

- ▲ **POLSKIE PRAWO RZECZOWE – PODSTAWOWE INFORMACJE**
- ▲ **Projekt „Prowadzenie Punktu Nieodpłatnego Poradnictwa Obywatelskiego w Starym Sączu” 2025**

Zadanie zrealizowano przy wsparciu finansowym Powiatu Nowosądeckiego

„Mienie”, „rzecz” i podstawowe pojęcia

- Mieniem jest własność i inne prawa majątkowe, rzeczami w rozumieniu Kodeksu cywilnego są wyłącznie przedmioty materialne;
- Definicje te wyznaczają zakres stosowania przepisów o własności i innych prawach rzeczowych
- Niniejsze opracowanie wykonane jest na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego

Nieruchomości – definicja i postacie

- Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty) oraz budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności

Ruchomości – ujęcie negatywne

- Rzeczy ruchome to wszelkie rzeczy niebędące nieruchomościami w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego
- mimo braku pozytywnej definicji ustawowej utrwalone jest ujmowanie ich przez ujęcie negatywne, co ma znaczenie dla sposobów przeniesienia własności i posiadania - obrót

Części składowe rzeczy

- Część składowa nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, a do części składowych nieruchomości zalicza się m.in. budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane oraz drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania
- do części składowych należą też prawa związane z własnością nieruchomości

Przynależności oraz pożytki rzeczy

- Przynależnością jest rzecz ruchoma potrzebna do korzystania z innej rzeczy (rzeczy głównej) zgodnie z jej przeznaczeniem i pozostająca z nią w tym samym stosunku faktycznym;
- pożytki dzielą się na naturalne i cywilne

Treść prawa własności

- Właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem własności, w granicach ustaw i zasad współżycia społecznego
- Właściciel może pobierać pożytki i dochody oraz rozporządzać rzeczą, przy czym wykonywanie prawa własności podlega licznym ograniczeniom przewidzianym w przepisach (ważne!)

Granice przestrzenne własności gruntu i immisje

- Własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią w granicach wyznaczonych społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa i zgodnie z przepisami szczególnymi,
- właściciel powinien powstrzymać się od działań zakłócających korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę - kwestia sporów tzw. Immisyjnych

Ochrona własności – roszczenie windykacyjne i negatoryjne

- Właściciel może żądać wydania rzeczy od osoby, która nią włada faktycznie bez skutecznego względem właściciela tytułu,
- Właściciel może domagać się przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania naruszeń, gdy naruszenie nie polega na pozbawieniu władztwa - ochrona petytoryjna

Współwłasność

- Współwłasność polega na tym, że własność tej samej rzeczy przysługuje niepodzielnie kilku osobom, z czego wynikają uprawnienia do współposiadania i współkorzystania oraz mechanizmy zarządzania i zniesienia współwłasności
- Sposoby zniesienia współwłasności: podział rzeczy, przyznanie jednemu współwłaścicielowi ze spłatami lub sprzedaż - ważne w kontekście sporów sądowych!

Posiadanie

- Posiadaczem jest zarówno ten, kto faktycznie włada rzeczą jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto faktycznie włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca lub dzierżawca (posiadacz zależny)

Nabycie własności

- Kodeks Cywilny rozróżnia nabycie pierwotne (np. zasiedzenie) oraz pochodne (na podstawie czynności prawnej),
- Uwaga: w pochodnym nabyciu, co do zasady, przeniesienie własności następuje z chwilą zawarcia umowy zobowiązującej, jeśli dotyczy rzeczy oznaczonych co do tożsamości, z wyjątkami uregulowanymi w przepisach szczególnych

Zasiedzenie nieruchomości

- Własność nieruchomości można nabyć przez zasiedzenie po upływie ustawowych terminów, zróżnicowanych ze względu na dobrą lub złą wiarę posiadacza,
- Aby zasiedzieć nieruchomość wymaga samoistnego posiadania nieprzerwanego przez czas odpowiadający przepisom - 20/30 lat

Niedopuszczalność warunku/terminu przy rozporządzeniu nieruchomością

- Własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu
- jeżeli jednak sama umowa zobowiązująca została zawarta pod warunkiem lub z terminem, potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron obejmujące bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności - dodatkowa umowa!

