

II. OTOCZENIE PRAWNE ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

1. PODSTAWY PRAWA CYWILNEGO

1.5. POJĘCIE I PRZEDMIOT REGULACJI PRAWA RZECZOWEGO. POJĘCIA I DEFINICJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI.

PRAWO RZECZOWE jest jednym z działów prawa cywilnego. Obejmuje ono zespół norm prawnych regulujących instytucję własności oraz niektóre inne formy korzystania z rzeczy. W zakres prawa rzeczowego wchodzi przede wszystkim norma regulująca prawo własności, będące podstawowym prawem rzeczowym.

Innymi prawami rzeczowymi jest użytkowanie wieczyste oraz ograniczone prawa rzeczowe takie jak użytkowanie, służebność, zastaw, hipoteka, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Normy prawa rzeczowego zawarte są przede wszystkim w księdze drugiej kodeksu cywilnego. Ponadto źródłami prawa rzeczowego są również inne akty normatywne (ustawa o księgach wieczystych i hipotece, prawo spółdzielcze, ustawa o gospodarce nieruchomościami i inne).

Prawo rzeczowe reguluje stosunki, z których wynikają prawa podmiotowe o charakterze bezwzględnym, dotyczące rzeczy. **Prawa podmiotowe bezwzględne** to takie prawa, którym odpowiada

obowiązek ciążący na całym otoczeniu uprawnionego. Są więc one skuteczne nie względem oznaczonej osoby, lecz wobec wszystkich.

POJĘCIE I RODZAJE RZECZY

Rzeczami są materialne części przyrody na tyle wyodrębnione, że w stosunkach społeczno gospodarczych mogą być traktowane jako dobra samoistne.

Z podanej definicji wynika, że nie są rzeczami w rozumieniu prawa cywilnego dobra o charakterze niematerialnym, różne postacie energii, a także – z braku wyodrębnienia – nie są rzeczami powietrze atmosferyczne, woda w morzu itp.

Klasyfikacja rzeczy:

1) Nieruchomości i rzeczy ruchome

Nieruchomościami w rozumieniu k.c są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), a także budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Wszystkie rzeczy, które w myśl podanej definicji nie są nieruchomościami, są w rozumieniu naszego prawa **ruchomościami**.

Podział ten ma istotne znaczenie z uwagi na to, że obrót nieruchomościami jest znacznie bardziej sformalizowany niż obrót ruchomościami. Nadto istnieją prawa, które mogą być ustanowione wyłącznie na nieruchomościach (służebność, hipoteka) lub wyłącznie na ruchomościach (zastaw).

2) Rzeczy oznaczone co do tożsamości i rzeczy określone co do gatunku.

Rzeczy oznaczone co do tożsamości są przedmiotami zindywidualizowanymi.

Rzeczy oznaczone co do gatunku określone są jedynie według pewnych cech generalnych (standardu, wagi, normy jakości).

Ten podział ma wiele konsekwencji. Istnieją umowy, które mogą dotyczyć jedynie rzeczy oznaczonych co do gatunku (np. umowa pożyczki).

3) Rzeczy podzielne i niepodzielne. Podział ten wynika z cech fizycznych rzeczy. **Rzeczami niepodzielnymi** są rzeczy, których nie można dzielić na części bez istotnej zmiany ich charakteru lub wartości. Konsekwencje tego podziału uwidaczniają się w stosunkach zobowiązaniowych, jeżeli dłużników jest kilku. Jeżeli mają oni świadczyć rzecz podzielną, każdy z nich (w braku innej umowy) odpowiada za część świadczenia. Jeżeli świadczenie dotyczyło rzeczy niepodzielnej, wierzyciel może od każdego z dłużników żądać spełnienia świadczenia w całości.

MIENIE

W myśl art. 44 kc **mieniem jest własność i inne prawa majątkowe.**

Własność i inne prawa majątkowe, stanowiące mienie państwowe przysługują Skarbowi Państwa albo innym państwowym osobom prawnym.

DEFINICJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI

Według kodeksu cywilnego **nieruchomościami** są przede wszystkim **części powierzchni ziemskiej, stanowiące odrębny przedmiot własności** określane mianem **gruntów.**

Ponadto nieruchomościami są również **budynki trwale gruntem związane** lub **części** takich **budynków**, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własność.

W takim kontekście można wyróżnić **nieruchomości gruntowe**, **nieruchomości budynkowe** oraz **nieruchomości lokalowe**.

