

**Prawo rzeczowe.  
System Prawa  
Prywatnego.  
Tom 3**

Wydanie 4.

# Rozdział I. Ogólne wiadomości o prawie rzeczowym

## Spis treści

	Nb
<b>§ 1. Wiadomości wstępne</b> .....	1
I. Znaczenia pojęcia „prawo rzeczowe” .....	1
II. Podstawowe problemy teorii prawa rzeczowego .....	4
III. Rola prawa rzeczowego i podmiotowych praw rzeczowych .....	5
<b>§ 2. Podmiotowe prawa rzeczowe</b> .....	8
I. Spór o stosunek prawny prawa rzeczowego .....	8
II. Stosunek prawny i prawo podmiotowe w świetle ustaleń teorii prawa ..	11
1. Uwagi wstępne .....	11
2. Pojęcie i rodzaje norm prawnych; elementarne stosunki prawne ....	12
3. Uprawnienia w elementarnych stosunkach prawnych .....	20
4. Stosunki prawne złożone i prawa podmiotowe .....	24
III. Podstawowe cechy konstrukcyjne stosunków prawnych i podmiotowych praw rzeczowych .....	26
1. Uwagi wstępne .....	26
2. Własność .....	27
3. Użytkowanie wieczyste .....	31
4. Użytkowanie .....	33
5. Służebność .....	35
6. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	40
7. Zastaw .....	41
8. Hipoteka .....	45
9. Charakter odpowiedzialności zastawnika i dłużnika hipotecznego ..	48
IV. Przedmioty podmiotowych praw rzeczowych .....	57
1. Pojęcie przedmiotu stosunku prawnego i prawa podmiotowego ....	57
2. Rodzaje przedmiotów praw rzeczowych .....	60
3. Problem praw podobnych do własności .....	63
V. Bezwzględny i bezpośredni charakter praw rzeczowych .....	71
1. Prawa rzeczowe jako prawa bezwzględne .....	71
2. Bezpośredniość władztwa nad rzeczą jako cecha niektórych praw rzeczowych .....	75
VI. Zasada wyróżniania praw rzeczowych .....	80
VII. <i>Numerus clausus</i> praw bezwzględnych i zobowiązań realnych; zakres swobody umów .....	88
VIII. Typy i rodzaje podmiotowych praw rzeczowych .....	96
1. Ustawowe typy podmiotowych praw rzeczowych .....	96
2. Inne podziały podmiotowych praw rzeczowych .....	98
IX. Jawność praw rzeczowych .....	109
1. Mechanizmy ujawniania praw rzeczowych .....	109
2. Funkcje ujawniania praw rzeczowych .....	113
3. Zasada jawności praw rzeczowych .....	116

X. Prawa rzeczowe a prawa względne .....	128
1. Pojęcie uprawnień względnych .....	128
2. Występowanie uprawnień względnych w prawie rzeczowym .....	133
3. Uprawnienia bezwzględne w stosunkach zobowiązaniowych .....	138
4. Zobowiązania realne .....	140
5. Inne powiązania pomiędzy prawami rzeczowymi a prawami względnymi .....	143
<b>§ 3. Posiadanie .....</b>	<b>144</b>
I. Uwagi wstępne .....	144
II. Posiadanie a podmiotowe prawa rzeczowe .....	147
III. Uregulowanie posiadania w Kodeksie cywilnym .....	152
<b>§ 4. Prawo rzeczowe w znaczeniu przedmiotowym .....</b>	<b>154</b>
I. Źródła prawa rzeczowego .....	154
II. Imperatywne i dyspozytywne normy prawa rzeczowego .....	158
III. Stosowanie do praw rzeczowych przepisów innych działów prawa cywilnego .....	164

**Literatura:** *A. Bator*, Kompetencja w prawie i prawoznawstwie, Wrocław 2004; *B. Błażejczak*, Powstanie hipoteki i jej przedmiot, Poznań 1968; *A. Cisek*, w: Podstawy prawa cywilnego (red. *E. Gniewek*), Warszawa 2005; *E. Drozd*, *Numerus clausus* praw rzeczowych, w: Problemy kodyfikacji prawa cywilnego. Studia i rozprawy. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Zbigniewa Radwańskiego (red. *S. Soltysiński*), Poznań 1990; *T. Dybowski*, Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (*rei vindicatio – actio negatoria*), Warszawa 1969; *tenże*, Rzecz o stosunku prawnym prawa rzeczowego, PiP 1978, Nr 5; *J. Frąckowiak*, Sytuacja prawna najemcy lokalu mieszkalnego oznaczonego w decyzji o przydziale, Wrocław 1977; *K. Gandor*, Przelew roszczenia windykacyjnego, SC 1969, t. XIII–XIV; *B. Gawlik*, Ochrona dóbr osobistych. Sens i nonsens koncepcji tzw. praw podmiotowych osobistych, ZNUJ PPWI 1985, Nr 41; *E. Gniewek*, Egzekucja odpowiedzialności dłużników rzeczowych, w: Odpowiedzialność cywilna. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Adama Szpunara (red. *M. Pyziak-Szafnicka*), Kraków 2004; *tenże*, Kształtowanie treści stosunków prawnorzeczowych – zakres swobody umów, SPP 2007, Nr 2; *tenże*, Obrót nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi, Kraków 1999; *J. Golaczyński*, Odpowiedzialność rzeczowa i jej ograniczenia, w: Odpowiedzialność w prawie cywilnym (red. *P. Machnikowski*), AUWr 2006, Prawo CCC; *tenże*, Zastaw na rzeczach ruchomych, Warszawa 2002; *K. Górniak*, Prawo własności jednostek waluty kryptograficznej, KPP 2019, Nr 3; *S. Grzybowski*, O pochoptym utrzymaniu w Kodeksie cywilnym konstrukcji umowy o przeniesienie własności, w: Rozprawy z polskiego i europejskiego prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ofiarowana Profesorowi Józefowi Skąpskiemu (red. *A. Mączyński, M. Pazdan, A. Szpunar*), Kraków 1994; *A. Klein*, Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego, Wrocław 1976; *tenże*, Elementy zobowiązaniowego stosunku prawnego, Wrocław 2005; *A. Kubas*, Rozszerzona skuteczność wierzytelności, SC 1969, t. XIII–XIV; *J. Lande*, Nauka o normie prawnej, Lublin 1956; *M. Leśniak*, Zastaw bez przeniesienia posiadania przedmiotu zastawu, Kraków 2004; *R. Longchamps de Bérier*, Wstęp do nauki prawa cywilnego, Lublin 1922; *tenże*, Zobowiązania, Lwów 1939; *P. Machnikowski*, Hipoteka na wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, Rej. 2000, Nr 3; *tenże*, Swoboda umów według art. 353<sup>1</sup> KC. Konstrukcja prawna, Warszawa 2005; *A. Marciniak*, Dochodzenie roszczeń zabezpieczonych zastawem lub hipoteką, Sopot 2001; *L. Nowak*, Próba metodologicznej charakterystyki prawoznawstwa, Poznań 1968; *K. Opalek, J. Wróblewski*, Zagadnienia teorii prawa, Warszawa 1969; *M. Piotrowski*, Normy prawne imperatywne i dyspozytywne, Warszawa–Poznań 1990; *J. Pisuliński*, Przedmiot i treść hipoteki. Zagadnienia wybrane, Rej. 1992, Nr 9; *Z. Policzkiewicz-Zawadzka*, Umowa o dożywocie, Warszawa 1971; *W. Prądzyński*, Istota hipoteki, ciężaru realnego i zastawu a polskie prawo rzeczowe, PN 1948, Nr 11–12; *Z. Radwański*, Najem lokali w świetle przepisów Kodeksu cywilnego a prawo lokalowe, PiP 1966, Nr 2; *tenże*, Najem mieszkań w świetle publicznej gospodarki lokalami, Warsza-

wa 1961; *tenże*, Teoria umów, Warszawa 1977; *J. Skąpski*, Autonomia woli w prawie międzynarodowym prywatnym w zakresie zobowiązań z umów, Kraków 1964; *tenże*, Zastaw na rzeczach ruchomych według kodeksu cywilnego, SC 1966, t. VIII; *A. Stangret*, Zastaw na rzecz banku na wierzytelnościach zbywalnych w drodze przelewu, Warszawa 2005; *A. Stelmachowski*, Przedmiot własności w prawie cywilnym, w: *Z zagadnień współczesnego prawa cywilnego*. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Tomasza Dybowskiego (red. *J. Bleszyński, J. Rajski, M. Saffjan, E. Skowrońska*), SI 1994, t. 21; *tenże*, Zarys teorii prawa cywilnego, Warszawa 1998; *B. Swaczyna*, Hipoteka umowna na nieruchomości, Kraków 1999; *A. Szpunar*, Odpowiedzialność właściciela nieruchomości nie będącego dłużnikiem hipotecznym, *Rej.* 1999, Nr 11; *tenże*, Wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela, Kraków 2000; *tenże*, Wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela, *RPEiS* 1983, Nr 3; *Z. Truskiewicz*, Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne, Kraków 2006; *J. Wasilkowski*, Prawo rzeczowe w zarysie, Warszawa 1957; *J. Woźniak*, Logiczna analiza pojęć typologicznych, Warszawa 1990; *Z. Woźniak*, Charakter prawny odpowiedzialności właściciela obciążonej rzeczy nie będącego dłużnikiem osobistym wierzyciela zabezpieczonej wierzytelności, *PS* 2005, Nr 6; *S. Wójcik*, Stosowanie przepisów prawa zobowiązań w zakresie prawa rzeczowego, w: *Studia z prawa zobowiązań*. Księga pamiątkowa ofiarowana Profesorowi Alfredowi Ohanowiczowi (red. *Z. Radwański*), Warszawa 1979; *tenże*, Windykacyjna ochrona własności w polskim prawie cywilnym, Kraków 1965; *S. Wronkowska*, Analiza pojęcia prawa podmiotowego, Poznań 1973; *S. Wronkowska, M. Zieliński, Z. Ziemiński*, Zasady prawa. Zagadnienia podstawowe, Warszawa 1974; *S. Wronkowska, Z. Ziemiński*, Zarys teorii prawa, Poznań 2000; *K. Zaradkiewicz*, Tzw. zastaw nieakcesoryjny w polskim prawie cywilnym. Uwagi ogólne na tle ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, *KPP* 2000, Nr 2; *F. Zedler*, Dochodzenie roszczeń majątkowych od osób ponoszących odpowiedzialność, a nie będących dłużnikami, *NP* 1976, Nr 9; *M. Zieliński*, Wykładnia prawa. Zasady. Reguły. Wskazówki, Warszawa 2002; *Z. Ziemiński*, Kompetencja i norma kompetencyjna, *RPEiS* 1969, Nr 4; *tenże*, Logiczne podstawy prawoznawstwa – wybrane zagadnienia, Warszawa 1966; *tenże*, O metodzie analizowania „stosunku prawnego”, *PiP* 1967, Nr 2; *tenże*, O zawלוnościach związanych z pojmowaniem kompetencji, *PiP* 1991, Nr 4; *tenże*, Problemy podstawowe prawoznawstwa, Warszawa 1980; *Z. Ziemiński, M. Zieliński*, Dyrektywy i sposób ich wypowiedzania, Warszawa 1992; *F. Zoll*, Klauzule dokumentowe. Prawo dokumentów dłużnych ze szczególnym uwzględnieniem papierów wartościowych, Warszawa 2001; *F. Zoll*, Pojęcie praw rzeczowych w projekcie polskiego Kodeksu cywilnego, w: *Księga pamiątkowa Antonina Randy*, Praga 1934; *tenże*, Prawo cywilne w zarysie. Prawo rzeczowe, t. II, Nr 1, Kraków 1947; *tenże*, Prawo cywilne. Prawa zastawnicze, Kraków 1937; *tenże*, Przedmiot praw rzeczowych, *KPP* 1938, Nr 3; *tenże*, Zobowiązania w zarysie według polskiego Kodeksu zobowiązań, Warszawa 1948.

