

# **PRAWO RZECZOWE**

Art. 41 [Własność i inne prawa rzeczowe]

1. Własność i inne prawa rzeczowe podlegają prawu państwa, w którym znajduje się ich przedmiot.

2. Nabycie i utrata własności, jak również nabycie i utrata oraz zmiana treści lub pierwszeństwa innych praw rzeczowych, podlegają prawu państwa, w którym przedmiot tych praw znajdował się w chwili, gdy nastąpiło zdarzenie pociągające za sobą wymienione skutki prawne.

Art. 42 [Prawa rzeczowe na statku oraz pojeździe szynowym] Prawa rzeczowe na statku powietrznym i wodnym oraz na pojeździe szynowym podlegają prawu państwa, w którym statek lub pojazd jest wpisany do rejestru, a w razie braku rejestru lub wpisu do rejestru - prawu państwa macierzystego portu, stacji lub innego podobnego miejsca.

Art. 43 [Prawa rzeczowe w transporcie] Prawa rzeczowe na rzeczy w transporcie podlegają prawu państwa, z którego rzecz wysłano. Jeżeli z okoliczności wynika, iż prawa te są związane ściślej z prawem innego państwa, stosuje się prawo tego państwa.

Art. 45 [Posiadanie] Przepisy [art. 41-44](#) stosuje się odpowiednio do posiadania.

# POJĘCIE PRAW RZECZOWYCH

Prawa rzeczowe – prawa, których przedmiotem są rzeczy lub inne dobra przedstawiające wartość majątkową, a których treścią jest władza bezpośrednia osoby uprawnionej nad tym przedmiotem – władza, która w następstwie swej bezpośredniości jest też bezwzględna, tzn. skuteczna przeciw każdemu trzeciemu, (F. Zoll)

Prawo, którego państwa decyduje o tym, czy mamy do czynienia z prawem rzeczowym ?

- Kwalifikacja według *lex fori*,
- Kwalifikacja według *lex rei sitae*,
- Koncepcja kompromisowa – należy przeprowadzić kwalifikację autonomiczną i wytworzyć kolizyjne pojęcie „prawa rzeczowego” i „posiadania”

# ŁĄCZNIK POŁOŻENIA RZECZY

- W przypadku oznaczenia położenia rzeczy ruchomej bierze się pod uwagę miejsce jej rzeczywistego położenia, (*situs naturalis*). Nie ma przy tym znaczenia, czy rzecz jest na stałe położona w jednym miejscu, wystarczy, że jest położona przejściowo. **Nieistotne jest przemieszczanie rzeczy na obszarze jednego państwa**, (za wyjątkiem sytuacji, kiedy państwo ma niejednolity system prawny). Nie ma przy tym znaczenia, czy zmiana położenia rzeczy jest zgodna z wolą właściciela rzeczy .
- Natomiast przy ustalaniu miejsca położenia rzeczy **nie należy opierać się na fikcji prawnej polegającej na normatywnym przypisaniu rzeczy ruchomej do określonego miejsca położenia** (*situs civilis*), które może się nie pokrywać z miejscem jej faktycznego położenia
- Rzecz in transitu – rzecz przewożona z jednego państwa do drugiego przez terytorium państwa trzeciego lub przez pełne morze.

- Propozycje łącznika w przypadku tzw. rzeczy w transporcie (*res transitu*):
  - ✓ Prawo miejsca wysłania, (*legi loci expeditionis*),
  - ✓ Prawo miejsca przeznaczenia, (*legi loci destinationis*),
  - ✓ Prawo państwa, do którego należy środek transportu w stosunku do towarów przewożonych na statkach powietrznych lub morskich,
  - ✓ Prawo obowiązujące w siedzibie sądu rozstrzygającego spór, (*legi fori*),
  - ✓ Prawo aktualnego miejsca położenia rzeczy,
  - ✓ Prawo wybrane przez strony, (*legi voluntatis*), przy zastrzeżeniu, że wybrane może być bądź prawo miejsca wysłania, bądź prawo miejsca przeznaczenia, a prawo państwa tranzytowego jedynie wówczas, gdy wskutek dokonania czynności rzecz miałaby wejść do obrotu w tym państwie.
- Charakterystyczne dla norm kolizyjnych dotyczących praw rzeczowych jest to, że posługują się one prawie wyłącznie łącznikami obiektywnymi. Autonomia woli stron przy poszukiwaniu i ustalaniu statutu rzeczowego jak na razie nie jest dopuszczana i wykorzystywana na szerszą.