Nieruchomości gruntowe

Ustawodawca wymaga aby oznaczona nieruchomość stanowiła **część powierzchni ziemskiej** wyodrębnioną jurydycznie jako **odrębny przedmiot własności**. Formalne wyodrębnienie prawne nieruchomości następuje w toku czynności obrotu, gdy w związku przeniesieniem własności następuje podział lub połączenie nieruchomości. A zatem pierwszorzędne znaczenie dla wyodrębnienia nieruchomości gruntowych ma **prawne kryterium własności**, przy równoczesnym oznaczeniu położenia i granic gruntu. Zasadniczo oznaczenie położenia i granic nieruchomości następuje w geodezyjnym operacie ewidencyjnym prowadzonym według prawa geodezyjnego.

Nieruchomości budynkowe

Budynki trwale z gruntem związane są nieruchomościami, o ile na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntów przedmiot własności. Zatem jedynie przepisem rangi *lex specialis* można ustanowić tak daleko posunięte wyjątki od zasady *superficies solo cedit*. Nigdy zaś nie można czynnością prawną stron ustanowić skutecznie odrębnej własności budynku, gdy brak w tej mierze wyraźnie upoważniającego przepisu.

Współcześnie z **odrębną własnością budynków** spotykamy się najczęściej w przypadku budynków pozostających na gruncie

oddanym w **użytkowanie wieczyste**. Budynki wzniesione przez użytkownika wieczystego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Zatem odrębna własność budynków jest prawem związanym z innym określonym prawem do gruntu a ściślej biorąc z prawem użytkowania wieczystego.

Nieruchomości lokalowe

Nieruchomościami są również **części budynków**, o ile na podstawie przepisów szczególnych stanowią **odrębny przedmiot własności**. Z odrębną własnością lokalu mamy do czynienia w razie jej ustanowienia na mocy określonego konstytutywnego zdarzenia cywilnoprawnego określonego przepisami o własności lokali; a więc w trybie umowy, jednostronnej czynności prawnej lub orzeczenia sądu.

Nieruchomości w ujęciu wieczystoksięgowym

Księgi wieczyste prowadzi się dla nieruchomości, które nie mają ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu. Przy tym, dla każdej nieruchomości j prowadzi się oddzielną księgę.

Właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących ze sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość. Z drugiej strony część nieruchomości może być odłączona, gdy zostaną przedstawione dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości zarówno co do części odłączonej jak i co do części pozostałej.

Nieruchomość rolna

Nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Nieruchomości rolne są rodzajem nieruchomości gruntowych. Podlegają wraz z nieruchomościami leśnymi szczególnej ochronie określonej w ustawie z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U.2004r. Nr 121, poz.1266). Szczególne zasady obrotu nieruchomościami rolnymi określa ustawa z 11.04.2003r. o kształtowaniu ustroju leśnego(Dz.U.Nr 64,poz.592). Trzeba także mieć na uwadze ustawę z 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa(Dz U.2001r.Nr 57,poz.603 ze zm.)

O rolniczym charakterze gruntu przesądza jego przeznaczenie a nie sposób aktualnego wykorzystania. Do zakwalifikowania danej nieruchomości jako rolnej wystarczy możliwość jej rolniczego wykorzystania.

Część składowa rzeczy

Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Nie można zatem rozporządzać częścią składową rzeczy, o ile nie podlega ona odłączeniu od rzeczy.

Część składowa rzeczy nie może być również przedmiotem samoistnego posiadania w rozumieniu art.336 a zatem, nie może podlegać zasiedzeniu.

Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.

Odtłaczona część składowa staje się odrębną rzeczą o ile spełnia cechy samoistnego przedmiotu materialnego. Zasadniczo własność odtłaczonych rzeczy przysługuje właścicielowi rzeczy macierzystej. Dotyczy to w szczególności **pożytków naturalnych rzeczy** a także innych **dochodów z rzeczy**.

Część składowa gruntu

Do części składowych gruntu należą w szczególności **budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane**, jak również **drzewa i inne rośliny** od chwili zasadzenia lub zasiania.

Nie stanowią części składowej gruntu tymczasowe obiekty budowlane. **Kopaliny** zaś mogą stanowić części składowe gruntu.

Urządzenia przesyłowe służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu.

Za części składowe nieruchomości uważa się także **prawa związane z jej własnością** np. **służebności gruntowe** jako prawo związane z własnością nieruchomości władnącej. Z istoty służebności gruntowych wynika, że obciążając oznaczoną nieruchomość, przysługują każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości władnącej.

Innym prawem związanym z własnością jest udział właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Wszak w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje **udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu**.

Przynależności

Przynależnościami są rzeczy ruchome potrzebne do korzystania z innej rzecz (rzeczy głównej) zgodnie z jej przeznaczeniem, jeżeli pozostają z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi.

