



Prawo rzeczowe

Współwłasność

Charakterystyka:

jedność
przedmiotu

wiełość
podmiotów

niepodzielność
wspólnego
prawa

Rodzaje:

- ▶ w częściach ułamkowych –
domena prawa rzeczowego
- ▶ o charakterze łącznym

Zarząd rzeczą wspólną

- ▶ def. przez pojęcie zarządu należy rozumieć dokonywanie wszelkich czynności o charakterze faktycznym lub prawnym, dotyczącym rzeczy, w zakresie jej utrzymania, gospodarowania, rozporządzenia.
- ▶ zasada -> art. 200 kc; współwłaściciel **nie musi dokonywać konkretnych czynności** odnoszących się do rzeczy czy wyrażać zgody na takie czynności, lecz **ma obowiązek umożliwienia podejmowania takich czynności i lojalnego działania** w ramach przyjętego systemu zarządu (umownego lub ustawowego)



**zarząd
ustawowy**

**zarząd
umowny**

**zarząd
sądowy**

Czynności zwykłego zarządu

- ▶ za czynności zwykłego zarządu należy uznać załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w niepogorszonym stanie w ramach aktualnego jej przeznaczenia
- ▶ jest to zatem zwykłe gospodarowanie rzeczą, nie pociągające za sobą nadzwyczajnych wydatków i nieprowadzące do zmiany przeznaczenia rzeczy

Przykłady czynności zwykłego zarządu:

- ▶ instalowanie kanalizacji sanitarnej, opadowej i wodociągu na gruncie będącym przedmiotem współwłasności
- ▶ budowę podziemnej linii kablowej służącej zaopatrzeniu w energię na nieruchomości stanowiącej działkę drogową, będącą przedmiotem współwłasności
- ▶ budowę przyłącza gazu do budynku mieszkalnego na nieruchomości wspólnej, umożliwiającej współwłaścicielom korzystanie z innych nieruchomości
- ▶ złożenie wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej
- ▶ pobieranie należności z tytułu czynszu najmu

Czynności zwykłego zarządu przy zarządzie ustawowym:

- ▶ Dla dokonania takich czynności, zarówno faktycznych, jak i prawnych, wymagana jest zgoda większości współwłaścicieli (art. 201 kc), obliczona według wielkości udziałów (art. 204 kc).
- ▶ Brak zgody powoduje nieważność czynności.
- ▶ W braku zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności. Rozstrzygając sprawę, sąd bierze pod uwagę cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.
- ▶ Jeżeli większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, każdy z pozostałych współwłaścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.

Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu

- ▶ rozporządzanie rzeczą wspólną, zmianę jej przeznaczenia, istotną zmianę samej rzeczy.
- ▶ kodeks nie precyzuje, jakie czynności przekraczają zakres zwykłego zarządu, ale będą to czynności wykraczające poza załatwianie bieżących spraw związanych z rzeczą i utrzymywanie jej w stanie niepogorszonym

Przykłady:

- ▶ wzniesienie stałego obiektu budowlanego na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności
- ▶ usunięcie drzewa ze wspólnej nieruchomości
- ▶ ustanowienie służebności przesyłu
- ▶ ustanowienie prawa dzierżawy nieruchomości
- ▶ ustalenie sposobu wykonywania zarządu rzeczą wspólną w ramach umowy zawartej przez współwłaścicieli, w tym ustanowienie zarządcy

Pojęcie „czynności zachowawczych”

- ▶ def. - czynności zachowawcze to wg określenia ustawy takie czynności, które **zmierzają do zachowania wspólnego prawa, a więc zapobiegają jego utracie bądź uszczupleniu lub utracie lub uszczupleniu jego przedmiotu**
- ▶ czynnościami zachowawczymi nie są czynności służące jedynie ochronie interesów indywidualnych współwłaścicieli

Charakter:

- ▶ pierwsze stanowisko - czynności zachowawcze to odrębny rodzaj czynności, nienależący do zarządu rzeczą wspólną; zwraca się uwagę, że zarząd rzeczą obejmuje czynności gospodarowania rzeczą, zaś **czynności zachowawcze służą ochronie** (profilaktycznej i następczej) **wspólnego prawa**
- ▶ Stanowisko drugie - szczególny rodzaj czynności zarządu, taki charakter mogą mieć zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające zwykły zarząd; każdy ze współwłaścicieli może dokonywać czynności zachowawczych samodzielnie, bez względu na to, czy chodzi o czynności zwykłego zarządu, czy przekraczające zwykły zarząd. Inni współwłaściciele nie mogą sprzeciwić się dokonywaniu takich czynności

czynności
zachowawcze



faktyczne

prawne

procesowe

Przykłady czynności zachowawczych:

- ▶ Rozebranie budynku grożącego zawaleniem,
- ▶ Sprzedaż produktów szybko psujących się
- ▶ Zawarcie umowy o naprawę dachu
- ▶ Powództwo windykacyjne, negatoryjne,
- ▶ Pozew o ustalenie prawa własności
- ▶ Wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości

Zniesienie współwłasności:

▶ TRYB

umowny

sądowy

▶ SPOSÓB

podział rzeczy wspólnej

przyznanie jednemu ze współwłaścicieli

sprzedaż rzeczy wspólnej

- 
- ▶ Art.210 § 1 zd. 1 kc przyznaje każdemu ze współwłaścicieli uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności
 - ▶ **zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej oraz gospodarstwa rolnego** w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 2196 i 2233) następuje z uwzględnieniem przepisów tej ustawy

Podział fizyczny

- ▶ preferowany przez ustawodawcę, jako najbardziej sprawiedliwy
- ▶ inne sposoby zniesienia współwłasności mogą być orzeczone przez sąd w sytuacji, gdy: istnieją normatywne przeszkody do dokonania podziału w naturze, gdy wszyscy współwłaściciele złożą w tym zakresie zgodny wniosek, albo gdy żaden ze współwłaścicieli nie wyraża zainteresowania fizycznym podziałem rzeczy (np. wnioskodawca żąda przyznania mu rzeczy na wyłączną własność, a w toku postępowania pozostali nie domagają się podziału w naturze)

Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 2 kwietnia 2014 r.

IV CSK 431/13

- ▶ *„Z art. 211 KC, 212 KC i nast. oraz z art. 623 KPC wynika, że podział fizyczny rzeczy jest naczelnym sposobem zniesienia współwłasności. Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia z niepodzielności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele. Przez podział fizyczny należy przy tym rozumieć także wyodrębnienie własności lokali, tzw. nieruchomości lokalowych (art. 46 § 1 in fine KC), co wynika z art. 7 ust. 1 i art. 11 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali.*
- ▶ *Powyższe oznacza, że gdy rzecz nadaje się do podziału z zachowaniem wymagań art. 211 KC, a współwłaściciele nie wyrażają w toku postępowania uzgodnionego wniosku o przyznanie rzeczy na wyłączną własność jednemu z nich, sąd dokonuje podziału rzeczy, nie może zaś uwzględnić wniosku jednego ze współwłaścicieli o przyznanie jemu rzeczy wspólnej.”*

- ▶ podział fizyczny rzeczy może być stosowany tylko w przypadku **rzeczy podzielnych**, tj. takich które dają się podzielić z zapewnieniem ekonomicznej wartości i samoistnego bytu fizycznego oraz prawnego nowych rzeczy, powstających w wyniku podziału -> podział nieruchomości gruntowej, podział budynku poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali, podział wspólnego węgla,
- ▶ Zakaz istotnej zmiany rzeczy lub znacznego zmniejszenia jej wartości w wyniku podziału dot. głównie rzeczy ruchomych, np. samochód, zwierzę, odzież

Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 4 grudnia 1973 r. III CRN 290/73

Skoro część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności to nie jest dopuszczalne zniesienie między współwłaścicielami współwłasności tylko w odniesieniu do budynków, stanowiących części składowe ich wspólnej działki gruntu. Podział w drodze zniesienia współwłasności budynków może nastąpić w naturze tylko razem z działką gruntu i to wtedy, gdy w wyniku podziału powstaną działki nadające się do ich samodzielnego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem.