## § 1. Wiadomości wstępne

### I. Znaczenia pojęcia „prawo rzeczowe”

Powszechnie zauważana jest, występująca nie tylko w sferze prawa prywatnego, dwuznaczność terminu „prawo”. Mówiąc o prawie, można mieć na myśli normę prawną, czy zespół norm prawnych, albo uprawnienie czy kompleks powiązanych ze sobą uprawnień. Pierwsze z tych dwóch znaczeń terminu „prawo” określamy jako **znaczenie przedmiotowe**, a drugie – **znaczenie podmiotowe** (stąd termin „prawo podmiotowe”). Należy podkreślić, że chodzi jedynie o dwuznaczność nazwy, której usunięcie wymaga uzupełnienia tej nazwy odpowiednim dookreśleniem, a nie o jakieś dwa przeciwstawne sobie rodzaje czy gatunki prawa. Obydwa pojęcia są zresztą ze sobą ściśle związane, jako że prawo podmiotowe stanowi jeden z elementów stosunku prawnego, a ten

(chodzi tu o stosunek abstrakcyjny, potencjalny<sup>1</sup>) jest wyznaczany przez normę prawną, przede wszystkim przez jej część nazywaną dyspozycją lub zakresem normowania<sup>2</sup>.

Opisana powyżej dwuznaczność terminu „prawo” jest w prawie rzeczowym szczególnie odczuwalna, gdyż (podobnie jak np. w prawie autorskim, a odmiennie niż choćby w prawie zobowiązań) używamy tego samego terminu dla określenia dziedziny prawa prywatnego i dla określenia praw podmiotowych tworzonych przez normy należące do tej dziedziny. Tak więc zarówno prawo podmiotowe należące do pewnej kategorii, jak i zespół norm prawnych tworzących to prawo nazywa się **prawem rzeczowym**. Stąd szczególnie w tym obszarze prawa cywilnego potrzeba dbałości o precyzję terminologiczną.

- 2 Tradycyjnie uważa się, że prawo rzeczowe w znaczeniu przedmiotowym reguluje cywilnoprawne formy korzystania z rzeczy, mające postać majątkowych praw podmiotowych bezwzględnych. Pełniejsze określenie tego zespołu norm prawnych wymaga stwierdzenia, że dotyczy on nie tylko treści wspomnianych praw podmiotowych, ale także ich powstania, zmiany, ustania oraz ochrony<sup>3</sup>. Nawet taka charakterystyka nie jest jednak w pełni precyzyjna z uwagi na to, że dokładny opis prawa podmiotowego rzeczowego jest bardziej złożony, w szczególności prawa takie nie dotyczą wyłącznie rzeczy, a znaczenie ich bezwzględnego charakteru wymaga bliższych wyjaśnień. W tym miejscu można przyjąć jedynie ogólne i nieprecyzyjne określenie prawa rzeczowego w znaczeniu przedmiotowym jako zespołu norm prawnych regulujących treść, powstawanie, zmianę, ustanie i ochronę podmiotowych praw rzeczowych. Z kolei, pamiętając o tym, że podmiotowe prawo rzeczowe jest jednym z elementów stosunku prawnego, można też stwierdzić, że prawo rzeczowe w znaczeniu przedmiotowym to zespół norm wyznaczających stosunki prawne prawa rzeczowego.

- 3 Łatwo dostrzec, że w tak ustalonym zakresie pojęcia prawa rzeczowego, w znaczeniu przedmiotowym, nie mieszczą się wszystkie normy wyrażone w przepisach Księgi II Kodeksu cywilnego, poświęconej własności i innym prawom rzeczowym. Przepisy umieszczone przez ustawodawcę w tej księdze regulują nie tylko formy korzystania z rzeczy mające postać praw podmiotowych, ale także definiują pewne postaci faktycznego władztwa nad rzeczą (posiadanie i dzierżenie) i określają ich skutki prawne oraz regulują prawa podmiotowe niebędące prawami rzeczowymi (wierzytelności), których powstanie jest skutkiem zaistnienia określonych układów w sferze stosunków prawno-rzeczowych. Również inne akty prawne, zaliczane powszechnie do źródeł prawa rzeczowego, zawierają, obok norm prawa rzeczowego w ścisłym znaczeniu, także normy odnoszące się do praw podmiotowych niebędących rzeczowymi (np. art. 16 i 17 KWU).

Te spostrzeżenia wskazują na celowość wyróżnienia jeszcze jednego znaczenia terminu „prawo rzeczowe”, odnoszącego się do **źródeł prawa**. Prawem rzeczowym w tym znaczeniu nazywamy akty normatywne lub wyodrębnione redakcyjnie zespoły przepisów tych aktów, zawierające, w głównej mierze, normy prawa rzeczowego (normy regulujące prawa rzeczowe w znaczeniu podmiotowym).

<sup>1</sup> Zob. *A. Klein*, Elementy zobowiązaniowego stosunku prawnego, s. 23 i n.; *tenże*, Elementy stosunku prawnego, s. 9 i n.

<sup>2</sup> Zob. *J. Lande*, Nauka, s. 5.

<sup>3</sup> Por. *J. Wasilkowski*, Prawo rzeczowe, s. 8; *Gniewek*, Prawo rzeczowe, 2010, s. 1 i n.; *Ignatowicz*, Prawo rzeczowe, 2000, s. 15 i n.

## II. Podstawowe problemy teorii prawa rzeczowego

W praktyce prawniczej wykładnia przepisów i stosowanie norm prawa rzeczowego nie stwarzają szczególnych trudności, większych niż na innych obszarach prawa cywilnego. Zaskakujące może więc być twierdzenie, że w nauce prawa cywilnego odpowiedzi na pewne podstawowe pytania, należące do dziedziny prawa rzeczowego, są, a w każdym razie przez długi czas były, sporne lub niejasne. Twierdzenie to wydaje się jednak być niedalekie od prawdy. We współczesnej literaturze polskiej przynajmniej dwie zasadnicze kwestie przez długi czas były uważane za sporne (inna rzecz, czy zasadnie). Chodzi tu o zagadnienia istnienia i charakteru **stosunku prawnego prawa rzeczowego**<sup>4</sup> oraz wyróżniania **podmiotowych praw rzeczowych**, a w konsekwencji istnienia ich zamkniętego katalogu<sup>5</sup>. Z kwestią zasad wyróżniania praw rzeczowych wiąże się wiele problemów z zakresu części ogólnej prawa cywilnego (a ściślej: nauki o prawie podmiotowym), które na gruncie prawa rzeczowego zyskują szczególne znaczenie. Chodzi zwłaszcza o pojęcia praw bezpośrednich i praw bezwzględnych oraz przedmiotu prawa podmiotowego. Istotne znaczenie ma też kwestia obowiązywania i sposobu rozumienia zasady jawności praw rzeczowych. Wreszcie poważne problemy teoretyczne rodzą zjawiska stykania się i wzajemnego przenikania prawa rzeczowego i prawa zobowiązań. Z tej sfery należy zwrócić uwagę zwłaszcza na toczoną w doktrynie dyskusję na temat charakteru prawnego tzw. odpowiedzialności rzeczowej<sup>6</sup> oraz na ważne zagadnienie istnienia i zakresu swobody umów w dziedzinie prawa rzeczowego<sup>7</sup>.

## III. Rola prawa rzeczowego i podmiotowych praw rzeczowych

Ustrój gospodarczy Polski ma postać gospodarki rynkowej, opartej m.in. na wolności działalności gospodarczej i własności prywatnej (art. 20 Konstytucji RP). Ustrój ten nie zakłada zatem wspólnego korzystania z każdej rzeczy przez wszystkie podmioty prawa, ale wyłączone korzystanie z rzeczy przez poszczególne podmioty. W państwie o takim porządku społecznym szczególną rolę odgrywają normy prawa prywatnego regulujące **podporządkowanie** poszczególnych **dóbr** władzy poszczególnych osób. W przypadku dóbr będących rzeczami rolę tę spełnia prawo rzeczowe w znaczeniu przedmiotowym, przydzielające rzeczy wyłącznej (w zasadzie) władzy określonych podmiotów. Władza ta może mieć różny zakres, wyznaczany przez normy prawne za pomocą instrumentu, jakim jest **prawo podmiotowe**. Najpełniejszy zakres władzy osoby nad rzeczą ma postać prawa podmiotowego własności, nieco węższe zakresowo władztwo zapewnia użytkowanie wieczyste, znacznie węższe – prawa rzeczowe ograniczone. Zagadnienia zakresu władzy nad rzeczą zapewnianego przez poszczególne typy podmiotowych praw rzeczowych będą przedmiotem rozważań w kolejnym paragrafie (por. Nb 27–47).