W przeciwieństwie do części składowych przynależność zachowuje charakter rzeczy (rzeczy ruchomej) nie wchodząc w skład struktury rzeczy głównej (jako rzeczy złożonej). Pozostaje natomiast w związku funkcjonalnym z rzeczą główną. Przynależność wypełnia rolę służebną w stosunku do rzeczy głównej.

Rzeczami głównymi mogą być zarówno rzeczy ruchome jak i nieruchomości. Przynależnościami mogą być tylko rzeczy ruchome. Przynależności jako rzeczy ruchome potrzebne do korzystania z innej rzeczy (rzeczy głównej) zgodnie z jej przeznaczeniem służy do lepszego, wygodniejszego, niekiedy komfortowego korzystania z rzeczy głównej.

Prawną funkcję przynależności może spełniać jedynie rzecz należąca (w znaczeniu własności) do właściciela rzeczy głównej.

Przynależność nie traci swego charakteru przez przemijające pozbawienie jej faktycznego związku z rzeczą główną.

Czynność prawna mająca za przedmiot rzecz główną odnosi skutek także względem przynależności, chyba, że co innego wynika z treści czynności albo przepisów szczególnych.

Pożytki rzeczy

Pożytki rzeczy dzielą się na **pożytki naturalne i pożytki cywilne.**

Pożytkami naturalnymi są **plody rzeczy**(owoce, plony rolne, przychówek zwierząt) oraz inne odłączone od niej **części składowe**

(kamienie, żwir, piasek, glina). Chodzi tu przeważnie o pożytki gruntu; wyjątek stanowią pożytki zwierząt hodowlanych.

Płody oraz inne części składowe są pożytkami rzeczy z chwilą ich **odłączenia**, pod warunkiem że według **zasad prawidłowej gospodarki** stanowią **normalny dochód** z rzeczy.

Pożytkami cywilnymi rzeczy są **dochody**, które rzecz przynosi **na podstawie stosunku prawnego**. Klasycznym przykładem jest czynsz pobierany w ramach stosunku najmu lub dzierżawy.

Pożytki prawa to dochody, które rzecz przynosi zgodnie ze swym społeczno gospodarczym przeznaczeniem. Tytułem przykładu można wskazać **odsetki** od wierzytelności z tytułu kredytu lub pożyczki, **dywidendy** należne z tytułu udziału lub akcji w spółkach handlowych, **opłaty licencyjne** z tytułu rozporządzenia prawami majątkowymi na dobrach niematerialnych.

Pożytki należne

Uprawnionemu do pobierania pożytków przypadają **pożytki naturalne**, które zostały od rzeczy **odłączone w czasie trwania jego uprawnienia**. Zatem dotychczasowemu właścicielowi rzeczy przypadają pobrane przez niego pożytki, zanim nie nastąpiła utrata prawa własności, a użytkownikowi czy dzierżawcy przypadają pożytki pobrane w czasie trwania stosunku użytkowania lub dzierżawy.

Uprawnionemu do pobierania **pożytków cywilnych** przypadają należne pożytki **w stosunku do czasu trwania tego uprawnienia**. Właścicielowi przypadają więc pożytki cywilne w postaci czynszu należnego od najemcy lub dzierżawcy za okres trwania stosunku najmu, czy dzierżawy.

1.6.PRZEDMIOT PRAW RZECZOWYCH

PRAWAMI RZECZOWYMI są:

- 1) prawo własności;
- 2) użytkowanie wieczyste;
- 3) ograniczone prawa rzeczowe:
 - a) użytkowanie
 - b) służebność
 - c) zastaw
 - d) własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego
 - e) hipoteka

Wszystkie prawa rzeczowe należą do kategorii **praw majątkowych**.

Wyróżnia się **samodzielne prawa rzeczowe, prawa związane i akcesoryjne**.

Samodzielny charakter mają prawo własności, użytkowanie wieczyste, użytkowanie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. **Prawem związanym** z własnością nieruchomości jest służebność gruntowa. **Akcesoryjny** charakter mają zastaw i hipoteka. Służą one zabezpieczeniu wierzytelności, są zatem funkcjonalnie związane z wierzytelnością.

Istotne znaczenie ma podział praw rzeczowych na **zbywalne i niezbywalne**.

Niezbywalny charakter maja uzytkowanie i sluzebnosc osobiste. Natomiast sluzebnosc gruntowa jako prawo zwiazane podlega rozporzadzeniu wraz z prawem wlasnosc nieruchomosci wladnqcej. Zastaw z racji jego akcesoryjnosc nie moze byc przeniesiony bez wierzytelnosci ktora zabezpiecza.

