



KRAKOWSKA AKADEMIA
im. Andrzeja Frycza Modrzewskiego

Wydział Prawa, Administracji i Stosunków Międzynarodowych

Kierunek: Prawo

Specjalność/Ścieżka specjalizacyjna: -

Dominik Gurdek

KONFUZJA OGRANICZONYCH PRAW RZECZOWYCH

Praca magisterska
napisana pod kierunkiem
dr. hab. Jakuba Biernata, prof. KAAFm

Kraków 2024

Spis treści

Wykaz skrótów	4
Wstęp	6
Rozdział 1. Zagadnienia ogólne.....	8
1.1. Pojęcie i istota konfuzji.....	8
1.2. Konfuzja ograniczonych praw rzeczowych w Dekrecie z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe	9
1.3. Ogólna charakterystyka konfuzji w Kodeksie cywilnym	13
Rozdział 2. Konfuzja użytkowania	15
2.1. Użytkowanie w ogólnym ujęciu.....	15
2.2. Konfuzja użytkowania w ogólnym ujęciu.....	17
2.2.1. Konfuzja użytkowania w razie wielości podmiotów	18
2.3. Konfuzja użytkowania nieprawidłowego.....	21
2.4. Konfuzja użytkowania timesharingowego	21
Rozdział 3. Konfuzja służebności.....	23
3.1. Uwagi ogólne	23
3.2. Służebność gruntowa w ogólnym ujęciu.....	24
3.2.1. Konfuzja służebności gruntowych w ogólnym ujęciu	25
3.2.2. Konfuzja służebności gruntowych w razie udziałowej współwłasności nieruchomości	25
3.3. Służebność osobista w ogólnym ujęciu.....	28
3.3.1. Konfuzja służebności osobistych w ogólnym ujęciu	30
3.3.2. Konfuzja służebności osobistych w razie wielości podmiotów	30
3.4. Służebność przesyłu w ogólnym ujęciu	31
3.4.1. Konfuzja służebności przesyłu w ogólnym ujęciu.....	32
3.4.2. Konfuzja służebności przesyłu w razie wielości podmiotów	33
Rozdział 4. Konfuzja zastawu	34
4.1 Ogólna charakterystyka zastawu	34
4.2. Konfuzja zastawu w ogólnym ujęciu	35
4.3. Konfuzja zastawu w razie wielości podmiotów	37
4.4. Konfuzja zastawu w następstwie zaspokojenia wierzyciela z przedmiotu zastawu	40
Rozdział 5. Konfuzja spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	41
5.1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w ogólnym ujęciu	41

2.2. Konfuzja spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w ogólnym ujęciu	43
2.3. Konfuzja spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w przypadku wielości podmiotów.....	45
2.4. Konfuzja spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w razie obciążenia hipotecznego	46
Rozdział 6. Konfuzja hipoteki	47
6.1. Ogólna charakterystyka hipoteki.....	47
6.2. Konfuzja hipoteki w ogólnym ujęciu	48
6.3 Konfuzja hipoteki w wypadku wielości podmiotów.....	49
7. Zakończenie	53
Bibliografia	55

Wykaz skrótów

k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.).

k.m.- ustawa z dnia 18 września 2001 r. Kodeks morski (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1309).

k.p.c. –ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1550 z późn. zm.).

k.w.u. – ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1984).

kod.zobow. – Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. Kodeks zobowiązań (Dz. U. Nr 82, poz. 598 z późn. zm.).

KPP – Kwartalnik Prawa Prywatnego

ord.pod. – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 z późn. zm.).

p.g.g. – ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633 z późn. zm.).

PPH – Przegląd Prawa Handlowego.

pr.pocz.- ustawa z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1640 z późn. zm.).

pr.przew.- ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. Prawo przewozowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 8 z późn. zm.).

pr.rzecz. – Dekret z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 z późn. zm.).

pr.sp. – ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 593).

pr.wod. – ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.).

PS – Przegląd Sądowy.

SN – Sąd Najwyższy.

sp.miesz. – ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558).

sys.ub.spół. – ustawa z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 497).

tmsz – ustawa z dnia 16 września 2011 r. o timeshare (Dz. U. Nr 230, poz. 1370).

ust.zast.rej. – ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2017).

Wstęp

Tematem niniejszej pracy magisterskiej jest konfuzja ograniczonych praw rzeczowych. Konfuzja to termin przyjęty w piśmiennictwie i judykaturze dla nazwania sposobu wygaśnięcia prawa obciążającego rzecz w chwili, gdy rzecz przejdzie na uprawnionego z tytułu ustanowionego prawa. Bywa używany także dla określenia wygaśnięcia wierzytelności na skutek połączenia wierzytelności i zobowiązania w jednej osobie. Zasada konfuzji ograniczonych praw rzeczowych została wyrażona w art. 247 k.c. Ograniczone prawa rzeczowe znane przez polskie prawo cywilne różnią się między sobą treścią, zakresem przedmiotowym i podmiotowym, które mogą powodować, że przytoczona zasada, ze względu na swoją ogólność, nie daje jednoznacznej odpowiedzi na pytanie o los prawny ograniczonego prawa rzeczowego w następstwie przekształceń podmiotowych, szczególnie problematycznych w warunkach wielopodmiotowości. Jednocześnie zaś, przepisy odnoszące się do poszczególnych ograniczonych praw rzeczowych precyzują kwestię wygaśnięcia danego prawa w sposób szczątkowy bądź wcale.

Celem niniejszej pracy jest omówienie w sposób ogólny regulacji dotyczących konfuzji ograniczonych praw rzeczowych zawartych w polskim prawie cywilnym, z uwzględnieniem wpływu na zaistnienie konfuzji, jaki wywiera charakter danego prawa, jego przedmiot oraz konfiguracja podmiotowa. Weryfikacji poddane zostanie twierdzenie, że konfuzja dotyczy wszystkich ograniczonych praw rzeczowych.

Metodą wykorzystaną do stworzenia niniejszej pracy jest metoda formalno-dogmatyczna polegająca na egzegezie aktów prawnych, wypowiedzi nauki i judykatury. W rozdziale pierwszym zastosowano także metodę historyczną, przedstawiając i omawiając regulację kwestii konfuzji ograniczonych praw rzeczowych obowiązującą przed wejściem w życie kodeksu cywilnego.

Rozdział pierwszy omawia ogólne kwestie, wprowadzając do tematu pracy. Przeanalizowano zasady działania konfuzji, pochodzenie nazwy, wskazano także na pojawiające się rozbieżności w jej stosowaniu. Ponadto w rozdziale pierwszym przedstawiono regulację konfuzji przed wejściem w życie kodeksu cywilnego oraz ogólnie scharakteryzowano konfuzję w obecnym stanie prawnym. Rozdział drugi poświęcono konfuzji użytkowania, podzielony został na podrozdziały omawiające w ogólny sposób prawo użytkowania, konfuzję użytkowania w ogólnym ujęciu, konfuzję użytkowania w wypadku wielości podmiotów w ramach stosunku użytkowania oraz konfuzję użytkowania nieprawidłowego i timesharingowego. W rozdziale trzecim omówiona została konfuzja służebności, począwszy od uwag ogólnych dotyczących służebności. Dalsze podrozdziały zawierają analizę konfuzji

poszczególnych służebności – gruntowych, osobistych i przesyłu – według schematu: ogólne przedstawienie służebności; konfuzja danej służebności w generalnym ujęciu; konfuzja danej służebności w wypadku wielopodmiotowości. Rozdział czwarty poświęcony został konfuzji zastawu. W pierwszej kolejności przedstawiono w ogólnym ujęciu zastaw, następnie omówiono zasadę jego wygaśnięcia w drodze konfuzji. Dalej przeanalizowano konfuzję zastawu w razie wielości podmiotów, a także przypadek szczególny – konfuzję zastawu w następstwie zaspokojenia wierzyciela z przedmiotu zastawu. Piąty rozdział zawiera analizę wygaśnięcia w drodze konfuzji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, przeprowadzoną według podobnego schematu – od ogólnego przedstawienia prawa, przez ogólną zasadę konfuzji, po konfuzję w przypadku wielopodmiotowości oraz wyjątek związany z obciążeniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu hipoteką. Szósty rozdział poświęcono konfuzji hipoteki, począwszy od ogólnego omówienia ograniczonego prawa rzeczowego, przechodząc do konfuzji hipoteki w ogólnym ujęciu, kończąc na konfuzji hipoteki w wypadku wielości podmiotów. Ostatni rozdział stanowi zakończenie, zawierające konkluzje odnośnie celu niniejszej pracy, wnioski i uwagi.

Niniejsza praca została sporządzona przy wykorzystaniu dorobku nauki prawa, w postaci komentarzy, glos i artykułów naukowych, oraz judykatury, przede wszystkim orzecznictwa Sądu Najwyższego. Konfuzja ograniczonych praw rzeczowych jest tematem, który nie został wszechstronnie opracowany w doktrynie. W pewnych obszarach brakuje jednolitego stanowiska albo nie wypracowano go wcale, co pozwoliło na postawienie i uzasadnienie własnych twierdzeń w ramach niniejszej pracy.

Rozdział 1. Zagadnienia ogólne

1.1. Pojęcie i istota konfuzji

Konfuzja (od łac. *confusio* – połączenie, zlanie) to przyjęta w doktrynie i orzecznictwie nazwa dla jednego ze sposobów wygaśnięcia prawa ustanowionego na rzeczy, które ma miejsce w następstwie zjednoczenia w sferze praw podmiotowych jednej osoby zarówno owego prawa na rzeczy, jak i prawa własności rzeczy obciążonej prawem¹. Terminem „konfuzji” określa się ponadto wygaśnięcie wierzytelności na skutek zaistnienia tożsamości podmiotowej dłużnika i wierzyciela². Wygaśnięcie ograniczonych praw rzeczowych w następstwie konfuzji podyktowane jest ich konstrukcją, której konsekwencją jest zasada, iż ograniczone prawa rzeczowe funkcjonują jako prawa na rzeczy cudzej³. Z tego względu niecelowe jest ich utrzymywanie na rzeczy własnej – ograniczone prawa rzeczowe, w razie wystąpienia tożsamości podmiotowej właściciela rzeczy i uprawnionego z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego, zostają wchłonięte przez prawo własności, będące najszerszym prawem rzeczowym w polskim prawie cywilnym⁴.

Istnieje rozbieżność w zapatrywaniach doktryny na zastosowanie terminu „konfuzja” dla zdarzenia prawnego jakim jest wygaśnięcie ograniczonego prawa rzeczowego w następstwie tożsamości podmiotowej właściciela i uprawnionego z tytułu ograniczonego rzeczowego. Część przedstawicieli postuluje bowiem rozgraniczenie pojęć konfuzji i konsolidacji, a następnie zarezerwowania drugiego z nich jako określenia dla wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych, podczas gdy termin „konfuzja” miałby zastosowanie w sytuacji wygaśnięcia wierzytelności na skutek doprowadzenia do tożsamości podmiotowej dłużnika i wierzyciela⁵. Wśród zwolenników rozgraniczenia pojęć „konfuzja” i „konsolidacja” znamioną jest praktyka posługiwania się w piśmiennictwie wyłącznie pojęciem „konsolidacja”, z jednoczesnym odrzuceniem terminu „konfuzja” jako określenia dla sposobu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych, na rzecz zastrzeżenia go dla w ten sposób jedynie wygaśnięcia wierzytelności w następstwie tożsamości podmiotowej wierzyciela i dłużnika⁶. Koncepcja konsekwentnego

¹ Por. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, wyd. 5, Warszawa 2022 s. 209; K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1–449¹⁰*, red. K. Pietrzykowski, wyd. 10, Warszawa 2020, art. 247, Nb. 3; uchwała SN z 10.03.1983 r., III CZP 3/83, OSNC 1983, nr 8, poz. 115; postanowienie SN z 10.07.2020 r., II CSK 583/18, LEX nr 3084221.

² Por. T. Justyński *Konfuzja i konsolidacja w prawie cywilnym*, PS 1997 nr 10, s. 30.

³ Zob. E. Gniewek [w:] *Prawo rzeczowe. System prawa prywatnego*, tom 4., red. E. Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2021, s. 137, nb. 166.

⁴ Por., tamże, s. 136-137.

⁵ Zob. R. Morek [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. serii K. Osajda, red. tomu W. Borysiak, wyd. 30, Warszawa 2022, Legalis art. 247 nt. 3; K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks cywilny. Tom I...*, art. 247, nt. 3.

⁶ Zob. K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks cywilny. Tom I...*, art. 247, Nb. 1.

rozgraniczenia obu omawianych pojęć zaczerpnięta została z literatury obcej, niemniej jej zwolennicy podkreślają odmiennosc wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych w drodze konfuzji bądź konsolidacji od wygaśnięcia w sposób analogiczny stosunków zobowiązaniowych, co w ich uznaniu winno być odzwierciedlone należyłą różnicą w nazewnictwie⁷. Opisany problem dotyczący terminologii nie występuje w orzecznictwie. Przeważnie zarówno wygaśnięcie ograniczonego prawa rzeczowego na skutek skupienia w katalogu praw podmiotowych jednej osoby prawa własności oraz ograniczonego prawa rzeczowego, jak i wygaśnięcie wierzytelności na skutek tożsamości podmiotowej dłużnika oraz wierzyciela określane jest jako konfuzja – przy czym często bywa podkreślane zwyczajowe pochodzenie tego pojęcia⁸. W dalszych wywodach posługiwał się będę pojęciem „konfuzja” dla określenia wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych na skutek skupienia w sferze praw podmiotowych jednej osoby ograniczonego prawa rzeczowego oraz prawa własności rzeczy obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym.

W literaturze wskazuje się niekiedy, że sama koncepcja wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych w następstwie konfuzji, będąca przedłużeniem konstrukcji ograniczonych praw rzeczowych jako praw na rzeczy cudzej, nie mających racji bytu na rzeczy własnej, jest charakterystycznym elementem polskiego prawa rzeczowego, stanowiącym pozostałość ustawodawstwa z okresu gospodarki centralnie sterowanej⁹. Możliwość ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na rzeczy własnej jawi się, zdaniem części autorów, jako mająca szerokie zastosowanie w gospodarce rynkowej, w szczególności w realiach powszechnego obciążania nieruchomości hipoteką i obracaniu nimi pomiędzy podmiotami prawa prywatnego¹⁰.

1.2. Konfuzja ograniczonych praw rzeczowych w Dekrecie z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe

Do chwili wejścia w życie Kodeksu cywilnego, które nastąpiło z dniem 1 stycznia 1965 roku, ograniczone prawa rzeczowe były uregulowane przez pr.rzecz. Wymieniony akt zawierał ogólną regulację ograniczonych praw rzeczowych w Tytule IV oraz szczegółowe unormowania poszczególnych ograniczonych praw rzeczowych w Tytułach od V do VIII. W tym miejscu

⁷ Tak T. Justyński *Konfuzja...*, s. 30; R. Morek [w:]: *Kodeks cywilny...* art. 247 nt. 3; K. Zaradkiewicz [w:]:, *Kodeks cywilny. Tom I...*, art. 247 Nb. 3.

⁸ Zob. postanowienie SN z 26.09.2003 r., IV CK 19/02, LEX nr 82279; postanowienie SN z 18.02.2016 r., II CSK 142/15, LEX nr 2019503; postanowienie SN z 7.06.2019 r., IV CSK 175/18, LEX nr 2688991; postanowienie SN z 10.07.2020 r., II CSK 583/18, LEX nr 3084221; wyrok NSA z 15.09.2020 r., II FSK 1493/18, ONSAiWSA 2021, nr 2, poz. 32; wyrok NSA z 7.06.2022 r., II FSK 2548/19, LEX nr 3359300; wyrok NSA z 3.11.2022 r., III FSK 1181/21, LEX nr 3445981.

⁹ Tak T. Justyński *Konfuzja...*, s. 32; J. Wasilkowski *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957, s. 208.

¹⁰ Tak T. Justyński *Konfuzja...*, s. 32; J. Wasilkowski *Prawo...*, s. 208.

należy podkreślić zasadniczą różnicę między regulacją ograniczonych praw rzeczowych w okresie obowiązywania pr.rzecz. a obecnym stanem prawnym. Szczegółowe przepisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych zawarte w Tytułach od V do VIII pr.rzecz. regulowały bowiem hipotekę, która to instytucja w czasie obowiązywania Kodeksu cywilnego została wyczerpująco unormowana w Ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. W niniejszej pracy dokonano analizy przepisów pr.rzecz. w stanie prawnym na dzień 1 stycznia 1947 roku, a to ze względu na dokonywane od dnia 1 października 1950 roku stopniowe uchylanie jego przepisów w miarę prowadzenia prac nad kodeksem cywilnym¹¹.

Skupiając się na problematyce uregulowania konfuzji ograniczonych praw rzeczowych w pr.rzecz. w pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że akt prawny nie zawiera jednoznacznie sformułowanej, ogólnej zasady w przedmiocie bytu ograniczonych praw rzeczowych w przypadku zaistnienia tożsamości podmiotowej właściciela rzeczy obciążonej prawem oraz beneficjenta tego prawa. Literatura przedmiotu wskazuje natomiast, że w okresie obowiązywania pr.rzecz. wygaśnięcie ograniczonego prawa rzeczowego w drodze konfuzji stanowiło zasadę, mimo że ustawodawca zaniechał wprowadzenia jej do treści pr.rzecz.¹². Przedstawione stanowisko uzasadniane jest systemową wykładnią regulacji pr.rzecz. – regulacja obowiązywała w realiach gospodarki centralnie planowanej, opartej o własność państwową¹³ – oraz brzmieniem przepisów szczegółowych regulujących zagadnienie tożsamości podmiotowej właściciela rzeczy obciążonej oraz beneficjenta uprawnień wynikających z danego ograniczonego prawa rzeczowego¹⁴.

Prawo rzecz., pomimo braku ogólnej zasady regulującej połączenie w jednej osobie prawa własności rzeczy obciążonej i ograniczonego prawa rzeczowego, zawierał szczegółowe regulacje owego zagadnienia w zakresie poszczególnych ograniczonych praw rzeczowych. Pierwszym z nich jest art. 187 § 1 pr.rzecz. zgodnie z którym służebność gruntowa ujawniona w księdze wieczystej nie wygasa wskutek połączenia w jednej osobie własności nieruchomości władnącej i nieruchomości służebnej. Brzmienie przytoczonego przepisu pośrednio wskazuje na istnienie wspomnianej w poprzednim akapicie generalnej, pozadekretowej zasady wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych na skutek zaistnienia tożsamości podmiotowej

¹¹ Zob. A. Koziół *Prawa rzeczowe ograniczone w dekrecie „Prawo rzeczowe” z 1946 roku* Prace Naukowe Uniwersytetu Śląskiego nr 2704, s. 153.

¹² Tak J. Wasilkowski *Prawo rzeczowe...*, s. 208.

¹³ Zob. J. Wasilkowski *Prawo własności w PRL. Zarys wykładu.*, Warszawa 1969 s. 11

¹⁴ Zob. J. Wasilkowski *Prawo rzeczowe...*, s. 208.

właściciela rzeczy obciążonej i uprawnionego z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego – art. 187 § 1 pr.rzecz. jawi się w tym wypadku jako odstępstwo od reguły¹⁵.

Poza utrzymaniem służebności gruntowej na nieruchomości obciążonej pomimo nabycia przez jej właściciela prawa własności nieruchomości władnącej, Dekret z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe zezwalał właścicielowi dwóch nieruchomości na obciążenie służebnością gruntową jednej z nich na rzecz drugiej w drodze jednostronnej czynności prawnej. Ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego następowało na podstawie art. 187 § 2 pr.rzecz. który dla skuteczności czynności wymagał dokonania wpisu w księdze wieczystej – co jawi się jako logiczne wobec zawartego w treści art. 187 §1 pr.rzecz. wymogu ujawnienia w księdze wieczystej służebności gruntowej, celem jej utrzymania po połączeniu w jednej osobie prawa własności nieruchomości władnącej i nieruchomości obciążonej.