Przez nabycie prawa rzeczowego następuje włączenie przedmiotu prawa do **majątku** uprawnionego, w zakresie wyznaczonym treścią danego prawa. Konsekwencje tego

<sup>4</sup> Spór referuje Ignatowicz, Prawo rzeczowe, 2000, s. 31 i n.

<sup>5</sup> Ten problem przedstawia E. Drozd, Numerus clausus, s. 257 i n.

<sup>6</sup> Co do przekroju stanowisk zob. np. J. Golaczyński, Odpowiedzialność rzeczowa, s. 55 i n.; K. Zaradkiewicz, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2011, s. 1124 i n.

<sup>7</sup> Zob. E. Gniewek, Kształtowanie, s. 25 i n.

włączenia w czystej postaci ujawniają się w przypadku własności. Z jednej strony, przynależność rzeczy do majątku właściciela daje mu możliwość względnie pełnego **wykorzystania** tej rzeczy. Drugi, negatywny aspekt włączenia rzeczy do majątku właściciela polega na **odpowiedzialności majątkowej**, czyli na tym, że właściciel odpowiada tą rzeczą za swoje zobowiązania, do rzeczy może być skierowana egzekucja prowadzona przez wierzyciela właściciela. Tu właśnie, w postępowaniu egzekucyjnym (mającym postać egzekucji indywidualnej lub generalnej – upadłości) szczególnie mocno ujawnia się jeszcze jedna cecha prawa własności, polegająca na tym, że pełne przyporządkowanie rzeczy określonego podmiotowi wyłącza jednocześnie przyporządkowanie jej w tym samym zakresie innemu podmiotowi. Na tej właściwości prawa własności (a podobnie skonstruowane jest prawo użytkowania wieczystego) opierają się instytucje powództwa o zwolnienie przedmiotu od egzekucji (art. 841 § 1 KPC) oraz żądania wyłączenia mienia z masy upadłości (art. 70 i n. PrUpad).

Szczególną rolę w kształtowaniu stosunków gospodarczych w państwie odgrywają te prawa rzeczowe, których treścią nie jest korzystanie z rzeczy, ale **zaspokojenie z niej wierzytelności** uprawnionego. Prawidłowe uregulowanie tych praw warunkuje dostępność kredytu, a zatem w istotnym stopniu wpływa na funkcjonowanie gospodarki.

- 7 Znaczenie prawa rzeczowego dla kształtowania stosunków majątkowych w państwie, choć nadal ogromne, maleje wraz z rozwojem społeczeństw. Obecnie coraz częściej głównymi składnikami majątków podmiotów (szczególnie przedsiębiorców) nie są prawa bezwzględne do rzeczy, ale prawa podmiotowe względne (wierzytelności, zwłaszcza wierzytelności pieniężne względem instytucji finansowych), prawa korporacyjne (udziały, akcje), prawa na dobrach niematerialnych (zwłaszcza z zakresu tzw. własności intelektualnej) oraz składnik, który nie doczekał się jeszcze kompleksowego opracowania teoretycznoprawnego, a który można określić ogólnym mianem informacji. Tendencja ta na razie nie jest raczej dostrzegana przez ustawodawcę. Polskie prawo prywatne, zwłaszcza akty prawne wydane w dawniejszych czasach (choć nie tylko), wyraźnie hołduje XIX-wiecznemu przekonaniu, że to nieruchomości jest najważniejszym i najcenniejszym składnikiem każdego majątku. Dostrzec to można np. w art. 109<sup>3</sup>, 157 § 1, art. 598 § 2, art. 660 KC; art. 334 § 3, art. 388 § 3 i art. 680 § 2 KPC; art. 228 pkt 4 i art. 393 pkt 4 KSH. Wydaje się, że wraz z rozwojem gospodarki opartej na wiedzy to nastawienie ustawodawcy powinno stopniowo ulegać zmianie.

## § 2. Podmiotowe prawa rzeczowe

### I. Spór o stosunek prawny prawa rzeczowego

- 8 W literaturze można dostrzec zasadniczą rozbieżność poglądów w kwestii istnienia **stosunków prawnych prawa rzeczowego**. Nie ulega wątpliwości, że nie chodzi o stosunek łączący uprawnionego (podmiot prawa rzeczowego) z rzeczą będącą przedmiotem prawa<sup>8</sup>, gdyż pojęcie stosunku prawnego można odnosić jedynie do relacji pomiędzy podmiotami prawa. Nie wszyscy autorzy uznają jednak istnienie takich stosunków,

---

<sup>8</sup> Ślad takiego ujmowania stosunku prawa rzeczowego można dostrzec w wypowiedzi *F. Zolla*, Prawo cywilne w zarysie, s. 19.



a sami zwolennicy ich wyróżniania (Z. Radwański, A. Klein, Z. Nowakowski) opisują je na dwa sposoby.

Pierwszy z wariantów poglądu o istnieniu stosunków prawnych prawa rzeczowego, tzw. koncepcja **obligacji generalnej**, przyjmuje istnienie jednego dwustronnego stosunku prawnego, zachodzącego pomiędzy uprawnionym (osobą mającą prawo podmiotowe rzeczowe) po jednej stronie a ogółem pozostałych podmiotów zobowiązanych do nie naruszania prawa przysługującego uprawnionemu po drugiej stronie<sup>9</sup>. Drugie stanowisko różni się od pierwszego tym, że opisuje stosunek prawny pomiędzy uprawnionym a zobowiązanymi jako **stosunek wielostronny**, nie zakłada więc istnienia wielu podmiotów po jednej stronie zobowiązanej, ale istnienie wielu stron stosunku prawnego, z których każdą tworzy jeden z podmiotów obciążonych obowiązkiem odpowiadającym prawu rzeczowemu<sup>10</sup>.

Potrzebę i poprawność wyróżniania stosunków prawnorzeczowych w doktrynie polskiej negował przede wszystkim T. Dybowski. Uważał on, że konstrukcja stosunku prawnego, którego jedną ze stron jest nieokreślona liczba podmiotów, w większości niemających żadnego kontaktu ekonomicznego ani prawnego z drugą stroną, jest sztuczna. Konstrukcja taka jest „wypaczonym odbiciem faktu, że pewne normy prawne nakładają na ogół powszechnie obowiązki”. Zdaniem tego autora, normy prawne mogą regulować postępowanie nie tylko za pośrednictwem stosunków prawnych, ale także wprost, za pomocą bezpośrednio skierowanych do adresatów nakazów i zakazów. Przyjmowanie istnienia stosunku prawnego T. Dybowski uważał za uzasadnione tylko wówczas, gdy norma prawna nie poprzestaje na ogólnych nakazach i zakazach, ale nakłada na jedną lub obie strony obowiązek ściśle oznaczonego zachowania się (mającego w stosunkach majątkowych postać świadczenia o określonej wartości) oraz zmusza strony stosunku do zachowania względem siebie szczególnej staranności, wykraczającej poza wymagania stawiane przez normy prawa każdemu. W konsekwencji, zdaniem autora, o istnieniu stosunku prawnego można mówić dopiero wtedy, gdy ogólny nakaz lub zakaz zostanie naruszony. Autor odnosił zatem pojęcie stosunku prawnego tylko do realnie istniejących stosunków społecznych, a zwolennikom odmiennego pojmowania tego pojęcia zarzucał, że utożsamiają stosunek prawny z normą prawną<sup>11</sup>.

## II. Stosunek prawny i prawo podmiotowe w świetle ustaleń teorii prawa

### 1. Uwagi wstępne

Ubočnym skutkiem dynamicznego rozwoju nauki prawa cywilnego w Polsce w XX w., a także konieczności połączenia w jedną całość różnych systemów normatywnych i naukowych funkcjonujących w państwach zaborczych jest pewien utrzymujący się nieporządek terminologiczny.

<sup>9</sup> Tak Wolter, Ignatowicz, Stefaniuk, Prawo cywilne, 2001, s. 108; Nowakowski, Prawo rzeczowe, 1980, s. 11.

<sup>10</sup> Pogląd ten przedstawił i szeroko uzasadnił A. Klein, Elementy stosunku prawnego, s. 16 i n. Podobnie wcześniej wypowiadał się Z. Radwański, Najem mieszkań, s. 202.

<sup>11</sup> Zob. T. Dybowski, Ochrona własności, s. 87 i n.; tenże, Rzecz o stosunku prawnym, s. 77 i n. Pogląd T. Dybowskiego w nowszej literaturze podziela E. Skowrońska-Bocian, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2011, s. 551.



Badając instytucje prawne, z konieczności odchodzi się od języka ustawy, by dokonać uogólnień, stworzyć konstrukcje teoretyczne, opisać zjawiska prawne niewyrażone wprost w przepisie. Powstaje wówczas problem nazwania opisywanych zjawisk i odkrywanych prawidłowości. Stworzenie kompletnego i wspólnego dla wszystkich teoretyków zestawu pojęć służących do mówienia o prawie gwarantowałoby rzetelność dyskusji, ale raczej nie jest możliwe. Jedyne co wydaje się osiągalne i wskazane, to dbałość o precyzję terminologiczną i jasne określanie znaczeń używanych słów wówczas, gdy mogłyby one być wątpliwe. Nie będzie bowiem przesadą twierdzenie, że znaczna część rozbieżności poglądów czy wręcz sporów w dziedzinie prawa cywilnego nie ma charakteru merytorycznego, ale wynika z różnego rozumienia nazw.

