa z 24.6.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 2278 ze zm.)
- OchrZwU _____ ustawa z 21.8.1997 r. o ochronie zwierząt (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 1840)
- OrdPodU _____ ustawa z 29.8.1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 201 ze zm.)
- PlZagPrzU _____ ustawa z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.)
- PrBank _____ ustawa z 29.8.1997 r. – Prawo bankowe (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 1876)
- PrNot _____ ustawa z 14.2.1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 2291)

PrPrzew	ustawa z 15.11.1984 r. – Prawo przewozowe (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 1983)
PWKC	ustawa z 23.4.1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm.)
SpółdzMieszkU	ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.)
UKUR	ustawa z 11.4.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 2052 ze zm.)
WILokU	ustawa z 24.6.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm.)
ZastRejU	ustawa z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 1278)

2. Czasopisma

Biul. MS	Biuletyn Ministerstwa Sprawiedliwości
Biul. SN	Biuletyn Sądu Najwyższego
DPP	Demokratyczny Przegląd Prawniczy
Dz.U.	Dziennik Ustaw
GP	Gazeta Prawna
KPP	Kwartalnik Prawa Prywatnego
MoP	Monitor Prawniczy
NP	Nowe Prawo
NPN	Nowy Przegląd Notarialny
ONSA	Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
OSA	Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego
OSN	Orzecznictwo Sądu Najwyższego (poprzednio: Zbiór Orzeczeń Sądu Najwyższego, orzeczenia Izby Cywilnej – do 1952 r., od 1953 r. do 1961 r. – Orzecznictwo Sądu Najwyższego, w 1962 r. – Izby Cywilnej, od 1963 r. do 1981 r. – Izby Cywilnej oraz Izby Pracy i Ubezpieczeń Społecznych, od 1982 r. do 1989 r. – Izby Cywilnej i Administracyjnej oraz Izby Pracy i Ubezpieczeń Społecznych, od 1990 r. do 1994 r. Izby Cywilnej oraz Izby Administracyjnej, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych, od 1994 r. – Izby Cywilnej)
OSP	Orzecznictwo Sądów Polskich (od 1990 r.)
OSPika	Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych (od 1957 r. do 1989 r.)
PGiH	Prawo Gospodarcze i Handlowe
PiP	Państwo i Prawo
PN	Przegląd Notarialny
PPH	Przegląd Prawa Handlowego
Pr. Gosp.	Prawo Gospodarcze
PS	Przegląd Sądowy
RPEiS	Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny

TPP _____ Transformacje Prawa Prywatnego

3. Inne skróty

art. _____ artykuł
b. _____ były (-a, -e)
nast. _____ następny (-a, -e)
niepubl. _____ niepublikowany
np. _____ na przykład
Nr _____ numer
NSA _____ Naczelny Sąd Administracyjny
por. _____ porównaj
post. _____ postanowienie
poz. _____ pozycja
r. _____ rok
s. _____ strona
SN _____ Sąd Najwyższy
tekst jedn. _____ tekst jednolity
uchw. SN(7) _____ uchwała Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów
ust. _____ ustęp
w zw. _____ w związku
wyr. _____ wyrok
z. _____ zeszyt
zd. _____ zdanie
ze sprost. _____ ze sprostowaniem
zm. _____ zmiana
zob. _____ zobacz

Część A. Pytania egzaminacyjne

Rozdział I. Ogólne wiadomości o prawie rzeczowym

Pytanie I. Czym różni się podmiotowe prawo rzeczowe od przedmiotowego prawa rzeczowego? Wskaż podstawowe cechy konstrukcyjne stosunków prawnorzeczowych i podmiotowych praw rzeczowych.