Pozostałe przepisy regulujące byt ograniczonego prawa rzeczowego w przypadku połączenia w jednej osobie beneficjenta ograniczonego prawa rzeczowego i właściciela rzeczy zawarte w pr.rzecz. znajdują się w Tytule VII. pr.rzecz. dotyczącym hipoteki. Pierwszym spośród nich jest art. 227 pr.rzecz. formułujący ogólną zasadę wygaśnięcia hipoteki w następstwie połączenia w jednej osobie własności nieruchomości obciążonej i hipoteki, o ile ustawa nie stanowi inaczej. Faktyczne ustanowienie omawianej zasady wyłącznie wobec hipoteki wskazywane jest jako usterka legislacyjna pr.rzecz.¹⁶.

Należy zwrócić ponadto uwagę na treść art. 228 pr.rzecz. zgodnie z którym połączenie w jednej osobie własności nieruchomości i hipoteki nie może szkodzić prawom osoby trzeciej, na której rzecz wierzytelność hipoteczna jest obciążona. Przywołany przepis nie zawiera wyrażonego w sposób jednoznaczny wyjątku od zasady konfuzji hipoteki na podstawie art. 227 pr.rzecz., jednakże wskazana w jego treści ochrona interesu osoby trzeciej, na rzecz której obciążona jest wierzytelność hipoteczna, może być realizowana przez utrzymanie hipoteki pomimo jej wejścia do sfery praw podmiotowych właściciela nieruchomości.

Prawo rzecz. zawierał także precyzyjnie uregulowane wyjątki od zasady wygaśnięcia hipoteki na podstawie art. 227 pr.rzecz. Pierwszy z nich, wskazany w art. 229 §1 pr.rzecz. zachodzi, gdy wierzytelność zabezpieczona hipoteką przechodzi na właściciela nieruchomości obciążonej, nie będącego dłużnikiem osobistym. W takim wypadku właściciel nabywał również hipotekę i mógł żądać zmiany wpisu w księdze wieczystej dotyczącego hipoteki poprzez wskazanie, że obciąża nieruchomość na jego rzecz. Drugi wyjątek od zasady wyrażonej

¹⁵ Zob. T. Justyński *Konfuzja...*, s. 34; A. Koziół *Prawa rzeczowe ...*, s. 150; J. Wasilkowski *Prawo rzeczowe...*, s. 274.

¹⁶ Tak J. Wasilkowski *Prawo rzeczowe...*, s. 200.

w art. 227 pr.rzecz. znajdował się w art. 229 § 2 pr.rzecz. i dotyczył sytuacji przejścia własności nieruchomości obciążonej hipoteką na wierzyciela, przy dalszym istnieniu wierzytelności. Omawiana konstrukcja prawna przewidująca możliwość pozostawania uprawnionym z tytułu hipoteki obciążającej własną nieruchomość bywa nazywana „hipoteką właściciela”¹⁷.

Znaczenie hipoteki na nieruchomości własnej przejawiało się poprzez jej uwzględnienie w razie sprzedaży nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym. Sam byt instytucji powiązany był z art. 179 pkt 2 kod.zobow. zgodnie z którym spłata długu osoby trzeciej, za który odpowiada ona osobiście albo pewnymi przedmiotami majątkowymi powoduje wstąpienie w prawa wierzyciela. Spłata wierzyciela hipotecznego przez właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym powodowała zatem, że w razie własnej niewypłacalności i egzekucji z nieruchomości brał udział w podziale uzyskanej kwoty do wysokości spłaconego wcześniej długu osoby trzeciej. Wskazuje się, że co do zasady sytuacja prawna podmiotu uprawnionego z tytułu hipoteki ustanowionej na własnej nieruchomości nie różniła się znacząco od sytuacji pozostałych wierzycieli hipotecznych¹⁸. Zasadniczą różnicę stanowił z kolei, wynikający z natury rzeczy, brak możliwości prowadzenia egzekucji z nieruchomości własnej oraz utrata znaczenia środków ochrony hipoteki zawartych w art. 219 pr.rzecz. służących ochronie wierzyciela hipotecznego przed działaniami dłużnika zmierzającymi do narażenia uprawnień wierzyciela hipotecznego na uszczerbek w następstwie zmniejszenia wartości nieruchomości. Analiza bytu hipoteki w następstwie znalezienia się w sferze praw podmiotowych jednej osoby, obok prawa własności nieruchomości obciążonej, zostanie przedstawiona w dalszej części pracy.

Przechodząc do podsumowania uregulowania zagadnienia konfuzji ograniczonych praw rzeczowych w pr.rzecz. należy zwrócić uwagę na szcątkowy charakter omawianej regulacji. Brak ustanowienia generalnej zasady dotyczącej bytu ograniczonych praw rzeczowych w przypadku zaistnienia tożsamości podmiotowej właściciela i uprawnionego z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego stwarzało konieczność odwoływania się do systemowej wykładni przepisów czy niewyrażonych w pr.rzecz. zasad prawnych. Nie bez znaczenia pozostaje także omówiona powyżej kwestia brzmienia art. 187 pr.rzecz. utrzymująca byt służebności gruntowej po wejściu w zakres praw podmiotowych jednej osoby prawa własności zarówno nieruchomości władnącej, jak i nieruchomości obciążonej, jawiąca się jako odstępstwo od reguły. Wejście w życie k.c. usunęło konieczność odwoływania się do

¹⁷ Tak T. Justyński *Konfuzja...*, s. 33.

¹⁸ Zob. J. Wasilkowski *Prawo...*, s. 275.

pozakodeksowej zasady ogólnej dotyczących wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych w drodze konfuzji, ze względu na jej wprowadzenie do treści ustawy.

1.3. Ogólna charakterystyka konfuzji w Kodeksie cywilnym

Podstawowa regulacja konfuzji zawarta jest w art. 247 k.c. zgodnie z którym ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo ten, komu prawo takie przysługuje nabędzie własność rzeczy obciążonej. Wymieniony przepis znajduje się w Dziale I Tytułu III Księgi Drugiej k.c. zawierającym ogólną regulację ograniczonych praw rzeczowych. Tym samym instytucja konfuzji co do zasady znajdzie zastosowanie do wszystkich praw rzeczowych, o ile przepis szczególny nie stanowi inaczej. Odstępstwa od zasady pochłonięcia ograniczonego prawa rzeczowego przez prawo własności w obecnym stanie prawnym stanowią wyjątki mające na celu ochronę interesów osób trzecich¹⁹.

Pomimo wskazania w treści art. 247 k.c., że jego regulacja odnosi się do ograniczonych praw rzeczowych, w praktyce dopuszcza się jego zastosowanie do użytkowania wieczystego, wskazywanego w literaturze jako forma pośrednia pomiędzy własnością a ograniczonym prawem rzeczowym²⁰. Z tego względu przytaczane w niniejszej pracy orzecznictwo odnosi się również do użytkowania wieczystego.

Opisaną istotę konfuzji stanowi sytuacja, w której temu samemu podmiotowi przysługuje prawo słabsze – ograniczone prawo rzeczowe – oraz mogące je wchłonąć prawo silniejsze – własność. Omawiane zagadnienie jawi się jako istotne w przypadku połączenia w jednej osobie ograniczonego prawa rzeczowego i udziału w prawie własności rzeczy obciążonej. Literatura przedmiotu wskazuje na wygaśnięcie ograniczonego prawa rzeczowego w drodze konfuzji w przypadku, gdy dane ograniczone prawo rzeczowe może zostać ustanowione na udziale w prawie własności²¹. Opisany problem stanowił przedmiot licznych rozważań w orzecznictwie skutkujących wypracowaniem pojęcia „pełnej tożsamości podmiotu uprawnionego i podmiotu, którego nieruchomości jest obciążona prawem” która zachodzi w sytuacji gdy utrzymanie ograniczonego prawa rzeczowego w żaden sposób nie rozszerzałoby zakresu uprawnień do rzeczy pomiotu, na rzecz którego zostało ustanowione ograniczone prawo rzeczowe²². Z uwagi na fakt, że własność jest prawem dającym najszerze uprawnienia wobec rzeczy, rozważania

¹⁹ Zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 209.

²⁰ Zob. T. Justyński *Konfuzja...*, s. 33, K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks cywilny. Tom I...*, art. 247 Nb. 5, K. Szadkowski [w:] *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1-352* red. M. Gutowski, Wyd. 3, Warszawa 2021, art. 247, nt. 4; Postanowienie SN z 26.09.2003 r., IV CK 19/02, LEX nr 82279.

²¹ Tak T. Justyński *Konfuzja...*, s. 36.

²² Tak uzasadnienie postanowienia SN z 15.05.2009 r., II CSK 674/08, LEX nr 519243; postanowienie SN z 18.02.2016 r., II CSK 142/15, LEX nr 2019503; uzasadnienie postanowienia SN z 14.03.2018 r., IV CSK 480/17, LEX nr 2497643.

na temat zaistnienia pełnej tożsamości podmiotu uprawnionego i podmiotu, którego nieruchomości jest obciążona prawem znajdują uzasadnienie przede wszystkim w stosunku do wszelkich form współwłasności. W tym miejscu podkreślić jednak należy, że kwestia bytu prawnego ograniczonego prawa rzeczowego w sytuacji jego nabycia przez podmiot będący współwłaścicielem rzeczy obciążonej jawi się jako zagadnienie szczegółowe, wymagające odrębnego omówienia w przypadku danego ograniczonego prawa rzeczowego, co zostanie dokonane w dalszej części pracy.

Kwestia tożsamości podmiotowej właściciela i uprawnionego z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego stanowiła istotny problem w okresie prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych. Zaistniała wówczas potrzeba rozstrzygnięcia, czy tożsamość podmiotowa zachodzi pomiędzy Skarbem Państwa a utworzoną z przedsiębiorstwa państwowego jednoosobową spółką Skarbu Państwa, przeznaczoną do zbycia na rzecz podmiotu prywatnego. Literatura i orzecznictwo zgodnie wskazują na odrębność Skarbu Państwa od jednoosobowej spółki Skarbu Państwa, konsekwencją czego jest utrzymanie bytu ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na rzecz przedsiębiorstwa państwowego przed przekształceniem w jednoosobową spółkę skarbu państwa²³. W oparciu o powyższe rozważania dotyczące Skarbu Państwa i jednoosobowej spółki Skarbu Państwa należałoby przyjąć, że w analogicznej sytuacji z udziałem osoby fizycznej i jednoosobowej spółki prawa handlowego konfuzja również nie miałaby miejsca.

²³ Tak T. Justyński *Konfuzja...*, s. 31; uzasadnienie uchwały SN(7) z 14.03.1995 r., III CZP 165/94, OSNC 1995, nr 6, poz. 87; Wyrok SN z 14.09.1995 r., I CRN 136/95, LEX nr 24921; Wyrok SN z 10.11.2000 r., IV CKN 164/00, LEX nr 52501.

Rozdział 2. Konfuzja użytkowania

2.1. Użytkowanie w ogólnym ujęciu

Użytkowanie jest ograniczonym prawem rzeczowym zdefiniowanym w art. 252 k.c., zgodnie z którym rzecz można obciążyć prawem do jej używania i pobierania jej pożytków. Właściciel zachowuje prawo do rozporządzania rzeczą, natomiast korzystać z niej może, przez okres trwania użytkowania, tylko w takim zakresie, w jakim uprawnienia te nie przysługują użytkownikowi. Użytkowanie nadaje uprawnionemu najszersze uprawnienia do rzeczy obciążonej spośród wszystkich ograniczonych praw rzeczowych¹.

Zgodnie z art. 252 k.c. użytkowaniem można obciążyć rzecz, natomiast art. 265 k.c. dopuszcza użytkowanie prawa, do którego stosuje się odpowiednio przepisy o użytkowaniu rzeczy. Różnica przedmiotowa w tym zakresie nie skutkuje modyfikacją z punktu widzenia konfuzji, dlatego w dalszej części rozdziału, rozważania dotyczące użytkowania rzeczy odnoszą się również do użytkowania praw. Przedmiot użytkowania może stanowić także udział w prawie własności, ponadto przepisy w sposób szczególny regulują użytkowanie ustanowione na niektórych przedmiotach², spośród których, ze względu na różnicę z punktu widzenia konfuzji, należy wymienić użytkowanie nieprawidłowe i użytkowanie timesharingowe. Pierwszy z wymienionych przypadków reguluje art. 264 k.c., zgodnie z którym jeżeli użytkowanie obejmuje pieniądze lub inne rzeczy oznaczone tylko co do gatunku, użytkownik staje się z chwilą wydania mu tych przedmiotów ich właścicielem, a po wygaśnięciu użytkowania obowiązany jest do zwrotu według przepisów o zwrocie pożyczki. Użytkowanie timesharingowe natomiast można ustanowić na rzecz konsumenta, na podstawie art. 20 tmsh., a jego przedmiot stanowi, zgodnie z art. 2 ust. 1 tmsh., miejsce zakwaterowania. Uprawniony z tytułu użytkowania timesharingowego nabywa, zgodnie z art. 2 ust. 1 tmsh., prawo do korzystania z miejsca zakwaterowania w okresach wskazanych w umowie. Pojęcie „miejsce zakwaterowania” może obejmować nieruchomości (np. lokal), ale również rzecz ruchomą albo

¹ Zob. E. Gniewek [w:] *Prawo rzeczowe. System prawa prywatnego*, tom 4, red. E. Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2021, s. 179; A. Grzesiok-Horosz [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, wyd. 3, Warszawa 2023, Legalis, art. 252, nb. 1; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, wyd. 5, Warszawa 2022, s. 212; J. Kępiński, I. Czarnota [w:] *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1-352*, red. M. Gutowski, wyd. 3, Warszawa 2021, Legalis, art. 252, nb. 1; P. Książak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. serii K. Osajda, red. tomu W. Borysiak, wyd. 31, Warszawa 2023, Legalis, art. 252, nt. 1; A. Sylwestrzak, *Użytkowanie. Konstrukcja prawna*, wyd. 1, Warszawa 2013, s. 69.

² Zespół środków produkcji (art. 257 k.c.), pieniądze lub inne rzeczy oznaczone tylko co do gatunku (art. 264 k.c.), miejsce zakwaterowania (art. 20 tmsh.), dobra materialne niebędące rzeczami, takie jak złoża kopalin (art. 13 p.g.g.), wody powierzchniowe płynące, dzielone na obszary rybackie (art. 13 ust. 2 pr.wod.).

prawo (np. miejsce na statku wycieczkowym, jacht, miejsce na polu namiotowym). Użytkowanie timesharingowe nie obejmuje pobierania pożytków³.

Artykuł 253 § 2 k.c. stanowi, że zakres użytkowania ustanowionego na nieruchomości można ograniczyć do jej oznaczonej części. W takim wypadku jednak nie dochodzi do modyfikacji przedmiotu ograniczonego prawa rzeczowego, a jedynie jego treści – użytkowanie obciąża całą nieruchomość, natomiast stronu umownie regulują zakres wykonywania uprawnień przez użytkownika⁴.

Uprawnionym z tytułu użytkowania może być każdy podmiot prawa cywilnego. Przyjmuje się, choć przepisy tego nie wyrażają, że prawo użytkowania może być ustanowione na rzecz większej liczby podmiotów. Źródła wielopodmiotowości należy doszukiwać się w uprawnieniach jakie użytkowanie przyznaje uprawnionemu. Prawo do używania (z wyłączeniem innych osób, w tym właściciela) i pobierania pożytków jest najszerszym katalogiem uprawnień przyznawanym przez ograniczone prawo rzeczowe, przybliżającym prawo użytkowania do prawa własności, które zgodnie z definicją zawartą w art. 140 k.c., uprawnia właściciela do korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób, pobierania pożytków i innych dochodów oraz rozporządzania prawem. Prawo własności, zgodnie z art. 195 k.c., może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom, zatem należałoby tę zasadę zastosować analogicznie do użytkowania. Przemawia za tym fakt, iż uprawnienia użytkownika w dużej mierze pokrywają się z uprawnieniami właściciela, jednocześnie wyłączając, na czas trwania użytkowania, uprawnienia właściciela do korzystania z rzeczy i pobierania jej pożytków⁵. W związku z powyższym, do użytkowania wielopodmiotowego należy zastosować, w drodze analogii, przepisy dotyczące współwłasności w częściach ułamkowych.

Zgodnie z art. 254 k.c. użytkowanie jest niezbywalne, natomiast art. 266 k.c. stanowi, że użytkowanie ustanowione na rzecz osoby fizycznej wygasa najpóźniej z jej śmiercią. Niezbywalność użytkowania dotyczy jedynie przeniesienia użytkowania w drodze czynności prawnej *inter vivos*, dopuszcza się natomiast zmianę podmiotową w następstwie innych zdarzeń prawnych, skutkujących sukcesją uniwersalną, w szczególności podziału albo przejęcia osoby prawnej. Przyjmuje się, że w przypadku wielości uprawnionych, śmierć bądź likwidacja (w

³ Zob. E. Gniewek [w:] *Prawo...*, s. 177; A. Grzesiok-Horosz [w:] *Kodeks...*, art. 252, nb. 5; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 214-217; J. Kępiński, I. Czarnota [w:] *Kodeks...*, art. 252, nb. 7-11; P. Księżak [w:] *Kodeks...*, art. 252, nt. 19-24; B. Sagan, *Ustawa o timeshare. Komentarz*, Warszawa 2014, LEX, art. 2, nt. 2; A. Sylwestrzak, *Użytkowanie...*, s. 71-72.

⁴ Zob. E. Gniewek [w:] *Prawo...*, s. 177; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 215; J. Kępiński/I. Czarnota [w:] *Kodeks...*, art. 252, nb. 7.

⁵ Zob. A. Grzesiok-Horosz, [w:] *Kodeks...*, art. 252, nb. 6; J. Kępiński, I. Czarnota [w:] *Kodeks...*, art. 252, nb. 12; P. Księżak [w:] *Kodeks...*, art. 252, nt. 17; A. Sylwestrzak, *Użytkowanie...*, s. 89-90.

przypadku podmiotu niebędącego osobą fizyczną) jednego z nich nie powoduje wygaśnięcia użytkowania, a jedynie zmianę w zakresie kręgu uprawnionych podmiotów⁶. Niezbywalność użytkowania nie dotyczy użytkowania timesharingowego, co wynika wprost z art. 20 tmsh., który wyłącza zastosowanie do niego artykułu 266 k.c.

2.2. Konfuzja użytkowania w ogólnym ujęciu

Zgodnie z art. 247 k.c. ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo ten, komu takie prawo przysługuje nabędzie własność rzeczy obciążonej. Wygaśnięcie ograniczonego prawa rzeczowego w opisany sposób jest nazywane konfuzją. W przypadku użytkowania konfuzja zachodzi, jeżeli dany podmiot stanie się jednocześnie właścicielem i użytkownikiem rzeczy. Ograniczone prawo rzeczowe traci wówczas swój cel, bowiem wszelkie uprawnienia jakie może wykonywać podmiot, na rzecz którego ustanowiono ograniczone prawo rzeczowe wchodzi w zakres uprawnień właściciela⁷.