*Ustawodawca z uwagi na bezwzglydny charakter praw rzeczowych zastrzega zamknity katalog praw rzeczowych(**Numerus clausus praw rzeczowych**). Rowniez z powodu bezwzglydnego ich charakteru, prawa rzeczowe powinny byc **jawne**. Jawnosc praw rzeczowych jest bowiem gwarancja (a raczej warunkiem) ich ochrony. W przypadku nieruchomosci najdoskonalsza forma ujawnienia praw rzeczowych jest **wpis do ksiegi wieczystej**. W pozostałych przypadkach **posiadanie rzeczy**. Dotyczy to rzeczy ruchomych ora nieruchomosci nie majacych urzadzanej ksiegi wieczystej. Z posiadaniem rzeczy wiaze sie zespól domniemán prawnych.*

WLASNOSC jest kategorią zarówno ekonomiczną jak i prawną.

*W sensie ekonomicznym wlasnosc okreslana jest jako stosunek do dóbr materialnych, obejmujacy wszelkie formy przynaloznosci tych dóbr do poszczególnych osób. **Prawo wlasnosc** stanowi forme takiej przynaloznosci uregulowana przez prawo.*

Instytucja prawa wlasnosc jest najdonioslejsza instytucja prawa rzeczowego. Spośród wszystkich praw rzeczowych prawo wlasnosc daje wlascielowi najszersze uprawnienia .Treść prawa wlasnosc okresla art. 140 kc. Zgodnie z ktorym w granicach okreslonych przez ustawy i zasady wspolzycia spolecznego wlasciel moze z wyłączeniem innych osób korzystac z rzeczy zgodnie ze spoleczno-gospodarczym przeznaczeniem swego praw, w szczegolnosci moze

pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Uprawnienia właściciela:

- 1. Uprawnienie do posiadania rzeczy (jus possidendi)*
- 2. Uprawnienie do używania rzeczy (jus utendi)*
- 3. Uprawnienie do pobierania pożytków (jus fruendi)*
- 4. Uprawnienie do zużycia i przetworzenia rzeczy (jus abutendi)*
- 5. Uprawnienie do rozporządzania rzeczą (jus disponendi)*

Granice prawa własności

- przepisy ustaw;*
- zasady współżycia społecznego;*
- społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa własności*

Przestrzenne granice prawa własności

- granice geodezyjne (prGeod)*
- pionowy zasięg własności nieruchomości (art.143kc)*

Immisje

Stan oddziaływania na nieruchomości sąsiednie zakłócający korzystanie z nieruchomości przez ich właścicieli. Immisja jest działaniem na gruncie własnym, ze skutkami odczuwanymi na gruntach sąsiednich.

Immisje dzielimy na bezpośrednie oraz pośrednie.

Immisje bezpośrednie

Są w zupełności zakazane podobnie jak fizyczna ingerencja na cudzym gruncie. Wynika to z ogólnej konstrukcji prawa własności (art.140 kc).

Immisje pośrednie

W myśl art.144kc. zabronione są immisje zakłócające ponad przeciętną miarę korzystanie z nieruchomości sąsiednich. Właściwą miarę wyznacza się zaś za pomocą obiektywnego kryterium społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz stosunków miejscowych(np. wytwarzanie cieczy, pary, dymu, pyłu gazów, ciepła, spalin, hałasów, zapachów, wstrząsów itp.)

Szczególny sposób zakłócenia korzystania z nieruchomości sąsiedzkich to dokonywanie robót ziemnych grożących utratą oparcia (art.147 kc).

Właściwym środkiem prawnym przysługującym właścicielowi nieruchomości przeciwko zakłóceniom przewyższającym przeciętną miarę jest **roszczenie negatoryjne** art.222§ 2 kc)

Nabycie i utrata własności może nastąpić:

- 1) w drodze umowy przeniesienia własności (sprzedaż, zamiana, darowizna);
- 2)z mocy samego prawa (zasiedzenie);
- 3)z mocy orzeczenia sądowego(np. orzeczenia o zniesieniu współwłasności)

Wyróżnia się **nabycie pierwotne** własności w razie którego nabywca nie wywodzi swego prawa od innej osoby (poprzedniego właściciela), lecz nabywa je niezależnie od praw poprzednika oraz **nabycie pochodne** przy którym zachodzi węzeł następstwa prawnego. Tutaj

właściciel wywodzi swe prawa od poprzednika. Przykładem takiego nabycia jest przeniesienie własności (sprzedaż, zamiana, darowizna), ustawowe lub testamentowe powołanie do dziedziczenia.