Dlatego przed przystąpieniem do badania praw rzeczowych w znaczeniu podmiotowym zasadne wydaje się uporządkowanie podstawowych pojęć i przedstawienie znaczeń, w jakich będą one używane w dalszych wywodach. Pomocne będą tu aktualne ustalenia teorii prawa, a dokładnie jej części analitycznej – nauki o normie prawnej<sup>12</sup>. W dorobku nauki polskiej szczególną pozycję w tej dziedzinie zajmują dzieła badaczy należących do tzw. szkoły poznańskiej, skupionych wokół prof. Z. Ziemińskiego. Szczególnie dla teoretyków prawa prywatnego znaczenie prac tego autora jest nie do przecenienia. W dalszych wywodach będę się posługiwał przede wszystkim ustaleniami tych autorów i używaną przez nich terminologią, niekiedy podkreślając ich zbieżność z poglądami reprezentanta odmiennej tradycji, prof. J. Lande, kontynuatora myśli L. Petrażyckiego. Konieczne będą pewne odstępstwa od tej reguły, polegające na poszanowaniu ustalonych konwencji terminologicznych nauki prawa cywilnego, zwłaszcza wtedy, gdy stosowanie terminologii używanej w teorii prawa groziłoby nieporozumieniem.

## 2. Pojęcie i rodzaje norm prawnych; elementarne stosunki prawne

- 12 Przyjmijmy, że **norma prawna** jest ustanowioną lub uznaną w określony sposób przez organy państwa normą postępowania, czyli wypowiedzią, która według reguł znaczeniowych danego języka ma spełniać funkcję sugestywną co do pewnych zachowań określonych w niej podmiotów. Wypowiedź mająca być normą postępowania musi zawierać wyznaczenie jej adresata czy adresatów, zakresu zastosowania i zakresu normowania. **Adresat** normy to osoba, do której zawarty w niej nakaz jest skierowany. Adresat ten może być określony nazwą indywidualną (nadaną określonemu podmiotowi) lub generalną (odnoszącą się do każdego podmiotu mającego określone cechy); stosownie do tego można mówić o normach indywidualnych i generalnych<sup>13</sup>. **Zakres zastosowania** normy postępowania to klasa wszystkich sytuacji, po wystąpieniu których adresat normy powinien realizować wyznaczone przez normę zachowania. Natomiast **zakres normowania** normy to klasa tych przyszłych czynów adresatów danej normy, które są czynami nakazanymi albo zakazanymi przez daną normę w okolicznościach, w których norma ta znajduje zastosowanie (przy czym nakaz działania jest jednocześnie zakazem zaniechania, a nakaz zaniechania – zakazem działania). Podkreślimy zatem, że treścią normy może być wyłącznie kierowany do adresata **nakaz** lub **zakaz** określonego za-

<sup>12</sup> Zob. J. Lande, Nauka, s. 3.

<sup>13</sup> Zob. Z. Ziemiński, Logiczne podstawy, s. 58 i n.; *tenże*, w: Z. Ziemiński, M. Zieliński, Dyrektywy, s. 24; *tenże*, w: S. Wronkowska, Z. Ziemiński, Zarys, s. 26; L. Nowak, Próba, s. 14.

**chowania.** Może to być zachowanie jednorazowe (proste, nierozkładalne na składniki) albo też cały zespół zachowań (rozłożone w czasie postępowanie).

Wszystkie normy postępowania, a więc wśród nich i normy prawne, można podzielić na dwie grupy, zależnie od pewnych cech nakazanego adresatowi zachowania. Norma należąca do pierwszej grupy nakazuje zachowanie odnoszące się do osoby czy spraw innego podmiotu (działanie lub zaniechanie, które ma być podjęte na rzecz innego podmiotu). Ten wymieniony w treści normy podmiot, na rzecz którego adresat ma się w określony sposób zachować, nazywany jest **recypientem zachowania adresata**<sup>14</sup>. O tych normach mówi się, że wyznaczają stosunki prawne typu zobowiązaniowego. Norma należąca do drugiej grupy nakazuje zachowanie nieodnoszące się bezpośrednio do żadnego innego podmiotu. Zachowanie to może pośrednio powodować pewne korzystne następstwa dla określonej osoby czy wszystkich osób (tzw. korzyści refleksowe), nie ma to jednak znaczenia dla tej klasyfikacji<sup>15</sup>. Tego rodzaju normy nie wyznaczają stosunków prawnych.

13

Ponadto jednak, wszystkie normy postępowania można podzielić ze względu na inne kryterium – ich zakres zastosowania – na normy niekompetencyjne oraz normy kompetencyjne. Normą kompetencyjną jest norma, która nakazuje swojemu adresatowi zachować się w pewien określony sposób, gdy określony podmiot (sam adresat normy lub inny podmiot) dokona w odpowiedni sposób pewnej czynności konwencjonalnej. Charakterystyczne dla takiej normy jest więc to, że jej zakres zastosowania obejmuje dokonanie czynności konwencjonalnej. Wyznacza ona zatem stosunek prawny pomiędzy jej adresatem (tym, komu nakazuje ona określone zachowanie) a podmiotem, któremu nadaje kompetencję (który swoim zachowaniem może spowodować powstanie, zmianę, wygaśnięcie, aktualizację czy dezaktualizację obowiązku adresata); stosunek ten nazywa się **stosunkiem podległości kompetencji**<sup>16</sup>. Jednocześnie nakazane adresatowi postępowanie może odnosić się bezpośrednio do innej osoby, wówczas norma kompetencyjna jest jednocześnie normą wyznaczającą stosunek prawny typu zobowiązaniowego.

14

O normach prawnych nakazujących (zakazujących) określone zachowanie względem jakiejś osoby oraz o normach kompetencyjnych można powiedzieć, że wyznaczają pewne relacje, stosunki pomiędzy wymienionymi w ich sformułowaniach podmiotami. Polegają one, ogólnie ujmując, na tym, że sytuacje prawne wymienionych w sformułowaniu normy prawnej podmiotów są sobie w pewien sposób przyporządkowane. Każdą tego rodzaju relację pomiędzy podmiotami, polegającą na tym, że jakaś norma prawna wyznacza podmiotowi określone zachowanie odniesione w pewien sposób do osoby czy spraw innego podmiotu można nazywać **stosunkiem prawnym**<sup>17</sup>.

15

---

<sup>14</sup> W przypadku norm prawa cywilnego nakazane adresatowi zachowanie uważane jest za standardowo korzystne dla recypienta, co nie oznacza, że w poszczególnym rzeczywiście zachodzącym przypadku nie może być inaczej.

<sup>15</sup> Zob. S. Wronkowska, Analiza pojęcia, s. 18; Z. Ziemiński, Problemy, s. 172 i n.

<sup>16</sup> Zob. np. Z. Ziemiński, Kompetencja, s. 33 i n.; *tenże*, Problemy, s. 160 i n.; *tenże*, O zawilościach, s. 16 i n.; *tenże*, w: Z. Ziemiński, M. Zieliński, Dyrektywy, s. 50 i n.; *tenże*, w: S. Wronkowska, Z. Ziemiński, Zarys, s. 34 i n.; S. Wronkowska, Analiza pojęcia, s. 18; A. Bator, Kompetencja, s. 65 i n.

<sup>17</sup> Por. J. Lande, Nauka, s. 16; A. Klein, Elementy zobowiązaniowego stosunku prawnego, s. 21 i n.; Z. Ziemiński, Problemy, s. 322; S. Wronkowska, w: S. Wronkowska, Z. Ziemiński, Zarys, s. 115.

- 16 Ponieważ normy prawne adresowane są do podmiotów społecznych (ludzi i ich zorganizowanych grup) oraz nakazane w nich zachowania są skierowane do innych podmiotów społecznych lub uzależnione od czynności podmiotów społecznych, zasadne jest określanie stosunku prawnego mianem **stosunku społecznego**. Należy jednak przy tym podkreślić, że nie jest to stosunek społeczny o charakterze **faktycznym** czy realnym (rzeczywiste oddziaływanie jednego podmiotu społecznego na drugi), choć stosunki faktyczne mogą towarzyszyć stosunkom prawnym (a przeważnie nawet powinny, ponieważ to jest właśnie celem wyznaczenia stosunku prawnego). Stosunek prawny należy do stosunków społecznych **stanowionych (tetycznych, powinnościowych)** – opierających się na wyznaczonym przez obowiązującą normę postępowania obowiązku określonego zachowania się jednych podmiotów wobec innych<sup>18</sup>. W tym przypadku podstawą stwierdzenia istnienia stosunku nie jest fakt oddziaływania, ale wystąpienie obowiązku określonego zachowania wobec innych podmiotów. Stosunek społeczny tetyczny wyznaczany przez normy prawne zachodzi niezależnie od tego, czy jego strony zdają sobie sprawę z tego, że są normy, które w taki sposób ich dotyczą<sup>19</sup>.
- 17 W tym miejscu już można dostrzec, że rzekomy spór o istnienie stosunków prawnych prawa rzeczowego jest sporem pozornym, jego uczestnicy nie mówią o tym samym. Zwolennicy wyróżniania prawnorzeczowych stosunków prawnych mają na myśli stosunek prawny w znaczeniu zbliżonym do przedstawionego powyżej (tyle że chodzi o stosunek prawny złożony), a więc stosunek tetyczny. Druga strona, mówiąc o nieistnieniu stosunku prawnego pomiędzy podmiotem prawa rzeczowego a ogółem zobowiązanych, ma na myśli stosunek faktyczny. Dodatkowe zamieszanie wprowadza jeszcze nieprecyzyjne używanie pojęcia stosunku społecznego, które obejmuje obydwie wyróżnione powyżej rodzaje relacji. Bezsporne jest, że stosunek prawny prawa rzeczowego realizuje się (prowadzi do powstania stosunku faktycznego) tylko w niewielkiej części<sup>20</sup>. Prawdą jest też, że tak rozumiane pojęcie stosunku prawnego jest bardzo ściśle związane z pojęciem normy prawnej<sup>21</sup>. Nie przemawia to jednak w żaden sposób przeciwko wyróżnianiu takich stosunków prawnych (stanowionych), gdyż wyróżnianie ich pozwoli na lepsze opisanie sytuacji prawnej podmiotów określonych praw podmiotowych, i to zarówno w przypadku stosunków zachodzących pomiędzy indywidualnie określonymi podmiotami, jak i w odniesieniu do typów stosunków rozpatrywanych *in abstracto* (potencjalnych)<sup>22</sup>. Na marginesie można jeszcze dodać, że odmawianie charakteru stosunków prawnych relacjom nieuświadomianym sobie przez strony mogłoby w konsekwencji prowadzić np. do zanegowania w niektórych przypadkach istnienia zobowiązania do naprawienia szkody wywołanej czynem niedozwolonym, zwłaszcza w przypadku odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną czynem cudzym albo zdarzeniem niebędącym działaniem człowieka<sup>23</sup>.

