
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 każdorazowym 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 2018 r. poz. 1916), 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 bezwzględny, 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 bierno.

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

Prawa rzeczowe są uważane za prawa bezwzględne, w skład których wchodzić 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 ze zm.), 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 proximum 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).

Pytanie 5. Na czym polega zasada *numerus clausus* praw bezwzględnych?

W zakresie prawa zobowiązań obowiązuje zasada swobody umów, polegająca na tym, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Strony mogą zatem kreować umowne stosunki obligacyjne prawnie nienormowane, mogą też modyfikować ustawowe typy stosunków umownych regulowanych, co do zasady, normami *iuris dispositivi*.

W prawie rzeczowym obowiązuje diametralnie odmienna zasada. Przepisy tego działu prawa mają charakter niemal wyłącznie kognitywny, panuje tu także zasada *numerus clausus* praw rzeczowych. W literaturze prawniczej zaznaczyl się spór co do charakteru wskazanej zasady. Jedni autorzy uważają, iż dla ustanowienia przez strony prawa rzeczowego konieczne jest wyraźne nadanie przez ustawodawcę danemu typowi prawa podmiotowego takiej kwalifikacji. Inni przedstawiciele doktryny dopuszczają uznanie za prawa rzeczowe także praw wyraźnie tak nienazwanych przez przepis ustawy, których jednak rzeczowy charakter możliwy jest do ustalenia w drodze wykładni przepisów normujących daną instytucję. Wobec sformułowania zakresowej definicji praw rzeczowych (*por. pyt. 4*) większego znaczenia nabiera wskazanie argumentów za dopuszczalnością lub niedopuszczalnością kreowania nieznanych ustawie praw bezwzględnych. Powszechnie przyjmuje się w doktrynie, że naturalną barierę swobody kształtowania treści czynności prawnej stanowi autonomiczność sfery prawnej innych podmiotów. Obowiązki cywilnoprawne mogą być nakładane wyłącznie na podstawie upoważnienia ustawowego, ewentualnie za zgodą podmiotu obowiązanego. Wyróżnienie w konstrukcji wszystkich praw rzeczowych cechy bezwzględności (prawa rzeczowemu danego podmiotu odpowiada obowiązek nieokreślonego kręgu podmiotów poszanowania sfery jego uprawnień) implikuje konstatację, iż nie jest możliwe uzyskanie zgody wszystkich zobowiązanych na nałożenie na nich określonego obowiązku, co w zestawieniu z tym co powiedziano powyżej, prowadzi do wniosku, że nie można w drodze czynności prawnej skutecznie utworzyć prawa podmiotowego innego niż przewidziane przez ustawę.

Z zasady *numerus clausus* praw rzeczowych wynika także zakaz zmieniania za pomocą czynności prawnej treści praw bezwzględnych w taki sposób, aby wpływało to na obowiązki podmiotów niebędących stronami tej czynności. Zakaz ten nie dotyczy elementów treści praw rzeczowych, kształtujących stosunki wyłącznie między stronami czynności – w ograniczonym zakresie, w ramach tych stosunków względnych stronom pozostawiono pewien wąski margines swobody. Przejawem pozostawionej stronom swobody na gruncie prawa rzeczowego jest także dopuszczenie możliwości wyboru z ustawowego katalogu określonego prawa, jakie stro-

ny chcą powołać do życia. Ponadto, strony mają pełną swobodę w decydowaniu o zawarciu lub niezawarciu umowy kreującej bezwzględny stosunek prawny, swobodę w wyborze kontrahenta oraz swobodę w decydowaniu o rozwiązaniu stosunku prawnego.

Pytanie 6. Jakie można wyróżnić typy i rodzaje podmiotowych praw rzeczowych? Wymień i krótko scharakteryzuj.

Podziału na typy praw rzeczowych dokonuje się ze względu na treść tych praw. Podstawą wyróżnienia poszczególnych typów praw rzeczowych jest treść prawa określona wyłącznie normami prawnymi. Z tego punktu widzenia można wyróżnić w prawie polskim następujące typy praw rzeczowych: własność, użytkowanie wieczyste, użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej i hipotekę.