Zasiedzenie, wywłaszczenie, zawłaszczenie porzuconej rzeczy ruchomej to klasyczne przykłady nabycia pierwotnego.

Przeniesienie własności oznacza przejście własności na podstawie umowy. Mamy tu do czynienia z pochodnym nabyciem własności w wyniku zgodnych oświadczeń woli zbywcy i osoby nabywającej prawo.

Generalnie rzecz biorąc przeniesienie własności następuje z różnej przyczyny prawnej. Służą temu różne typy umów; umowa sprzedaży, zamiany, darowizny itp. W polskim systemie prawnym przyjęto jako zasadę model o podwójnym skutku zobowiązującym-rozporządzającym. Zatem własność rzeczy zgodnie treścią art.155 przechodzi na nabywcę na podstawie dokonującej się w jednym akcie **umowy o podwójnym skutku zobowiązującym-rozporządzającym**.

Przeniesienie własności **rzeczy oznaczonych co do tożsamości** następuje **z chwilą zawarcia umowy**.

Jeżeli przedmiotem umowy zobowiązującej do przeniesienia własności są **rzeczy oznaczone co do gatunku**, do przeniesienia własności **potrzebne jest przeniesienie posiadania rzeczy**. To samo dotyczy **rzeczy przyszłych**.

Zasiedzenie

W trybie zasiedzenia nabywa się **prawo własności, prawo użytkowania wieczystego, niektóre służebności gruntowe, udział we współwłasności, ustanowioną wcześniej odrębną własność lokalu**.

Przesłanki zasiedzenia

- posiadanie samoistne (takie , jakie odpowiada prawu własności);
- ciągłość posiadania (posiadanie nieprzerwane)
- upływ czasu zastrzeżonego w ustawie;
- dobra wiara posiadacza (w przypadku rzeczy ruchomych do zasiedzenia konieczna jest dobra wiara, w odniesieniu do nieruchomości dobra wiara skraca termin zasiedzenia do lat 20-tu.

Skutki zasiedzenia – posiadacz rzeczy nabywa prawo własności. Traci je dotychczasowy właściciel .Nabycie i utrata własności następuje *ex lege* z upływem terminu zasiedzenia. Formalne stwierdzenie zasiedzenia następuje na drodze sądowej w postępowaniu nieprocesowym o stwierdzenie zasiedzenia (art. 609-610 kpc).

Szczególne zasady obrotu nieruchomościami

- 1)zakaz zastrzegania warunku i terminu;
- 2)wymóg aktu notarialnego;
- 3)materialna i formalna kauzalność umowy przenoszącej własność nieruchomości;
- 4)wymóg wpisu do księgi wieczystej

Ochrona własności

W wydaniu prawnie rzeczowym ochronę klasyczną zapewniają dwa roszczenia:

- 1) roszczenie windykacyjne (art. 222§1)**

2) roszczenie negatoryjne (art. 222§2)

To podstawowe środki petytoryjne ochrony prawa własności.

*Z roszczeniem windykacyjnym wiążą się ewentualnie, przy spełnieniu dalszych warunków **uzupełniająco roszczenia** właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy , o zwrot nakładów i naprawienie szkody z tytułu pogorszenia lub utraty rzeczy (art.224-225 kc).Z drugiej z strony należy też mieć na uwadze przeciwstawne roszczenia posiadacza o zwrot nakładów na rzecz.*

*Podstawą wystąpienia z **roszczeniem windykacyjnym** jest takie naruszenie prawa własności, które pozbawiło właściciela władania rzeczą. Treścią tego roszczenia jest żądanie właściciela wydania mu rzeczy od osoby, która nią włada bez podstawy prawnej. Inaczej rzecz biorąc roszczenie windykacyjne przysługuje nieposiadającemu właścicielowi przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi.*

Roszczenie negatoryjne przysługuje właścicielowi przeciwko osobie , która narusza jego prawo własności w inny sposób niż przez pozbawienie władztwa nad rzeczą .Treścią tego roszczenia jest żądanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń.

Roszczenia windykacyjne i negatoryjne dochodzone są w postępowaniu sądowym. Powództwa za pomocą których właściciele dochodzą tych roszczeń noszą nazwę powództw windykacyjnych i negatoryjnych.

Współwłasność

Własność tej samej rzeczy przysługuje niepodzielnie kilku osobom(art.195 kc).

Kodeks cywilny wyróżnia dwa rodzaje współwłasności:

1)współwłasność łączna- jest zawsze powiązana z określonym stosunkiem osobistym, który stanowi jej podstawę i bez którego współwłasność ta istnieć nie może. Stosuje się do niej przepisy regulujące podstawowy z stosunek, którego współwłasność ta wynika. Przykładem współwłasności łącznej jest wspólność majątkowa małżonków, współwłasność między wspólnikami spółki cywilnej, spółki jawnej czy komandytowej.