Termin „prawo” nie jest jednoznaczny – mówiąc o „prawie”, można mieć na myśli zespół norm prawnych albo uprawnienia (kompleks uprawnień). Pierwsze ze wskazanych wyżej znaczeń terminu „prawo” określane jest jako znaczenie przedmiotowe, drugie – podmiotowe. Obydwa pojęcia pozostają ze sobą w ścisłym związku – norma prawna (prawo przedmiotowe) reguluje potencjalny stosunek prawny, którego jednym z elementów jest kompleks uprawnień (prawo podmiotowe). Tradycyjnie uważa się, że prawo rzeczowe w znaczeniu przedmiotowym reguluje cywilnoprawne formy korzystania z rzeczy, mających postać majątkowych praw podmiotowych bezwzględnych. Ze stwierdzenia, że przedmiotem praw rzeczowych są rzeczy, wynika tylko tyle, że nie istnieje *de lege lata* prawo rzeczowe, którego przedmiotem nie mogłaby być rzecz, mogą natomiast w konkretnych stosunkach funkcjonować w obrocie prawa ustanowione na prawach podmiotowych (np. użytkowanie na prawie, hipoteka na własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego).

Prawo rzeczowe w znaczeniu podmiotowym jest zatem tworzone przez zespół norm prawnych regulujących treść, powstanie, zmianę, ustanie i ochronę podmiotowych praw rzeczowych.

Wszystkie prawa rzeczowe mają charakter praw majątkowych, bowiem normy prawne tworzą je w celu ochrony ekonomicznego interesu podmiotów uprawnionych.

Podstawowe, zaliczane bezspornie do prawa rzeczowego stosunki prawne oraz prawa podmiotowe charakteryzują się następującymi cechami, definiowanymi przez elementy, które należy uznać za zasadnicze dla ich konstrukcji i wyróżnienia:

- 1) **własność** – z art. 140 KC, określającego treść prawa własności, wywieść można podstawową normę zakazującą innym osobom ingerowania w korzystanie z rzeczy przez właściciela (wolność właściciela korzystania z rzeczy). Uszczegółowiając tak ogólnie zarysowaną sferę możliwości postępowania przez właściciela z rzeczą, należy wskazać na jego uprawnienie do pobierania pożytków z rzeczy, jej posiadania oraz rozporządzania. Inne podmioty prawa cywilnego mają obowiązek nieingerowania w sferę postępowania dozwolonego właścicielowi;
- 2) **użytkowanie wieczyste** – stosownie do art. 233 KC w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Ukształtowanie treści prawa użytkowania wieczystego zbliżone jest zatem do treści prawa własności, różni się od niej jednak tym, że zakres sfery możliwości postępowania z rzeczą w określony sposób ogranicza użytkownikowi wieczystemu także umowa o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Wskazać także należy, iż prawo użytkowania wieczystego zostało ukształtowane jako prawo terminowe, przepisy prawa regulują także szczegółowo wzajemne prawa i obowiązki użytkownika wieczystego i właściciela gruntu. Elementów tych próżno by szukać w regulacji odnoszącej się do prawa własności;
- 3) **użytkowanie** – jest to ograniczone prawo rzeczowe, którego treść polega na obciążeniu rzeczy uprawnieniem do jej używania i do pobierania jej pożytków (art. 252 KC). Prawo użytkowania korzysta z takiej samej ochrony jak własność (por. art. 251 KC), można wyprowadzić stąd normę adresowaną do nieokreślonego kręgu adresatów zakazującą każdemu ingerowania w używanie rzeczy oraz pobieranie jej pożytków przez użytkownika. Z drugiej jednak strony, do stosunku prawnego użytkowania należy także zespół stosunków prawnych pomiędzy użytkownikiem a właścicielem rzeczy. W ustawie z 16.9.2011 r. o *timeshare* (Dz.U. Nr 230, poz. 1370) ustawodawca przewidział, że w umowie *timeshare* można ustanowić na rzecz konsumenta prawo użytkowania, do którego nie stosuje się szeregu przepisów Kodeksu cywilnego – por. art. 20 ustawy o *timeshare*. Przez umowę *timeshare* ustawodawca nakazuje rozumieć umowę, na podstawie której konsument, odpłatnie, nabywa prawo do korzystania, w okresach wskazanych w umowie, z co najmniej jednego miejsca zakwaterowania, zawartą na okres dłuższy niż rok (art. 2 ust. 1 ustawy o *timeshare*). Wskazana ustawa zastąpiła ustawę z 13.7.2000 r. o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmia-