Sytuacja, w której jeden podmiot jest jednocześnie użytkownikiem i właścicielem rzeczy obciążonej może nastąpić na skutek przejścia własności rzeczy obciążonej na użytkownika, bądź przejścia użytkowania na właściciela rzeczy obciążonej. Należy mieć na uwadze, że w analogiczny sposób dochodzi do konfuzji użytkowania ustanowionego na udziale w prawie własności – ograniczone prawo rzeczowe wygasa w chwili, w której użytkownik staje się właścicielem obciążonego udziału. Opisana sytuacja nie stanowi przykładu wielopodmiotowości, bowiem występuje jeden właściciel (udziału w prawie własności) i jeden użytkownik. W ten sposób, rzecz stanowiąca przedmiot współwłasności może być wielokrotnie obciążona prawem użytkowania, obciążony może być bowiem każdy udział osobno, na rzecz innego podmiotu. Konfuzja w stosunku do każdego spośród udziałów nastąpi na zasadach ogólnych, bowiem w każdym przypadku może dojść do sytuacji, w której użytkownik stanie się jednocześnie właścicielem udziału w prawie własności. Gdyby natomiast nastąpiło połączenie w jednej osobie prawa użytkowania i większej liczby udziałów w prawie własności rzeczy obciążonej, wówczas ograniczone prawo rzeczowe wygaśnie jedynie na tym udziale, który jest obciążony na rzecz osoby, w której ręce skupiła się własność i ograniczone prawo rzeczowe. W pozostałym zakresie natomiast nastąpi jedynie zmiana właściciela obciążonych udziałów, który nadal pozbawiony będzie uprawnień do korzystania i pobierania pożytków, na rzecz

⁶ Zob. E. Gniewek [w:] *Prawo...*, s. 185; A. Grzesiok-Horosz, [w:] *Kodeks...*, art. 252, nb. 1; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 217; J. Kępiński, I. Czarnota [w:] *Kodeks...*, art. 252, nb. 13; P. Książak [w:] *Kodeks...*, art. 252, nt. 4-5; A. Sylwestrzak, *Użytkowanie...*, s. 75-82.

⁷ Zob. T. Justyński, *Konfuzja i konsolidacja w prawie cywilnym*, PS 1997, nr 10, s. 34; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 209; uchwała SN z 10.03.1983 r., III CZP 3/83, LEX nr 2855; postanowienie SN z 10.07.2020 r., II CSK 583/18, LEX nr 3084221.

dotychczasowych użytkowników. Taki sam skutek odniesie połączenie w jednej osobie prawa użytkownika udziału w prawie własności i udziału w prawie własności obciążonego na rzecz innej osoby⁸.

2.2.1. Konfuzja użytkowania w razie wielości podmiotów

Opisane zasady wygaśnięcia użytkowania w drodze konfuzji doznają modyfikacji w sytuacji, gdy po stronie uprawnionej lub obciążonej występuje więcej niż jeden podmiot. Wielopodmiotowość w stosunku użytkowania może mieć postać wielości użytkowników, współwłasności rzeczy obciążonej lub jednoczesnej wielości użytkowników i współwłasności. Przepisy nie regulują w sposób szczegółowy przypadków konfuzji użytkowania w warunkach wielości podmiotów, dlatego należy rozważyć każdy z wymienionych wariantów⁹.

W sytuacji nabycia prawa własności rzeczy obciążonej przez jednego spośród użytkowników, nie następuje wygaśnięcie ograniczonego prawa rzeczowego w drodze konfuzji, bowiem nie zachodzi pełna tożsamość podmiotowa. Zgodnie z art. 252 k.c. użytkowanie polega na uprawnieniu do używania i pobierania pożytków, tak więc w sytuacji, gdy obciąża ono całą rzecz, właściciel jest pozbawiony możliwości używania i pobierania pożytków rzeczy w oparciu o prawo własności. Tym samym, tak długo, jak trwa użytkowanie, daje ono inne uprawnienia do rzeczy użytkownikowi, niż właścicielowi, a zatem w sytuacji gdy jeden z użytkowników nabywa prawo własności rzeczy obciążonej użytkowaniem, ograniczone prawo rzeczowe pozostaje w mocy, inaczej utraciłby on możliwość używania rzeczy i pobierania jej pożytków, w chwili wygaśnięcia użytkowania w stosunku do niego, na rzecz pozostałych użytkowników. Należy także rozważyć przypadek użytkowania, którego zakres został ograniczony, zgodnie z art. 253 k.c., przez wyłączenie poszczególnych pożytków (§ 1) lub przez ograniczenie wykonywania użytkowania do oznaczonej części nieruchomości (§ 2). W pierwszym wariantcie użytkowanie powinno utrzymać się na rzeczy, gdyby bowiem wygasło względem jednego z użytkowników, w chwili nabycia przez niego prawa własności rzeczy, utraciłby on uprawnienie do używania rzeczy i pobierania jej pożytków ponad pożytki wyłączone z prawa użytkowania. W przypadku ograniczenia wykonywania użytkowania do oznaczonej części nieruchomości, użytkownik nabywający prawo własności obciążonej nieruchomości uzyskalby prawo do jej używania i pobierania pożytków w zakresie, w jakim nie przysługuje ono użytkownikom, natomiast utraciłby te uprawnienia względem części

⁹ Zob. A. Grzesiok-Horosz, [w:] *Kodeks...*, art. 252, nb. 6; J. Kępiński, I. Czarnota [w:] *Kodeks...*, art. 252, nb. 12; P. Księżak [w:] *Kodeks...*, art. 252, nt. 17; W. Kocon, *Dopuszczalność ustanowienia użytkowania na idealnej części rzeczy*, NP 1961, nr 12, s. 1592; A. Sylwestrzak, *Użytkowanie...*, s. 89-90; uchwała SN z 15.12.1958 r., I CO 22/58, LEX nr 1634100.

nieruchomości do jakiej ograniczono wykonywanie użytkowania. Z tego względu utrzymanie ograniczonego prawa rzeczowego również w tym wypadku jest zasadne, bowiem wpływa ono na sytuację prawną właściciela będącego jednocześnie użytkownikiem.

Kolejnym wariantem wielości podmiotów w ramach użytkowania jest wielość właścicieli, będąca następstwem obciążenia użytkowaniem rzeczy będącej przedmiotem współwłasności. Omawiana sytuacja polega na istnieniu jednego prawa użytkowania, obciążającego całą rzecz i jest odrębna od omówionego powyżej przypadku, obciążenia użytkowaniem każdego z udziałów w prawie własności. Połączenie w jednej osobie prawa użytkowania i udziału w prawie własności rzeczy obciążonej nie doprowadzi do wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego w drodze konfuzji. Użytkowanie, zgodnie z art. 252 k.c. polega na uprawnieniu do używania i pobierania pożytków, natomiast zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli uprawniony jest do posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Zatem w sytuacji, gdy jeden ze współwłaścicieli rzeczy obciążonej jest jednocześnie użytkownikiem, ograniczone prawo rzeczowe ma wpływ na jego sytuację względem reszty współwłaścicieli, bowiem może on korzystać z rzeczy i pobierać jej pożytki z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, do czego nie uprawniałby go udział w prawie własności. W tym wypadku również należy rozważyć przypadek użytkowania, którego zakres został ograniczony, zgodnie z art. 253 k.c., przez wyłączenie poszczególnych pożytków (§ 1) lub przez ograniczenie wykonywania użytkowania do oznaczonej części nieruchomości (§ 2). W sytuacji połączenia w jednej osobie udziału w prawie własności i użytkowania ograniczonego przez wyłączenie poszczególnych pożytków ograniczone prawo rzeczowe pozostaje w mocy, bowiem wpływa na sytuację współwłaściciela, będącego jednocześnie użytkownikiem w ten sposób, że może on, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, korzystać z rzeczy oraz pobierać pożytki nieobjęte ograniczeniem z art. 253 § 1 k.c. Przypadek połączenia w jednej osobie udziału w prawie własności nieruchomości i użytkowania ograniczonego do oznaczonej części nieruchomości także nie spowoduje wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego, bowiem wpłynie ono na sytuację uprawnionego, będącego jednocześnie współwłaścicielem w ten sposób, że uzyska on prawo wyłącznego korzystania z części nieruchomości do której ograniczono wykonywanie użytkowania, podczas gdy korzystanie z pozostałej części nieruchomości będzie odbywało się na zasadach określonych w art. 206 k.c. Ponadto, korzystanie z części nieruchomości, do której ograniczono wykonywanie użytkowania nie będzie mogło zostać zmodyfikowane w drodze orzeczenia sądu.

Wielość użytkowników i jednoczesna współwłasność zachodzą wówczas, gdy użytkowanie ustanowione na rzecz wielu podmiotów obciąża rzecz będącą przedmiotem współwłasności. Prawo użytkowania obciąża całą rzecz, inaczej niż w przypadku obciążenia każdego udziału oddzielnym prawem użytkowania. W sytuacji gdy jeden podmiot stanie się jednocześnie współwłaścicielem i jednym z użytkowników, ograniczone prawo rzeczowe nie wygaśnie w drodze konfuzji. Dzieje się tak dlatego, że zgodnie z art. 252 k.c. użytkownicy są uprawnieni do używania i pobierania pożytków rzeczy, co do zasady w pełnym zakresie, zatem z wyłączeniem współwłaścicieli. Utrzymanie użytkowania w pełnym zakresie podmiotowym, pomimo pozostawania przez jednego z użytkowników współwłaścicielem rzeczy obciążonej jest zasadne, bowiem wygaśnięcie użytkowania w stosunku do tego współwłaściciela wyłączyłoby go z kręgu podmiotów uprawnionych do korzystania i pobierania pożytków rzeczy – ograniczone prawo rzeczowe ma zatem wpływ na sytuację uprawnionego nawet wówczas, gdy jest on współwłaścicielem rzeczy obciążonej. Ponad powyższe, należy wziąć pod uwagę przypadek użytkowania, którego zakres został ograniczony, zgodnie z art. 253 k.c., przez wyłączenie poszczególnych pożytków (§ 1) lub przez ograniczenie wykonywania użytkowania do oznaczonej części nieruchomości (§ 2). W pierwszym wariantcie sytuacja jest niemal identyczna jak w przypadku nieograniczonego użytkowania, dzięki utrzymaniu użytkowania w stosunku do użytkownika będącego jednocześnie współwłaścicielem rzeczy obciążonej, zachowuje on uprawnienie do korzystania z rzeczy i pobierania pożytków nieobjętych ograniczeniem z art. 253 § 1 k.c. W przypadku ograniczenia z art. 253 § 2 k.c. użytkowanie również wpływa na sytuację uprawnionego, będącego jednocześnie współwłaścicielem nieruchomości obciążonej, bowiem w przypadku jego wygaśnięcia podmiot utraciłby uprawnienie do korzystania i pobierania pożytku z części nieruchomości, do której ograniczono wykonywanie użytkowania, jednocześnie będąc uprawnionym do korzystania z pozostałej części nieruchomości na zasadach określonych w art. 206 k.c. Zatem nie nastąpi wygaśnięcie ograniczonego prawa rzeczowego w drodze konfuzji, a współwłaściciel, będący jednocześnie jednym z użytkowników, zachowa prawo do używania i pobierania pożytków z części nieruchomości do której ograniczono wykonywanie użytkowania wraz z pozostałymi użytkownikami, jednocześnie będąc uprawnionym do korzystania z pozostałej części nieruchomości w sposób dający się pogodzić z korzystaniem przez pozostałych współwłaścicieli¹⁰.

¹⁰ Zob. A. Grzesiok-Horosz [w:] *Kodeks...*, art. 252, nb. 6; J. Kępiński, I. Czarnota [w:] *Kodeks...*, art. 252, nb. 12; P. Książak [w:] *Kodeks...*, art. 252, nt. 17; W. Kocon, *Dopuszczalność...*, s. 1592; A. Sylwestrzak, *Użytkowanie...*, s. 89-90; uchwała SN z 15.12.1958 r., I CO 22/58, LEX nr 1634100.

2.3. Konfuzja użytkowania nieprawidłowego

Użytkowanie nieprawidłowe charakteryzuje się nabyciem przedmiotu użytkowania przez uprawnionego, w chwili jego wydania. Różni się zatem, nie tylko od użytkowania opisanego w art. 252 k.c., ale i od innych ograniczonych praw rzeczowych tym, że nie istnieje przedmiot obciążony ograniczonym prawem rzeczowym, bowiem użytkownik nabywa własność bądź inne prawo. W miejsce przedmiotu użytkowania pojawia się natomiast, w chwili przejścia posiadania, obowiązek zwrotu tej samej ilości pieniędzy bądź rzeczy tego samego gatunku i tej samej jakości, zgodnie z zasadami zwrotu pożyczki wskazanymi w art. 720 § 1 k.c. Stosunek pomiędzy podmiotami użytkowania nieprawidłowego ma zatem charakter zobowiązaniowy¹¹.

Jako iż użytkownik staje się właścicielem przedmiotu użytkowania nieprawidłowego, nie ma możliwości wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego w drodze konfuzji. Do wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego na podstawie art. 247 k.c. potrzeba bowiem, aby ograniczone prawo rzeczowe przeszło na właściciela, albo aby ten, komu prawo przysługuje nabył własność rzeczy. W przypadku użytkowania nieprawidłowego nie ma możliwości przejścia ograniczonego prawa rzeczowego na właściciela, bowiem użytkownik stał się właścicielem w chwili wydania mu przedmiotu użytkowania. Drugiej stronie stosunku natomiast przysługuje roszczenie o zwrot tej samej ilości pieniędzy bądź rzeczy tego samego gatunku i tej samej jakości, a w chwili dokonania tego zwrotu dojdzie do wykonania zobowiązania, a nie wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego.

2.4. Konfuzja użytkowania timesharingowego

Kwestią, która odróżnia użytkowanie timesharingowe od użytkowania uregulowanego w art. 252 k.c. jest ograniczenie przedmiotowe, wyłącznie do miejsc zakwaterowania, ograniczenie podmiotowe, umożliwiające ustanowienie użytkowania timesharingowego wyłącznie na rzecz konsumentów, oraz zawarte w art. 20 tmsh. wyłączenie zastosowania przepisów art. 254, art. 255, art. 259, art. 260 i art. 266 k.c. Ta ostatnia różnica jest o tyle istotna z punktu widzenia konfuzji, że użytkowanie timesharingowe może być zbywane, a także nie wygasa z chwilą śmierci uprawnionego, zatem może być dziedziczone. Przepisy tmsh. nie regulują w żaden sposób kwestii wielopodmiotowości w przypadku użytkowania timesharingowego i w związku z tym należy stosować w tym wypadku, w drodze analogii,

¹¹ Zob. A. Grzesiok-Horosz [w:] *Kodeks...*, art. 264, nb. 1-3; J. Kępiński, I. Czarnota [w:] *Kodeks...*, art. 264, nb. 1-4; P. Księżak [w:] *Kodeks...*, art. 264, nt. 1-4.

przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych, jak ma to miejsce w przypadku użytkowania opisanego w art. 252 k.c.¹².

Mając na uwadze powyższe, rozważania dotyczące konfuzji użytkowania opisanego w art. 252 k.c., niemal w całości dotyczą także użytkowania timesharingowego. Różnica na którą należy zwrócić uwagę, to brak ograniczeń w zakresie zbywania i dziedziczenia użytkowania timesharingowego, w związku z czym wygaśnięcie użytkowania timesharingowego w drodze konfuzji może nastąpić jako skutek większej liczby zdarzeń prawnych - ograniczone prawo rzeczowe i własność rzeczy mogą znaleźć się w ręce jednej osoby w szczególności w drodze czynności prawnej *inter vivos* bądź dziedziczenia.

¹² Zob. K. Królikowska [w:] *Ustawa o timeshare. Komentarz.*, red. serii K. Osajda, red. tomu P. Miłkaszewicz, wyd. 1, Warszawa 2020, Legalis, art. 20, nt. 26-29; P. Pogłódek *Użytkowanie timesharingowe w prawie polskim*, Rejent 2002, nr 10, s. 83; B. Sagan, *Ustawa...*, art. 20, nt. 3-5.

Rozdział 3. Konfuzja służebności

3.1. Uwagi ogólne

Służebności stanowią grupę ograniczonych praw rzeczowych ustanawianych na nieruchomości. W ogólnym ujęciu, obciążenie nieruchomości służebnością, skutkuje przyznaniem pewnych uprawnień do obciążonej nieruchomości podmiotowi trzeciemu (uprawniony) lub ograniczeniem możliwości dokonywania określonych działań lub wykonywania określonych uprawnień do nieruchomości obciążonej przez podmiot będący jej właścicielem (obciążony). Nie ma możliwości ustanowienia służebności na udziale w prawie własności. Wynika to z brzmienia art. 285 § 1 k.c., zgodnie z którym służebnością można obciążyć jedynie nieruchomość¹.

Wyjątek od zasady ustanawiania służebności wyłącznie na nieruchomości stanowi prawo użytkownika wieczystego, które może stanowić przedmiot służebności. Możliwość obciążenia służebnością użytkownika wieczystego wynika z podobieństwa uprawnień użytkownika wieczystego do uprawnień jakie przysługują wobec rzeczy właścicielowi. Owe uprawnienia ustawodawca wymienia w art. 233 k.c., zgodnie z którym użytkownik wieczysty może, w granicach określonych przez ustawy, zasady współżycia społecznego oraz umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób i rozporządzać swoim prawem. W literaturze przyjmuje się analogiczne zastosowanie przepisów o wykonywaniu prawa własności do użytkownika wieczystego, w tym możliwość obciążenia prawa użytkownika wieczystego ograniczonym prawem rzeczowym². Ze względu na brak różnic z punktu widzenia konfuzji, dalsze rozważania dotyczące nieruchomości obciążonej służebnością gruntową odnoszą się także do prawa użytkownika wieczystego obciążonego służebnością gruntową.

W obecnym stanie prawnym wyróżnić można trzy rodzaje służebności: służebności gruntowe (art. 285-295 k.c.), służebności osobiste (art. 296-305 k.c.) i służebności przesyłu (art.

¹ Zob. postanowienie SN z 29.05.2015 r., V CSK 416/14, Legalis nr 1326424; B. Bładowski, A. Gola, *Służebności gruntowe i osobiste*, Warszawa 1988, s. 3; G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013, s. 436-437; K. Gołębiowski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, wyd. 11, Warszawa 2023, Legalis, art. 285, nb. 14; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, wyd. 5, Warszawa 2022, s. 129; B. Lackoroński [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. serii K. Osajda, red. tomu W. Borysiak, wyd. 32, Warszawa 2024, Legalis, art. 285, nt. 7; J. Pokrzywniak [w:] *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1-352*, red. M. Gutowski, wyd. 3, Warszawa 2021, Legalis, art. 285, nb. 14; I. Polszakiewicz-Zabrzaska, *Służebności gruntowe i osobiste*, Zielona Góra 1996, s. 9.

² Zob. M. Balwicka-Szczyrba [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. A. Sylwestrzak, LEX/el. 2023, art. 233, nt. 13; A. Bieranowski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. serii K. Osajda, red. tomu W. Borysiak, wyd. 32, Warszawa 2024, Legalis, art. 296, nt. 86; B. Lackoroński [w:] *Kodeks...*, art. 285, nt. 17; J. Pokrzywniak [w:] *Kodeks...*, art. 285, nb. 15, art. 296, nb. 15; postanowienie SN z 15.10.2008 r., I CSK 135/08, OSNC-ZD 2009, nr 3, poz. 62.

305¹-305⁴ k.c.), różniące się pomiędzy sobą przede wszystkim sposobem wskazania podmiotu uprawnionego oraz celem ustanowienia prawa³.

3.2. Służebność gruntowa w ogólnym ujęciu

Definicja służebności gruntowej jest zawarta w art. 285 § 1 k.c., zgodnie z którym nieruchomości można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości⁴ (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź 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. Zgodnie z art. 285 § 2 k.c. służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części⁵.

Wśród służebności gruntowych można wyróżnić służebności gruntowe czynne oraz bierne. Służebność gruntowa czynna polega na tym, że uprawniony może korzystać z nieruchomości obciążonej w oznaczonym zakresie, natomiast służebność gruntowa bierna ogranicza właściciela nieruchomości w dokonywaniu w stosunku do niej określonych działań bądź uniemożliwia wykonywanie przez właściciela nieruchomości obciążonej określonych uprawnień⁶.