Przy współwłasności łącznej udziały współwłaścicieli w rzeczy wspólnej nie są oznaczone. Współwłaściciele nie mogą więc rozporządzać swoimi udziałami w rzeczy wspólnej, nie mogą żądać (z nielicznymi wyjątkami) zniesienia współwłasności łącznej, dopóki istnieje stosunek osobisty stanowiący jej podstawę.

2)współwłasność w częściach ułamkowych polega na tym, że w rzeczy wspólnej każdy z współwłaścicieli ma swój udział oznaczony ułamkiem. Udział ten ma charakter abstrakcyjny w tym sensie, że określony jest jedynie ułamkiem całości. Faktyczna konkretyzacja może nastąpić w wypadku zniesienia współwłasności.

Przy współwłasności w częściach ułamkowych każdy z współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Każdy jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Poszczególni współwłaściciele są uprawnieni do współposiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej w przypadającym im zakresie.

Zniesienie współwłasności może nastąpić w drodze porozumienia współwłaścicieli oraz na mocy orzeczenia sądu. Każdemu z współwłaścicieli przysługuje roszczenie o zniesienie współwłasności. Roszczenie takie nie ulega przedawnieniu.

Zarząd rzeczą wspólną

Pod pojęciem **zarządu** należy rozumieć dokonywanie wszelkich **czynności o charakterze faktycznym i prawnym**, dotyczących rzeczy zakresie jej utrzymywania, gospodarowania, rozporządzania.

Każdy ze współwłaścicieli jest zobowiązany do **współdziałania** zarządzie rzeczą wspólną (art. 200 kc).

Zarząd ustawowy zakłada sprawowanie zarządu przez samych współwłaścicieli.(art. 200kc).Przy tym do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Natomiast do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli.

Za **czynności zwykłego zarządu** należy uznać załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymywaniem jej w niepogorszonym stanie w ramach aktualnego jej przeznaczenia.(utrzymanie, remonty, ubezpieczenie).

Inne czynności mieszczą się w **kategorii przekraczających zwykły zarząd** (czynność zbycia, obciążenia rzeczy, wynajęcia, wdzierżawienia rzeczy, zmiana przeznaczenia rzeczy, wzniesienie lub przebudowa budynku).

Zarząd umowny

Klasycznym rozwiązaniem umownym jest powierzenie zarządu rzeczą wspólną oznaczonemu zarządcy z grona współwłaścicieli lub osób trzecich z równoczesnym określeniem praw i obowiązków zarządcy.

Zarząd sądowy

*Każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy, jeżeli nie można uzyskać zgody współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli krzywdzi mniejszość. W takim znaczeniu mówimy o **zarządzie sądowym** orzeczonym przez sąd i nadzorowanym przez sąd. Stosuje się do niego odrębne przepisy KPC(art.935-941).Dotyczą one wyłącznie **zarządu wspólną nieruchomością**.*

UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Jest prawem rzeczowym polegającym na długotrwałym użytkowaniu gruntów Skarbu Państwa a także stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków przez inne osoby fizyczne bądź prawne.

Użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym pośrednim pomiędzy prawem własności a ograniczonymi prawami rzeczowymi.

*Treść prawa użytkowania wieczystego określa art.233 Kc, zgodnie z którym w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste użytkownik może **korzystać z***

gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim **prawem rozporządzać.**

Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez użytkownika wieczystego stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Ustanowienie użytkowania wieczystego następuje **w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.** Istotnym postanowieniem umowy jest oznaczenie nieruchomości, sposobu korzystania z nieruchomości, określenie rodzaju inwestycji, warunków i terminów ewentualnej odbudowy albo rozbiórki budynków i urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego. Istotnym postanowieniem umowy jest określenie terminu użytkowania wieczystego. Zasadniczo oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje **na okres dziewięćdziesięciu dziewięciu lat.** W wypadkach wyjątkowych, gdy cel gospodarczy użytkowania wieczystego nie wymaga tak długiego okresu, dopuszczalne jest oddanie gruntu na okres krótszy, **co najmniej jednak lat czterdzieści.**

Zarówno oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste jak i przeniesienie tego prawa wymaga **wpisu do księgi wieczystej.**

OGRANICZONE PRAWA RZECZOWE

To prawa na rzeczy cudzej. Polegają na wykonywaniu niektórych uprawnień przysługujących w zwykłych warunkach właścicielowi. W takim znaczeniu stanowią **obciążenia** prawa własności.