# ZAKRES STATUTU RZECZOWEGO

- Rozróżnienie pomiędzy ruchomością a nieruchomością.
- Prawo miejsca położenia danego dobra (przedmiotu) w pierwszej kolejności właściwe jest do oceny tego, które dobra są rzeczami oraz jakie inne dobra stać się mogą przedmiotem praw rzeczowych, (zwierzęta, organy i zwłoki ludzkie oraz zbiory rzeczy).
- Statut rzeczowy rozstrzyga także o tym, czy części składowe rzeczy oraz jej przynależności mogą stanowić odrębny przedmiot praw rzeczowych, czy też dzielą one zawsze losy prawne rzeczy głównej.
- Powstanie, pierwszeństwo, treść, przeniesienie oraz wygaśnięcie praw rzeczowych.
- Liczba i rodzaj przesłanek potrzebnych do powstania, nabycia i utraty praw rzeczowych. Chodzi tu zarówno o przesłanki pozytywne, jak i negatywne (tzn. wyłączające wystąpienie wskazanych zdarzeń prawnych). Dotyczy to np. obowiązku wydania nabywcy przedmiotu praw rzeczowych oraz sposobu jego realizacji, dopełnienia innych przejawów powszechnie przyjmowanej zasady jawności praw rzeczowych.

- Podstawa, na której oparte są powstanie, zmiana lub wygaśnięcie praw rzeczowych:
  - ✓ Tytuły do nabycia praw rzeczowych wynikają ze stosunków prawa obligacyjnego, ale mogą się też opierać na prawie spadkowym lub rodzinnym.
  - ✓ Dla prawnej oceny tytułów, z których wywodzą się prawa rzeczowe, stosuje się prawo odpowiadające właściwości tych tytułów, (*lex causae*).

#### Artykuł 4

#### Prawo właściwe w przypadku braku wyboru prawa

1. W zakresie, w jakim nie dokonano wyboru prawa właściwego dla umowy zgodnie z art. 3 i bez uszczerbku dla art. 5–8, prawo właściwe dla umowy ustala się następująco:
  - c) umowa, której przedmiotem jest prawo rzeczowe na nieruchomości lub prawo do korzystania z nieruchomości, podlega prawu państwa, w którym nieruchomość jest położona;

### Artykuł 3

#### Swoboda wyboru prawa

1. Umowa podlega prawu wybranemu przez strony. Wybór prawa jest dokonany wyraźnie lub w sposób jednoznaczny wynika z postanowień umowy lub okoliczności sprawy. Strony mogą dokonać wyboru prawa właściwego dla całej umowy lub tylko dla jej części.

### Artykuł 4

#### Prawo właściwe w przypadku braku wyboru prawa

3. Jeżeli ze wszystkich okoliczności sprawy wyraźnie wynika, że umowa pozostaje w znacznie ściślejszym związku z państwem innym niż państwo wskazane w ust. 1 lub 2, stosuje się prawo tego innego państwa.

- Forma czynności prawnej

### Artykuł 11

#### Ważność ze względu na formę

5. Niezależnie od ust. 1–4, umowy, których przedmiotem jest prawo rzeczowe na nieruchomościach lub prawo do korzystania z nieruchomości, podlegają wymaganiom dotyczącym formy przewidzianym przez prawo państwa, w którym nieruchomość jest położona, jeżeli zgodnie z tym prawem:

a) wymagania te stosuje się bez względu na miejsce zawarcia umowy i prawo dla tej umowy właściwe; oraz

b) wymagań tych nie można wyłączyć w drodze umowy.