Stosownie do Tytułu Księgi drugiej Kodeksu cywilnego prawa rzeczowe podzielić można na własność i inne prawa rzeczowe, zwane także prawami na rzeczy cudzej. Podział ten ma znaczenie dla techniki legislacyjnej – w wielu wypadkach ustawodawca reguluje określone zagadnienie przy okazji normowania prawa własności, odsyłając do ich odpowiedniego stosowania przy regulacji innych praw rzeczowych (np. art. 237, 251 KC).

Kolejny podział także wynika z systematyki kodeksowej – tym razem z podziału Księgi drugiej na tytuły. Z tego punktu widzenia należy wyróżnić następujące prawa rzeczowe: własność (Tytuł I), użytkowanie wieczyste (Tytuł II) oraz ograniczone prawa rzeczowe (Tytuł III). Unormowane w Tytule IV posiadanie nie jest prawem rzeczowym, jego istota zostanie omówiona w dalszej części repetytorium.

Kierując się miejscem regulacji, można wyróżnić prawa rzeczowe kodeksowe (własność, użytkowanie wieczyste, użytkowanie, służebność i zastaw) oraz pozakodeksowe (własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, hipoteka).

Ze względu na przedmiot praw rzeczowych można wyróżnić prawa odnoszące się wyłącznie do rzeczy: własność, użytkowanie wieczyste, służebność, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej oraz prawa, których przedmiotem mogą być zarówno rzeczy, jak i prawa: użytkowanie, zastaw, hipoteka. Uszczegółowiając dalej wskazany podział pod względem rodzaju rzeczy, które mogą być przedmiotem praw, można wyróżnić prawa rzeczowe, których przedmiotem mogą być zarówno nieruchomości, jak i rzeczy ruchome (własność i użytkowanie), prawa, których przedmiotem mogą być wyłącznie

nieruchomości (użytkowanie wieczyste, służebności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, prawo do lokalu użytkowego, hipoteka) oraz prawa, których przedmiotem mogą być tylko ruchomości (zastaw). Ze względu na sposób wykorzystania przedmiotu prawa dla ochrony interesu uprawnionego można wskazać prawa rzeczowe, które chronią interes uprawnionego przez umożliwienie mu korzystania z rzeczy (własność, użytkowanie wieczyste, służebność czynna, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, prawo do lokalu użytkowego) lub przynajmniej przez ograniczenie uprawnień innego podmiotu uprawnionego do tego przedmiotu (służebność bierna) oraz prawa, które chronią interes uprawnionego przez umożliwienie mu zaspokojenia wierzytelności przy użyciu przedmiotu prawa (zastaw, hipoteka) – tzw. prawa zastawnicze. Ostatnio wyróżniony rodzaj praw został ukształtowany jako akcesoryjny – istnienie i treść praw zastawniczych zależy od istnienia i treści innego prawa – zabezpieczonej wierzytelności. Pozostałe prawa rzeczowe są prawami samoistnymi.

Wśród praw rzeczowych wyróżnić można także prawa związane, które charakteryzują się tym, że ich podmiotem może być wyłącznie podmiot innego określonego prawa (co w konsekwencji powoduje, iż przeniesienie prawa głównego pociąga za sobą przeniesienie prawa związanego) oraz prawa wolne. Jako przykład praw związanych należy wskazać służebność gruntową – związaną z własnością nieruchomości władnącej, prawo własności (ściśle – udział we współwłasności) nieruchomości wspólnej jest związane z prawem odrębnej własności lokalu, prawo własności budynku wzniesionego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Również służebność przesyłu (art. 305¹–305⁴ KC) jest prawem związanym z własnością (lub użytkowaniem wieczystym) nieruchomości obciążonej – ustanowić ją bowiem może jedynie właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, na której mają być lub są posadowione urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 KC. Z drugiej strony, ograniczony jest również krąg podmiotów, na rzecz których ustanowienie służebności przesyłu może nastąpić – są to bowiem jedynie przedsiębiorcy, którzy zamierzają wybudować lub których własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 KC. Można więc twierdzić, że służebność gruntowa jest prawem „podwójnie” związanym.