<sup>18</sup> J. Lande, Nauka, s. 16 i n.

<sup>19</sup> Z. Ziemiński, Problemy, s. 316 i n.; S. Wronkowska, w: S. Wronkowska, Z. Ziemiński, Zarys, s. 114 i n.

<sup>20</sup> Zob. J. Lande, Nauka, s. 18.

<sup>21</sup> Zob. T. Dybowski, Ochrona własności, s. 87 i n.; *tenże*, Rzecz o stosunku prawnym, s. 77 i n.

<sup>22</sup> Zob. A. Klein, Elementy stosunku prawnego, s. 9 i n.; Z. Ziemiński, Problemy, s. 315; S. Wronkowska, w: S. Wronkowska, Z. Ziemiński, Zarys, s. 116.

<sup>23</sup> Zob. Z. Ziemiński, O metodzie, s. 205.

Podobne nieporozumienie jest źródłem twierdzenia, że normy prawa rzeczowego nakładają powszechne obowiązki, a zatem nie wyznaczają stosunków prawnych<sup>24</sup>. Jeżeli przyjmiemy przedstawione powyżej rozumienie stosunku prawnego, to o jego istnieniu lub nieistnieniu nie będzie decydowało to, czy dana norma wyznacza obowiązek powszechny czy indywidualny, ale to, czy nakazane zachowanie (polegające na powstrzymaniu się od określonych działań) odnosi się do innego podmiotu. A nie ulega przecież wątpliwości, że obowiązek nałożony przez normy prawa rzeczowego dotyczy podejmowania działań wobec uprawnionego. Powszechny lub indywidualny zakres obowiązku wpływa natomiast na możliwość zindywidualizowania strony stosunku prawnego i w konsekwencji na to, czy przyznane normą uprawnienie ma charakter względny, czy bezwzględny, o czym dalej (zob. Nb 22).

Opisane powyżej stosunki prawne wyznaczane przez normy prawne nakazujące lub zakazujące poszczególnych określonych przez normę zachowań możemy określić jako **stosunki prawne elementarne**. Pojęcie to, sporadycznie używane w teorii prawa<sup>25</sup>, w nauce prawa cywilnego wydaje się przydatne z tego względu, że terminu „stosunek prawny” (bez bliższych określeń) używa się tu dla nazwania bardziej złożonych relacji. Te elementarne stosunki prawne można, jak już zasygnalizowano, podzielić na dwa typy, różniące się budową normy prawnej konstytuującej dany stosunek.

Pierwszy to stosunek prawny **typu zobowiązaniowego**. Polega on na stosunku pomiędzy podmiotem zobowiązanym do jakiegoś zachowania (działania lub zaniechania) a recypientem tego nakazanego zachowania. Stosunek taki wyznacza norma prawna nakazująca swojemu adresatowi dokonanie jakichś działań czy zaniechań (także polegających na znoszeniu czegoś) związanych z interesami drugiego podmiotu i standardowo uważanych za korzystne dla tego drugiego podmiotu (choćby w poszczególnym przypadku było inaczej). Nazwa „stosunek prawny typu zobowiązaniowego” na gruncie prawa cywilnego jest myląca, gdyż nie chodzi tu wyłącznie o stosunki zobowiązaniowe w rozumieniu tego prawa (stosunki prawne dwustronnie zindywidualizowane, w ramach których występuje prawo podmiotowe względne – wierzytelność). Adresatem normy może być także ogół podmiotów prawa i wówczas odpowiadające obowiązkom tych podmiotów uprawnienia mają charakter bezwzględny. Uprzedzając dalsze wywody, można stwierdzić, że stosunki elementarne typu zobowiązaniowego wchodzą nie tylko w skład stosunków zobowiązaniowych (w rozumieniu nauki prawa cywilnego), ale i stosunków prawnorzeczowych.

Myląca dla cywilisty jest również używana w teorii prawa dla określenia zachowań nakazanych adresatowi normy nazwa „świadczenia”; nazwa ta nie będzie używana w naszych rozważaniach w tym znaczeniu<sup>26</sup>.

Drugi typ elementarnych stosunków prawnych to stosunek **podległości kompetencji**. Występuje on między podmiotem uzyskującym kompetencję do dokonania pewnej czynności konwencjonalnej doniosłej prawnie a podmiotem ze względu na normę prawną udzielającą kompetencji obowiązany do poddania się skutkom prawnym danej czynności. Podstawą wyróżniania stosunku prawnego jest tu nie to, ku czemu na-

<sup>24</sup> Tak T. Dybowski, *Ochrona, własności* s. 88; *tenże*, *Rzecz o stosunku prawnym*, s. 79.

<sup>25</sup> Zob. Z. Ziemiński, *O metodzie*, s. 198 i 207.

<sup>26</sup> Na potrzebę zastrzeżenia tego terminu dla sfery stosunków zobowiązaniowych zwracają uwagę Radwański, Olejniczak, *Zobowiązania*, 2010, s. 42.

kazane zachowania adresata normy mają zmierzać, ale to, od czego uzależniony jest obowiązek ich spełnienia – od dokonania przez drugi podmiot określonych czynności konwencjonalnych doniosłych prawnie, do których dokonania rozpatrywana norma udziela kompetencji<sup>27</sup>.

### 3. Uprawnienia w elementarnych stosunkach prawnych

20 Pozostając przy stosunkach prawnych elementarnych, wyznaczanych przez normę lub zespół norm nakazujących bądź zakazujących poszczególnych prostych zachowań, możemy przejść do rozpatrzenia sytuacji podmiotów tych stosunków prawnych. Ponieważ norma prawna operuje wyłącznie nakazem lub zakazem, to opisane w normie zachowanie może być dla adresata normy nakazane albo nienakazane (fakultatywne), zakazane albo niezakazane (dozwolone) oraz nienakazane i niezakazane zarazem (indyferentne). Są to tzw. **podstawowe sytuacje prawne**. Sytuację każdego adresata każdej normy postępowania można określić jako obowiązek określonego postępowania (działania lub zaniechania). Polega ona – najogólniej ujmując – na ograniczeniu możliwości wyboru zachowania<sup>28</sup>.

21 Dla drugiego podmiotu wymienionego w sformułowaniu normy prawnej (recypienta zachowania adresata albo upoważnionego do dokonania czynności konwencjonalnej, na którą adresat ma odpowiednio zareagować) powstają określone **sytuacje prawne pochodne**, nazywane uprawnieniami (w szerokim znaczeniu tej nazwy<sup>29</sup>). Można wyróżnić dwie zasadnicze ich postacie.

22 Pierwsza to **uprawnienie** w ścisłym znaczeniu, czyli sytuacja podmiotu, wobec którego jakiś inny podmiot jest zobowiązany do określonego zachowania się standardowo korzystnego, polegającego na odpowiednim działaniu czy zaniechaniu oddziaływania na osobę lub sprawy podmiotu uprawnionego. Uprawnieniu temu odpowiada zatem obowiązek adresata normy, i to odpowiada w sensie najbliższym intuicjom znaczeniowym prawników mówiących o „korelacji” uprawnienia i obowiązku. Tego rodzaju uprawnienie tworzy norma wyznaczająca stosunek typu zobowiązaniowego. Uprawnienia w ścisłym znaczeniu można dzielić na grupy, zależnie od tego, w jaki sposób (nazwą indywidualną czy generalną) oznaczono adresata normy (na kim spoczywa obowiązek określonego zachowania względem uprawnionego).

Z punktu widzenia prawa cywilnego istotne jest wyróżnianie dwóch kategorii tych uprawnień. Jeżeli obowiązek określonego zachowania względem pewnego uprawnionego ciąży na określonej indywidualnie osobie lub wielu określonych indywidualnie osobach, mówimy o uprawnieniu o charakterze **względny** (skutecznym wobec indywidualnie oznaczonej osoby czy osób, nazywanym też **roszczeniem**). Jeżeli obowiązek ten spoczywa na wszystkich innych niż uprawniony podmiotach (ewentualnie z wyłączeniem podmiotów indywidualnie wskazanych), mówimy o uprawnieniu o charakterze

<sup>27</sup> Zob. Z. Ziemiński, Problemy, s. 322 i n.; S. Wronkowska, w: S. Wronkowska, Z. Ziemiński, Zarys, s. 116 i n.

<sup>28</sup> Zob. Z. Ziemiński, Logiczne podstawy, s. 97 i n.; S. Wronkowska, w: S. Wronkowska, Z. Ziemiński, Zarys, s. 101.

<sup>29</sup> Termin „uprawnienie” jest szczególnie kłopotliwy, w najszerszym znaczeniu obejmuje się nim bowiem oprócz dwóch postaci sytuacji prawnych pochodnych, także sytuację pierwotną polegającą na dozwoleniu (braku zakazu) określonego zachowania; tej ostatniej nie będę nazywał tu uprawnieniem.

