

Podstawy prawa rzeczowego

Tomasz A. Winiarczyk

37

prawo rzeczowe – zagadnienia

- pojęcie prawa rzeczowego
- pojęcie rzeczy
- nieruchomości i rzeczy ruchome
- własność
- współwłasność
- nabywanie i utrata własności
- ochrona własności
- użytkowanie wieczyste
- ograniczone prawa rzeczowe

38

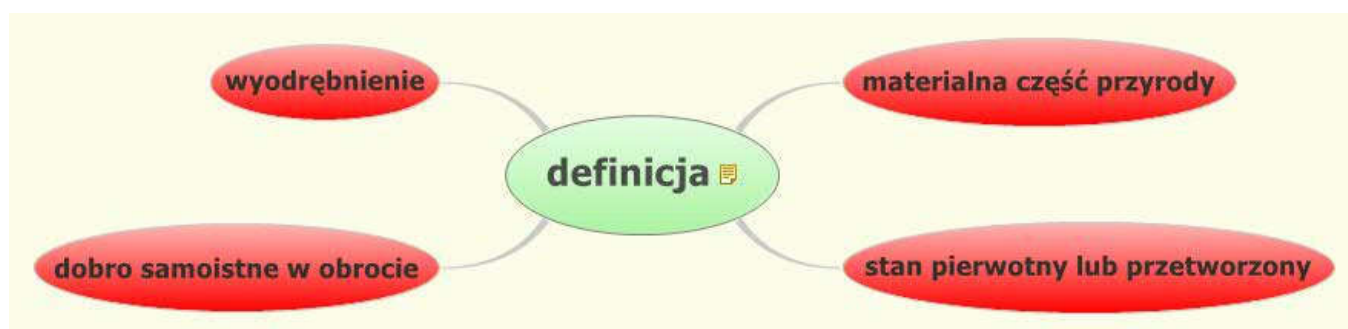
prawo rzeczowe

- ❑ Reguluje prawo własności, użytkowanie wieczyste, ograniczone prawa rzeczowe oraz posiadanie.
- ❑ Opisuje nabywanie i utratę a także problematykę ochrony praw rzeczowych oraz posiadania.

39

rzecz

- ❑ materialna część przyrody, w stanie pierwotnym lub przetworzonym, na tyle wyodrębniona, że może być traktowana w obrocie jako dobro samoistne



nie są rzeczami

- dobra niematerialne**
- prawa**
- różnego rodzaju energia** (odpowiednie stosowanie przepisów o rzeczach — art. 555 kc)
- części składowe rzeczy**
- złoża minerałów**
- res omnium communes** (woda płynąca, woda w morzu, powietrze)
- zwierzęta** (art. 1 ustawy o ochronie zwierząt z 1997 r.; stosuje się do nich odpowiednio przepisy o rzeczach w razie np. sprzedaży)
- człowiek** (oddzielne części zwłok ludzkich są rzeczami, natomiast sporny jest charakter zwłok ludzkich jako całości)
- zbiory rzeczy** (tzw. universitas rerum) czy w ogóle **kompleksy majątkowe** (np. przedsiębiorstwo, zakład)

klasyfikacja rzeczy

1) nieruchomości

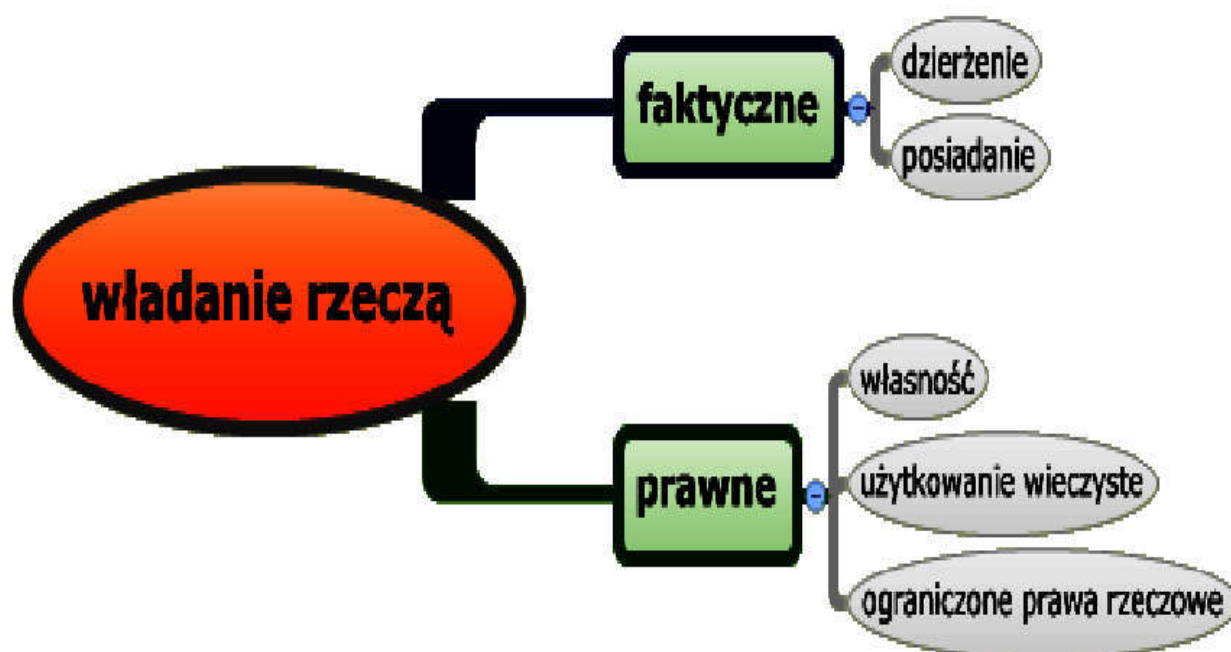
(według art. 46 kc: *nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności*)