nie ustaw Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 74, poz. 855 ze zm.), uchylony został także przepis art. 270¹ KC, dotychczas stanowiący podstawę do ukształtowania prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku z obowiązkiem zapłaty przedsiębiorcy ryczałtowego wynagrodzenia (tzw. *timesharing*), jako prawa rzeczowego – w szczególności użytkownika;

- 4) **służebności** – są to ograniczone prawa rzeczowe, których treść (art. 285 § 1 KC) polega na tym, że uprawniony może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej (służebności czynne), każdy podmiot prawa cywilnego ma obowiązek respektować to prawo, ponadto pomiędzy uprawnionym a każdorodzinnym właścicielem nieruchomości obciążonej zachodzi cały szereg szczegółowych stosunków składających się dodatkowo na treść omawianego prawa. Oprócz służebności czynnych wyróżnić można służebności bierne, których treść polega na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (art. 285 § 1 KC);
- 5) **prawa rzeczowe ograniczone w stosunkach spółdzielczych** – najogólniej rzecz ujmując, wskazać należy na własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego oraz prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. Szczegółowo prawa te zostaną omówione w dalszej części, w tym miejscu wskazać należy, iż wszystkie one charakteryzują się prawem do władania przez podmiot uprawniony określonym lokalem, w tym do rozporządzania nim, obowiązkiem powstrzymania się przez właściciela w ingerowanie w to władztwo, koniecznością poszanowania tego prawa przez wszystkie podmioty prawa cywilnego;
- 6) **zastaw** – stosownie do art. 306 § 1 KC można rzecz ruchomą obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel będzie mógł dochodzić zaspokojenia z rzeczy bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela rzeczy, wyjąwszy tych, którym z mocy ustawy przysługuje pierwszeństwo szczególne. Ustanowienie prawa zastawu dokonuje się w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności. Także w ramach tego ograniczonego prawa rzeczowego można wyróżnić dwa rodzaje stosunków – wiążący uprawnionego (zastawnika) z całą resztą podmiotów prawa cywilnego i polegający na zakazie ingerowania w to, że zastawnik zaspokaja swoją wierzytelność z rzeczy z pierwszeństwem przed innymi podmiotami oraz stosunek wiążący zastawnika z właścicielem rzeczy (zastawcą). Ponadto wskazać należy, że stosunek prawny zastawu związany jest z wierzytelnością, którą zabezpiecza;
- 7) **hipoteka** – treść tego ograniczonego prawa rzeczowego w zasadniczym zrzębie określa art. 65 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.

Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 ze zm.), zgodnie z którym można nieruchomości obciążyć prawem, pozwalającym wierzycielowi dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Ukształtowanie stosunków między podmiotami formuje się podobnie jak w przypadku zastawu, z tym zastrzeżeniem, że hipoteka – co do zasady – może obciążać nieruchomość, a nie rzecz ruchomą, nie wiąże się także z posiadaniem przedmiotu hipoteki, jak to ma miejsce w przypadku zastawu.

Pytanie 2. Na czym polega bezwzględny i bezpośredni charakter praw rzeczowych?

Bezwzględny charakter podmiotowych praw rzeczowych polega na ich skuteczności w stosunku do wszystkich podmiotów podlegających danemu prawodawstwu. Jak wskazano w literaturze, skuteczność może się przejawiać w następujący sposób:

- 1) skuteczność względem podmiotu zakłócającego korzystanie z rzeczy przez uprawnionego;
- 2) skuteczność względem innego prawa w czasie ich wykonywania;
- 3) skuteczność względem nabywcy rzeczy;
- 4) skuteczność w postępowaniu egzekucyjnym (względem osoby, która nabyła rzecz zbywaną w ramach egzekucji);
- 5) skuteczność względem nabywcy od nieuprawnionego.