**bezwzględny** (skutecznym wobec wszystkich osób czy też wobec generalnie określonego kręgu osób). Te drugie uprawnienia w prawie cywilnym tworzone są przez normy zakazujące (nakazujące zaniechanie) określonych zachowań względem uprawnionego, zachowań, które ingerowałyby w dokonywanie pewnych czynów przez tego uprawnionego, oraz połączone są z dozwoleń (brakiem zakazu, a więc pierwotną modalnością normatywną) dokonywania tych czynów przez uprawnionego. Z tego połączenia (dozwolenia określonych czynów dla uprawnionego i zakazu ingerowania w te czyny dla wszystkich innych) powstaje sytuacja „**wolności prawnie chronionej**”, będąca podstawą konstrukcji cywilistycznych praw podmiotowych bezwzględnych<sup>30</sup>.

Druga zasadnicza postać pochodnej modalności normatywnej to **kompetencja** – sytuacja osoby mogącej przez dokonanie określonej czynności konwencjonalnej ustanowić, uchylić, skonkretyzować czy zmienić, zaktualizować lub zdezaktywizować obowiązki prawne jakiegoś podmiotu czy podmiotów. Kompetencja tworzona jest przez normę kompetencyjną (jej element nazywamy zakresem zastosowania normy).

23

#### 4. Stosunki prawne złożone i prawa podmiotowe

To, co w nauce prawa cywilnego nazywa się **stosunkiem cywilnoprawnym**, jest z przedstawionego powyżej punktu widzenia zbiorem stosunków elementarnych wyznaczanych przez normy należące do różnych typów<sup>31</sup>. Można przy tym pominąć, tak jak się to zwykle czyni, stosunki podległości kompetencji pozwalające na sądową realizację uprawnień (i występujące w tych stosunkach kompetencje nazywane w teorii prawa roszczeniami procesowymi) i poprzestać na stosunkach zachodzących między podmiotami prawa cywilnego (osobami fizycznymi i prawnymi, ale nie państwem realizującym funkcje władcze). Załączeniem wielu stosunków elementarnych i określeniem całego ich zespołu jednym pojęciem stosunku prawnego przemawiają związki funkcjonalne pomiędzy tymi stosunkami elementarnymi, występujące w życiu społecznym powiązanie tworzonych przez te stosunki sytuacji prawnych<sup>32</sup>. Z tego samego powodu ustawodawca łączy w jedną redakcyjną całość przepisy wyrażające zespół norm wyznaczających funkcjonalnie powiązane stosunki prawne elementarne, tworząc wyodrębnione regulacje poszczególnych typów stosunków prawnych złożonych.

24

Konsekwencją połączenia w pewne całości powiązanych funkcjonalnie norm prawnych i wyznaczanych przez te normy stosunków prawnych jest stworzenie zespołu powiązanych funkcjonalnie ze względu na ich treść wolności, uprawnień i kompetencji. Zespoły takie nazywa się **prawami podmiotowymi**<sup>33</sup>. Szczegółowe zasady konstruowania prawa podmiotowego i reguły określające, które z podstawowych i pochodnych sytuacji prawnych należy włączać w jego skład, są w nauce sporne. Spory te jednak o tyle nie powinny mieć dla nas znaczenia, że celem tego opracowania jest jedynie wskazanie podstawowych cech praw rzeczowych.

25

Wyodrębnianie poszczególnych praw podmiotowych w zakresie prawa rzeczowego jest ułatwione, ponieważ ustawodawca posługuje się właśnie taką techniką redagowania

<sup>30</sup> Zob. S. Wronkowska, Analiza pojęcia, s. 33; Z. Ziemiński, Problemy, s. 355.

<sup>31</sup> Zob. Z. Ziemiński, Problemy, s. 313 i 323; S. Wronkowska, Analiza pojęcia, s. 23; *taż*, w: S. Wronkowska, Z. Ziemiński, Zarys, s. 119.

<sup>32</sup> Zob. Z. Ziemiński, Problemy, s. 362 i n.; S. Wronkowska, Analiza pojęcia, s. 23.

<sup>33</sup> Zob. Z. Ziemiński, Problemy, s. 360 i n.; S. Wronkowska, Analiza pojęcia, s. 13.



przepisów prawnych, która polega na wskazywaniu, jakie prawa przysługują określonego rodzaju podmiotom. Proces wykładni prawa w zakresie prawa rzeczowego przebiega zatem często w kierunku przeciwnym do toku przedstawionego powyżej rozumowania – przepisy przyznające prawa podmiotowe przekłada się na normy postępowania wyznaczające określonym podmiotom określone obowiązki. Charakterystyczna dla prawa rzeczowego forma wypowiedzi, że ktoś (właściciel, użytkownik wieczysty, mający służebność, zastawnik itd.) „może” czy też „będzie mógł” coś zrobić, ma właśnie ten sens, że służy do wyrażenia norm prawnych przyznających bądź wolność prawnie chronioną, bądź kompetencję, bądź też uprawnienie danej osoby, stanowiące elementy konstrukcyjne odpowiedniego prawa podmiotowego<sup>34</sup>.

### III. Podstawowe cechy konstrukcyjne stosunków prawnych i podmiotowych praw rzeczowych

#### 1. Uwagi wstępne

26 Wśród stosunków prawnych elementarnych i będących ich składnikami uprawnień (w szerokim znaczeniu, a więc uprawnień *sensu stricto*, wolności i kompetencji) można wyróżnić stosunki prawne i uprawnienia główne i uboczne. Kryteria podziału mogą być różne, da się jednak wskazać pewne elementarne stosunki prawne i uprawnienia, które mają funkcję pomocniczą wobec innych (np. roszczenie windykacyjne w stosunku do uprawnień do posiadania i korzystania z rzeczy). W zasadzie normy przyznające uprawnienia główne ustawodawca wyraża w pierwszych przepisach odnoszących się do danego prawa podmiotowego. Poniżej zawarte jest przedstawienie poszczególnych stosunków prawnych i praw podmiotowych bezspornie uważanych za stosunki prawne prawa rzeczowego i podmiotowe prawa rzeczowe, w którym podkreślono te elementy, które można uznać za główne. Przedstawienie to pozwoli na wskazanie wspólnych cech tych praw i zbadanie przydatności tych cech jako kryteriów wyróżniania praw rzeczowych z ogółu praw podmiotowych. Już w tym miejscu można zaznaczyć, że wszystkie prawa rzeczowe należą do kategorii **praw majątkowych**, bowiem normy prawne tworzą je przede wszystkim (choć nie wyłącznie<sup>35</sup>) dla ochrony ekonomicznych interesów osób uprawnionych. Na razie pominięta zostanie kwestia przedmiotu poszczególnych praw rzeczowych, mowa będzie wyłącznie o rzeczach.

#### 2. Własność

27 Artykuł 140 KC, dotyczący prawa **własności**, stanowi, że w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy; w tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Ze sformułowania: „właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy” (oraz z art. 222 KC, przyznającego właścicielowi roszczenia ochronne w razie naruszeń) można wywodzić podstawową normę zakazującą innym osobom niż właściciel ingerowania w korzystanie z rzeczy przez jej

<sup>34</sup> Zob. Z. Ziemiński, *Problemy*, s. 175; S. Wronkowska, *Analiza pojęcia*, s. 40 i n.

<sup>35</sup> Na psychologiczny aspekt własności zwraca uwagę A. Stelmachowski, *Zarys*, s. 179 i n.



właściciela, a zatem normę zapewniającą właścicielowi **prawnie chronioną wolność korzystania z rzeczy**. W zakresie tej wolności prawnie chronionej, określanej w literaturze cywilistycznej jako uprawnienie właściciela, można wyróżnić (za ustawodawcą) wolność pobierania pożytków z rzeczy, a także (pominiętą w brzmieniu ustawy, lecz niesporną) wolność posiadania rzeczy. Te zasadnicze sytuacje prawne właściciela uzupełnia kompetencja do rozporządzania rzeczą. Zdanie 2 art. 140 KC, mówiące o możliwości rozporządzania rzeczą przez właściciela, wyraża normę nakazującą wszystkim respektowanie dokonanych przez właściciela rozporządzeń, a zatem tworzy stosunek prawny podległości kompetencji – przez dokonanie określonej czynności konwencjonalnej właściciela zaktualizują się obowiązki innych osób (dotychczasowe obowiązki staną się obowiązkami względem nowego właściciela lub też powstaną nowe obowiązki względem osoby, dla której ustanowiono ograniczone prawo rzeczowe)<sup>36</sup>.

Charakterystyczną cechą stosunku prawnego własności jest to, że normy prawne wyznaczające ten stosunek adresowane są do wszystkich, na wszystkich spoczywa **obowiązek nieingerowania** w sferę postępowania dozwolonego właścicielowi. Od tej zasady ustawa wprowadza wyjątki (np. art. 142 KC), nie naruszają one jednak konstrukcji. W teorii prawa mówi się o wielości stosunków prawnych łączących właściciela z każdym z osobna zobowiązanym do zaniechania. Stosowane w cywilistyce pojęcie **stosunku wielostronnego** wydaje się jednak bardziej użyteczne. Omawiana cecha przede wszystkim różni stosunek prawny własności od stosunków prawnych zobowiązaniowych, wyznaczanych przez normy prawne określające swoich adresatów w sposób zindywidualizowany. W stosunku prawnym własności zindywidualizowany jest tylko podmiot uprawniony, a po innych stronach występują wszystkie podmioty niewykluczone przez odpowiednią normę prawną (stąd określenie „stosunek prawny **jednostronnie zindywidualizowany**”). Normy prawne wyznaczające te stosunki określają swoich adresatów nazwą generalną<sup>37</sup>. Stosunek prawny **dwustronnie zindywidualizowany** powstanie wówczas, gdy określona osoba naruszy obowiązek nieingerowania w korzystaniu z rzeczy przez uprawnionego<sup>38</sup>.

Istotne modyfikacje w stosunku prawnym własności zachodzą wówczas, gdy po stronie uprawnionej występuje więcej niż jedna osoba (**współwłasność**). Wówczas obok stosunków elementarnych pomiędzy współwłaścicielami a ogółem obowiązanych do zaniechania istnieje jeszcze druga grupa stosunków elementarnych, zachodzących po-

28

29

<sup>36</sup> Por. A. Klein, Elementy stosunku prawnego, s. 15 i n.; Z. Ziemiński, Problemy, s. 328 i 365 i n.; Gniewek, Prawo rzeczowe, 2010, s. 12 i n.