- Statut rzeczowy rozstrzyga o tym, czy umowa wywołująca skutki prawne jest kauzalna, czy też abstrakcyjna oraz o rodzaju kauzalności (kauzalność w znaczeniu materialnym lub formalnym).
- Czy umowa, mająca wywołać skutki prawnorzeczowe (np. umowa o przeniesienie własności), jest umową konsensualną, czy też realną oraz jaką rolę odgrywa wpis do odpowiedniego rejestru, (księgi wieczyste, rejestr statków, rejestr bankowy). Sama jednak procedura wpisu do rejestru oraz rodzaj dokumentów stanowiących podstawę wpisu nie należy już do zakresu statutu rzeczowego, ale do *legis fori processualis*.
- Ocena nabycia rzeczy ruchomej od nieuprawnionego do rozporządzania nią. Statut ten określa zatem przesłanki, które muszą być spełnione, aby nastąpił skutek prawny w postaci nabycia własności rzeczy ruchomej.
- Zasiedzenie, przemilczenie, znalezienie, przetworzenie, połączenie, pomieszczenie, skutki wyrojenia lub zajęcia przez rój pszczół cudzego ula, zawłaszczenie.
- Treść praw rzeczowych, (rozliczenia pomiędzy właścicielem a posiadaczem rzeczy, np. roszczenia właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, zwrot pożytków lub zapłatę ich wartości, roszczenia posiadacza o zwrot nakładów na rzecz) z wyjątkiem sytuacji, gdy rozliczenia pomiędzy właścicielem a posiadaczem obejmują odrębny stosunek zobowiązaniowy.

- Powstanie praw rzeczowych *ex lege* albo na mocy orzeczenia sądowego.
- Statut rzeczowy **decyduje, kto jest uprawniony do rozporządzania prawem rzeczowym**, (Zdolność do dokonywania czynności prawnych odnoszących się do praw rzeczowych podlega **statutowi personalnemu osób dokonujących tych czynności**).
- Statut rzeczowy jest miarodajny **dla oceny kręgu osób, które mogą nabyć dane prawo rzeczowe**.
- Prawo miejsca położenia rzeczy określa też chwilę nabycia prawa rzeczowego nabytego od osoby nieuprawnionej do rozporządzania nim (*J. Pazdan, Nabycie rzeczy ruchomej, s. 65 i n.*). Określa ono ewentualne **terminy, z upływem których następuje nabycie prawa rzeczowego od nieuprawnionego**, oraz zasady jego obliczania (w szczególności początek jego biegu).
- Statut rzeczowy **wskazuje krąg osób uprawnionych do pożytków przedmiotu praw rzeczowych**.
- **Ograniczenia w wykonywaniu praw rzeczowych**. Statut rzeczowy przesądza też o ograniczeniach w wykonywaniu własności i obowiązkach ciążących na właścicielu, np. w ramach tzw. **prawa sąsiedzkiego**.
- **Aksesoryjność**. Statut rzeczowy przesądza o **aksesoryjności praw rzeczowych** i ewentualnie innych powiązaniach prawa rzeczowego z innymi prawami