Takie rozumienie skuteczności powoduje konieczność sprecyzowania rozumienia bezpośredniości prawa podmiotowego rzeczowego poprzez wskazanie, iż na prawo o charakterze bezwzględnym składają się uprawnienia wyznaczone przez normy prawne, adresowane do bliżej nieokreślonego kręgu osób. Oprócz uprawnień bezwzględnych na prawa rzeczowe mogą składać się także uprawnienia względne, z którymi skorelowane są obowiązki oznaczonych osób. Przykładowo, zgodnie z art. 140 KC ustawodawca wskazał, iż właściciel może korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób. Ochronę tego władania konstruuje art. 222 § 1 i 2 KC.

Ukształtowanie praw rzeczowych jako praw bezwzględnych podyktowane jest względami ekonomicznymi (tak jest w przypadku prawa własności, zastawu czy hipoteki, bez skuteczności *erga omnes* prawa te byłyby iluzoryczne) bądź względami celowościowymi (jawnym prawom ustawodawca chce zapewnić szerszą skuteczność ze względu na ich społeczne znaczenie – por. np. użytkowanie).

W literaturze prawniczej zaznaczyło się zapatrywanie, iż cechą praw rzeczowych jest ich bezpośredniość, rozumiana jako możliwość podmiotu bezpośredniego korzystania z rzeczy, bez asysty lub pozwolenia innych podmiotów, wszystkie inne podmioty powinny uznawać i szanować sferę swobody osoby uprawnionej. Zgodnie

z tym kierunkiem analizy, każde prawo bezpośrednie jest prawem bezwzględnym, dodatkowo cechuje je określona treść nałożonych na ogół obowiązków, w konsekwencji – określony kształt uprawnień podmiotu uprawnionego. Ujmując rzecz inaczej – patrząc przez pryzmat bezpośredniości prawa rzeczowego – wyróżnić można prawnie chronioną wolność, tj. określony sposób wykorzystania rzeczy przez podmiot uprawniony, który to sposób jest chroniony przed ingerencją innych osób. Przy tak rozumianej bezpośredniości nie wszystkie prawa rzeczowe są prawami bezpośrednimi, gdyż nie każde prawo rzeczowe zezwala uprawnionemu na wykorzystanie rzeczy. Takiej cechy pozbawione są mianowicie służebności bierne.

Pytanie 3. Czym różnią się prawa rzeczowe od praw względnych?

Prawa rzeczowe są uważane za prawa bezwzględne, w skład których wchodzić mają uprawnienia bezwzględne, adresowane do bliżej nieokreślonego kręgu osób oraz skorelowane z nimi określone obowiązki tego kręgu. Prawa względne polegają na obowiązku jakiegoś zachowania się przez określony podmiot na rzecz innego określonego podmiotu, z którym to obowiązkiem skorelowane jest uprawnienie tego drugiego podmiotu do żądania odpowiedniego zachowania tego pierwszego (podmiotowi uprawnionemu przysługuje adekwatne roszczenie) lub na możliwości jednostronnego ukształtowania stosunku prawnego (prawo podmiotowe kształtujące). Roszczenia są przede wszystkim składnikami wierzytelności, tj. występującymi w zobowiązaniowym stosunku prawnym praw podmiotowych wierzyciela, polegającymi na możliwości zaspokojenia określonego interesu za pośrednictwem odpowiedniego zachowania (świadczenia) innej osoby (dłużnika).

Przeciwstawienie praw bezwzględnych i względnych, czytelne z teoretycznego punktu widzenia, komplikuje się w praktyce. W prawie rzeczowym występują bowiem licznie uprawnienia o charakterze względnym, zaś w stosunkach zobowiązaniowych – uprawnienia bezwzględne.