Służebność gruntowa jest prawem stanowiącym, zgodnie z art. 50 k.c., część składową nieruchomości władnącej. W konsekwencji służebność jest wyłączona z samodzielnego obrotu i może przejść na inny podmiot wyłącznie z nieruchomością władnącą, zgodnie z art. 47 § 1 k.c. W chwili nabycia prawa do nieruchomości władnącej, podmiot staje się uprawnionym z tytułu służebności gruntowej⁷.

Zarówno po stronie uprawnionego, jak i obciążonego może występować więcej niż jeden podmiot, co wynika z faktu iż nieruchomości mogą stanowić przedmiot współwłasności, zgodnie z art. 195 k.c.

³ Zob. J. Bieluk [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, wyd. 3, Warszawa 2023, Legalis, art. 285, nb. 2; E. Gniewek [w:] *Prawo rzeczowe. System prawa prywatnego. Tom 4*, red. E. Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2021, Legalis, s. 265; K. Gołębiowski [w:] *Kodeks...*, art. 285, nb. 1; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 231-233; B. Lackoroński [w:] *Kodeks...*, art. 285, nt. 1; J. Pokrzywniak [w:] *Kodeks...*, art. 285, nb. 1.

⁴ Definicja dotyczy również służebności ustanowionej na prawie użytkowania wieczystego.

⁵ Zob. B. Bładowski, A. Gola, *Służebności...*, s. 7; B. Lackoroński [w:] *Kodeks...*, art. 285, nt. 3-8; J. Pokrzywniak [w:] *Kodeks...*, art. 285, nb. 15, art. 296, nb. 1; G. Sikorski [w:] *Kodeks...*, art. 285, nt. 1.

⁶ Zob. B. Bładowski, A. Gola, *Służebności...*, s. 8; I. Polszakiewicz-Zabrzeska, *Służebności...*, s. 13.

⁷ Zob. J. Bieluk [w:] *Kodeks...*, art. 285, nb. 6; K. Gołębiowski [w:] *Kodeks...*, art. 285, nb. 5; B. Lackoroński [w:] *Kodeks...*, art. 285, nt.6; Ł. Żelechowski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. serii K. Osajda, red. tomu W. Borysiak, wyd. 32, Warszawa 2024, Legalis, art. 50, nt. 2.

3.2.1. Konfuzja służebności gruntowych w ogólnym ujęciu

Zgodnie z art. 247 k.c. ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo ten, komu takie prawo przysługuje nabędzie własność rzeczy obciążonej. Przytoczony przepis ustanawia ogólną zasadę konfuzji ograniczonych praw rzeczowych, która w stosunku do służebności gruntowych ma ten skutek, że służebność gruntowa wygasa, jeżeli właścicielem nieruchomości władnącej i nieruchomości obciążonej stanie się jedna osoba⁸.

Wygąśnięcie ograniczonego prawa rzeczowego w drodze konfuzji następuje w chwili zaistnienia tzw. „pełnej tożsamości podmiotowej”, tzn. w momencie, gdy po stronie uprawnionej i obciążonej występuje ten sam podmiot. Ograniczone prawo rzeczowe traci wówczas swój cel, bowiem wszelkie uprawnienia jakie może wykonywać podmiot, na rzecz którego ustanowiono ograniczone prawo rzeczowe wchodzą w zakres uprawnień właściciela⁹.

Sytuacja, w której prawo własności nieruchomości władnącej oraz prawo własności nieruchomości obciążonej znajdują się w rękach jednej osoby może mieć miejsce w następstwie przejścia prawa własności nieruchomości obciążonej na właściciela nieruchomości władnącej albo przejścia prawa własności nieruchomości władnącej na właściciela nieruchomości obciążonej.

Zmiana właściciela nieruchomości obciążonej powoduje zmianę obciążonego, natomiast przejście na inny podmiot prawa własności nieruchomości władnącej pociąga za sobą przejście służebności, zgodnie z art. 47 k.c. W chwili gdy zdarzenie prawne odnosi skutek w postaci znalezienia się prawa własności nieruchomości obciążonej oraz nieruchomości władnącej w sferze praw podmiotowych jednej osoby, zachodzi pełna tożsamość podmiotowa i służebność gruntowa wygasa na podstawie art. 247 k.c.¹⁰

3.2.2. Konfuzja służebności gruntowych w razie udziałowej współwłasności nieruchomości

Zagadnienie konfuzji służebności gruntowej komplikuje możliwa współwłasność nieruchomości władnącej, obciążonej, bądź obydwu. W przypadku gdy nieruchomość władnąca jest przedmiotem współwłasności, uprawnionymi z tytułu służebności są wszyscy

⁸ Zob. B. Bładowski, A. Gola, *Służebności...*, s. 47; B. Lackoroński [w:] *Kodeks...*, art. 285, nt. 34; I. Polszakiewicz-Zabrzaska, *Służebności...*, s. 61; G. Sikorski [w:] *Kodeks...*, art. 285, nt. 1.

⁹ Zob. J. Biernat, *Glosa do postanowienia z dnia 20 października 2005 r. IV CK65/05*, PS 2008, nr 10, s. 137; T. Justyński, *Konfuzja i konsolidacja w prawie cywilnym*, PS 1997, nr 10, s. 34; W.M. Szkadłubowicz, *Służebności gruntowe a współwłasność nieruchomości*, PS 2014, nr 10, s. 52; postanowienie SN z 18.02.2016 r., II CSK 142/15, LEX nr 2019503.

¹⁰ Zob. G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości...*, s. 436; I. Polszakiewicz-Zabrzaska, *Służebności...*, s. 61; Ł. Żelechowski [w:] *Kodeks...*, art. 50, nt. 2.

współwłaściciele, natomiast jeżeli nieruchomości obciążona stanowi przedmiot współwłasności, obciążona służebnością pozostaje cała nieruchomość, a co za tym idzie, udział każdego ze współwłaścicieli. Przepisy k.c. nie regulują w sposób wyraźny kwestii losu służebności gruntowej w sytuacji gdy zachodzi tożsamość uprawnionych i obciążonych¹¹.

Jednoznacznie wyklucza się możliwość obciążenia służebnością gruntową udziału w prawie własności nieruchomości oraz ustanowienie służebności gruntowej na rzecz współwłaściciela nieruchomości, zatem niemożliwe jest wygaśnięcie służebności na udziale i względem jedynie współwłaściciela. Ewentualne wygaśnięcie służebności w drodze konfuzji należy zbadać poprzez analizę zmiany sytuacji prawnej podmiotów w każdej z możliwych konfiguracji wielości podmiotów¹².

Pierwszym z omawianych przypadków jest sytuacja, w której współwłaściciel nieruchomości władnącej jest właścicielem nieruchomości obciążonej. Do wygaśnięcia służebności gruntowej dojdzie w chwili, gdy nie daje ona żadnemu ze współwłaścicieli nieruchomości władnącej uprawnień wykraczających poza te, które przysługują mu w związku z udziałem w prawie własności nieruchomości władnącej. Służebność gruntowa ustanowiona na rzecz nieruchomości władnącej, której współwłaścicielem jest właściciel nieruchomości obciążonej albo uprawnia współwłaścicieli nieruchomości władnącej do korzystania z nieruchomości obciążonej w danym zakresie (służebność czynna), albo ogranicza właściciela nieruchomości obciążonej w wykonywaniu swojego prawa (służebność bierna). W obu wariantach służebność wpływa na sytuację prawną współwłaścicieli nieruchomości władnącej. W przypadku służebności czynnej, współwłaściciel nieruchomości uprawnionej, niebędący właścicielem nieruchomości obciążonej, może w określonym zakresie korzystać z nieruchomości „w całości” cudzej, a w przypadku służebności biernej może żądać od właściciela cudzej nieruchomości powstrzymania się od określonych działań. Tym samym służebność gruntowa kształtuje sytuację prawną uprawnionego niebędącego właścicielem nieruchomości obciążonej w sposób korzystniejszy, niż samo prawo własności, w efekcie czego służebność nie wygasa¹³.

Drugim rozważanym przypadkiem jest sytuacja w której właścicielem nieruchomości władnącej jest jeden ze współwłaścicieli nieruchomości obciążonej. W doktrynie i orzecznictwie przeważa pogląd aprobujący możliwość obciążenia służebnością gruntową

¹¹ Zob. K. Gołębiowski [w:] *Kodeks...*, art. 285, nb. 14; B. Lackoroński [w:] *Kodeks...*, art. 285, nt. 7; G. Sikorski [w:] *Kodeks...*, art. 285, nt. 1.

¹² Zob. B. Bładowski, A. Gola, *Służebności...*, s. 13; G. Sikorski [w:] *Kodeks...*, art. 285, nt. 1.

¹³ Zob. J. Biernat, *Glosa...*, s. 140; W.M. Szkadłubowicz, *Służebności...* s. 53; postanowienie SN z 20.10.2005 r., IV CK 65/05, LEX nr 176343.

nieruchomości, której współwłaścicielem jest właściciel nieruchomości władnącej¹⁴. Służebność gruntowa ustanowiona na rzecz nieruchomości będącej własnością jednego spośród współwłaścicieli nieruchomości obciążonej może albo uprawniać właściciela nieruchomości władnącej do korzystania z nieruchomości obciążonej w danym zakresie (służebność czynna) albo ograniczać, w tym wypadku współwłaścicieli nieruchomości obciążonej, w wykonywaniu ich uprawnień przysługujących im z tytułu prawa własności (służebność bierna). Bez wątpienia służebność bierna będzie miała wpływ na sytuację uprawnionego, bowiem pozwoli mu żądać od pozostałych współwłaścicieli nieruchomości obciążonej powstrzymania się od określonych działań bądź od wykonywania określonych uprawnień, jakie przysługiwałyby im w związku z ich prawem własności. Sytuacja prawna uprawnionego jest zatem ukształtowana w sposób korzystniejszy, bowiem udział w prawie własności nie dawałby mu uprawnień do nakładania tożsamyh ograniczeń na pozostałych współwłaścicieli. W przypadku służebności czynnej należy wziąć pod uwagę dwa warianty – służebności polegającej na korzystaniu wyłącznym oraz służebności polegającej na korzystaniu niewyłącznym z nieruchomości obciążonej. W przypadku korzystania wyłącznego sytuacja uprawnionego ulegnie zmianie, bowiem uzyska on możliwość korzystania z nieruchomości obciążonej w oznaczonym zakresie, z wyłączeniem innych współwłaścicieli. Ma to tę doniosłość, że zgodnie z art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, zatem służebność rozszerzy uprawnienia jednego ze współwłaścicieli. W przypadku korzystania niewyłącznego, również nastąpi zmiana sytuacji prawnej współwłaściciela będącego jednocześnie uprawnionym, w stosunku do dyspozycji art. 206 k.c., bowiem pomimo faktu, iż korzystanie z nieruchomości obciążonej w oznaczonym zakresie nie będzie miało charakteru wyłącznego, to nie będzie możliwości modyfikacji owego sposobu korzystania w drodze orzeczenia sądowego ustalającego sposób korzystania z nieruchomości. Reasumując, służebność gruntowa nie wygasa w drodze konfuzji w sytuacji, gdy właściciel nieruchomości władnącej jest współwłaścicielem nieruchomości obciążonej, ze względu na brak możliwości obciążenia służebnością gruntową udziału w prawie własności nieruchomości, oraz modyfikację sytuacji prawnej właściciela nieruchomości władnącej, niezależnie od wariantu służebności¹⁵.

¹⁴ Zob. postanowienie SN z 20.10.2005 r., IV CK 65/05, LEX nr 176303; J. Bieluk [w:] *Kodeks...*, art. 285, nb. 9; K. Gołębiowski [w:] *Kodeks...*, art. 285, nb. 9; B. Lackoroński [w:] *Kodeks...*, art. 285, nt. 21; J. Pokrzywniak [w:] *Kodeks...*, art. 285, nb. 12.

¹⁵ Zob. J. Biernat, *Glosa...*, s. 140; W.M. Szkadłubowicz, *Służebności...* s. 53; postanowienie SN z 20.10.2005 r., IV CK 65/05, LEX nr 176343.

Ostatnim z rozważanych przypadków jest wielość podmiotów po stronie uprawnionej oraz obciążonej. Poczynione powyżej rozważania zachowują aktualność, bowiem służebność czynna doprowadzi do uregulowania sposobu wykorzystania nieruchomości obciążonej przez współwłaścicieli będących jednocześnie współwłaścicielami nieruchomości władnącej w sposób wykraczający poza regulację art. 206 k.c. Jednocześnie ustanowienie służebności biernej spowoduje ograniczenie w wykorzystaniu nieruchomości obciążonej bądź wykonywaniu uprawnień związanych z jej własnością, jakiego nie mogliby domagać się poszczególni współwłaściciele, jeżeli nie byłiby uprawnionymi z tytułu służebności gruntowej. W doktrynie istnieją stanowiska przeciwne, zgodnie z którymi ustanowienie służebności gruntowej jest niedopuszczalne w sytuacji współwłasności zarówno nieruchomości władnącej, jak i obciążonej, gdy współwłaścicielami obydwu są te same podmioty¹⁶. Powyższe stanowisko bazuje jednak wyłącznie na społeczno-gospodarczym przeznaczeniu służebności gruntowej, nie zaś na sytuacji prawnej poszczególnych współwłaścicieli. W mojej ocenie zmiana sytuacji prawnej poszczególnych podmiotów, jaka zachodzi w następstwie ustanowienia służebności gruntowej w sytuacji wielości podmiotów po stronie uprawnionej uzasadnia utrzymanie służebności nawet wówczas, gdy po obu stronach występują te same osoby.

3.3. Służebność osobista w ogólnym ujęciu

Służebność osobista, zgodnie z art. 296 k.c., polega na obciążeniu nieruchomości na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada służebności gruntowej. W oparciu o tę definicję można scharakteryzować służebność osobistą jako prawo polegające bądź na tym, że oznaczona osoba fizyczna (uprawniony) może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź 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 przysługują względem nieruchomości uprawnionego, na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności¹⁷.

Służebności osobiste, podobnie jak służebności gruntowe, podzielić można na służebności czynne, polegające korzystaniu przez uprawnionego z nieruchomości obciążonej w oznaczonym zakresie, oraz służebności bierne, mające postać ograniczenia obciążonego w wykonywaniu określonych uprawnień względem jego nieruchomości, bądź nieruchomości uprawnionego¹⁸.

¹⁶ Zob. M. Szkadłubowicz, *Służebności...* s. 54.

¹⁷ Zob. B. Bładowski, A. Gola, *Służebności...*, s. 53.

¹⁸ Zob. B. Bładowski, A. Gola, *Służebności...*, s. 54; E. Gniewek [w:] *Prawo...*, s. 304; G. Sikorski [w:] *Kodeks...*, art. 296, nt. 2.

Zgodnie z art. 300 k.c. służebność osobista jest niezbywalna, przepis wyklucza także przeniesienie uprawnienia do wykonywania służebności. Uprawniony nie może zatem przenieść swojego prawa na inną osobę, nie ma także możliwości przejścia służebności osobistej w następstwie innego zdarzenia prawnego, bowiem zgodnie z art. 299 k.c. służebność osobista wygasa najpóźniej z chwilą śmierci uprawnionego.

Wyjątkową regulacją objęta jest służebność mieszkania, bowiem zgodnie z art. 301 § 1 k.c. mający służebność mieszkania może przyjąć na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnie. Może przyjąć także inne osoby jednak tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Dzieci przyjęte jako małoletnie mogą pozostać w mieszkaniu po uzyskaniu pełnoletności. Zgodnie z art. 301 § 2 k.c. można się umówić, że po śmierci uprawnionego służebność mieszkania przysługiwać będzie jego dzieciom, rodzicom i małżonkowi, jednakże nie powoduje to ani transferu, ani zwielokrotnienia służebności mieszkania. Służebność osobista jest niezbywalna i nie podlega dziedziczeniu, zatem przyjęty na mieszkanie zyskuje uprawnienie do współwykonywania prawa, które nadal przysługuje wyłącznie uprawnionemu z tytułu służebności¹⁹. Służebność mieszkania ma wyłącznie czynny charakter.

Uprawnionym z tytułu służebności osobistej może być tylko oznaczona osoba fizyczna, co wynika z definicji służebności osobistej zawartej w art. 296 k.c. Przywołany przepis wskazuje na związanie służebności z daną osobą fizyczną (osobisty charakter), niekiedy wywodzi się z niego alimentacyjny charakter służebności osobistej. W doktrynie nie ma jednolitego stanowiska co do możliwości wystąpienia wielopodmiotowości po stronie uprawnionego z tytułu służebności osobistej, natomiast w niniejszej pracy przyjmuję stanowisko, że ustanowienie służebności osobistej na rzecz wielu podmiotów jest wykluczone. Wskazuje na to zarówno wynikające z art. 296 k.c. związanie służebności osobistej z oznaczoną osobą fizyczną, jak i fakt jej wygaśnięcia z mocy prawa z chwilą śmierci uprawnionego. Ustawodawca wykluczył w ten sposób możliwość sukcesji uprawnień z tytułu służebności osobistej przez potencjalnych następców prawnych uprawnionego. Jednocześnie dopuszczalne jest ustanowienie na jednej nieruchomości większej ilości służebności osobistej, w związku z czym dopuszczalność ustanowienia jednej służebności osobistej na rzecz kilku podmiotów jawi się jako niecelowa.

Wielość podmiotowa może natomiast wystąpić po stronie obciążonego, co wynika z faktu, iż nieruchomości mogą być przedmiotem współwłasności. Nie ma możliwości

¹⁹ Zob. A. Bieranowski [w:] *Kodeks...*, art. 301, nt. 34; Gniewek [w:] *Prawo...* s. 311, nb. 154; A. Sylwestrzak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. M. Balwicka-Szczyrba, LEX/el. 2023, art. 301.

ustanowienia służebności osobistej na udziale w prawie własności nieruchomości, a w przypadku współwłasności nieruchomości obciążonej, obciążona pozostaje cała nieruchomość, a co za tym idzie, udział każdego ze współwłaścicieli²⁰.

3.3.1. Konfuzja służebności osobistych w ogólnym ujęciu

Zgodnie z ogólną zasadą, wyrażoną w art. 247 k.c., ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo jeżeli ten, komu prawo przysługuje nabędzie własność rzeczy obciążonej.

Pierwszy przypadek konfuzji służebności osobistej dotyczy nabycia przez uprawnionego własności nieruchomości obciążonej. W chwili nabycia przez uprawnionego prawa własności nieruchomości obciążonej zachodzi pełna tożsamość podmiotowa, uprawnienia wynikające ze służebności osobistej zostają „wchłonięte” przez szersze uprawnienia wynikające z prawa własności, zatem służebność wygasa w drodze konfuzji²¹.

Powyższa zasada doznaje modyfikacji w przypadku służebności mieszkania ustanowionej na podstawie art. 301 § 2 k.c. Zgodnie z przywołanym przepisem można się umówić, że po śmierci uprawnionego służebność mieszkania przysługiwać będzie jego dzieciom, rodzicom i małżonkowi. W sytuacji, gdy po śmierci uprawnionego, służebność przysługuje w sposób wyłączny kilku osobom, na podstawie art. 301 § 2 k.c., a jedna z nich nabędzie własność obciążonej nieruchomości, to służebność nie wygaśnie względem niej, bowiem zostałaby wówczas pozbawiona uprawnienia do korzystania z nieruchomości obciążonej, którego nie ma jako właściciel, przez okres trwania służebności mieszkania.