— wyróżnia się: gruntowe, budynkowe, lokalowe

2) ruchomości

(wszystko co nie podpada pod definicję art. 46 kc)

formy władania rzeczą



formy FAKTYCZNE władania rzeczą

- posiadanie
 - faktyczne władanie rzeczą w swoim imieniu
- dzierżenie
 - faktyczne władanie rzeczą w cudzym imieniu

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 jednostki samorządu terytorialnego na czas min. 40 (często na 99 lat)	prawa przysługujące w określonym zakresie względem danej rzeczy <input type="checkbox"/> użytkowanie <input type="checkbox"/> służebność <input type="checkbox"/> zastaw <input type="checkbox"/> hipoteka <input type="checkbox"/> spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

45

Własność w ujęciu prawnym

- Prawo własności wynika ze stosunku własności, jaki istnieje między właścicielem a wszystkimi innymi podmiotami.
- Prawo własności jest pierwotną, najprostszą i bezpośrednią formą korzystania z rzeczy.



46

TREŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI

UPRAWNIENIA WŁAŚCICIELA



47

WSPÓŁWŁASNOŚĆ



- Prawo własności może należeć do więcej niż jednej osoby.
- Wg art. 195 kc, własność tej samej rzeczy może przysługiwać **niepodzielnie** kilku osobom.
- Wynikają z tego **trzy przesłanki istnienia współwłasności**:
 - jedność przedmiotu (rzeczy),
 - wielość podmiotów (osób),
 - niepodzielność wspólnego prawa — czyli żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje prawo do fizycznie wyodrębnionej części rzeczy.

48

Rodzaje współwłasności

- Współwłasność zwykła** (w częściach ułamkowych) – każdy ze współwłaścicieli może swobodnie dysponować swoim ułamkiem, każdy może też żądać zniesienia współwłasności
- Współwłasność łączna** (tzw. „do niepodzielnej ręki”) – może powstać tylko między osobami związanymi określonymi stosunkami osobistymi



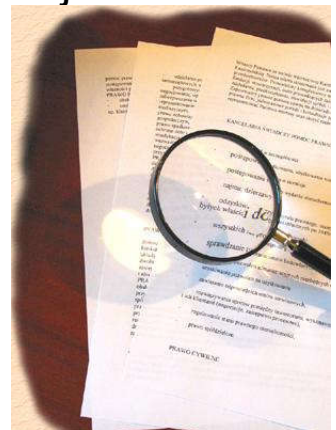
Sposoby zniesienia współwłasności

- podział fizyczny rzeczy,**
- przyznanie własności całości jednemu ze współwłaścicieli** (np. spłaca on pozostałych),
- podział cywilny** — sprzedaż rzeczy i podział uzyskanej sumy.



NABYCIE PRAWA WŁASNOŚCI

- O **pierwotnym** mówimy, gdy nabywca uzyskuje prawo własności bez obciążeń (wyjątkiem jest tu art. 179 § 2 kc: zrzeczenie się na rzecz JST).
 - dotyczy to np. zasiedzenia, zawłaszczenia rzeczy niczyjej.
- O **pochodnym** mówimy, kiedy nabywca uzyskuje rzecz ze wszelkimi obciążeniami, np. przy nabyciu nieruchomości.