Wynik podziału fizycznego:

- ▶ w wyniku podziału fizycznego powstają nowe przedmioty prawa własności! Samodzielne, wyodrębnione rzeczy, stanowiące własność poszczególnych – dotychczasowych – współwłaścicieli
- ▶ w sytuacji, w której rzeczy wspólnej nie można podzielić na tyle części, ilu jest współwłaścicieli albo części te nie odpowiadają wartości udziałom, to jest możliwe zastosowanie spłat/dopłat. W judykaturze podkreśla się, że muszą istnieć racjonalne względy przemawiające za tym, aby wartość przyznanych części odbiegała istotnie od wartości udziałów i podlegała wyrównaniu przez dopłaty (post. SN z 10.11.2016 r., IV CSK 46/16, Legalis).
- ▶ gdy podział rzeczy wspólnej następuje w trybie umownym, to czy i w jakim zakresie świadczenia wyrównawcze zostaną przewidziane, zależy od decyzji współwłaścicieli.

Umowa znosząca współwłasność przez podział rzeczy powinna zawierać:

- oświadczenia woli w zakresie zniesienia współwłasności poprzez wyodrębnienie,
- -oznaczonych rzeczy (dokładne określenie jak następuje podział, jego granice) i rozporządzenia tymi rzeczami oraz
- oświadczenia woli nabycia wyodrębnionych rzeczy przez poszczególnych współwłaścicieli.

* Do umowy o zniesienie stosuje się ogólne przepisy o czynnościach prawnych oraz przepisy szczególne dot. przeniesienia prawa własności

Przyznanie rzeczy na własność jednemu ze współwłaścicieli

- ▶ możliwe zarówno w trybie umownym oraz sądowym
- ▶ przy umownym zniesieniu, kwestie spłat regulują sami współwłaściciele, możliwe jest również przyznanie własności pod tytułem darmym jednemu ze współwłaścicieli,
- ▶ sąd winien oznaczyć termin i sposób ich uiszczenia spłat/dopłat, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby sposób ich zabezpieczenia; w orzecznictwie sądowym wskazuje się, że zasądzenie przez sąd dopłat i spłat bez oznaczenia terminu i sposobu ich uiszczenia oraz wysokości i terminu uiszczenia odsetek samo przez się nie stanowi o naruszeniu art. 212 § 3 KC - orzeczenie takie oznacza, że wymagalność zasądzonych dopłat i spłaty nastąpi z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia, ich płatność nie została rozłożona na raty i zasądzone one zostały bez odsetek.

Sposób zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego



Postanowienie
Sądu Najwyższego - Izba Cywilna
z dnia 12 lutego 2016 r.
II CSK 107/15



Co do zasady zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego następuje przez podział między współwłaścicieli, a dopiero gdy takie postępowanie nie jest możliwe (zob. też art. 619 § 2 KPC) należy rozważać przyznanie gospodarstwa temu współwłaścicielowi, na którego wyrażą zgodę wszyscy współwłaściciele, a w braku takowej zgody takiemu, który będzie spełniał kryteria podmiotowe określone w art. 214 KC. Taka wykładnia przepisu art. 213 KC wkomponowuje się w gwarancję prawidłowego rozwinięcia w normie ustawowej regulacji zawartych w art. 21 ust. 1 oraz art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego

- ▶ Art. 213 § 2 KC w istotny sposób **ogranicza swobodę w określaniu przez współwłaścicieli**, komu sąd powinien przyznać gospodarstwo rolne. Ograniczenia z UstRoU dotyczą wyłącznie gospodarstw rolnych w rozumieniu art. 46¹ KC, w których powierzchnia nieruchomości rolnej jest nie mniejsza niż 1 ha (art. 2 pkt 2 UstRoU).
- ▶ Sąd nie może przyznać gospodarstwa rolnego współwłaścicielowi, który nie mógłby być nabywcą tego gospodarstwa w świetle art. 2a UstRoU.

Sprzedaż rzeczy wspólnej

– tzw. podział cywilny

- ▶ Zniesienie współwłasności może również polegać na sprzedaży rzeczy wspólnej i podziale uzyskanej ceny, stosowanie do wielkości udziałów,
- ▶ Możliwy do zastosowania zarówno w zakresie umownego, jak i sądowego zniesienia współwłasności,
- ▶ W zakresie sądowego zniesienia ten sposób zniesienia współwłasności należy traktować jako ostateczność - powinien być zastosowany jedynie wtedy, gdy przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli nie byłoby możliwe (bo np. żaden ze współwłaścicieli nie chce rzeczy dla siebie albo żaden nie jest w stanie ponieść ciężaru spłat) albo byłoby ze szkodą dla niektórych współwłaścicieli, **albo żądają tego wszyscy współwłaściciele.**

- 
- ▶ Sprzedaż przy sądowym zniesienie współwłasności następuje w drodze licytacji, tak jak w postępowaniu egzekucyjnym.