3.3.2. Konfuzja służebności osobistych w razie wielości podmiotów

Ze względu na możliwość ustanowienia służebności osobistej wyłącznie na rzecz oznaczonej osoby fizycznej, jedyny przypadek wielości podmiotów dotyczy współwłasności nieruchomości obciążonej. Służebność osobista obciąża całą nieruchomość, zatem w wypadku współwłasności obciążone pozostają udziały wszystkich współwłaścicieli. Przepisy k.c. nie regulują kwestii losu służebności osobistej w przypadku, gdy uprawniony jest jednocześnie jednym ze współwłaścicieli nieruchomości obciążonej.

Wyklucza się obciążenie służebnością osobistą udziału w prawie własności nieruchomości, dlatego nie ma możliwości wygaśnięcia służebności osobistej na udziale należącym do uprawnionego. Należy zatem udzielić odpowiedzi na pytanie, czy służebność osobista na rzecz jednego z współwłaścicieli powoduje zmianę sytuacji prawnej uprawnionego.

²⁰ Zob. G. Sikorski [w:] *Kodeks...*, art. 296, nt. 6; postanowienie SN z 29.05.2015 r., V CSK 416/14, LEX 1711732.

²¹ Zob. T. Justyński, *Konfuzja...*, s. 34; I. Polzakiewicz-Zabrzeńska, *Służebności...*, s. 101.

W przypadku służebności osobistej biernej uprawniony, będący jednocześnie współwłaścicielem nieruchomości władnącej, może żądać od pozostałych współwłaścicieli nieruchomości obciążonej powstrzymania się od określonych działań, czego nie mógłby uczynić będąc wyłącznie współwłaścicielem, zatem istnienie służebności niewątpliwie zmienia jego sytuację prawną²². Przypadek służebności czynnej należy z kolei analizować w wariancie korzystania z nieruchomości obciążonej w sposób wyłączny oraz niewyłączny. Jeżeli uprawniony, w ramach służebności osobistej, może korzystać z obciążonej nieruchomości w zakresie ustalonym treścią służebności z wyłączeniem innych osób, jego sytuacja prawna ulega zmianie bowiem, jako współwłaściciel jest, zgodnie z art. 206 k.c., uprawniony wyłącznie do współposiadania rzeczy wspólnej oraz korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Służebność zatem pozostaje w mocy. W przypadku służebności czynnej uprawniającej do korzystania z nieruchomości obciążonej w sposób niewyłączny, uprawniony może korzystać z nieruchomości obciążonej w zakresie ustalonym treścią służebności w sposób niewyłączny, co mógłby robić również jako współwłaściciel, zgodnie z art. 206 k.c., natomiast zakres korzystania ustalony treścią służebności nie może być zmieniony orzeczeniem sądu ustalającym sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, co zmienia jego sytuację prawną w stosunku do współwłasności. Ze względu na zmianę sytuacji uprawnionego, będącego jednocześnie współwłaścicielem nieruchomości obciążonej, oraz brak możliwości ustanowienia służebności osobistej na udziale w prawie własności, służebność osobista ustanowiona na rzecz jednego z współwłaścicieli nieruchomości obciążonej nie wygasa w drodze konfuzji²³.

3.4. Służebność przesyłu w ogólnym ujęciu

Służebność przesyłu, zgodnie z art. 305¹ k.c. polega na obciążeniu nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń²⁴.

²² Zob. T. Justyński, *Konfuzja...*, s. 34; I. Polszakiewicz-Zabrzaska, *Służebności...*, s. 101; uzasadnienie uchwały SN z 10.03.1983 r., III CZP 3/83, Legalis nr 23611; postanowienie SN z 14.03.2018 r., IV CSK 480/17, LEX nr 2497643.

²³ Zob. J. Biernat, *Glosa...*, s. 140; T. Justyński, *Konfuzja...*, s. 34; W.M. Szkadłubowicz, *Służebności...* s. 53; postanowienie SN z 20.10.2005 r., IV CK 65/05, LEX nr 176343.

²⁴ Zob. J. Bieluk [w:] *Kodeks...*, art. 305¹, nb. 3; J. Bujny, M. Maśliński [w:] *Służebność przesyłu w praktyce na przykładzie przedsiębiorstw wodno-kanalizacyjnych*, red. G. Polkowska – Nowak, Warszawa 2017, s. 17; B. Lackoroński [w:] *Kodeks...*, art. 305¹, nt. 3; P. Lewandowski, *Służebność przesyłu w prawie polskim*, Warszawa 2014, s. 11-12.

Definicja służebności przesyłu jednoznacznie wskazuje, że polega ona na umożliwieniu przedsiębiorcy korzystania z nieruchomości obciążonej w oznaczonym zakresie, zatem służebność przesyłu może mieć wyłącznie czynny charakter²⁵.

Zgodnie z art. 305¹ k.c. uprawnionym z tytułu służebności osobistej może być tylko przedsiębiorca będący właścicielem znajdujących się na nieruchomości urządzeń, służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych podobnych, bądź zamierzający je wybudować. Literalne brzmienie przytoczonego przepisu wskazuje, że uprawnionym z tytułu służebności przesyłu może być jeden przedsiębiorca. Wskazuje na to również definicja urządzeń przesyłowych zawarta w art. 49 § 1 k.c., zgodnie z którą urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne mogą wchodzić w skład przedsiębiorstwa, które stanowi zorganizowany zespół składników niematerialnych i materialnych przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z art. 55¹ k.c. Zatem urządzenia, o których mowa w art. 305¹ k.c., stanowią (bądź mają stanowić, w przypadku zamiaru ich wybudowania) nie tylko własność przedsiębiorcy, ale i część przedsiębiorstwa, co przemawia za przyjęciem, że uprawnionym z tytułu służebności przesyłu może być tylko jeden podmiot. Po stronie obciążonej natomiast może zachodzić wielość podmiotów, będąca następstwem współwłasności nieruchomości²⁶.

Służebność przesyłu wchodzi w skład przedsiębiorstwa, zgodnie z art. 55¹ pkt 3 k.c., jako prawo do korzystania z nieruchomości wynikające z innych stosunków prawnych.

3.4.1. Konfuzja służebności przesyłu w ogólnym ujęciu

Zgodnie z ogólną zasadą, wyrażoną w art. 247 k.c., ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo jeżeli ten, komu prawo przysługuje nabędzie własność rzeczy obciążonej. Służebność przesyłu wygaśnie zatem w drodze konfuzji w sytuacji gdy uprawniony nabędzie nieruchomość obciążoną bądź właściciel nieruchomości obciążonej nabędzie przedsiębiorstwo, w skład którego wchodzi służebność przesyłu, albo przedsiębiorca nabędzie urządzenia o których mowa w art. 305¹ k.c.

W momencie, w którym na skutek zdarzenia prawnego dochodzi do połączenia w ręce jednego podmiotu prawa własności obciążonej nieruchomości oraz przedsiębiorstwa, w skład którego wchodzi służebność przesyłu, służebność wygasa na podstawie art. 247 k.c. Zachodzi

²⁵ Zob. J. Bujny, M. Maśliński [w:] *Służebność...*, s. 21; J.M. Kondek, *Służebność przesyłu. Nowe ograniczone prawo rzeczowe*, PS 2009, nr 3, s. 23.

²⁶ Zob. G. Sikorski [w:] *Kodeks...*, art. 305¹, nt. 24; B. Lackoroński [w:] *Kodeks...*, art. 305¹, nt. 22; J.M. Kondek, *Służebność...*, s. 24.

bowiem pełna tożsamość podmiotowa, służebność nie daje przedsiębiorcy żadnych uprawnień do nieruchomości podmiotowej ponad te, które wynikają z prawa własności nieruchomości.

3.4.2. Konfuzja służebności przesyłu w razie wielości podmiotów

Przepisy k.c. nie zawierają regulacji dotyczącej wielości podmiotów w stosunku służebności przesyłu. Jak wynika z rozważań poczynionych powyżej, jedynym przypadkiem wielości podmiotów jest służebność czynna ustanowiona na nieruchomości będącej własnością wielu podmiotów.

Niedopuszczalne jest obciążenie służebnością przesyłu udziału w prawie własności nieruchomości, dlatego nie ma możliwości, aby służebność ustanowiona na rzecz przedsiębiorcy będącego współwłaścicielem nieruchomości obciążonej wygasła wyłącznie na jego udziale. Wygaśnięcie służebności przesyłu ustanowionej na rzecz przedsiębiorcy będącego współwłaścicielem nieruchomości obciążonej zależeć będzie od tego, czy służebność nadaje przedsiębiorcy uprawnienia ponad te, które wynikają z udziału w prawie własności nieruchomości obciążonej.

Służebność przesyłu ustanowiona na rzecz przedsiębiorcy będącego współwłaścicielem nieruchomości obciążonej, jako służebność czynna, może polegać na prawie korzystania z nieruchomości w sposób wyłączny albo niewyłączny. W pierwszym wariantcie służebność pozwala na korzystanie z nieruchomości obciążonej, w zakresie określonym treścią służebności, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. Zgodnie z art. 206 k.c. każdy z współwłaścicieli może korzystać z rzeczy wspólnej w zakresie, jaki daje się pogodzić z korzystaniem z niej przez innych współwłaścicieli, zatem uprawniony przedsiębiorca otrzymuje szersze uprawnienia, niż te wynikające wyłącznie ze współwłasności, co skutkuje utrzymaniem służebności w mocy. Natomiast służebność przesyłu uprawniająca przedsiębiorcę do korzystania z nieruchomości obciążonej w sposób niewyłączny ma tę doniosłość, że jej treść nie może być zmodyfikowana w drodze orzeczenia sądu ustalającego sposób korzystania z nieruchomości wspólnej. Tym samym sytuacja uprawnionego przedsiębiorcy doznaje modyfikacji w stosunku do sytuacji współwłaściciela, którego sposób korzystania z nieruchomości wspólnej może zostać ustalony orzeczeniem sądowym. Modyfikacja sytuacji współwłaściciela będącego jednocześnie uprawnionym względem sytuacji współwłaściciela powoduje, że służebność, dając przedsiębiorcy uprawnienia, nie pozostaje bezcelowa, wobec czego utrzymuje się na nieruchomości²⁷.

²⁷ Zob. J. Biernat, *Głosa...*, s. 140; T. Justyński, *Konfuzja...*, s. 34; W.M. Szkadłubowicz, *Służebności...* s. 53; postanowienie SN z 20.10.2005 r., IV CK 65/05, LEX nr 176343.

Rozdział 4. Konfuzja zastawu

4.1 Ogólna charakterystyka zastawu

Zastaw jest ograniczonym prawem rzeczowym, należącym do grupy praw zastawniczych, których przeznaczeniem w obrocie cywilnoprawnym jest zabezpieczanie wierzytelności. Zgodnie z art. 306 k.c. ustanowienie zastawu na rzeczy pozwala wierzycielowi na uzyskanie zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności z pierwszeństwem wobec innych wierzycieli i niezależnie od tego, czyją własnością stała się obciążona rzecz. Przepis art. 327 k.c. rozszerza zakres przedmiotowy zastawu, umożliwiając ustanowienie go na zbywalnym prawie. Zastaw pełni funkcję akcesoryjną względem zabezpieczanej wierzytelności, zgodnie z art. 323 § 1 k.c. zostaje każdorazowo przeniesiony wraz z przeniesieniem wierzytelności którą zabezpiecza, tym samym nie funkcjonuje samodzielnie¹.

Zastaw nie stanowi jednolitej instytucji, został bowiem uregulowany w k.c. oraz innych ustawach². Podstawowa regulacja zastawu znajduje się w art. 306-335 k.c., w których zawiera się regulacja tzw. zastawu zwykłego na rzeczach ruchomych i zastawu na prawach³. Zgodnie z art. 307 § 1 k.c. zastaw na rzeczach ruchomych ustanawia się w drodze umowy między właścicielem rzeczy (zastawcą) a wierzycielem (zastawnikiem) połączonej z wydaniem rzeczy wierzycielowi albo ustalonej przez strony osobie, przy uwzględnieniu wyjątków przewidzianych ustawą. Nie ma konieczności, aby zastawca był jednocześnie dłużnikiem osobistym zastawnika, co wynika z art. 315 k.c.

Możliwość ustanowienia zastawu na prawach stanowi wyjątek od zasady, zgodnie z którą przedmiotami praw rzeczowych są rzeczy⁴. Zgodnie z art. 329 § 1 k.c., do ustanowienia zastawu na prawie stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu tego prawa, przy czym umowa o ustanowienie zastawu powinna być zawarta na piśmie z datą pewną, nawet w przypadku gdy przeniesienie obciążanego prawa nie wymaga takiej formy. Regulacja dotycząca zastawu na prawach jest ograniczona, bowiem art. 328 k.c. odsyła do przepisów regulujących zastaw na rzeczach ruchomych w zakresie nieuregulowanym w treści przepisów art. 327-335 k.c.

¹ Zob. A. Grzesiok-Horosz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, wyd. 3, Warszawa 2023, Legalis, art. 306, nb. 2; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, wyd. 5, Warszawa 2022, s. 300; J. Mucha, *Zaspokojenie zastawnika zastawu rejestrowego*, Warszawa 2001, s. 18; P. Sokal, *Zastaw zwykły i rejestrowy na akcjach*, Warszawa 2011, s. 79; T. Sokołowski, *Współczesne tendencje w dziedzinie zabezpieczenia wierzytelności*, Poznań, 2013, s. 174; K. Zaradkiewicz, [w:] *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449¹⁰*, red. K. Pietrzykowski, wyd. 10, Warszawa 2020, Legalis, art. 306, nb. 1; Ł. Żelechowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. serii K. Osajda, red. tomu W. Borysiak, wyd. 31, Warszawa 2023, Legalis, art. 306, nt. I.

² Zob. k.m., pr.przew., pr.pocz., ord.pod., sys.ub.spół.

³ Zob. J. Gołaczyński, [w:] *Prawo rzeczowe. System prawa prywatnego*, tom 4, red. E. Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2021, s. 329; A. Jasiński, *Wybrane formy zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych*, Rejent 1991, nr 3, s. 54; P. Sokal, *Zastaw...*, s. 81.

⁴ Zob. Ł. Żelechowski, [w:] *Kodeks...*, art. 327, nt. I.

Ponad opisaną podstawową regulację zastawu zwykłego, w Księdze Trzeciej k.c. pt. „Zobowiązania” znajdują się liczne przepisy⁵ regulujące powstanie zastawu z mocy ustawy, mające na ogół zabezpieczać roszczenie strony stosunku zobowiązaniowego, w przypadku niewykonania zobowiązania przez kontrahenta. Analogiczne regulacje znajdują się m.in. w k.m., pr.przew. i pr.pocz.. Zgodnie z art. 326 k.c. do zastawu powstającego z mocy ustawy stosuje się odpowiednio przepisy o zastawie na rzeczach ruchomych. Zastawy powstające z mocy ustawy w sposób opisany w niniejszym akapicie określa się mianem zastawu ustawowego⁶.

Szczególne formy zastawu stanowią zastaw rejestrowy, zastaw skarbowy oraz hipoteka morska. Pierwszą z nich reguluje ust.zast.rej. Zgodnie z art. 2 ust. 1 ust.zast.rej. do ustanowienia zastawu rejestrowego wymagane są umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego między osobą uprawnioną do rozporządzania przedmiotem zastawu a wierzycielem, oraz wpis do rejestru zastawów. Umowa ustanawiająca zastaw rejestrowy powinna być, zgodnie z art. 3 ust. 1 ust.zast.rej., zawarta na piśmie pod rygorem nieważności. Zastaw skarbowy regulują art. 41-46 ord.pod. Zgodnie z art. 41 § 1 ord.pod. przysługuje on Skarbowi Państwa i jednostkom samorządu terytorialnego, ma na celu zabezpieczenie zobowiązań podatkowych, zaległości podatkowych oraz odsetek za zwłokę od tych zaległości. Ustanowienie zastawu skarbowego następuje poprzez dokonanie wpisu w rejestrze zastawów, zgodnie z art. 45 § 1 ord.pod. Jest to jedyny przypadek zastawu, który nie powstaje z mocy ustawy, ani na podstawie umowy⁷. Źródłem regulacji instytucji hipoteki morskiej są przepisy art. 76-89 k.m. Istotnym jest fakt, iż zgodnie z art. 89 k.m. do hipoteki morskiej stosuje się odpowiednio przepisy o hipotece, chociaż sama instytucja stanowi rodzaj zastawu.

Poszczególne rodzaje zastawu, poza zastawem rejestrowym, podlegają takim samym zasadom wygaśnięcia w drodze konfuzji. Ewentualne wyjątki dotyczące poszczególnych rodzajów zastawu zostaną zakomunikowane w tekście.

4.2. Konfuzja zastawu w ogólnym ujęciu

Zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 247 k.c. ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na rzecz właściciela rzeczy obciążonej albo ten, komu prawo takie przysługuje nabydzie własność rzeczy obciążonej. Wobec powyższego zastaw co do zasady wygasa, jeżeli przejdzie na zastawcę lub jeżeli zastawnik nabydzie prawo własności rzeczy obciążonej. Ze

⁵ Zob. art. 432, 588, 670, 671, 701-702, 763, 773, 790, 802, 859³ k.c.

⁶ Zob. J. Gołaczyński, [w:] *Prawo rzeczowe. System...* s. 334; A. Grzesiok-Horosz, [w:] *Kodeks...*, art. 306, nb. 14; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe...*, s. 305; P. Sokal, *Zastaw...*, s. 79; Ł. Żelechowski, [w:] *Kodeks...*, art. 306, nt. 50.

⁷ Zob. J. Gołaczyński, [w:] *Prawo rzeczowe. System...*, s. 396.

względu na odwołanie zawarte w art. 328 k.c. poniższe rozważania dotyczą także zastawu na prawach.

W pierwszej kolejności należy rozważyć przejście zastawu na właściciela przedmiotu obciążonego. Zmiana zastawnika może nastąpić na skutek różnych zdarzeń prawnych i jest związana wyrażoną w art. 323 k.c. § 1 zasadą akcesoryjności zastawu. Wymieniony przepis stanowi, że przeniesienie wierzytelności zabezpieczonej zastawem pociąga za sobą przeniesienie zastawu, co oznacza ona, że każde zdarzenie prawne skutkujące zmianą podmiotu, któremu przysługuje wierzytelność zabezpieczona zastawem, skutkować będzie zmianą zastawnika. Ustawodawca w treści art. 323 § 1 k.c. ograniczył się natomiast jedynie do wskazania na przeniesienie zastawu. Możliwość zmiany zastawnika bez zmiany wierzyciela wyłącza art. 323 § 2 k.c., zgodnie z którym zastaw nie może być przeniesiony bez wierzytelności, którą zabezpiecza. Przeniesienie zastawu rejestrowego wraz z wierzytelnością, którą zabezpiecza wynika z regulacji art. 17 ust. 1 ust.zast.rej. Akcesoryjność zastawu skutkuje uzależnieniem jego bytu od istnienia wierzytelności, którą zabezpiecza.

Wierzytelności mogą być przedmiotem obrotu, o czym świadczy regulacja przelewu wierzytelności zawarta w art. 509 k.c., a osoba trzecia może wstąpić w prawa wierzyciela poprzez jego zaspokojenie, zgodnie z art. 518 § 1 k.c.⁸. Tym samym przeniesienie wierzytelności zabezpieczonej zastawem na właściciela rzeczy obciążonej, albo wstąpienie przez właściciela w prawa wierzyciela skutkować będzie wygaśnięciem zastawu w drodze konfuzji. Doktryna prawa cywilnego wskazuje wstąpienie w prawa wierzyciela jako jeden ze sposobów przeniesienia zastawu wraz z zabezpieczoną wierzytelnością na podstawie art. 323 § 1 k.c.⁹. Należy przy tym zwrócić szczególną uwagę na fakt, iż dłużnik rzeczowy zobowiązany z tytułu zastawu nie musi być tożsamy z dłużnikiem osobistym zobowiązanym z tytułu wierzytelności zabezpieczonej zastawem, wobec czego zastawca może nabyć wierzytelność osobistą względem dłużnika, doprowadzając jednocześnie do wygaśnięcia w drodze konfuzji ograniczonego prawa rzeczowego ustanowionego na jego przedmiocie.