Nabycie/utrata prawa własności

- umowne przeniesienie prawa własności (sprzedaż, zamiana, darowizna)
- nabycie rzeczy ruchomej od nieuprawnionego
- zasiedzenie (nabycie prawa własności na skutek długotrwałego wykonywania tego prawa przez osobę nieuprawnioną)
- zrzeczenie się prawa własności nieruchomości
- porzucenie rzeczy
- zawłaszczenie
- przemilczenie
- nabycie własności pożytków naturalnych (np. plodów rolnych z dzierżawionego pola)
- przetworzenie, połączenie lub pomieszanie rzeczy
- wywłaszczenie

znalezienie rzeczy

USTAWA z dnia 20 lutego 2015 r. o rzeczach znalezionych

Art. 4 ustawy. 1. Kto znalazł rzecz i zna osobę uprawnioną do jej odbioru oraz jej miejsce pobytu, niezwłocznie zawiadamia ją o znalezieniu rzeczy i wzywa do jej odbioru.

Art. 187 KC. § 1. Rzecz znaleziona, która nie zostanie przez osobę uprawnioną odebrana w ciągu roku od dnia doręczenia jej wezwania do odbioru, a w przypadku niemożności wezwania – w ciągu dwóch lat od dnia jej znalezienia, staje się własnością znalazcy, jeżeli uczynił on zadość swoim obowiązkom. Jeżeli jednak rzecz została oddana staroście, znalazca staje się jej właścicielem, jeżeli rzecz odebrał w wyznaczonym przez starostę terminie.

§ 2. Rzecz znaleziona będąca zabytkiem lub materiałem archiwalnym po upływie terminu do jej odebrania przez osobę uprawnioną staje się własnością Skarbu Państwa. Inne rzeczy znalezione stają się własnością powiatu po upływie terminu do ich odbioru przez znalazcę.

§ 3. Z chwilą nabycia własności rzeczy przez znalazcę, powiat albo Skarb Państwa wygasają obciążające ją ograniczone prawa rzeczowe.

53

OCHRONA WŁASNOŚCI

- Obrona konieczna
- Samopomoc
- Roszczenia petytoryjne
 - windykacyjne i negatoryjne
 - uzupełniające
 - o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy
 - o zwrot pożytków
 - o odszkodowanie
 - o rozliczenie nakładów
 - o wykup
- Powództwo o ustalenie prawa

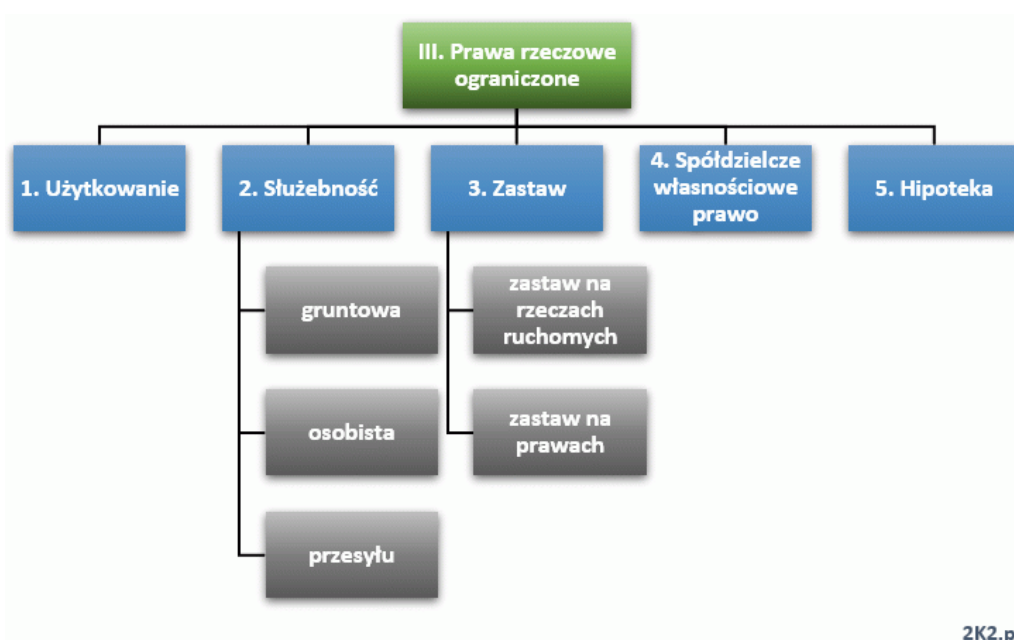


54

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

OGRANICZONE PRAWA RZECZOWE



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

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)

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