Kazus nr 1

- ▶ Andrzej i Halina L. są współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym, który ma parter i pierwsze piętro. Andrzej L. posiada $\frac{1}{4}$ a Halina L. jego matka, $\frac{3}{4}$ udziałów w nieruchomości wspólnej. Zamieszkują wspomnianą nieruchomość w ten sposób, że Halina L., zamieszkuje parter budynku, a Andrzej L. pierwsze piętro. Andrzej L. chciał w 2017 r. dokonać nadbudowy kondygnacji nad budynkiem, ale sprzeciwiła się temu jego matka. Wniósł on sprawę do sądu domagając się zgody na dokonanie wspomnianej czynności.
- ▶ Pytania:
 1. Czy Andrzej L. może wystąpić do sądu o udzielenie zgody na dokonanie czynności zarządu polegającej na nadbudowie kondygnacji?
 2. Czy czynność nadbudowy kondygnacji nad budynkiem stanowiącym współwłasność jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu?

- ▶ **Art. 199. [Rozporządzenie rzeczą wspólną]** Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.
- ▶ **Art. 200. [Obowiązek współdziałania]** Każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną.
- ▶ **Art. 201. [Czynności zwykłego zarządu]** Do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności.
- ▶ **Art. 202. [Czynność rażąco sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu]** Jeżeli większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, każdy z pozostałych współwłaścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.
- ▶ **Art. 203. [Wyznaczenie zarządcy przez sąd]** Każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy, jeżeli nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość.

Kazus nr 2

- ▶ Artur K kupił działkę oznaczoną nr 567/1, na której zamierzał wybudować dom. Była ona położona na osiedlu domków jednorodzinnych, przez które biegnie droga usytuowana na nieruchomości (nr działki 569/1) należąca wspólnie do właścicieli działek położonych po obu jej stronach. Artur K. kupując działkę nr 567/1 nabył również udziały w działce nr 569/1, jego udział wynosi 12,5 %. Pozostali współwłaściciele wspólnej nieruchomości wyrazili swój sprzeciw wobec planów budowy domu przez Artura K. i odmówili mu dostępu do drogi, ustanawiając na niej przeszkody uniemożliwiające ruch dużych pojazdów ciężarowych. Swoją decyzję uzasadnili obawą przed uszkodzeniem wspólnej drogi osiedlowej ruchem ciężkich pojazdów budowlanych. Argumentowali, że wcześniej swoimi nakładami doprowadzili drogę do właściwego stanu i nie chcą dopuścić do jej uszkodzenia. Swoją zgodę uzależnili od wpłacenia na założony przez nich rachunek bankowy kaucji o wartości 15 000 zł.
- ▶ Pytanie: Czy Artur K. może żądać dopuszczenia do posiadania i korzystania z drogi i usunięcia ustanowionych na niej przeszkód ograniczających ruch pojazdów, jeżeli nie wniesie kaucji zabezpieczającej?

- ▶ Art. 140 k.c.
- ▶ W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.
- ▶ Art. 195 k.c.
- ▶ Własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność).
- ▶ Art. 206 k.c.
- ▶ Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Kazus nr 3

- ▶ W sprawie z wniosku Rozalii D., z udziałem Władysława Z., o zniesienie współwłasności samochodu osobowego o wartości 80.000 zł poprzez jego sprzedaż, sąd ustalił, że Rozalia D. była przez okres trzech lat, od 2009 r. do 2012 r., konkubiną Władysława Z., mimo że pozostawał on przez ten czas w związku małżeńskim z Ewą Z. Związek wnioskodawczyni i Władysława Z. zakończył się w marcu 2012 r. z chwilą zmiany miejsca zamieszkania przez Władysława Z. Natomiast małżeństwo Władysława i Ewy Z. zakończyło się rozwodem w maju 2013 r. **W trakcie trwania konkubinatu konkubenci nabyli wspólnie jako strona umowy sprzedaży wspomniany samochód dzięki środkom pieniężnym wnioskodawczyni oraz wynagrodzeniu uzyskiwanemu przez Władysława Z. z tytułu wykonywanej pracy.**
- ▶ 1. Jakie są tryby i sposoby znoszenia współwłasności?
- ▶ 2. Kto jest współwłaścicielem samochodu i w jakim udziale?
- ▶ 3. Jakie rozstrzygnięcie powinien wydać sąd?