<sup>37</sup> Zob. Z. Ziemiński, Logiczne podstawy, s. 61 i 116. K. Zaradkiewicz, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2011, s. 751, twierdzi, że odwołanie się do koncepcji jednostronnie zindywidualizowanego stosunku cywilnoprawnego nie wnosi niczego do konstrukcji praw rzeczowych ani praktycznego stosowania przepisów prawa rzeczowego. Według mnie zadaniem nauki jest przede wszystkim objaśnianie prawa i proponowane tu pojęcie dobrze spełnia to zadanie. Wyjaśnia ono istotę praw rzeczowych przy pomocy podstawowych i zrozumiałych dla przedstawicieli innych nauk kategorii, takich jak obowiązek czy zachowanie. Nie da się tego, niestety, powiedzieć o tradycyjnej, rozpowszechnionej w dogmatyce niemieckiej, a za nią i w polskiej, metodzie opisywania sytuacji prawnych w taki sposób, jakby były one zjawiskami fizycznymi czy biologicznymi („wypływanie» prawa podmiotowego ze stosunku prawnego”, „prawa-córki” i „prawa-matki”, „odłamki prawa”, prawa „na rzeczy” i „do rzeczy”) – jeżeli nie mamy tu do czynienia z błędem hipostazowania, to przynajmniej z metaforami, a przydatność metafory jako metody naukowej wydaje mi się wątpliwa.

<sup>38</sup> Por. A. Klein, Elementy stosunku prawnego, s. 15 i n.; Z. Ziemiński, Problemy, s. 326 i n.; Wolter, Ignatowicz, Stefaniuk, Prawo cywilne, 2001, s. 108.

między samymi współwłaścicielami. Te ostatnie są stosunkami dwu- lub wielostronnymi, ale ich strony są zawsze zindywidualizowane<sup>39</sup>.

- 30 Nawiązując do tego, co napisano w poprzednim paragrafie o przyporządkowującej funkcji praw rzeczowych, można zauważyć, że stosunki dwustronnie zindywidualizowane w prawie rzeczowym pojawiają się wszędzie tam (choć nie tylko tam), gdzie rzecz powiązana jest z majątkami dwóch lub większej liczby podmiotów<sup>40</sup>. Sytuacja taka występuje w przypadku współwłasności, a także we wszystkich przypadkach praw na rzeczach cudzych (użytkowania wieczystego i praw rzeczowych ograniczonych), gdy ta sama rzecz powiązana jest z majątkiem właściciela (przez prawo własności) i z majątkiem osoby mającej prawo na rzeczy cudzej. Rozstrzygnięciu kwestii wynikłych z takiej „podwójnej” przynależności rzeczy służą uprawnienia skuteczne tylko względem drugiego podmiotu i odpowiadające tym uprawnieniom obowiązki.

### 3. Użytkowanie wieczyste

- 31 W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu w **użytkowanie wieczyste**, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób; w tych samych granicach może swoim prawem rozporządzać (art. 233 KC). Częściowo zatem konstrukcja stosunku prawnego użytkowania wieczystego przedstawia się tak samo, jak stosunku prawnego własności. Najistotniejszym elementem prawa użytkowania wieczystego jest przysługująca użytkownikowi wieczystemu wolność prawnie chroniona korzystania z rzeczy; do pozostałych elementów należy m.in. kompetencja do rozporządzania prawem. Podobnie jak w stosunku prawnym własności, normy prawne wyznaczające ten fragment złożonej struktury stosunku prawnego użytkowania wieczystego adresowane są do wszystkich, na wszystkich spoczywa obowiązek nieingerowania w sferę postępowania dozwolonego użytkownikowi wieczystemu. Szczególną cechą użytkowania wieczystego jest to, że zakres wolności prawnie chronionej użytkownika wieczystego określa także **umowa** o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, a mianowicie te jej postanowienia, które dotyczą „sposobu korzystania z gruntu” (art. 239 § 1 KC)<sup>41</sup>.

- 32 Oprócz tego kompleksu elementarnych stosunków prawnych na instytucję użytkowania wieczystego składa się jeszcze drugi zespół stosunków elementarnych, zachodzących pomiędzy użytkownikiem wieczystym a właścicielem gruntu. Stosunki te są **dwustronnie zindywidualizowane**, przy czym jedna ze stron wskazana jest przez prawo własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste (stosunek prawny użytkowania wieczystego jest związany podmiotowo ze stosunkiem prawnym własności obciążonej nieruchomości). Te dwustronnie zindywidualizowane stosunki prawne kształtuje, oprócz norm prawnych, także treść umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Składnikiem tego kompleksu stosunków prawnych jest przede wszystkim obowiązek właściciela znoszenia korzystania przez użytkownika wieczystego z nieruchomości w zakresie określonym w ustawie i umowie, a także liczne obowiązki użytkownika wieczystego i odpowiadające im uprawnienia właściciela, m.in. odnoszące

<sup>39</sup> Więcej zob. *A. Klein*, Elementy stosunku prawnego, s. 103 i n.

<sup>40</sup> Por. *Grzybowski*, Prawo rzeczowe, 1989, s. 33 i n.

<sup>41</sup> Zob. *A. Wąsiewicz*, w: System PrCyw, t. II, 1977, s. 601; *Gniewek*, Komentarz, 2001, s. 595.

się do uiszczania opłaty rocznej (art. 238 KC) oraz wzniesienia budynków lub innych urządzeń (art. 239 § 2 KC), a także kompetencja właściciela do przedterminowego rozwiązania stosunku prawnego (art. 240 KC)<sup>42</sup>.

#### 4. Użytkowanie

Także stosunek prawny **użytkowania** składa się z dwóch kompleksów stosunków prawnych elementarnych, a prawo podmiotowe użytkownika – z dwóch grup uprawnień. Artykuł 252 KC określa użytkowanie jako obciążające rzecz prawo do używania i pobierania pożytków. Z art. 251 KC, nakazującego do ochrony praw rzeczowych ograniczonych stosować odpowiednio przepisy o **ochronie własności**, możemy wyprowadzić normę adresowaną do nieokreślonego kręgu podmiotów i zakazującą swoim adresatom ingerowania w używanie rzeczy i pobieranie pożytków przez użytkownika<sup>43</sup>. Tu również zatem mamy do czynienia ze stosunkami prawnymi jednostronnie zindywidualizowanymi i z wolnością prawnie chronioną jako najważniejszym elementem prawa użytkownika. Różnica w porównaniu z własnością i użytkowaniem wieczystym polega na tym, że krąg osób zobowiązanych do zaniechania, choć nieokreślony, może nie obejmować wszystkich. W przypadku kolizji ograniczonych praw rzeczowych o tym, że mogą istnieć osoby niezobowiązane do nieingerowania w uprawnienia użytkownika rozstrzyga instytucja **pierwszeństwa** tych praw (art. 249 KC).

33

Zakres wolności prawnie chronionej użytkownika ustawa określa w różny sposób, w zależności od tego, czy użytkownik jest osobą fizyczną, rolniczą spółdzielnią produkcyjną czy inną osobą prawną. W pewnej mierze zakres tej wolności może określać także umowa pomiędzy właścicielem a użytkownikiem, może ona jednak tylko ograniczać treść prawa wynikającą z ustawy (art. 253 KC). Cechą użytkowania jest brak kompetencji użytkownika do rozporządzania prawem (art. 254 KC).

Obok zespołu jednostronnie zindywidualizowanych stosunków prawnych do złożonego stosunku prawnego użytkowania należy także zespół elementarnych stosunków prawnych **dwustronnie zindywidualizowanych**, zachodzących pomiędzy użytkownikiem a każdorazowym właścicielem rzeczy (každoczesnym, gdyż jedna ze stron złożonego stosunku prawnego użytkowania wskazana jest przez prawo własności rzeczy). Obydwa kompleksy stosunków prawnych (dwustronnie i jednostronnie zindywidualizowanych) są ze sobą związane. W ramach stosunków pomiędzy użytkownikiem a właścicielem rzeczy podstawowe znaczenie mają obowiązki właściciela wydania rzeczy użytkownikowi, a następnie znoszenia używania rzeczy i pobierania pożytków przez użytkownika oraz odpowiadające tym obowiązkom uprawnienia użytkownika. Przykładowo można też wymienić takie obowiązki użytkownika względem właściciela (którym odpowiadają uprawnienia właściciela), jak obowiązek ponoszenia ciężarów związanych z rzeczą (art. 258 KC), dokonywania napraw i innych nakładów (art. 260 § 1 KC), obo-

34

<sup>42</sup> Zob. więcej Z. Truszkiewicz, w: System PrPryw, t. 4, 2012, rozdz. I; *tenże*, Użytkowanie wieczyste, s. 175 i n.

<sup>43</sup> Zob. S. Wójcik, w: System PrCyw, t. II, 1977, s. 13; Gniewek, Prawo rzeczowe, 2010, s. 13; Gniewek, Komentarz, 2001, s. 645.

wiązek zwrotu rzeczy po ustaniu użytkowania (art. 262 KC) oraz, o ile umowa to przewiduje, obowiązek zapłaty wynagrodzenia za użytkowanie<sup>44</sup>.