Ze względu na dopuszczalność cywilnoprawnego obrotu, prawa rzeczowe można podzielić na prawa niezbywalne (użytkowanie – art. 254 KC i służebność osobista – art. 300 KC) oraz zbywalne (wszystkie pozostałe prawa rzeczowe).

Biorąc pod uwagę czas trwania prawa rzeczowego, można wyróżnić: prawa bezterminowe – własność może powstać wyłącznie jako prawo bezterminowe; prawa terminowe – użytkowanie wieczyste może przybrać wyłącznie taką postać; prawa, których terminowość zależy od woli stron – strony decydują, czy prawa te będą miały charakter terminowy, czy bezterminowy (np. służebność gruntowa).

Pytanie 7. Na czym polega zasada jawności praw rzeczowych? Jakie funkcje pełni?

Ukształtowanie praw rzeczowych jako praw bezwzględnych – skutecznych *erga omnes*, w treści których określony zakres uprawnień podmiotu tych praw skorelowany jest z obowiązkiem ciążącym na wszystkich innych podmiotach prawa cywilnego poszanowania jego sfery możliwości postępowania w określony sposób, prowadziło do konieczności zapewnienia wszystkim obowiązującym podmiotom możliwości uzyskania informacji o tym, że określone obowiązki wobec oznaczonych osób na nich spoczywają.

Najdoskonalszym sposobem ujawniania praw rzeczowych są urzędowe rejestry. W prawie polskim funkcjonują następujące rejestry: księgi wieczyste przeznaczone do ujawniania praw rzeczowych na nieruchomościach; rejestr okrętowy przeznaczony do ujawniania praw rzeczowych na statkach oraz rejestr zastawów, w którym ujawnieniu podlega jeden z rodzajów zastawu – zastaw rejestrowy. Powyższe rejestry, szczegółowo omówione w dalszej części repetytorium, cechuje: ścisłość i kompletność zawartych w nich informacji, pełna jawność połączona z zasadą, iż nikt nie może powoływać się na niezajomość danych w nich ujawnionych oraz ograniczona gwarancja prawdziwości wpisanych danych, mająca postać domniemania zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym lub ograniczenia możliwości powoływania się wobec będących w dobrej wierze osób trzecich na nieprawdziwość ujawnionych danych.

Podobną funkcję pełni także ewidencja gruntów i budynków, prowadzona na podstawie art. 20 i nast. ustawy z 17.5.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 2101 ze zm.). Obejmuje ona dane dotyczące położenia, granic, powierzchni, rodzaju gruntu, właściciela. Z wpisem w ewidencji nie jest połączone żadne domniemanie prawdziwości danych w niej ujawnionych.

W przypadku praw odnoszących się do przedmiotu materialnego możliwe jest ich ujawnienie przez posiadanie tego przedmiotu. Stanowi ono znacznie bardziej powszechny niż rejestry sposób ujawniania prawa bezwzględnego danego podmiotu, jest to jednak instrument wysoce niedoskonały. Posiadanie jest elementem treści różnych praw rzeczowych, a także niektórych praw obligacyjnych – dla osób postronnych powstaje zatem problem w ocenie, treści jakiego prawa odpowiada w danym wypadku posiadanie. W celu usunięcia tego mankamentu ustawodawca wprowadził dwa domniemania – z samego faktu władania rzeczą nakazuje wyciągać wniosek, iż podmiot jest posiadaczem samoistnym (art. 339 KC) oraz że posiadanie jest zgodne z prawem (art. 341 KC). Faktyczne władztwo nad rzeczą, w braku innych przesłanek, należy odbierać zatem jako oznakę prawa własności. Dostrzegając przewagę rejestrów nad posiadaniem na polu ujawniania praw rzeczowych, ustawodawca nakazał, w przypadku ujawnienia prawa zarówno w rejestrze, jak i przez posiadanie, przyznać pierwszeństwo rejestrowi (por. art. 4 KWU).