- ▶ Art. 31. [Wspólność ustawowa; majątek wspólny]
- ▶ § 1. Z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków.
- ▶ § 2. Do majątku wspólnego należą w szczególności:
 - ▶ 1) pobrane wynagrodzenie za pracę i dochody z innej działalności zarobkowej każdego z małżonków;
 - ▶ 2) dochody z majątku wspólnego, jak również z majątku osobistego każdego z małżonków;
 - ▶ 3) środki zgromadzone na rachunku otwartego lub pracowniczego funduszu emerytalnego każdego z małżonków;
 - ▶ 4) kwoty składek zewidencjonowanych na subkoncie, o którym mowa w art. 40a ustawy z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 266, 321, 568, 695 i 875).

► Art. 33. [Majątek osobisty]

► Do majątku osobistego każdego z małżonków należą:

- 1) przedmioty majątkowe nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej;
- 2) przedmioty majątkowe nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, chyba że spadkodawca lub darczyńca inaczej postanowił;
- 3) prawa majątkowe wynikające ze wspólności łącznej podlegającej odrębnym przepisom;
- 4) przedmioty majątkowe służące wyłącznie do zaspokajania osobistych potrzeb jednego z małżonków;
- 5) prawa niezbywalne, które mogą przysługiwać tylko jednej osobie;
- 6) przedmioty uzyskane z tytułu odszkodowania za uszkodzenie ciała lub wywołanie rozstroju zdrowia albo z tytułu zadośćuczynienia za doznaną krzywdę; nie dotyczy to jednak renty należnej poszkodowanemu małżonkowi z powodu całkowitej lub częściowej utraty zdolności do pracy zarobkowej albo z powodu zwiększenia się jego potrzeb lub zmniejszenia widoków powodzenia na przyszłość;
- 7) wierzytelności z tytułu wynagrodzenia za pracę lub z tytułu innej działalności zarobkowej jednego z małżonków;
- 8) przedmioty majątkowe uzyskane z tytułu nagrody za osobiste osiągnięcia jednego z małżonków;
- 9) prawa autorskie i prawa pokrewne, prawa własności przemysłowej oraz inne prawa twórcy;
- 10) **przedmioty majątkowe nabyte w zamian za składniki majątku osobistego, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.**

Kazus nr 4

Adam W., Krzysztof N. i Ewa R. są współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni 80 mkw. o wartości 190.000 zł. Tytuł prawny do nieruchomości przysługuje im na podstawie postanowienia sądu rejonowego, stwierdzającego nabycie przez nich, w częściach po 1/3 każde, spadku po rodzicach. W budynku od 30 lat mieszka Adam W. liczący 42 lata, wraz z 35-letnią żoną i trojgiem dzieci w wieku 5, 10 i 15 lat. Adam pracuje dorywczo jako murarz, jak podał średnio w miesiącu zarabia około 1.700 zł, a jego żona pracuje jako sprzątaczką i zarabia 720 zł. Krzysztof N. wniósł o zniesienie współwłasności przez przyznanie nieruchomości Adamowi W. z zasądzeniem spłaty na jego rzecz, ewentualnie przez sprzedaż nieruchomości. Takie samo stanowisko zajęła Ewa R. Adam W. natomiast wniósł o oddalenie wniosku, jak stwierdził bowiem, nie stać go na dokonanie spłat wobec pozostałych współwłaścicieli, natomiast nie ma on innego lokum, w którym mógłby zamieszkać wraz z żoną i dziećmi. Stwierdził, że chciałby pozostać w przedmiotowej nieruchomości, ponieważ jest to jego jedyne miejsce zamieszkania. Na wypadek, gdyby sąd uznał, że żądanie współwłasności jest zasadne, wniósł on o nieobciążanie go jakimikolwiek spłatami na rzecz pozostałych współwłaścicieli ze względu na jego złą sytuację materialną, a ponadto na fakt, że pozostali uczestnicy otrzymali od rodziców wartościowe rzeczy – siostra samochód osobowy o wartości 30.000 zł, brat – 50.000 zł dofinansowania do mieszkania, zdaniem Adama W. zwalnia go z obowiązku spłat wobec nich.