Kolejnym przypadkiem wygaśnięcia zastawu w drodze konfuzji jest nabycie prawa własności przedmiotu obciążonego zastawem przez wierzyciela. Jak wynika z art. 311 k.c. przedmioty obciążone zastawem mogą każdorazowo być przedmiotem obrotu, zatem nie ma

⁸ Zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe...*, s. 209; M. Leśniak, *Zastaw bez przeniesienia posiadania przedmiotu zastawu*, Kraków 2004, s. 182; P. Sokal, *Zastaw...*, s. 420; Ł. Żelechowski, [w:] *Kodeks...*, art. 323 nt. 4.

⁹ Zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe...*, s. 209; A. Jasiński, *Wybrane formy zabezpieczenia...*, s. 55; P. Sokal, *Zastaw...*, s. 82; J. Szachulowicz [w:] *Kodeks Cywilny. Tom I...*, art. 323, nb. 2; Ł. Żelechowski [w:] *Kodeks...*, art. 323, nt. 4.

ustawowych przeszkód ku temu, aby zastawnik nabył prawo własności obciążonej rzeczy albo obciążonego prawa w drodze czynności prawnej, albo innego zdarzenia prawnego, doprowadzając tym samym do wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego.

Konfuzja zastawu przez nabycie prawa własności obciążonego przedmiotu przez zastawnika ulega ograniczeniu przez art. 325 § 2 k.c., zgodnie z którym zastaw nie wygasa pomimo nabycia rzeczy obciążonej przez zastawnika na własność (albo wstąpienia w prawa wierzyciela przez zastawcę), jeżeli wierzytelność zabezpieczona zastawem jest obciążona prawem osoby trzeciej lub na jej rzecz zajęta¹⁰.

4.3. Konfuzja zastawu w razie wielości podmiotów

Ograniczone prawa rzeczowe są prawami na rzeczy, której prawo własności może, zgodnie z art. 195 k.c., przysługiwać kilku podmiotom. Tym samym, obciążenie zastawem przedmiotu należącego do kilku współwłaścicieli doprowadzi do istnienia kilku zastawców. Zastaw jest akcesoryjny wobec zabezpieczanej wierzytelności, która może przysługiwać kilku podmiotom, co wynika z art. 379 § 1 k.c. Zabezpieczenie zastawem wierzytelności przysługującej kilku wierzycielom doprowadzi zatem do wielości zastawników.

Przepisy regulujące zastaw nie odnoszą się w żaden sposób do kwestii liczby podmiotów po stronie zastawnika i zastawcy, tym samym nie istnieje w tym zakresie żadne ograniczenie. Z tego względu należy rozważyć zagadnienie konfuzji zastawu w sytuacji istnienia kilku zastawców lub zastawników.

Wielość zastawców ma bezpośredni związek z współwłasnością rzeczy obciążonej, przy czym zastaw ustanowiony na udziale w prawie własności rzeczy różni się od zastawu na rzeczy będącej przedmiotem współwłasności. Należy przy tym zakomunikować, iż zgodnie ze stanowiskiem doktryny, zastaw ustanowiony na udziale w prawie własności stanowi zastaw na prawie¹¹. Możliwość obciążenia udziału w prawie własności zastawem wynika z wyrażonej w art. 198 k.c. swobodzie rozporządzania udziałem przez współwłaściciela, bez zgody pozostałych współwłaścicieli¹². Konfuzja nastąpi wówczas, analogicznie do konfuzji zastawu ustanowionego na rzeczy ruchomej, w chwili nabycia przez zastawnika prawa własności obciążonego udziału, bądź w chwili przejścia wierzytelności na właściciela obciążonego udziału.

¹⁰ Zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe...*, s. 206; J. Mucha, *Zaspokojenie zastawnika...* s. 19; P. Sokal, *Zastaw zwykły...*, s. 81; T. Sokołowski, *Współczesne tendencje...* s. 174; Ł. Żelechowski, [w:] *Kodeks...*, art. 323, nt. 4.

¹¹ Zob. J. Gołaczyński, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, wyd. 11, Warszawa 2023, Legalis, art. 306, nb 3; Ł. Żelechowski, [w:] *Kodeks...*, art. 306, nt. 10.

¹² Zob. J. Gołaczyński, [w:] *Kodeks...*, art. 306, nb 3; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe...*, s. 129; Ł. Żelechowski, [w:] *Kodeks...*, art. 306, nt. 10.

Przypadek konfuzji zastawu ustanowionego na rzeczy będącej przedmiotem współwłasności jest bardziej skomplikowany, bowiem w tym wypadku obciążona ograniczonym prawem rzeczowym zostaje cała rzecz, a nie poszczególne udziały w prawie własności¹³.

Ustanowienie zastawu na rzeczy będącej przedmiotem współwłasności wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli, zgodnie z art. 199 k.c. Przepisy k.c. oraz doktryna prawa cywilnego nie formułują reguły dotyczącej konfuzji zastawu ustanowionego na rzeczy będącej przedmiotem współwłasności. Ze względu na opisaną powyżej okoliczność obciążenia zastawem całej rzeczy, a nie poszczególnych udziałów, nabycie przez zastawnika udziału w prawie własności rzeczy obciążonej nie powinno doprowadzić do wygaśnięcia zastawu – wierzyciel obejmuje jedynie udział w prawie własności i ograniczone prawo rzeczowe powinno wygasnąć w drodze konfuzji wyłącznie na nabytym przez niego udziale. Ustanowiony zastaw pozostaje zatem w mocy, jednak modyfikacji ulega przedmiot zastawu, bowiem obciążony pozostanie nim udział nienależący do wierzyciela. Jednocześnie do konfuzji z pewnością dojdzie w chwili nabycia przez zastawnika wszystkich udziałów prawie własności rzeczy obciążonej, dojdzie wówczas do skupienia w jednym ręku zastawu ustanowionego na rzeczy oraz prawa własności całej rzeczy. Powyższe rozważania dotyczące współwłasności odnoszą się wyłącznie do współwłasności w częściach ułamkowych, mającej za podstawę art. 196 § 1 k.c. W przypadku współwłasności łącznej nie ma możliwości rozporządzania udziałem, tym samym przedmiotem zdarzenia prawnego jest każdorazowo cała rzecz ruchoma, a konfuzja następuje w chwili nabycia przez zastawnika prawa własności rzeczy obciążonej¹⁴.

Wielość zastawników występuje w momencie, gdy wierzytelność zabezpieczona zastawem przysługuje więcej niż jednemu podmiotowi. Przepisy nie regulują w sposób szczególny zastawu ustanowionego na rzecz wielu wierzycieli, natomiast wyrażona w art. 367 § 1 k.c. solidarność wierzycieli nie jest zasadą i zgodnie z art. 369 k.c. jej źródłem może być ustawa albo treść zobowiązania. Wierzytelność można podzielić na części, jeżeli uprawnia do żądania podzielnego świadczenia, zgodnie z art. 379 § 1 k.c.

Większa ilość zastawników może wystąpić z jednoczesną obecnością jednego albo wielu zastawców. W pierwszym z wymienionych przypadków zastaw przysługujący wielu wierzycielom powinien wygasać w stosunku do danego wierzyciela w drodze konfuzji w chwili, w której prawo własności rzeczy obciążonej połączy się w jednym podmiocie wraz z

¹³ Zob. J. Gołaczyński, [w:] *Kodeks...*, art. 306, nb 3; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe...*, s. 129; Ł. Żelechowski, [w:] *Kodeks...*, art. 306, nt. 10.

¹⁴ Zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe...*, s. 124; P. Książak, [w:] *Kodeks...*, art. 196 nt. 5.

częścią zabezpieczonej wierzytelności. Zastaw wygasa wyłącznie w stosunku do danego wierzyciela, zatem ograniczone prawo rzeczowe nie przestaje całkowicie istnieć, zmienia się natomiast jego zakres, w tym wypadku ilość zastawników. Wygaśnięcie nastąpi także w przypadku gdy świadczenie jest niepodzielne, bowiem pomimo iż nie może być wówczas mowy o części wierzytelności, to nadal nie jest wykluczone nabycie prawa własności przedmiotu zastawu przez jednego z wierzycieli, bądź wstąpienie w prawa jednego z wierzycieli przez właściciela przedmiotu zastawu, w następstwie zdarzenia prawnego.

W przypadku zaistnienia jednocześnie wielu zastawników i wielu zastawców zastaw powinien wygasać na danym udziale w prawie własności przedmiotu zastawu w momencie, w którym połączy się w jednej ręce z odpowiadającą mu częścią wierzytelności. Może to nastąpić zarówno poprzez przejście prawa własności danego udziału na wierzyciela, jak i przejście wierzytelności na właściciela danego udziału. Podobnie jak w przypadkach opisywanych powyżej, sam zastaw istnieje do chwili pełnej konfuzji, natomiast wygaśnięcie zastawu na udziale (i tym samym względem jednego z wierzycieli) skutkuje modyfikacją przedmiotu zastawu. Jeżeli w tej konfiguracji zastaw zabezpiecza świadczenie niepodzielne, jego wygaśnięcie w drodze konfuzji powinno być możliwe w przypadku, gdy wartość przedmiotu równoważy wartość świadczenia, a prawo własności przedmiotu zastawu dzieli się na tyle udziałów, że istniałaby możliwość przyznania każdemu z wierzycieli równej ich ilości. Świadczenie niepodzielne daje się bowiem wyrazić w pieniądzu, a zgodnie z art. 381 § 1 k.c. w przypadku istnienia kilku uprawnionych do świadczenia niepodzielnego, spełnienia całego świadczenia może żądać każdy spośród wierzycieli, co skutkować będzie powstaniem po stronie pozostałych wierzycieli roszczeń regresywnych, zgodnie z art. 383 k.c. Konfuzja powinna zatem nastąpić w momencie, w którym jeden spośród wierzycieli mógłby wartością nabytego udziału w prawie własności przedmiotu zastawu pokryć wartość przypadającego na niego świadczenia. Przykładowo, połączenie udziału w wysokości 1/5 w prawie własności przedmiotu zastawu i uprawnień jednego z pięciu zastawników, skutkować będzie wygaśnięciem zastawu na tym udziale i względem wierzyciela będącego jego właścicielem.

Na trafność powyższej koncepcji może wskazywać, wyrażona w art. 1026 k.p.c., zasada proporcjonalności (stosunkowości) podziału sumy uzyskanej z egzekucji w obrębie jednej kategorii wierzytelności, w myśl której, w wypadku gdy suma uzyskana z egzekucji nie wystarcza na zaspokojenie wszystkich wierzycieli danej kategorii, zaspokajają się one proporcjonalnie do wysokości każdej z nich, stosunkowo do łącznej sumy wierzytelności w

danej kategorii¹⁵. Wierzyciele biorący udział w egzekucji z tytułu jednego zastawu powinni zatem zostać zaspokojeni proporcjonalnie do swojego udziału w wierzytelności zabezpieczonej zastawem, zatem analogicznie, zastaw powinien wygasnąć w momencie połączenia w ręce wierzyciela części wierzytelności oraz odpowiadającego mu udziału w prawie własności przedmiotu obciążonego.

4.4. Konfuzja zastawu w następstwie zaspokojenia wierzyciela z przedmiotu zastawu

Zaspokojenie wierzyciela z przedmiotu zastawu zwykłego na rzeczach ruchomych i na prawach, zastawu ustawowego a także hipoteki morskiej następuje w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego¹⁶. Odmienna sytuacja występuje w przypadku zastawu rejestrowego, bowiem przepisy art. 22-25 ust.zast.rej. regulują tryb zaspokojenia zastawnika z rzeczy albo prawa obciążonego zastawem rejestrowym z pominięciem procedury egzekucyjnej.

Należy jednak zwrócić uwagę na treść art. 313 k.c., zgodnie z którym można się umówić, że w razie zwłoki z zapłatą długu przedmiot zastawu zwykłego przypadnie w odpowiednim stosunku zastawnikowi zamiast zapłaty, przy czym wspomniany przepis ogranicza swoje zastosowanie jedynie do rzeczy mających określoną przez zarządzenie właściwego organu państwowego cenę sztywną, która aktualnie nie funkcjonuje w obrocie, uniemożliwiając stosowanie instytucji przewidzianej w art. 313 k.c.¹⁷

Zgodnie z art. 22 ust. 1 ust.zast.rej. umowa zastawnicza może przewidywać zaspokojenie zastawnika przez przejęcie przez niego na własność przedmiotu zastawu rejestrowego, jeżeli zastaw rejestrowy bądź przedmiot zastawu rejestrowego spełnia przesłanki opisane w art. 22 ust. 1 pkt 1-4 ust.zast.rej. W zależności od przedmiotu zastawu, jego przejęcie na własność przez zastawnika następuje, zgodnie z art. 22 ust. 2 ust.zast.rej., po upływie terminu wykonania zobowiązania zabezpieczonego tym zastawem z dniem zapisania instrumentów finansowych na odpowiednim rachunku, złożenia przez zastawnika oświadczenia o przejęciu tego przedmiotu na własność albo pobrania przez zastawnika prowadzącego rachunek bankowy środków znajdujących się na tym rachunku.

Z chwilą przejęcia na własność przedmiotu zastawu rejestrowego przez zastawnika w trybie opisanym powyżej następuje wygaśnięcie zastawu rejestrowego w drodze konfuzji, bowiem uprawniony z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest zastaw rejestrowy obejmuje jednocześnie prawo własności rzeczy albo prawa obciążonego.

¹⁵ Zob. A. Szymańska-Grodzka [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom I-II. Komentarz*, red. T. Szancilo, wyd. 2, Warszawa 2023, Legalis, art. 1026, nb. 1.

¹⁶ Zob. J. Gołaczyński, [w:] *Prawo rzeczowe. System...*, s. 333.

¹⁷ Zob. J. Gołaczyński, [w:] *Kodeks...*, art. 313, nb 1; K. Zaradkiewicz, [w:] *Kodeks...*, art. 313, nb 1; Ł. Żelechowski, [w:] *Kodeks...*, art. 323, nt. 28.

Rozdział 5. Konfuzja spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

5.1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w ogólnym ujęciu

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym uregulowanym zwłaszcza w przepisach k.c., sp.miesz. i pr.sp. Definicja spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu znajdowała się w nieobowiązującym już art. 17¹ ust. 1 sp.miesz., zgodnie z którym przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia zobowiązywała się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązywał się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie spółdzielni. Powyższy przepis został uchylony przez art. 1 pkt 16 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw¹, co w połączeniu z uchyceniem innych przepisów dotyczących spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu doprowadziło do braku możliwości jego ustanowienia. Artykuł 17¹ ust. 1 sp.miesz. regulował treść spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a w jego miejsce nie został wprowadzony przepis definiujący to ograniczone prawo rzeczowe, wobec czego uzasadnione jest powoływanie się na przepisy uchylone, bowiem funkcjonujące obecnie w obrocie spółdzielcze własnościowe prawa do lokali zostały ustanowione w oparciu o art. 17¹ ust. 1 sp.miesz.².

Z definicji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wynika, że uprawnia ono do korzystania z lokalu będącego przedmiotem ograniczonego prawa rzeczowego. Ponadto, zgodnie z art. 17² ust. 1 sp.miesz. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym i może być przedmiotem dziedziczenia, art. 65 ust. 2 pkt 2 k.w.h. wskazuje na możliwość obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu hipoteką, a art. 17¹⁶ sp.miesz. reguluje kwestię wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie lokalu osobom trzecim przez uprawnionego. Dopuszczalne jest także, zgodnie z art. 265 § 1 k.c., obciążenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawem użytkowania³. Tym samym uprawniony z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może używać przedmiotowego lokalu, pobierać jego pożytki cywilne oraz rozporządzać swoim prawem, przez co jego sytuacja prawna jest zbliżona do sytuacji właściciela lokalu⁴.

¹ Dz. U. Nr 125, poz. 873 z późn. zm., ustawa weszła w życie w dniu 31 lipca 2007 roku.

² Zob. M. Bednarek, *Prawo do mieszkania w Konstytucji i ustawodawstwie*, wyd. 1, Warszawa, 2008, s. 119; G. Bieniek, *Z problematyki stosowania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w praktyce notarialnej*, Rejent 2003, nr 9, s. 10; R. Dzięczek [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, wyd. 8, Warszawa 2018, LEX, art. 17¹, nt. 2; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, wyd. 5, Warszawa 2022, s. 252-253; K. Królikowska [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, red. serii K. Osajda, red. tomu B. Lackoroński, wyd. 7, Warszawa 2023, Legalis, art. 17¹, nt. 12.

³ Zob. wyrok SN z 21.06.2023 r., II CNPP 25/22, LEX nr 3572561.

⁴ Zob. K. Królikowska [w:] *Ustawa...*, art. 17², nt. 17.

Uchylony art. 17¹ ust. 2 sp.miesz. stanowił, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni. Z treści przepisu wynika zatem, że spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu można obciążyć stanowiącą własność spółdzielni nieruchomości gruntową (budynek mieszkalny pozostaje jej częścią składową) i prawo użytkowania wieczystego, ustanowione na rzecz spółdzielni mieszkaniowej (prawo własności budynku mieszkalnego pozostaje prawem związanym z użytkowaniem wieczystym). W takim wypadku, lokale znajdujące się w budynku nie stanowią przedmiotów odrębnej własności, a z treści danego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wynika uprawnienie danej osoby do konkretnego lokalu rozumianego, zgodnie z art. 2 ust. 1 sp.miesz. w zw. z art. 2 ust. 2 wł.lok., jako wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. W przypadku sukcesywnego wyodrębnienia własności lokali, przedmiotem ograniczonego prawa rzeczowego pozostaje niewydzielony udział w nieruchomości należący do spółdzielni⁵. Ponad powyższe przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może być lokal mieszkalny stanowiący przedmiot odrębnej własności, bowiem na podstawie art. 17¹⁷ sp.miesz., spółdzielnia ma możliwość, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowienia odrębnej własności lokalu dla siebie. Przedmiotem ograniczonego prawa rzeczowego pozostaje lokal stanowiący odrębną własność. Przypadkiem, na który należy zwrócić uwagę w kontekście przedmiotu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest „budynek o nieuregulowanym tytule własności”. Stanowi on następstwo regulacji zawartej w art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw⁶, zgodnie z którym do dnia 31 grudnia 2012 r. na pisemne żądanie członka spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, po dokonaniu przez tego członka spłat, o których mowa w art. 12 ust. 1 sp.miesz., spółdzielnia obowiązana była dokonać przekształcenia przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w przypadku gdy spółdzielni nie przysługiwało prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama lub jej poprzednicy prawni budynek, w którym znajdował się lokal objęty żądaniem. Brzmienie przepisu mogło sugerować, jakoby miał on umożliwić spółdzielni mieszkaniowej ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na nieruchomości, do której nie przysługuje jej żaden tytuł prawny. Taka wykładnia stała się przedmiotem słusznej krytyki, jako naruszająca konstytucyjną ochronę

⁵ Zob. G. Bieniek, *Z problematyki...*, s. 21; A. Jedliński, *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu według nowej regulacji prawnej*, PS 2004 nr 1, s. 129.

⁶ Dz. U. Nr 223, poz. 1779.

prawa własności oraz ogólne reguły ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych które, jako prawa stanowiące wycinek prawa własności przelewany na uprawniony podmiot, nie mogą być ustanawiane przez osobę niedysponującą tytułem prawnym do rzeczy. Tym samym, w przypadku budynku o nieuregulowanym tytule własności, nie powstawało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu⁷.