Ograniczonymi prawami rzeczowymi są:

- 1) użytkowanie;
- 2) służebność;
- 3) zastaw;
- 4) hipoteka;
- 5) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Zasadniczo **przedmiotem ograniczonych praw rzeczowych** są **rzeczy** w rozumieniu art.45 kc. Jednakże wyjątkowo- z mocy przepisu szczególnego spotykamy obok tego wybrane postacie ograniczonych praw rzeczowych obciążających **inne prawa majątkowe**. Dopuszcza się mianowicie użytkowanie praw (art.265kc), zastaw na prawach (art.327 kc), , hipotekę na użytkowaniu wieczystym(art.65 ust.3 KWU), hipotekę na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (art.65 ust.4 pkt 1-3) oraz hipotekę na wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (art. 65 ust.4 pkt 4KWU).

Zasadniczo **ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego** następuje **w drodze umowy** zawartej między właścicielem obciążonej rzeczy a nabywcą prawa. Wyjątkowo ustawodawca dopuszcza powstanie ograniczonego prawa **z mocy samego prawa**(zasiedzenie służebności, zastaw ustawowy, hipoteka ustawowa) **na mocy orzeczenia sądowego**(ustanowienie służebności drogi koniecznej czy też służebności gruntowej niezbędnej z powodu przekroczenia granic gruntu sąsiedniego przy wznoszeniu budynku) **i na mocy decyzji administracyjnej** (ustanowienie w trybie wywłaszczenia niezbędnych służebności gruntowych).

Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych do **ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego** stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności. Jednakże do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego nie stosuje się przepisów o niedopuszczalności warunku lub terminu. Forma aktu notarialnego jest potrzebna tylko dla oświadczenia właściciela, który prawo ustanawia.

Ustawodawca dopuszcza możliwość **zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego**. Potrzebna jest w tym celu **umowa między uprawnionym a właścicielem rzeczy obciążonej**. Wyjątkowo zmiana treści ograniczonego prawa rzeczowego następuje **na mocy orzeczenia sądowego** (dotyczy służebności art.290 i 291 kc).

Wygaśnięcie ograniczonego prawa rzeczowego następuje w razie jego przejścia na właściciela rzeczy obciążonej albo jeżeli ten, komu prawo takie przysługuje, nabędzie własność rzeczy obciążonej.

UŻYTKOWANIE

Prawo użytkowania polega na obciążeniu rzeczy prawem do jej używania i pobierania jej pożytków (art.252 kc).Użytkowanie jest niezbywalne.

Przedmiotem użytkowania może być zarówno rzecz ruchoma, nieruchomości jak i prawo.

Powstanie użytkowania następuje w trybie umownego ustanowienia prawa.

Użytkowanie wygasa w razie zrzeczenia się prawa oraz w przypadku konfuzji a także w razie niewykonywania przez lat dziesięć.

W kodeksie cywilnym wyróżnia się trzy rodzaje podmiotowe użytkowania:

- użytkowanie przez osoby fizyczne;*
- użytkowanie przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne;*
- oraz inne wypadki użytkowania.*

SŁUŻEBNOŚCI

Służebności należą do najdawniej znanych ograniczeń własności. Stanowią grupę ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomości. Najczęściej zaś występują w stosunkach sąsiedzkich.

Służebność *jest obciążeniem cudzej nieruchomości mającym na celu zwiększenie użyteczności innej nieruchomości albo też zaspokojenie określonych potrzeb oznaczonej osoby fizycznej.*

*Wyróżniamy **służebności gruntowe** przysługujące każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości władnącej oraz **służebności osobiste** przysługujące osobie fizycznej.*

Służebność gruntowa *polega na tym, iż oznaczoną nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej(art. 285 kc).*

Służebność osobista *polega na tym, że nieruchomość można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby prawem, którego treść odpowiada treści nieruchomości gruntowej (art.296kc).*

Służebności powstają przede wszystkim w trybie umownym.

Następuje tu zawarcie umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości obciążonej a nabywającym prawo służebności właścicielem nieruchomości władnącej. Wymagana jest pod rygorem nieważności forma aktu notarialnego.