Szczególna forma przy umowach w obrocie nieruchomości – akt notarialny

- Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości wymaga formy aktu notarialnego;
- to samo dotyczy umowy przenoszącej własność zawieranej w celu wykonania istniejącego zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości, przy czym zobowiązanie to powinno być w akcie wymienione - patrz wcześniejszy slajd
- Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi

Sprzedaż nieruchomości

- Sprzedaż jest umową, przez którą sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić cenę, przy czym w wypadku nieruchomości do powstania i wykonania tego zobowiązania konieczna jest forma aktu notarialnego oraz uwzględnienie reguł, o których pisano wcześniej!

Ustanowienie i zrzeczenie ograniczonych praw rzeczowych

- Ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego co do zasady podlega przepisom o przeniesieniu własności, a na nieruchomości nie stosuje się zakazu warunku lub terminu
- dla skuteczności wystarcza akt notarialny dla oświadczenia właściciela ustanawiającego prawo, zaś zrzeczenie przez uprawnionego powoduje wygaśnięcie, a gdy prawo ujawniono w księdze wieczystej — potrzebny jest także wpis wykreślający

Służebności gruntowe

- Służebność gruntowa polega na obciążeniu nieruchomości (obciążonej) na rzecz innej nieruchomości (władnącej) w taki sposób, że właściciel nieruchomości władnącej może w oznaczonym zakresie korzystać z nieruchomości obciążonej.

Służebności gruntowe

- Właściciel nieruchomości obciążonej musi znosić określone działania lub powstrzymać się od nich
- służebność gruntowa może istnieć wyłącznie w celu zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej!

Zasiedzenie służebności gruntowej

- Służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie wyłącznie wtedy, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia (np. utrwalonego przejazdu)
- Odpowiednie stosowanie przepisów o zasiedzeniu własności nieruchomości

Służebność drogi koniecznej

- Jeżeli nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do niej budynków gospodarskich, właściciel może żądać ustanowienia niezbędnej służebności drogowej za wynagrodzeniem, z prowadzeniem drogi z jak najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które ma przebiegać

Służebności osobiste

- Służebność osobista obciąża nieruchomości na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem odpowiadającym treści służebności gruntowej,
- przepisy o służebnościach gruntowych stosuje się odpowiednio z modyfikacjami wynikającymi z rozdziału o służebnościach osobistych

Służebność mieszkania

- Mający służebność mieszkania może przyjąć na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnie, a inne osoby tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego;
- można się też umówić, że po śmierci uprawnionego prawo będzie przysługiwać jego najbliższemu
- Nie mylić z umową dożywocia!

Niezbywalność i wygaśnięcie służebności osobistych

- Służebności osobiste są niezbywalne i nie można przenieść uprawnień do ich wykonywania
- wygasają najpóźniej ze śmiercią uprawnionego, (osobisty charakter tych praw i ich ścisłe powiązanie z osobą uprawnioną)

Przeniesienie własności nieruchomości

- W praktyce przeniesienie własności w drodze umowy przenoszącej zawieranej w wykonaniu uprzedniego zobowiązania następuje w akcie notarialnym, który wskazuje podstawę zobowiązania (np. sprzedaż, darowizna), a zgodne oświadczenia stron co do chwili przejścia własności decydują o skutku rozporządzającym w granicach dopuszczonych przez ustawę

Umowa przedwstępna a przeniesienie własności

- Ważne dla praktyki: Umowa przedwstępna zobowiązuje do zawarcia umowy przyrzeczonej i powinna określać jej istotne postanowienia
- w obrocie nieruchomościami pełni funkcję przygotowawczą (nie przenosi własności!), a dla dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej i skutków różnicę czyni dochowanie formy właściwej dla umowy przyrzeczonej