W ramach pierwszej z wymienionych sfer przenikania się praw bezwzględnych i względnych wymienić należy w szczególności cechy konstrukcyjne prawa użytkownika wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych, polegające na wzajemnych prawach i obowiązkach zindywidualizowanych podmiotów – właściciela i osoby, której przysługuje prawo rzeczowe. Do konkretyzacji podmiotów w ramach stosunku bezwzględnego dochodzi także w razie naruszenia sfery wolności postępowania podmiotu uprawnionego – np. w razie naruszenia prawa własności właściciel kieruje roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 KC) lub negatoryjne (art. 222 § 2 KC) przeciwko oznaczonej osobie ingerującej w sferę wolności podmiotu uprawnionego. W kolejnej grupie przypadków występowania uprawnień względnych w dziedzinie prawa rzeczowego wymienić należy przypadki, w których wskutek zaistnienia określonej sytuacji prawnorzeczowej powstaje zo-

bowiązanie – np. powstanie roszczenia znalazcy rzeczy, kierowanego do właściciela o wypłatę znaleźnego (art. 10 ustawy z 20.2.2015 r. o rzeczach znalezionych, Dz.U. z 2015 r. poz. 397), tzw. roszczenia uzupełniające roszczenie windykacyjne (art. 224–230 KC), roszczenia użytkownika przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz (art. 260 § 2 KC).

Jak już wyżej wspomniano, także w ramach stosunków względnych niejednokrotnie mogą występować uprawnienia o charakterze bezwzględny – dotyczy to w szczególności ochrony uprawnień właściciela lokalu do używania tego lokalu (art. 690 KC), w ramach której stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Przyznając najemcy lokalu roszczenie w stosunku do nieokreślonego kręgu podmiotów o zaniechanie ingerowania w korzystanie z lokalu, ustawodawca wykreował w ramach względnego stosunku obligacyjnego – najmu, uprawnienie bezwzględne (prawie chronioną wolność używania lokalu). Innym sposobem wykreowania zobowiązaniowego stosunku wykazującego cechy stosunku prawnorzecowego są tzw. zobowiązania realne, w których jedna ze stron wskazywana jest poprzez określoną relację do rzeczy. Przykładem zobowiązań realnych są np. prawo najmu czy dzierżawy ujawnione w księdze wieczystej na podstawie przepisu art. 16 i 17 KWU (przez fakt ich ujawnienia uzyskują skuteczność wobec praw później nabytych przez czynność prawną, w szczególności wobec nabywców rzeczy), stosunek kontraktacji (art. 625 i 626 KC), stosunek prawny najmu (art. 678 § 1 KC).

Od zobowiązań realnych należy odróżnić stosunki zobowiązaniowe, w których występuje rozszerzona skuteczność wierzytelności, tj. takie stosunki, w których z mocy ustawy wierzytelność uzyskuje skuteczność wobec określonej osoby innej niż dłużnik (por. art. 59, 527 i nast. KC).

Pytanie 4. Na jakiej zasadzie można wyróżnić podmiotowe prawa rzeczowe?

W doktrynie można wskazać dwa sposoby wyróżniania praw podmiotowych rzeczowych. Pierwszy pogląd decydujące znaczenie przywiązuje do przedmiotu tych praw – rzeczy oraz rodzaju władzy uprawnionego nad tymi przedmiotami – bezpośredniej i bezwzględnej. Bezpośredniość władzy oznacza, iż uprawniony może korzystać z rzeczy wprost, samodzielnie, bez pośrednictwa innych osób. Bezwzględny charakter władzy oznacza w tym ujęciu powszechny obowiązek poszanowania uprawnień podmiotu do rzeczy, samemu podmiotowi przyznaje się odpowiednie roszczenia w celu zabezpieczenia jego interesu.

