

Niewłasnościowe prawa rzeczowe

Tomasz A. Winiarczyk

formy prawne władania rzeczą

własność	użytkowanie wieczyste	ograniczone prawa rzeczowe
najszersza, niemal nieograniczona prawna forma władania rzeczą	prawo do korzystania z gruntu Skarbu Państwa lub JST na czas 40-99 lat	prawa przysługujące w określonym zakresie względem danej rzeczy <ul style="list-style-type: none">• użytkowanie• służebność• zastaw• hipoteka• spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

użytkowanie wieczyste

- polega na oddaniu w użytkowanie nieruchomości gruntowej będącej własnością Skarbu Państwa, województwa, powiatu bądź gminy lub związku tych jednostek osobie fizycznej lub prawnej na czas określony co do zasady jako 99 lat

użytkowanie wieczyste

- Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa a położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym, i osobom prawnym.

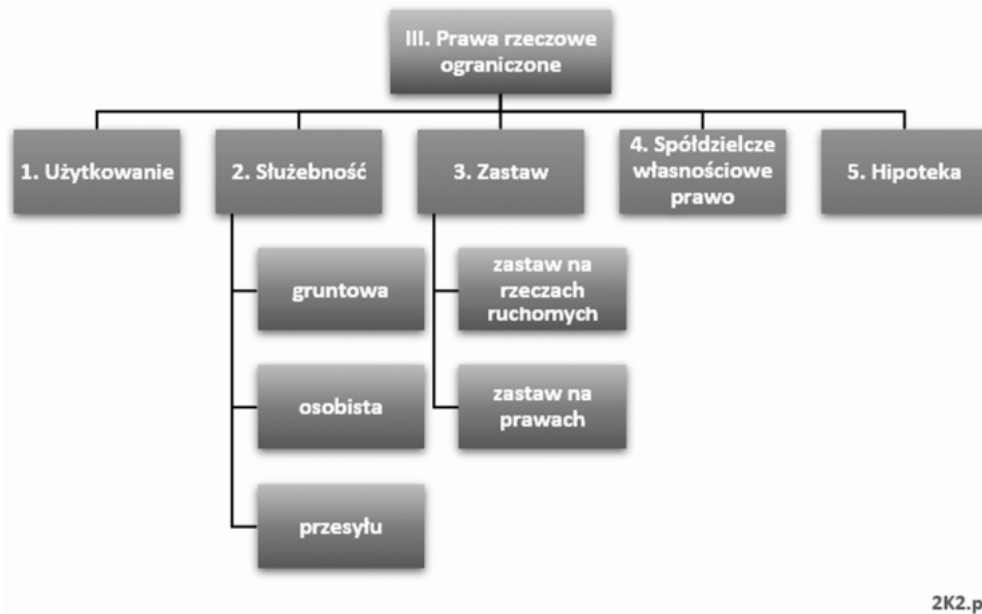
użytkowanie wieczyste

- Dla oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, przedłużenia umowy o poddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz dla przeniesienia tego prawa wymagana jest **forma aktu notarialnego** oraz **wpis w księdze wieczystej (ma on charakter konstytutywny)**.

użytkowanie wieczyste

- Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje na okres 99 lat.
 - Możliwe jest oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste na czas krótszy, nie mniej jednak niż na lat 40.
- Użytkownik wieczysty jest zobowiązany uiszczać, przez cały czas trwania użytkowania wieczystego, opłatę roczną.
- Budynki i inne urządzenia znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, a także wybudowane przez użytkownika wieczystego stanowią jego własność.

OGRANICZONE PRAWA RZECZOWE



ograniczone prawa rzeczowe

- użytkowanie
- służebność
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- zastaw
- hipoteka

SŁUŻEBNOŚĆ

służebność gruntowa

- prawo obciążające nieruchomości służebną w celu zwiększenia użyteczności innej nieruchomości zwanej władnącą

służebność osobista

- prawo obciążające nieruchomości służebną w celu zapewnienia zaspokojenia określonych potrzeb osoby fizycznej

służebność

służebność gruntowa

- służebności czynne:
 - służebność przejazdu czy przechodu, czerpania wody, oparcia wznoszonego domu o mur sąsiada
- służebności bierne:
 - zakaz wznoszenia budynku przez właściciela ponad określoną wysokość

służebność osobista

- służebność mieszkania

służebność przesyłu

- ❑ może zostać ustanowiona jedynie na rzecz przedsiębiorcy który zamierza wybudować bądź jest właścicielem urządzeń służących do przesyłu mediów, przykładowo: sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, telefonicznej, gazowej
- ❑ polega na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń
 - w szczególności może przeprowadzić linię energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną przez obciążoną nieruchomość, ma też prawo do dokonywania remontów, usuwania awarii tych urządzeń

służebność

- ❑ służebność ogranicza możliwość dysponowania obciążoną nieruchomością przez jej właściciela
- ❑ służebność wygasa w szczególności na skutek:
 - upływu terminu określonego w umowie
 - zrzeczenia się jej przez uprawnionego
 - nabycia przez osobę, której przysługuje prawo służebności prawa własności nieruchomości tzw. konfuzja praw
 - niewykonywania jej przez lat 10
 - zniesienia służebności prawomocnym orzeczeniem sądu