W ramach stosunku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, obciążonym jest, zgodnie z zamierzeniem omawianego ograniczonego prawa rzeczowego, spółdzielnia mieszkaniowa, będąca właścicielem albo użytkownikiem wieczystym obciążonego gruntu, ewentualnie właścicielem obciążonego lokalu. Uprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może być natomiast osoba fizyczna bądź osoba prawna, co wynika m.in. z uchylonego art. 17¹ ust. 1 sp.miesz., zgodnie z którym przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia zobowiązuje się oddać lokal do używania członkowi, którym może być zarówno osoba fizyczna (art. 3 ust. 1 sp.miesz), jak i osoba prawna (art. 3 ust. 3 sp.miesz), oraz inna jednostka organizacyjna, niebędąca osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną (art. 3 ust. 3 sp.miesz. w zw. z art. 33¹ § 1 k.c.).

Zgodnie z art. 17² ust. 6 sp.miesz. przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wobec czego po stronie uprawnionej może zachodzić wielopodmiotowość. W tym wypadku, ze względu na zbliżenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu do prawa własności, analogiczne zastosowanie znajdują przepisy regulujące współwłasność w częściach ułamkowych. Znamiennym również jest posłużenie się przez ustawodawcę, w treści art. 17² ust. 6 sp.miesz. pojęciem „ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu”⁸

2.2. Konfuzja spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w ogólnym ujęciu

Zgodnie z art. 247 k.c. ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo ten, komu takie prawo przysługuje nabędzie własność rzeczy obciążonej. W przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musiałaby zaistnieć sytuacja, w której jeden podmiot byłby jednocześnie uprawnionym i obciążonym w ramach stosunku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Ograniczone prawo rzeczowe traci wówczas swój cel, bowiem

⁷ Zob. J. Gajda, K. Królikowska, K. Pietrzykowski, J. Pisuliński, P. Zakrzewski [w:] *Prawo spółdzielcze. System prawa prywatnego*, red. K. Pietrzykowski, wyd. 1, Warszawa 2020, Legalis, s. 556; uchwała SN(7) z 24.05.2013 r., III CZP 104/12, LEX nr 1316052.

⁸ Zob. G. Bieniek, *Z problematyki...*, s. 25; R. Dzięczek [w:] *Spółdzielnie...*, art. 17², nt. 3; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 256; A. Jedliński, *Spółdzielcze...*, s. 121-122; K. Królikowska [w:] *Ustawa...*, art. 17², nt. 43.

wszelkie uprawnienia jakie może wykonywać podmiot, na rzecz którego ustanowiono ograniczone prawo rzeczowe wchodzi w zakres uprawnień właściciela⁹.

Sytuacja, w której jeden podmiot jest jednocześnie uprawnionym i obciążonym w ramach stosunku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mogłaby nastąpić na skutek przejścia na uprawnionego obciążonego gruntu, ewentualnie lokalu, jeżeli został wyodrębniony, bądź przejścia ograniczonego prawa rzeczowego na spółdzielnię mieszkaniową. Pierwszy z wymienionych przypadków nie może mieć miejsca, bowiem nabycie przez osobę niebędącą spółdzielnią mieszkaniową prawa własności bądź użytkownika wieczystego gruntu obciążonego spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu skutkowałoby wygaśnięciem wszystkich spółdzielczych własnościowych praw do lokali ustanowionych na danym gruncie, bowiem mogą one zostać ustanowione wyłącznie na gruntach należących do spółdzielni bądź oddanych spółdzielni w użytkowanie wieczyste. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w następstwie przejścia obciążonego lokalu na uprawnionego znajduje natomiast odzwierciedlenie w przepisach sp.miesz., bowiem zgodnie z art. 17¹⁴ ust. 1 sp.miesz. na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłat wskazanych w pkt 1 i 2 – wygaśnięcie ograniczonego prawa rzeczowego nastąpi w chwili przeniesienia prawa własności do lokalu na członka spółdzielni¹⁰. W mojej ocenie takie rozumowanie jest uzasadnione faktem, iż ustawodawca w żaden inny sposób nie uregulował losu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po przeniesieniu własności lokalu na członka spółdzielni, co należy uznać za słuszne, bowiem tę kwestię wystarczająco reguluje art. 247 k.c. Przejście prawa własności lokalu będącego przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może nastąpić bez występowania z żądaniem o którym mowa w art. 17¹⁴ sp.miesz., bowiem zgodnie z art. 17¹⁷ sp.miesz. jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa ustanowiła odrębną własność lokalu dla siebie, to przeniesienie własności może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu – tym samym przejście własności lokalu obciążonego spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu może nastąpić tylko ze spółdzielni na jej członka, doprowadzając tym samym do wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego. Ostatni wymieniony wariant wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wynika ze zbywalności ograniczonego prawa rzeczowego – nie ma bowiem przepisu, który uniemożliwiłaby

⁹ Zob. T. Justyński, *Konfuzja i konsolidacja w prawie cywilnym*, PS 1997, nr 10, s. 34; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s 209; uchwała SN z 10.03.1983 r., III CZP 3/83, LEX nr 2855; postanowienie SN z 10.07.2020 r., II CSK 583/18, LEX nr 3084221.

¹⁰ Zob. G. Bieniek, *Z problematyki...*, s. 15; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s 261; A. Jedliński, *Spółdzielcze...*, s. 128-129.

spółdzielni mieszkaniowej nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od uprawnionego. Ograniczone prawo rzeczowe wygasa w chwili jego przejścia na spółdzielnię mieszkaniową, przy czym od tej zasady istnieje wyjątek opisany w dalszej części rozdziału.

2.3. Konfuzja spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w przypadku wielości podmiotów

Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze konfuzji przebiegać będzie w sposób odmienny w przypadku wielopodmiotowości mogącej wystąpić wyłącznie po stronie uprawnionej – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może bowiem przysługiwać w częściach ułamkowych, natomiast po stronie obciążonej występuje zawsze jeden podmiot – spółdzielnia. Wynika to z faktu, iż współwłasność nieruchomości obciążonej zachodzi w przypadku sukcesywnego wyodrębniania własności lokali, a wówczas ograniczone prawo rzeczowe utrzymuje się na niewydzielonym udziale należącym do spółdzielni. Podobnie jak w przypadku jednopodmiotowości, należy wziąć pod uwagę możliwość zaistnienia konfuzji w następstwie przejścia na uprawnionych obciążonego gruntu, obciążonego lokalu, oraz przejścia ograniczonego prawa rzeczowego na spółdzielnię.

Przejście gruntu obciążonego spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu na współuprawnionych jest niemożliwe, bowiem doprowadziłoby – jak w przypadku jednopodmiotowości – do wygaśnięcia wszystkich spółdzielczych własnościowych praw do lokali obciążających daną nieruchomość. Nie ma natomiast przeszkód ku temu, aby na współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu została przeniesiona własność lokalu. Jak zostało już wskazane, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać w udziałach, ponadto nie ma żadnych przepisów które wyłączałyby możliwość przeniesienia przez spółdzielnię własności lokalu obciążonego spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu na kilku uprawnionych – art. 17⁹ ust. 1 sp.miesz. wręcz wskazuje na przeniesienie własności lokalu na kilka osób w przypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na nie w drodze dziedziczenia. W opisywanej sytuacji wygaśnięcie ograniczonego prawa rzeczowego w drodze konfuzji nastąpi w chwili przeniesienia na uprawnionych własności całego lokalu – nie ma możliwości, aby ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wygasła na skutek przeniesienia udziału w prawie własności lokalu na jednego ze współuprawnionych, bowiem spółdzielcze własnościowe nie może funkcjonować wyłącznie w udziale. Tak jak ma to miejsce w sytuacji jednopodmiotowości, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące kilku podmiotom może przejść na spółdzielnię i wygasnąć w drodze konfuzji, przy czym nastąpi to w chwili przejścia na spółdzielnię ograniczonego prawa rzeczowego w całości. Nie ma możliwości, aby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło jedynie w udziale i utrzymywało się w

ułamkowej części. Tym samym, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w częściach ułamkowych utrzyma się po przejściu na spółdzielnię tak długo, jak długo nie dojdzie do jego przejścia na spółdzielnię w całości.

2.4. Konfuzja spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w razie obciążenia hipotecznego

Wyjątek od zasady wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w chwili jego przejścia na spółdzielnię mieszkaniową ma miejsce w sytuacji, gdy ograniczone prawo rzeczowe pozostaje obciążone hipoteką. Zgodnie z art. 17¹² ust. 1 sp.miesz. w wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię. Dochodzi wówczas do sytuacji, w której spółdzielnia mieszkaniowa jest jednocześnie właścicielem rzeczy obciążonej i uprawnionym z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego, zatem wprost wskazanej w art. 247 k.c., jako chwila wygaśnięcia przez konfuzję. Utrzymanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ma w tym wypadku na celu ochronę interesu wierzyciela hipotecznego, który zostałby potencjalnie pokrzywdzony w następstwie wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego obciążonego hipoteką, które pociągnęłoby za sobą wygaśnięcie hipoteki¹¹.

¹¹ Zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s 262; A. Jedliński, *Spółdzielcze...*, s. 118; K. Królikowska [w:] *Ustawa...*, art. 17¹¹, nt. I.

Rozdział 6. Konfuzja hipoteki

6.1. Ogólna charakterystyka hipoteki

Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym z grupy praw zastawniczych. Zgodnie z definicją zawartą w art. 65 ust. 1 k.w.u. hipoteka może zostać ustanowiona na nieruchomości wyłącznie w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego, pozwala wierzycielowi na dochodzenie zaspokojenia z jej przedmiotu, niezależnie od tego czyją własnością się stał i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi dłużnika. Hipoteka nie umożliwia wierzycielowi posiadania, ani korzystania z przedmiotu, który obciąża, wierzyciel nie ma także możliwości pobierania pożytków z jej przedmiotu, jeżeli przynosiłby takowe¹.

Zgodnie z art. 65 ust. 2 k.w.u. przedmiot hipoteki może stanowić, obok nieruchomości, użytkowanie wieczyste wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz wierzytelność zabezpieczona hipoteką. Możliwość ustanowienia hipoteki na wymienionych prawach stanowi wyjątek od zasady, zgodnie z którą przedmiotami ograniczonych praw rzeczowych są rzeczy².

Zgodnie z art. 65 ust. 3 k.w.u. hipoteka może obciążać ułamkową część nieruchomości, jeżeli stanowi udział współwłaściciela. Przytoczony przepis dopuszcza także obciążenie hipoteką przysługującego współuprawnionemu udziału w prawie użytkowania wieczystego wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego oraz udziału we wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Jedna hipoteka może, zgodnie z art. 68¹ ust. 1 k.w.u., zabezpieczać kilka wierzytelności pochodzących z różnych stosunków prawnych przysługujących temu samemu wierzycielowi. Zgodnie z art. 68² ust. 1 k.w.u. jedną hipoteką można zabezpieczyć także różne wierzytelności przysługujące różnym podmiotom, a służące sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia.

Hipoteka jest co do zasady niepodzielna, co nie zostało wskazane w przepisach wprost, jednak wyraża się w treści art. 76 ust. 1 k.w.u., zgodnie z którym, w razie podziału nieruchomości obciążonej hipoteką, obciąża ona wszystkie nieruchomości utworzone przez podział. Zabezpieczenie hipoteczne może również zostać ustanowione na więcej niż jednej nieruchomości, w drodze czynności prawnej,

¹ Zob. I. Heropolitańska [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*, red. I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, wyd. 5, Warszawa 2021, Legalis, art. 65, nb. 1-9; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, wyd. 5, Warszawa 2022, s. 271-273; S. Kostecki [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, red. serii K. Osajda, red. tomu W. Borysiak, wyd. 6, Warszawa 2022, Legalis, art. 65, nt. 1-5; J. Pisuliński [w:] *Prawo rzeczowe. Tom 4*, red. E. Gniewek, Warszawa 2021, Legalis, s. 446-447; A. Śmieja, *Zalety i słabości hipoteki na tle ogólnej charakterystyki instytucji*, Rejent 1995, nr 1, s. 147-148.

² Zob. I. Heropolitańska [w:] *Ustawa...*, art. 65, nb. 45; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, s. 274-275; S. Kostecki [w:] *Ustawa...*, art. 65, nt. 17; H. Nowara-Bacz, *Teoretyczne aspekty instytucji hipoteki na spółdzielczych prawach do lokalu*, Rejent 1992, nr 11, s. 36-37; J. Pisuliński, *Przedmiot i treść hipoteki. Zagadnienia wybrane*, Rejent 1992, nr 9, s. 52.

jeżeli ma na celu zabezpieczenie tej samej wierzytelności. Hipotekę obciążającą kilka nieruchomości, zarówno w następstwie podziału nieruchomości, jak i czynności prawnej, określa się mianem hipoteki łącznej³. Podział hipoteki dopuszczalny jest jedynie w wypadkach wskazanych w ustawie (art. 68¹ ust. 3, art. 76 ust. 2, art. 79¹ ust. 1 k.w.u.) i każdorazowo ma związek z wolą dokonania jej podziału przez wierzyciela hipotecznego.

Hipoteka pełni rolę akcesoryjną względem wierzytelności którą zabezpiecza. Wskazuje na to treść art. 79 ust. 1 k.w.u., zgodnie z którym w razie przelewu wierzytelności hipotecznej na nabywcę przechodzi także hipoteka, oraz art. 79 ust. 2 k.w.u. wykluczającego możliwość przeniesienia hipoteki bez przeniesienia wierzytelności, którą zabezpiecza. Wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką co do zasady pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, zgodnie z art. 94 k.w.u. Ustawa przewiduje wyjątki od zasady akcesoryjności hipoteki poprzez możliwość zabezpieczenia wierzytelności jeszcze nieistniejącej (art. 68 ust. 1 k.w.u.), podmiany zabezpieczonej wierzytelności (art. 68³ k.w.u.), zmiany treści zabezpieczonej wierzytelności (art. 68⁴ k.w.u.) oraz możliwości dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką pomimo wygaśnięcia zabezpieczonej wierzytelności w następstwie śmierci dłużnika (art. 74 k.w.u.) czy przedawnienia (art. 77 k.w.u.)⁴.

6.2. Konfuzja hipoteki w ogólnym ujęciu

Zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 247 k.c. ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na rzecz właściciela rzeczy obciążonej albo ten, komu prawo takie przysługuje nabędzie własność rzeczy obciążonej. Zatem hipoteka co do zasady wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela obciążonej rzeczy bądź prawa albo jeżeli obciążona rzecz bądź prawo przejdzie na wierzyciela hipotecznego⁵.

Jako pierwszy przypadek omówione zostanie przejście hipoteki na właściciela przedmiotu, na którym ją ustanowiono. Zmiana wierzyciela hipotecznego ma związek z wyrażoną w art. 79 k.w.u. zasadą akcesoryjności hipoteki. Zgodnie z art. 79 ust. 1 k.w.u. w razie przelewu wierzytelności hipotecznej na nabywcę przechodzi także hipoteka, chyba że ustawa stanowi inaczej, a art. 79 ust. 2 k.w.u. wyłącza możliwość przeniesienia hipoteki bez wierzytelności, którą zabezpiecza. Omówione przepisy, w drodze analogii, mają zastosowanie do innych zdarzeń prawnych związanych ze zmianą

³ Zob. T. Filipiak, *Ustanowienie hipoteki na spółdzielczych prawach do lokalu*, Rejent 1993, nr 8, s.33; A. Śmieja, *Zalety...*, s. 157.

⁴ Zob. I. Heropolitańska [w:] *Ustawa...*, art. 94, nb. 66; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, s. 297; S. Kostecki [w:] *Ustawa...*, art. 94, nt. 13; B. Swaczyna, *Hipoteka umowna*, Warszawa 2007, s. 28-32; A. Śmieja, *Zalety...*, s. 155-156.

⁵ Zob. I. Heropolitańska [w:] *Ustawa...*, art. 65, nb. 13; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, s. 273; S. Kostecki [w:] *Ustawa...*, art. 65, nt. 8-10; B. Swaczyna, *Hipoteka...*, s. 439; A. Szpunar, *Nowa rola hipoteki w obrocie*, Rejent 1997, nr 10, s. 9.

wierzyciela, przy czym ze względu na literalne wskazanie w treści art. 79 ust. 1 k.w.u. na przelew wierzytelności, jako podstawę przejścia hipoteki wraz z zabezpieczoną wierzytelnością, doktryna wskazuje niekiedy art. 509 § 2 k.c.⁶.

Ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości może zostać przeniesione, co wprost wynika z treści art. 245¹ k.c., natomiast osoba trzecia może, zgodnie z art. 518 § k.c., wstąpić w prawa wierzyciela poprzez jego zaspokojenie⁷. Zatem przeniesienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na właściciela obciążonego przedmiotu, albo wstąpienie w prawa wierzyciela przez właściciela odniesie skutek w postaci wygaśnięcia hipoteki w drodze konfuzji. Należy przy tym mieć na uwadze, że art. 245¹ k.c. uzależnia skuteczność przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości od dokonania konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej, zatem w przypadku przeniesienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na właściciela obciążonej nieruchomości, konfuzja nastąpi dopiero z chwilą dokonania wpisu. Istotnym jest fakt, że właściciel rzeczy obciążonej hipoteką nie musi być tożsamy z dłużnikiem osobistym zobowiązanym z tytułu zabezpieczanej wierzytelności. Ma to tę doniosłość, że połączenie w jednej osobie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką i hipoteki może prowadzić to wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego bez jednoczesnego wygaśnięcia wierzytelności⁸.

Hipoteka wygasa w drodze konfuzji w następstwie nabycia przedmiotu hipoteki przez wierzyciela hipotecznego. Nieruchomości oraz prawa mogące stanowić przedmiot hipoteki co do zasady stanowią przedmiot obrotu. Dopuszczalna zatem jest sytuacja nabycia przez wierzyciela hipotecznego przedmiotu obciążonego hipoteką, w drodze czynności prawnej, albo innego zdarzenia prawnego, skutkująca wygaśnięciem ograniczonego prawa rzeczowego.

6.3 Konfuzja hipoteki w wypadku wielości podmiotów

Regulacja zawarta art. 65 ust. 3 k.w.u., dotycząca hipoteki łącznej, jednoznacznie przesądza, że hipoteka może zostać ustanowiona na nieruchomości, której własność przysługuje kilku podmiotom. Zgodnie z art. 65 ust. 4 k.w.u. przepisy o hipotece na nieruchomości stosuje się odpowiednio do hipoteki ustanowionej na użytkowaniu wieczystym, spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu i wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Akcesoryjność hipoteki względem zabezpieczanej wierzytelności skutkuje tym, że może ona przysługiwać kilku podmiotom – wielość

⁶ Zob. S. Kostecki [w:] *Ustawa...*, art. 79, nt. 6; A. Tułodziecka [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*, red. I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, wyd. 5, Warszawa 2021, Legalis, art. 79, nb. 5.

⁷ Zob. J. Pisuliński [w:] *Komentarz...*, art. 94, nb. 105; P. Sobolewski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. serii K. Osajda, red. tomu W. Borysiak, wyd. 31, Warszawa 2023, Legalis, art. 518, nt. 5-15; A. Szpunar, *Wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela*, Kraków 2000, s. 178; K. Zagrobelny [w:] *Kodeks cywilny, Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, wyd. 11, Warszawa 2023, Legalis, art. 518, nb. 7.

⁸ Zob. A. Tułodziecka [w:] *Ustawa...*, art. 79, nb. 5; S. Kostecki [w:] *Ustawa...*, art. 79, nt. 6.

wierzycieli ma swoje źródło w art. 379 k.c. Reasumując, zarówno po stronie wierzyciela, jak i dłużnika hipotecznego może znajdować się więcej niż jeden podmiot.