*Wyjątkowo służebność gruntową można nabyć **przez zasiedzenie** lecz tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia.*

*Według zasad ogólnych **służebności gruntowe wygasają** podobnie jak wszelkie ograniczone prawa rzeczowe- **w razie zrzeczenia się prawa oraz w razie konfuzji** a także wskutek niewykonywania przez lat dziesięć. Wyjątkowo **na mocy orzeczenia sądowego**.*

WŁASNOŚCIOWE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

***Własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu** obciąża nieruchomość spółdzielczą. Obciążeniu podlega prawo własności nieruchomości, gruntu wraz z budynkiem oraz innymi urządzeniami stanowiącymi części składowe gruntu. W razie użytkowania wieczystego gruntu obciążone zostaje to prawo oraz związana z nim własność budynków i innych urządzeń.*

Jest to prawo zbywalne, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

Własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego można przenieść pod warunkiem i z zastrzeżeniem terminu, bowiem nie ma zastosowania art. 157§ 1 kc.

Dopuszcza się zawarcie umowy przewłaszczenia tego prawa na zabezpieczenie.

Do ochrony spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się przepisy o ochronie własności.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu reguluje prawo spółdzielcze.

ZASTAW

Jest ograniczonym prawem rzeczowym służącym zabezpieczeniu wierzytelności na rzeczy ruchomej.

W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można rzecz ruchomą obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel będzie mógł dochodzić zaspokojenia z rzeczy bez względu na to czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistego właściciela rzeczy (art.306 kc).

Przedmiotem prawa zastawu są rzeczy ruchome a także prawa jeżeli są zbywalne(art.327 kc).

***Do ustanowienia prawa zastawu potrzebna jest umowa** między właścicielem a wierzycielem oraz z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych **wydanie rzeczy** wierzycielowi albo osobie trzeciej na którą strony się zgodziły.*

*Niekiedy wyjątkowo prawo zastawu powstaje **ex lege** na mocy szczególnego przepisu ustawy.*

Szczególną odmianą zastawu umownego stanowi zastaw rejestrowy, który regulują odrębne przepisy.

HIPOTEKA

Jest ograniczonym prawem rzeczowym służącym podobnie jak zastaw zabezpieczeniu wierzytelności .Hipoteka może być ustanowiona na nieruchomości.

***Do ustanowienia hipoteki konieczna jest umowa stron** oraz dokonanie odpowiedniego **wpisu w księdze wieczystej**.*

*Hipoteka zabezpiecza wierzytelności pieniężne i może być wyrażona tylko w oznaczonej sumie pieniężnej. **Istota zabezpieczenia hipotecznego** polega na tym ,ze wierzycielowi służy prawo zaspokojenia swej wierzytelności z nieruchomości obciążonej hipoteką z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami. Oznacza to, że wierzyciel na rzecz którego ustanowiono hipotekę, ma pierwszeństwo w zaspokojeniu swych roszczeń przed wierzycielami, którzy nie są wierzycielami hipotecznymi, jak również przed wierzycielami hipotecznymi wpisanymi do księgi wieczystej w dalszej kolejności.*

*Zasadniczym, zwyczajnym źródłem hipoteki jest **umowa** .Umowę taką zawierają wierzyciel , stający od tej pory w roli **wierzyciela hipotecznego** oraz właściciel obciążonej nieruchomości, stający się **dłużnikiem hipotecznym**. Oświadczenie właściciela obciążonej nieruchomości musi być złożone w formie aktu notarialnego. Oświadczenie wierzyciela może być złożone w dowolny sposób. W zawartej umowie należy określić zabezpieczoną **wierzytelność**, ze wskazaniem jej wysokości, a w przypadku hipoteki kaucyjnej przynajmniej dokonać oznaczenia najwyższej sumy zabezpieczenia.*

*Do powstania hipoteki niezbędny jest **wpis w księdze wieczystej**.*

*W określonych ustawą – rzadkich, a uzasadnionych przypadkach hipoteka może powstać i zostać wpisana do księgi wieczystej na wniosek wierzyciela nawet bez wyrażonej w umowie zgody właściciela nieruchomości na obciążenie jego prawa. Mówimy wówczas **hipotece przymusowej**.*

*Według właściwych przepisów wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona **tytułem wykonawczym**, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika. Ponadto hipotekę przymusową można uzyskać na podstawie **tymczasowego zarządzenia sądu albo postanowienia prokuratora**.*

*Hipoteka przymusowa wpisana na podstawie nieprawomocnego orzeczenia, tymczasowego zarządzenia sądu oraz postanowienia prokuratora jest **hipoteką kaucyjną**.*

*Hipoteka powstająca z mocy samego prawa zabezpieczająca wierzytelność państwową nosi nazwę **hipoteki ustawowej**.*

Hipoteka wygasa w razie zrzeczenia się prawa oraz w przypadku konfuzji.

Hipoteka jest przedmiotem regulacji ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece.

Opracowała: mgr Danuta Konarska