Zgodnie z drugim poglądem, kryterium podziału na prawa rzeczowe i pozostałe jest wyłącznie kryterium normatywne – prawem rzeczowym jest tylko prawo wyraźnie uznane za rzeczowe przez ustawę. Stanowisko to wyrasta z konstatacji, iż wyróżnianie kryteriów takich jak bezwzględność, bezpośredniość prawa rzeczowego czy specyfika jego przedmiotu nie wystarczy dla dokonania poprawnej klasyfika-

cji praw podmiotowych. A taka klasyfikacja jest konieczna wobec brzmienia wielu przepisów, wywodzących z niej konkretne skutki prawne (por. art. 47 § 1, art. 245, 310 KC, art. XXXVII–XL PWKC itd.). Nie wystarczy zatem stworzenie, na zasadzie typologii, katalogu praw wykazujących więcej lub mniej cech podmiotowych praw rzeczowych, konieczne jest dokonanie ich klasyfikacji.

Wobec powyższego wskazuje się w literaturze, iż możliwe jest dwojakie podejście do problemu. Po pierwsze, można próbować budować definicję sprawozdawczą prawa rzeczowego poprzez ustalenie cech wspólnych praw rzeczowych uznanych za takie przez ustawodawcę. Każde prawo posiadające wyróżniony zespół cech byłoby wówczas uważane za prawo rzeczowe. Wskazuje się, iż takimi wspólnymi cechami praw rzeczowych byłyby bez wątpienia: ich majątkowy, bezwzględny charakter i przedmiot, którym jest rzecz. Takie rozumowanie zasadza się na założeniu, że istnieje jakiś niezależny od ustawodawcy katalog praw rzeczowych, a poszczególne prawa podmiotowe zakodowane w aktach prawnych należą do niego lub nie. Działalność ustawodawcy sprowadza się zatem w istocie do lepszego lub gorszego rozpoznawania pojęcia prawa rzeczowego.

Drugie podejście do problemu definiowania praw rzeczowych, odrzucając powyższe założenie o istnieniu niezależnego od ustawodawcy katalogu praw rzeczowych, sprowadza się do konstatacji, że prawem rzeczowym jest tylko takie prawo, które ustawodawca w ten sposób nazwał. Ustawodawca nie zawarł w żadnym akcie prawnym definicji klasycznej prawa rzeczowego, w której za pomocą *genus proximus et differentiam specificam* wyróżniono by prawa rzeczowe z szerszej klasy praw podmiotowych. Jedynym niezawodnym sposobem takiego wyróżnienia może być definicja wyliczająca wszystkie elementy zbioru „podmiotowe prawo rzeczowe” (definicja zakresowa). Z tego punktu widzenia definicja praw rzeczowych brzmiałaby następująco: prawami rzeczowymi są: własność, użytkowanie wieczyste, użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipoteka. Wyliczenie to w części dotyczącej ograniczonych praw rzeczowych zaczerpnięte jest wprost z art. 244 § 1 KC, wskazującego katalog ograniczonych praw rzeczowych. Dotychczas każde rozszerzenie tego katalogu odbywało się poprzez dopisanie kolejnego typu prawa do art. 244 § 1 KC, nie jest to jednak wymóg, bez którego nie doszłoby do wykreowania kolejnego typu ograniczonego prawa rzeczowego. Wystarczające byłoby mianowicie wyraźne nazwanie danego w ustawie prawa ograniczonym prawem rzeczowym, aczkolwiek ze względów porządkowych nowelizacja art. 244 KC na pewno byłaby pożądana. Przykładem wykreowania nowego typu ograniczonego prawa rzeczowego bez konieczności zmiany przepisu art. 244 KC jest wprowadzenie z dniem 3.8.2008 r. do polskiego systemu prawnego, obok służebności gruntowych i służebności osobistych, trzeciego rodzaju służebności – służebności przesyłu (art. 305¹–305⁴ KC), ustawą z 30.5.2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 116, poz. 731).