Wielość dłużników jest związana z współwłasnością, w przypadku rzeczy i współuprawnieniem w przypadku praw. Możliwość ustanowienia hipoteki na ułamkowej części nieruchomości oraz udziale we wspólności praw mogących być przedmiotem hipoteki wynika z art. 65 ust. 3 k.w.u., przy czym hipoteka ustanowiona na udziale w prawie własności nieruchomości lub udziale we wspólności praw nie różni się, jeżeli chodzi o wygaśnięcie w drodze konfuzji, od hipoteki ustanowionej na całej nieruchomości bądź poszczególnym prawie. Konfuzja następuje bowiem, analogicznie do przypadku obciążenia nieruchomości bądź prawa, w chwili nabycia, przez właściciela obciążonego udziału, hipoteki ustanowionej na jego udziale w prawie własności nieruchomości lub jego udziale we wspólności praw, albo w przypadku przejścia części nieruchomości bądź udziału we wspólności praw obciążonych hipoteką na wierzyciela hipotecznego.

Sytuacja wygaśnięcia w drodze konfuzji hipoteki ustanowionej na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności albo prawie przysługującym kilku podmiotom jest bardziej skomplikowana, bowiem ograniczone prawo rzeczowe obciąża wówczas całą rzecz albo prawo, a nie poszczególne części rzeczy czy udziały we wspólności praw⁹.

Wielość wierzycieli ma miejsce w przypadku, gdy wierzytelność zabezpieczona hipoteką przysługuje więcej niż jednemu podmiotowi. Przepisy k.w.u. regulują kwestię wielości wierzycieli wyłącznie w zakresie, w jakim jedna hipoteka zabezpiecza kilka wierzytelności, przysługujących różnym wierzycielom, służącym sfinalizowaniu tego samego przedsięwzięcia. Zgodnie z art. 379 § k.c. wierzytelność można podzielić na części, jeżeli uprawnia do żądania podzielnego świadczenia. Zgodnie z art. 68 ust. 1 k.w.u. hipoteka zabezpiecza wierzytelność pieniężną, która może być zaspokojona częściowo bez istotnej zmiany przedmiotu lub wartości, co stanowi warunek dla uznania świadczenia za podzielne, zgodnie z art. 379 § 2 k.c. Wierzytelność hipoteczną należy zatem uznać za podzielną. Należy mieć na uwadze, że wyrażona w art. 367 § 1 k.c. solidarność wierzycieli nie jest zasadą i jej źródłem może być, zgodnie z art. 369 k.c., ustawa albo treść zobowiązania.

Przepisy k.w.u. regulują sytuację wielości wierzycieli bądź dłużników hipotecznych, jednakże ustawa pomija kwestię konfuzji w sytuacji wielości podmiotów. Należy zatem rozważyć zagadnienie konfuzji hipoteki w warunkach istnienia kilku dłużników lub kilku wierzycieli.

Pierwszy omawiany przypadek stanowi konfuzja hipoteki ustanowionej na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności, albo prawie przysługującym wielu podmiotom, na rzecz

⁹ Zob. J. Gołaczyński [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, wyd. 11, Warszawa 2023, Legalis, art. 306, nb 3; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe...*, s. 129; Ł. Żelechowski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz.*, red. serii K. Osajda, red. tomu W. Borysiak, wyd. 31, Warszawa 2023, Legalis, art. 306, nt. 10.

jednego wierzyciela. Konfuzja zachodzi w chwili nabycia przez wierzyciela udziału w prawie własności obciążonej nieruchomości albo udziału w obciążonym prawie, jednakże nie jest ona całkowita. Na wierzyciela przechodzi jedynie udział w prawie własności nieruchomości albo udział we wspólności prawa i wielkość części albo udziału łączącego się w jednej osobie z wierzytelnością powinna wyznaczać zakres wygaśnięcia hipoteki. Ograniczone prawo rzeczowe utrzymuje się na udziałach w prawie własności nieruchomości albo udziałach we wspólności praw, które nie przeszły na wierzyciela. Powyższa teza znajduje uzasadnienie w przewidzianej przepisami k.w.u. możliwości obciążenia hipoteką udziału w prawie własności nieruchomości albo udziału we wspólności praw. Całkowite wygaśnięcie hipoteki w drodze konfuzji nastąpi natomiast w sytuacji nabycia przez wierzyciela wszystkich udziałów w prawie własności obciążonej nieruchomości albo udziałów we wspólności prawa, dojdzie bowiem do skupienia w jednej ręce ograniczonego prawa rzeczowego ustanowionego na nieruchomości albo prawie i całej obciążonej nieruchomości albo prawa. Powyższe rozważania, w zakresie współwłasności albo wspólności prawa, dotyczą wyłącznie współwłasności w częściach ułamkowych i wspólności umożliwiającej jednemu z współuprawnionych obrót udziałem we wspólności¹⁰.

Drugim przypadkiem wielości podmiotów w ramach hipoteki jest istnienie ograniczonego prawa rzeczowego, zabezpieczającego wierzytelność kilku wierzycieli, na nieruchomości mającej jednego właściciela bądź prawie przysługującemu jednemu podmiotowi. W mojej ocenie hipoteka powinna wygasać w stosunku do danego wierzyciela w drodze konfuzji w chwili, w której nabędzie on prawo własności rzeczy obciążonej albo obciążone prawo. Ograniczone prawo rzeczowe utrzymuje się na nieruchomości względem pozostałych wierzycieli, wobec których dotychczasowy współuprawniony staje się dłużnikiem rzeczowym, zatem mogą oni dochodzić zaspokojenia swoich części wierzytelności z obciążonej nieruchomości albo prawa¹¹. Nie można także wykluczyć sytuacji w której kilku wierzycieli hipotecznych nabywa wspólnie obciążoną nieruchomość albo prawo, doprowadzając do pełnego wygaśnięcia hipoteki w drodze konfuzji¹².

Trzecim i najbardziej skomplikowanym wariantem wielości podmiotów w ramach hipoteki jest jednoczesna obecność kilku dłużników rzeczowych i kilku wierzycieli, których wspólna wierzytelność jest zabezpieczona na nieruchomości bądź prawie dłużników. Częściowe wygaśnięcie hipoteki w drodze konfuzji nastąpi każdorazowo w momencie połączenia w jednym ręku części wierzytelności zabezpieczonej hipoteką oraz odpowiadającego mu udziału w prawie własności

¹⁰ Zob. T. Justyński *Konfuzja i konsolidacja w prawie cywilnym*, Przegląd Sądowy 1997, nr 10, s. 36; B. Swaczyna, *Hipoteka...*, s. 440.

¹¹ Zob. T. Justyński *Konfuzja...*, s. 37; B. Swaczyna, *Hipoteka...*, s. 441

¹² Zob. T. Justyński *Konfuzja...*, s. 37.

nieruchomości albo udziału we wspólności prawa. Ograniczone prawo rzeczowe wygaśnie na tym udziale w prawie własności albo udziale we wspólności prawa, który połączył się w jednym podmiocie z częścią wierzytelności, która zostanie pozbawiona, w następstwie wygaśnięcia, zabezpieczenia hipotecznego. Przedmiot zabezpieczenia hipotecznego staje się tym samym wolny od obciążenia i pozostali wierzyciele nie mogą dochodzić zaspokojenia z udziału objętego konfuzją. Jak wynika z art. 68 ust. 1 k.w.u. oraz art. 379 k.c. hipoteka zabezpiecza wyłącznie wierzytelności podzielne, co umożliwia zlanie się w jednej osobie udziału w prawie własności obciążonej nieruchomości albo udziału we wspólności prawa i udziału w wierzytelności. W przypadku zajęcia konfuzji względem wszystkich udziałów w prawie własności nieruchomości bądź udziałów we wspólności prawa, dojdzie do wygaśnięcia hipoteki w całości.

7. Zakończenie

Dokonana w toku niniejszej pracy analiza potwierdza hipotezę, iż konfuzja dotyczy wszystkich ograniczonych praw rzeczowych, przy czym specyfika poszczególnych praw modyfikuje ogólną zasadę wyrażoną w art. 247 k.c., zgodnie z którym ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo jeżeli ten, komu prawo takie przysługuje, nabędzie własność rzeczy obciążonej.

Obowiązywanie konfuzji ograniczonych praw rzeczowych w polskim prawie cywilnym należy ocenić pozytywnie. Istota wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego w drodze konfuzji opiera się na koncepcji eliminacji z obrotu prawnego prawa, które na skutek połączenia w jednej osobie ograniczonego prawa rzeczowego i własności rzeczy staje się zbędne, bowiem uprawnienia wynikające z ograniczonego prawa rzeczowego zawierają się w treści prawa własności. Brak istnienia konfuzji doprowadziłby do utrzymywania ograniczonych praw rzeczowych, których wykonywanie nie miałoby uzasadnienia, bowiem wszelkie prawa wynikające z ich treści przysługiwałyby właścicielowi, będącemu podmiotem najszerzej uprawnionym. Dalsze komplikacje mogłyby powstawać przy obrocie prawem własności przez właściciela, na którego rzecz istnieje ograniczone prawo rzeczowe – po przeniesieniu własności rzeczy, w wypadku gdy właściciel nie dokonał zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego, zachowywałby uprawnienia do rzeczy wynikające z ograniczonego prawa rzeczowego, które nie wygasło w chwili nabycia przez niego rzeczy obciążonej.

Pomimo powyższego należy mieć na uwadze, że w niektórych przypadkach zasada konfuzji mogłaby zostać ograniczona, z korzyścią dla obrotu cywilnoprawnego. Mowa tu w szczególności o służebnościach gruntowych, które wygasają w drodze konfuzji, jeżeli właścicielem nieruchomości władnącej i obciążonej stanie się jedna osoba. Tymczasem umożliwienie, przykładowo, właścicielowi nieruchomości A i B, ustanowienia służebności gruntowej, na nieruchomości A, na rzecz nieruchomości B, celem późniejszego zbycia nieruchomości A, pozwoliłoby na zaoferowanie kupującemu nieruchomości obciążonej według zamysłu właściciela, bez konieczności ustanawiania służebności w chwili przeniesienia własności, co wiązałoby się z negocjacjami przed dokonaniem czynności. Podobne ograniczenie konfuzji, polegające na umożliwieniu obciążenia ograniczonym prawem rzeczowym rzeczy własnej, wydaje się zasadne w przypadku służebności przesyłu.

Wygaśnięcie ograniczonego prawa rzeczowego w drodze konfuzji jawi się także jako problematyczne w przypadku, gdy ograniczone prawo rzeczowe lub własność rzeczy przysługują kilku podmiotom. W tym zakresie ogólna zasada wyrażona w art. 247 k.c. niekiedy nie sprzyja nie budzącemu wątpliwości rozstrzygnięciu, czy i w jakim zakresie ograniczone prawo rzeczowe wygasa

albo zmienia swoją treść. Pomocne w tym zakresie byłoby uzupełnienie przepisów regulujących poszczególne ograniczone prawa rzeczowe o szczegółowe zasady dotyczące wielopodmiotowości, z których można byłoby łatwiej odtworzyć zasadę wygaśnięcia w drodze konfuzji.

Reasumując, konfuzję ograniczonych praw rzeczowych w polskim prawie cywilnym należy uznać za potrzebną, niemniej jej ograniczenie w pewnym zakresie miałooby korzystny skutek dla obrotu. Jednocześnie regulacja konfuzji ograniczonych praw rzeczowych w wypadku wielopodmiotowości jest nie dość precyzyjna i w tym zakresie należałoby poczynić modyfikacje obecnego stanu prawnego.

Bibliografia

1. M. Bednarek, M. Jamka, B. Kordasiewicz *Hipoteka*, Warszawa 1991.
2. M. Bednarek *Prawo do mieszkania w Konstytucji i ustawodawstwie*, Warszawa 2007.
3. G. Bieniek, *Z problematyki stosowania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w praktyce notarialnej*, Rejent 2003, nr 9.
4. G. Bieniek S. Rudnicki *Nieruchomości Problematyka prawna*, Warszawa 2013.
5. G. Bieniek, *Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna*, Warszawa 2008.
6. G. Bieniek *W sprawie podmiotowych praw rzeczowych w nowym Kodeksie cywilnym*, Rejent 2008, nr 2.
7. A. Bieranowski, *Wielość nieruchomości władnących*, Rejent 2012, nr 10.
8. Z. Czarnik, *Prawo użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa lub gminy a łączenie i podział spółdzielni*, Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego 1994, nr 7-8.
9. T. Czech, *Przelew części wierzytelności hipotecznej*, Przegląd Sądowy 2006, nr 7-8.
10. T. Czech, *Ogólne zasady dotyczące zabezpieczeń wierzytelności w polskim prawie cywilnym*, Monitor Prawa Bankowego 2014, nr 6.
11. T. Czech, *Hipoteka w świetle orzecznictwa sądowego. Uwagi de lege ferenda*, Prawo w Działaniu 2015, nr 24.
12. A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz.*, wyd. 6, Warszawa 2021.
13. T. Filipiak, *Ustanowienie hipoteki na spółdzielczych prawach do lokalu*, Rejent 1993, nr 8.
14. D. Florek-Klęsk, *Prawne sposoby zabezpieczenia zapłaty wierzytelności - wybrane zagadnienia*, Studia Prawnicze i Administracyjne 2014, nr 3.
15. E. Gniewek (red.), *Prawo rzeczowe. System Prawa Prywatnego*, Tom 3, wyd. 4, Warszawa 2020.
16. E. Gniewek (red.), *Prawo rzeczowe. System Prawa Prywatnego*. Tom 4. wyd. 4, Warszawa 2021.
17. E. Gniewek P. Machnikowski, *Zarys prawa cywilnego*, Warszawa 2021.
18. E. Gniewek *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2022.
19. J. Gołaczyński *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Warszawa 2004.
20. Z. Gołba *Shūzēbnōshi gruntowe, drogowe, osobiste i przesyłu*, Warszawa 2020.
21. J. Górecki, *Użytkowanie udziału w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością*, Przegląd Prawa Handlowego 1998, nr 5.
22. J. Górecki, *Użytkowanie wierzytelności*, Rejent 1998, nr 10.

23. J. Gudowski *Kodeks cywilny. Orzecznictwo. Piśmiennictwo. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2019.
24. A. Hajczuk, *Wielopodmiotowość spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych*, *Studia Iuridica Lublinensia* 2004, nr 4.
25. I. Heropolitańska, *Prawne zabezpieczenia zapłaty wierzytelności*, Warszawa 2018.
26. I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz. wyd. 5*, Warszawa 2021.
27. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe.*, Warszawa 2022.
28. A. Jasiński, *Wybrane formy zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych*, *Rejent* 1991, nr 3.
29. A. Jedliński, *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu według nowej regulacji prawnej*, *Przegląd Sądowy* 2004, nr 1.
30. T. Justyński, *Konfuzja i konsolidacja w prawie cywilnym*, *Przegląd Sądowy* nr 10/1997.
31. A. Kappes, *Wybrane problemy stosowania zabezpieczeń wierzytelności na zbiorze rzeczy o zmiennym składzie*, *Palestra* 1995, nr 5-6.
32. W. J. Kocot, A. Brzozowski, W. Opalski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 2021.
33. K. Korus, M. Chudzik, I. Karasek, M. Olczyk, M. Porzycki, *Obrót wierzytelnościami*, Warszawa 2006.
34. A. Kosiba, *Wygaśnięcie służebności osobistych i użytkowania w praktyce notarialnej*, *Rejent* 1997, nr 11.
35. S. Kostecki, *Wierzytelność a rzeczowe zabezpieczenie na nieruchomości*, Warszawa 2014.
36. E. Koszel, *Zmiana katalogu ograniczonych praw rzeczowych*, *Rejent* 2006, nr 7-8.
37. A. Koziół, *Prawa rzeczowe ograniczone w dekrete „Prawo rzeczowe” z 1946 roku* *Prace Naukowe Uniwersytetu Śląskiego* nr 2704.
38. A. Kwiatkowski, *Zastaw umowny na rzeczy ruchomej*, *Rejent* 2000, nr 7-8.
39. M. Leśniak, *Zastaw bez przeniesienia posiadania przedmiotu zastawu*, Kraków 2004.
40. P. Lewandowski, *Służebność przesyłu w prawie polskim*, Warszawa 2014.
41. A. Lityński, *O prawie i sądach początków Polski Ludowej*, Białystok 1999.
42. A. Lityński, M. Kallas, *Historia ustroju i prawa Polski Ludowej*, Warszawa 2000.
43. J. M. Łukasiewicz, M. Antas, R. Łukasiewicz, J. Widło, *Instytucje prawa rzeczowego. Repetytorium*, Warszawa 2016.
44. J. Mucha, *Zaspokojenie zastawnika zastawu rejestrowego*, Warszawa 2001.
45. H. Nowara-Bacz, *Teoretyczne aspekty instytucji hipoteki na spółdzielczych prawach do lokalu*, *Rejent* 1992, nr 11.

46. A. Oleszko, *Podział nieruchomości obciążonej a wpis hipoteki łącznej z urzędu*, Rejent 2004, nr 5.
47. K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*. wyd. 6, Warszawa 2022.
48. K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), *Kodeks cywilny. Komentarz*. wyd. 30, Warszawa 2022.
49. K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, wyd. 6, Warszawa 2022.
50. K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), *Ustawa o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów. Komentarz*. wyd. 6, Warszawa 2022.
51. K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz*. Art. 1–449¹⁰, wyd. 10, Warszawa 2020.
52. J. Pisuliński, *Hipoteka na udziale we współwłasności nieruchomości*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 2002, nr 1.
53. P. Pogłódek, *Użytkowanie timesharingowe w prawie polskim*, Rejent 2002, nr 10.
54. I. Polszakiewicz-Zabrzaska, *Służebności gruntowe i osobiste*, Zielona Góra 1996.
55. B. Rakoczy, *Służebność przesyłu w praktyce*, Warszawa 2012.
56. Z. J. Roszewski, *O użytkowaniu udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością*, *Przegląd Prawa Handlowego* 1999, nr 4.
57. S. Rudnicki, *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*, Warszawa 2008.
58. P. Sokal, *Zastaw zwykły i rejestrowy na akcjach*, Warszawa 2011.
59. T. Sokołowski, *Współczesne tendencje w dziedzinie zabezpieczenia wierzytelności*, Poznań 2013.
60. E. Stawicka, *Służebności gruntowe, drogowe, osobiste i przesyłu. Zagadnienia prawne*, Warszawa 2016, *Palestra* 2016, nr 12.
61. L. Stecki *Timesharing*, Toruń 2002.
62. B. Swaczyna *Hipoteka umowna*, Warszawa 2007;
63. A. Sylwestrzak *Użytkowanie. Konstrukcja prawna*. Warszawa 2013.
64. W. Szkadłubowicz, *Służebności gruntowe - zagadnienia praktyczne*, Rejent 2013, nr 8.
65. W. Szkadłubowicz, *Służebności gruntowe a współwłasność nieruchomości*, *Przegląd Sądowy* 2014, nr 10.
66. A. Śmieja, *Zalety i słabości hipoteki na tle ogólnej charakterystyki instytucji*, Rejent 1995, nr 1.

67. G. Tracz (red.) K. Łądkowski (red.) A. Klein *Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego*, Kraków 2021.
68. M. Warciński *Służebności gruntowe według kodeksu cywilnego*, Warszawa 2013.
69. J. Wasilkowski *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957.
70. J. Wasilkowski *Prawo własności w PRL. Zarys wykładu.*, Warszawa 1969.
71. M. Zalewski, *Powstanie, treść i wykonywanie służebności gruntowych*, Lublin 2016.
72. M. Załucki (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz.* wyd. 3, Warszawa 2023.