- **Współwłasność.** Statut rzeczowy obejmuje swym zakresem także **współwłasność** (Pazdan, PPM, 2017, s. 269). Przesądza on o **źródłach i rodzaju powstającej współwłasności**, o prawach i obowiązkach współwłaścicieli związanych ze współwłasnością, w tym także o **sposobie sprawowania zarządu rzeczą wspólną i o rozliczeniach między współwłaścicielami**. Rozstrzyga o sposobie określenia udziałów we współwłasności oraz o **dopuszczalności rozporządzania udziałami**. Decyduje także o tym, czy współwłaściciele zawierać mogą umowy dotyczące sprawowania zarządu rzeczą wspólną i ponoszenia kosztów związanych z jej utrzymaniem, oraz o zakresie autonomii woli przysługującej współwłaścicielom. Przesądza on też o **dopuszczalności zniesienia współwłasności**, a co z tym związane – również o zakresie swobody współwłaścicieli co do ograniczenia możliwości zniesienia współwłasności poprzez zawarcie umów ograniczających lub wyłączających zniesienie współwłasności. Statut rzeczowy rozstrzyga także o **sposobach zniesienia współwłasności** oraz o tym, czy roszczenie o zniesienie współwłasności ulega przedawnieniu lub wygaśnięciu.

# ZMIANA STATUTU RZECZOWEGO

- W odniesieniu do nieruchomości – zmiana norm kolizyjnych w państwie jej położenia, przesunięcie granic państwowych, zmiana ustroju społeczno-politycznego.
- W odniesieniu do ruchomości – przeniesienie ruchomości z jednego państwa do drugiego.
- **Sytuacja dokonana** – zmiana położenia rzeczy nie wpływa na jej statut, jeżeli do tej chwili nastąpiło już powstanie, zmiana lub utarta praw rzeczowych. W prawie prywatnym międzynarodowym przyjęła się powszechnie zasada, według której stan raz nabytych, zmienionych lub utraconych podmiotowych praw rzeczowych jest respektowany. (zasada praw nabytych).
- **Sytuacja niedokonana** – rzecz zmienia swoje położenie z jednego obszaru prawnego na drugi w chwili, kiedy ciąg faktów rozstrzygających o nabyciu, zmianie lub utracie podmiotowego prawa rzeczowego nie został jeszcze zakończony.



**FRAGMENT PREZENTACJI OPRAWOWANY  
NA PODSTAWIE PODRĘCZNIKA:  
1) J. GOŁACZYŃSKI, PRAWO PRYWATNE  
MIĘDZYNARODWE, WARSZAWA 2017, S.  
291-308,  
2) M. PAZDAN (RED.), PRAWO  
PRYWATNE MIĘDZYNARODWE.  
KOMENTARZ, WARSZAWA 2018, SIP  
LEGALIS, KOMENTARZ DO ART. 41**



**NABYWANIE  
NIERUCHOMOŚCI PRZEZ  
CUDZOZIEMCÓW**

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców  
(tj. z dnia 22 listopada 2017 r. [\(Dz.U. z 2017 r. poz. 2278\)](#))

Art. 1 [Zezwolenie; cudzoziemiec]

1. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia. Zezwolenie jest wydawane, w drodze decyzji administracyjnej, przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu również nie wniesie minister właściwy do spraw rozwoju wsi.

1a. Sprzeciw, o którym mowa w ust. 1, jest wyrażany, w drodze postanowienia, w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia ministra właściwego do spraw wewnętrznych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach minister właściwy do spraw wewnętrznych, na wniosek organu, któremu przysługuje prawo sprzeciwu, przedłuża termin na jego wniesienie do 2 miesięcy od dnia doręczenia wystąpienia ministra właściwego do spraw wewnętrznych.

2. Cudzoziemcem w rozumieniu ustawy jest:

1) osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego;

2) osoba prawna mająca siedzibę za granicą;

3) nieposiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych w pkt 1 lub 2, mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych;

4) osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w pkt 1, 2 i 3.

(...)

4. Nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy jest nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego.



## Art. 1a [Wniosek o wydanie zezwolenia]

1. Zezwolenie, o którym mowa w [art. 1 ust. 1](#), jest wydawane na wniosek cudzoziemca, jeżeli:

1) nabycie nieruchomości przez cudzoziemca nie spowoduje zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także nie sprzeciwiają się temu względy polityki społecznej i zdrowia społeczeństwa;

2) wykaże on, że zachodzą okoliczności potwierdzające jego więzi z Rzeczpospolitą Polską.