## 5. Służebność

- 35 Stosunki prawne i prawa podmiotowe **służebności** przedstawiają się różnie w przypadku służebności czynnych i biernych, dlatego należy omawiać je odrębnie. Ponadto, pewne różnice w konstrukcji występują pomiędzy służebnością gruntową a służebnością osobistą i służebnością przesyłu.
- 36 **Służebnością czynną**, zgodnie z art. 285 § 1 KC, jest prawo, którego treść polega na tym, że uprawniony może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej. Cechę tę ma zawsze służebność przesyłu (art. 305<sup>1</sup> KC). Podobnie jak w przypadku użytkowania, z art. 251 KC wynika norma adresowana do nieokreślonego kręgu podmiotów, zakazująca im ingerowania w korzystanie z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego z tytułu służebności. Tak więc i w tym przypadku powstają stosunki prawne jednostronnie zindywidualizowane, a zasadniczym elementem prawa podmiotowego jest wolność prawnie chroniona korzystania z rzeczy (której zakresu nie określa jednak ustawa, lecz w głównej mierze umowa lub orzeczenie sądowe, a uzupełniając także zasady współżycia społecznego i zwyczaje miejscowe – art. 287 KC). Po stronie zobowiązanej występują wszyscy z wyjątkiem osób mających do tej samej nieruchomości prawo o takiej samej treści, lecz o wyższym pierwszeństwie.
- 37 Składnikiem złożonego stosunku prawnego służebności czynnej jest także nierozwalnie **związany ze stosunkiem prawnym jednostronnie zindywidualizowanym** zespół elementarnych stosunków prawnych **dwustronnie zindywidualizowanych**, zachodzących pomiędzy właścicielem nieruchomości obciążonej a mającym prawo służebności. W tych stosunkach prawnych jedna ze stron (którą można nazwać stroną zobowiązaną) jest wskazana przez prawo własności nieruchomości obciążonej. Najważniejszym z nich jest stosunek, w ramach którego każdorazowy właściciel nieruchomości obciążonej ma obowiązek znoszenia korzystania z rzeczy przez uprawnionego ze służebności. Inne elementarne stosunki prawne pomiędzy właścicielem nieruchomości obciążonej a osobą mającą służebność zawierają m.in. obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności, który, w myśl umowy, może spoczywać na właścicielu nieruchomości obciążonej (art. 289 KC), a także, o ile przewidziano to w umowie, ciążący na osobie mającej służebność obowiązek zapłaty właścicielowi nieruchomości obciążonej wynagrodzenia<sup>45</sup>.
- 38 Treść **służebności biernej**, w myśl art. 285 § 1 KC, polega na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości sąsiedniej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności. Na pierwszy

<sup>44</sup> Zob. *A. Klein*, Elementy stosunku prawnego, s. 117 i n.; *S. Wójcik*, w: System PrCyw, t. II, 1977, s. 630; *E. Gniewek*, w: System PrPryw, t. 4, 2012, rozdz. III; *K. Zaradkiewicz*, w: *Pietrzykowski*, Komentarz KC, t. I, 2011, s. 759 i n.

<sup>45</sup> Zob. *A. Klein*, Elementy stosunku prawnego, s. 136 i n.; *E. Gniewek*, w: System PrPryw, t. 4, 2012, rozdz. V.

plan wysuwają się tu: norma prawna adresowana do właściciela nieruchomości obciążonej i wyrażająca zakaz podejmowania określonych działań względem uprawnionego (czy też nakaz ich niepodejmowania, obowiązek nieczynienia). Zasadniczą rolę pełni wyznaczany przez te normy **stosunek prawny dwustronnie zindywidualizowany**, zachodzący pomiędzy adresatem normy (właścicielem nieruchomości obciążonej) a osobą, na rzecz której ma być podjęte nakazane zachowanie polegające na nieczynieniu.

Artykuł 251 KC, wyrażający powszechny zakaz ingerowania w realizację uprawnień osoby mającej prawo rzeczowe ograniczone, a zatem wyznaczający stosunek jednostronnie zindywidualizowany, odgrywa tu mniejszą rolę, ponieważ faktyczne możliwości działań osób trzecich zakłócających wykonywanie służebności biernej są bardzo ograniczone<sup>46</sup>. Rola stosunku jednostronnie zindywidualizowanego sprowadza się do tego, że wykonywanie określonych działań objętych treścią prawa własności nieruchomości obciążonej jest zabronione zarówno właścicielowi, jak i innym osobom, które mogłyby te działania podejmować w ramach uprawnień uzyskanych od właściciela lub bezprawnie. Co najważniejsze jednak dla konstrukcji stosunku prawnego i prawa podmiotowego służebności biernej, pochodną sytuację prawną składającą się na to prawo podmiotowe można scharakteryzować wyłącznie jako **uprawnienie**, a nie jako wolność prawnie chronioną. Podmiot prawa służebności biernej może jedynie domagać się od innych zaniechania, nie jest mu natomiast dozwolone na podstawie tego prawa żadne własne pozytywne postępowanie w stosunku do rzeczy będącej przedmiotem służebności (nieruchomości obciążonej), w szczególności korzystanie z niej<sup>47</sup>.

Zasadnicza różnica pomiędzy służebnością gruntową a służebnością osobistą i przesyłu polega na **sposobie wyznaczenia strony uprawnionej**, zarówno w stosunkach prawnych jednostronnie, jak i dwustronnie zindywidualizowanych. W przypadku służebności gruntowej strona uprawniona wyznaczona jest przez prawo własności określonej nieruchomości (nieruchomości władającej), uprawnionym jest każdorazowy właściciel tej nieruchomości (z zastrzeżeniem jednak art. 286 KC). W przypadku służebności osobistej uprawnionym jest konkretny podmiot – określona osoba fizyczna. Uprawnionym z tytułu służebności przesyłu jest przedsiębiorca określony w art. 305<sup>1</sup> KC. We wszystkich przypadkach w treści służebności nie mieści się kompetencja do rozporządzania prawem. Służebność gruntowa przechodzi na inną osobę wraz z prawem własności nieruchomości władającej, służebność przesyłu – wraz z przedsiębiorstwem lub własnością urządzeń przesyłowych, a służebność osobista jest niezbywalna (art. 300 KC)<sup>48</sup>. Dalsze różnice pomiędzy tymi prawami, dotyczące zwłaszcza sposobu określenia treści prawa (por. art. 298, 301 § 1 i art. 302 § 1 KC), nie mają znaczenia dla ich podstawowej konstrukcji.

## 6. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Ograniczone prawa rzeczowe, występujące w stosunkach spółdzielczych objęte obecnie wspólną nazwą: **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**, choć nadal dotyczące różnych przedmiotów, stanowią, podobnie jak użytkowanie, połączenie sto-

<sup>46</sup> Zob. A. Kubas, Rozszerzona skuteczność, s. 213 i n.

<sup>47</sup> Zob. E. Gniewek, w: System PrPryw, t. 4, 2012, rozdz. V.

<sup>48</sup> Zob. A. Klein, Elementy stosunku prawnego, s. 145 i n.

sunków prawnych jednostronnie i dwustronnie zindywidualizowanych. Pierwsze łączą uprawnionego z ogółem podmiotów zobowiązanych do zaniechania ingerencji w używanie przez niego lokalu czy domu, a obejmują także kompetencję uprawnionego do rozporządzania prawem (zob. art. 17<sup>2</sup> i 52 SpMieszkU w zw. z art. 251 KC). Drugie łączą uprawnionego z właścicielem nieruchomości (spółdzielnią) i obejmują m.in. obowiązek spółdzielni znoszenia tego, że uprawniony używa lokalu czy domu, pewne pozytywne obowiązki spółdzielni odnoszące się do dbałości o stan budynku i lokalu<sup>49</sup> oraz obowiązek uprawnionego ponoszenia kosztów budowy i opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (art. 4 SpMieszkU). Charakterystyczne dla „spółdzielczych” praw rzeczowych ograniczonych jest to, że ich związanie z prawem własności obciążonej nieruchomości ograniczone jest do przypadków, gdy właścicielem tej nieruchomości jest spółdzielnia mieszkaniowa (art. 17<sup>18</sup> SpMieszkU). Szczególną cechą omawianych praw jest także ich związanie ze stosunkiem prawnym członkostwa w spółdzielni, jednak tylko na etapie ich ustanawiania, a nie w późniejszym obrocie<sup>50</sup>.

## 7. Zastaw

41 Jak stanowi art. 306 § 1 KC, **zastaw** jest prawem służącym zabezpieczeniu oznaczonej wierzytelności, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z rzeczy ruchomej 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. I tu można dostrzec dwa powiązane ze sobą przez osobę uprawnionego kompleksy stosunków prawnych elementarnych składające się na stosunek prawny zastawu i dwie grupy uprawnień składające się na prawo podmiotowe zastawu<sup>51</sup>.

42 Na pierwsze miejsce wysuwają się tu raczej **stosunki dwustronnie zindywidualizowane**, łączące uprawnionego (zastawnika) z zobowiązanym (zastawcą). Podstawowy obowiązek zastawcy w ramach tych stosunków wynika stąd, że zastawnik w razie niezaspokojenia przez dłużnika zabezpieczonej wierzytelności może zaspokoić ją z przedmiotu zastawu (którym w zasadzie nie jest rzecz, ale prawo własności rzeczy, o czym dalej). Obowiązkowi temu odpowiada uprawnienie zastawnika. Ten stosunek elementarny można określić jako **stosunek prawny odpowiedzialności**; nazwa ta nie przesądza jednak charakteru tej odpowiedzialności, o czym dalej, Nb 48 i n. Ponieważ zaspokojenie zastawnika następuje w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego (art. 312 KC), duże znaczenie mają funkcjonalnie związane z tym uprawnieniem kompetencje zastawnika realizowane w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym (pozostające poza zakresem pojęcia prawa podmiotowego w jego przyjętym powszechnie rozumieniu).

Ponadto, w ramach uprawnień (i odpowiednich obowiązków) istniejących w stosunkach dwustronnie zindywidualizowanych należy wyróżnić m.in. istniejące przy zastawie zwykłym uprawnienie zastawnika do posiadania rzeczy obciążonej (art. 307 KC), obowiązek zastawnika czuwania nad zachowaniem rzeczy (art. 318 KC), charakterystycz-

<sup>49</sup> Ich przynależność do stosunku prawnorzeczowego może być jednak sporna, zob. *Ignatowicz*, Prawo rzeczowe, 2000, s. 196.

<sup>50</sup> Zob. *A. Klein*, Elementy stosunku prawnego, s. 166 i n.; uzasadnienie wyr. TK z 30.3.2004 r., K 32/03, OTK-A 2004, Nr 3, poz. 22.

<sup>51</sup> Zob. *A. Klein*, Elementy stosunku prawnego, s. 158 i n.

[Przejdź do księgarni →](#)