UŻYTKOWANIE

- polega na tym, że rzecz można obciążyć prawem do jej używania i pobierania jej pożytków
- najszersze, pod względem uprawnień biorącego ograniczone prawo rzeczowe
- prawo terminowe bądź bezterminowe, w zależności od umowy stron
- prawo odpłatne lub nieodpłatne, w zależności od umowy stron
- użytkowanie wygasa wskutek niewykonywania przez lat dziesięć
- użytkowanie ustanowione na rzecz osoby fizycznej wygasa najpóźniej z jej śmiercią

użytkowanie a dzierżawa

- Użytkowanie i dzierżawa w swojej treści są w zasadzie identyczne
- Użytkowanie ma zupełnie odmienną naturę prawną:
 - dzierżawa to stosunek czysto obligacyjny, wiążący tylko strony umowy, a użytkowanie, jako prawo rzeczowe, jest skuteczna wobec osób trzecich
 - rozkład uprawnień i obowiązków stron stosunku użytkowania jest sztywny (strony mogą go zmieniać tylko w ściśle określonym, niewielkim zakresie), natomiast dzierżawa dopuszcza praktycznie dowolne kształtowanie uprawnień i obowiązków stron

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

- ograniczone prawo rzeczowe stanowiące formę korzystania z lokali spółdzielczych, na którego treść składają się:
 - prawo do korzystania z lokalu oraz
 - prawo do rozporządzania swoim prawem, w tym wynajęcia albo oddania do bezpłatnego korzystania zgodnie z przeznaczeniem lokalu

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

- od 31 lipca 2007 r. nie ma możliwości ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
- osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może założyć księgę wieczystą na to prawo, ale nie jest to konieczne
- prawo zbywalne, t.j. przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji, czyli można takie prawo do mieszkania sprzedać, darować, zapisać komuś w testamencie, obciążyć hipoteką
- z prawem tym związany jest obowiązek wnoszenia do spółdzielni tzw. opłat eksploatacyjnych oraz obowiązek świadczeń na wkład budowlany oraz obowiązek uzupełniania wkładu budowlanego

ZASTAW

- ograniczone prawo rzeczowe, ustanawiane w celu zabezpieczenia wierzytelności, które może być ustanowione jedynie na rzeczach ruchomych i wyjątkowo na zwierzętach,** służące zabezpieczeniu wierzytelności wynikającej z oznaczonego stosunku prawnego, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z rzeczy zastawionej (zwierzęcia), z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi każdego właściciela rzeczy (zwierzęcia)
- przedmiotem zastawu mogą być też prawa zbywalne (np. wierzytelności, obligacje, akcje)

zastaw

- dla ustanowienia zastawu potrzebna jest umowa między właścicielem a wierzycielem, oraz, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wydanie rzeczy wierzycielowi lub osobie trzeciej, na którą strony się zgodziły
- w przypadku zastawu rejestrowego wydanie rzeczy nie jest konieczne (zastaw na rzecz banku: rzecz zastawiona może pozostać w posiadaniu właściciela)

zastaw — strony

- zastawnik** – wierzyciel, którego wierzytelność została zabezpieczona, np. osoba, która udziela pożyczki, a jej spłatę zabezpiecza biorąc pod zastaw samochód dłużnika
- zastawca** – właściciel rzeczy, na której ustanawia się zastaw

zastaw

- Zastaw wygasa w przypadku:
 - wygaśnięcia wierzytelności
 - przeniesienia wierzytelności zabezpieczonej, bez przeniesienia zastawu
 - zwrócenia przez zastawnika rzeczy zastawcy
 - rozwiązania umowy zastawu przez strony
- Po wygaśnięciu zastawu zastawnik powinien zwrócić rzecz zastawcy.

HIPOTEKA

- ❑ **ograniczone prawo rzeczowe, ustanawiane w celu zabezpieczenia wierzytelności, które może być ustanowione jedynie na nieruchomościach oraz na wybranych prawach** (własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, wierzytelność zabezpieczona hipotecznie), służące zabezpieczeniu wierzytelności wynikającej z oznaczonego stosunku prawnego, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi każdego właściciela nieruchomości

hipoteka

- ❑ może obciążać nieruchomość, użytkowanie wieczyste, spółdzielcze prawo do lokalu, wierzytelność zabezpieczoną hipotecznie, w całości lub w części ułamkowej, stanowiącej udział współwłaściciela

hipoteka

- ❑ Podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej jest:
 - w przypadku hipoteki umownej:
 - oświadczenie właściciela nieruchomości obciążanej o ustanowieniu hipoteki złożone w formie aktu notarialnego (pod rygorem nieważności)
 - w przypadku hipoteki przymusowej:
 - postanowienie sądu o udzieleniu zabezpieczenia
 - tytuł wykonawczy
 - postanowienie prokuratora
 - ostateczna decyzja administracyjna
 - zarządzenie zabezpieczenia

hipoteka

- ❑ łączna
 - obciąża kilka nieruchomości w ten sposób, że wierzyciel może żądać zaspokojenia się z dowolnej nieruchomości spośród obciążonych, wedle własnego wyboru
- ❑ kaucyjna
 - zabezpiecza wierzytelności o wysokości nieustalonej, zarówno istniejące, jak i dopiero mogące powstać w przyszłości
- ❑ odwrócona
 - umowa zawierana pomiędzy osobą fizyczną a (najczęściej) instytucją finansową umożliwiającą uwolnienie zamrożonego w nieruchomości kapitału
z tego rozwiązania skorzystać mogą przede wszystkim osoby w podeszłym wieku w celu uzyskania źródła dodatkowego, obok emerytury, dochodu

hipoteka

- wygasa z chwilą wygaśnięcia zabezpieczonej wierzytelności, chyba że z danego stosunku prawnego mogą powstać w przyszłości kolejne wierzytelności podlegające zabezpieczeniu

hipoteka morska

- zastaw na statku wpisanym do rejestru okrętowego
- do jej powstania konieczny jest wpis do rejestru okrętowego
- oprócz statku hipoteka morska obciąża również jego przynależności i niektóre wierzytelności powstałe po ustanowieniu hipoteki