2. Okolicznościami potwierdzającymi więzi cudzoziemca z Rzeczpospolitą Polską mogą być w szczególności:

1) posiadanie polskiej narodowości lub polskiego pochodzenia;

2) zawarcie związku małżeńskiego z obywatelem Rzeczypospolitej Polskiej;

3) posiadanie zezwolenia na pobyt:

a) czasowy z wyłączeniem zezwolenia, o którym mowa w [art. 176](#) i [art. 181 ust. 1](#) ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (Dz.U. z 2016 r. [poz. 1990](#), [1948](#) i [2066](#) oraz z 2017 r. [poz. 60](#), [858](#) i [1543](#)), lub

b) stały, lub

c) rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej;

4) członkostwo w organie zarządzającym przedsiębiorców wymienionych w [art. 1 ust. 2 pkt 4](#);

5) wykonywanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalności gospodarczej lub rolniczej, zgodnie z przepisami prawa polskiego.

Art. 2 [Sprawdzanie; warunki specjalne]

1. *Minister Spraw Wewnętrznych*<sup>1)</sup> przed wydaniem decyzji w sprawie zezwolenia może:

- 1) zażądać przedstawienia dowodów i informacji niezbędnych do rozpatrzenia wniosku oraz do dokonania sprawdzenia, o którym mowa w pkt 2;
- 2) dokonać, także przy pomocy właściwych organów administracji rządowej, sprawdzenia, czy nabycie nieruchomości przez cudzoziemca nie spowoduje zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także czy będzie ono zgodne z interesem państwa.

2. *Minister Spraw Wewnętrznych*<sup>1)</sup> może w zezwoleniu określić dla cudzoziemca zamierzającego nabyć nieruchomość specjalne warunki, od których spełnienia będzie uzależniona możliwość jej nabycia.

## Art. 3d [Promesa]

1. Cudzoziemiec zamierzający nabyć nieruchomość może ubiegać się o przyrzeczenie wydania zezwolenia, zwane dalej „promesą”. Do promesy stosuje się odpowiednio przepisy [art. 1-3c](#).
2. Promesa jest ważna rok od dnia wydania.
3. Promesa może być wydana również na wniosek założycieli podmiotu, o którym mowa w [art. 1 ust. 2 pkt 4](#).
4. W okresie ważności promesy nie można odmówić wydania zezwolenia, chyba że uległ zmianie stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

## Art. 8 [Zezwolenie zbędne]

1. Nie wymaga uzyskania zezwolenia, z zastrzeżeniem ust. 3:
  - 1) nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
    - 1a) nabycie samodzielnego lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym lub udziału w takim lokalu, jeżeli jest to związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy lub właściciela nieruchomości lub samodzielnego lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycie nieruchomości przez cudzoziemca zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej;

- 3) nabycie przez cudzoziemca będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowią wspólność ustawową małżonków;
- 4) nabycie przez cudzoziemca nieruchomości, jeżeli w dniu nabycia jest uprawniony do dziedziczenia ustawowego w rozumieniu prawa polskiego po zbywcy nieruchomości, a zbywca nieruchomości jest jej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem co najmniej 5 lat;
- 5) nabycie przez podmiot, o którym mowa w [art. 1 ust. 2 pkt 4](#), na jego cele statutowe, nieruchomości niezabudowanych, których łączna powierzchnia w całym kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast;
- 6) nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, będącego bankiem i jednocześnie wierzycielem hipotecznym, w trybie przejęcia nieruchomości na własność w wyniku bezskutecznej licytacji w postępowaniu egzekucyjnym;
- 7) nabycie lub objęcie przez bank będący osobą prawną określoną w [art. 1 ust. 2 pkt 4](#) akcji lub udziałów w spółce, o której mowa w [art. 3e](#), w związku z dochodzeniem przez ten bank roszczeń wynikających z dokonanych czynności bankowych.