Jakie powinno być rozstrzygnięcie Sądu?



Ograniczone prawa rzeczowe

Zamknięty katalog ograniczonych praw rzeczowych

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

Przedmiot ograniczonych praw rzeczowych

- ▶ rzeczy
- ▶ inne prawa majątkowe
- ▶ Użytkowanie – ruchomości i nieruchomości
- ▶ Zastaw – ruchomości
- ▶ Hipoteka, służebności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – nieruchomości

Treść ograniczonych praw rzeczowych – uwagi ogólne

- ▶ Użytkowanie – używanie obciążonej rzeczy i pobieranie z niej pożytków,
- ▶ Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – korzystanie z lokalu,
- ▶ Służebności gruntowe – korzystanie z wyznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej,
- ▶ Zastaw, hipoteka – zabezpieczenie wierzytelności

Prawa samoistne	Prawa akcesoryjne
• Użytkowanie • Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu • Służebność osobista	• Zastaw • Hipoteka • Służebność gruntowa • Służebność przesyłu

Powstawanie ograniczonych praw rzeczowych

- ▶ Umowne ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych
- ▶ Z mocy samego prawa
- ▶ Na podstawie orzeczenia sądowego
- ▶ Na podstawie decyzji administracyjnej

Przeniesienie ograniczonych praw rzeczowych

- ▶ Niezbywalne: użytkowanie i służebności osobiste,
- ▶ Zbywalne: służebności gruntowe, zastaw, hipoteka, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- ▶ Art.. 245¹ k.c. do przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości potrzebna jest umowa między uprawnionym a nabywcą oraz - jeżeli prawo jest ujawnione w księdze wieczystej - wpis do tej księgi, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej

Pierwszeństwo

Kodeks cywilny - art. 249. § 1. Jeżeli kilka ograniczonych praw rzeczowych obciąża tę samą rzecz, prawo powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa powstałego wcześniej (pierwszeństwo).

§ 2. Przepis powyższy nie uchybia przepisom, które określają pierwszeństwo w sposób odmienny.

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece:

Art. 11. Ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości, ujawnione w księdze wieczystej, ma pierwszeństwo przed takim prawem nieujawnionym w księdze.

Art. 12. 1. O pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej rozstrzyga chwila, od której liczy się skutki dokonanego wpisu.

2. Prawa wpisane na podstawie wniosków złożonych równocześnie mają równe pierwszeństwo.

Art. 13. 1. Ustanawiając ograniczone prawo rzeczowe, które ma być wpisane w księdze wieczystej, właściciel może zastrzec pierwszeństwo przed tym prawem lub równe z tym prawem dla innego prawa.

2. Zastrzeżenia można dokonać także po ustanowieniu prawa, za zgodą osoby, której to prawo przysługuje.

3. Do zastrzeżenia pierwszeństwa ograniczonego prawa rzeczowego niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.

Wygaśnięcie ograniczonych praw rzeczowych

- ▶ Zrzeczenie się prawa (art. 246 k.c.)
 - ▶ Konfuzja (art. 247 k.c.)
- ▶ Inne źródła (upływ terminu, śmierć uprawnionego - art. 266 i 299 k.c., ex lege – art. 255 i 293 k.c., zniesienie – art. 294 k.c., wygaśnięcie wierzytelności – art. 94 KWU, wywłaszczenie)

Kazus nr 1

- ▶ Właściciel nieruchomości gruntowej Piotr T. wniósł o stwierdzenie zasiedzenia służebności drogowej obciążającej nieruchomość sąsiednią, która stanowi własność Joanny T. W toku postępowania zostało ustalone, że Piotr T. i jego poprzednicy prawni korzystają od ponad 30 lat z drogi położonej na nieruchomości Joanny T. Droga ta powstała w nieustalonych okolicznościach w przeszłości, a drewniany mostek nad rowem melioracyjnym, konieczny do korzystania z drogi, został wykonany przez poprzedników prawnych Joanny T. Droga ma nawierzchnię żwirową, która była w razie potrzeby uzupełniana przez poprzedników prawnych Piotra T. Dokonywali oni również remontów mostku.
- ▶ **Oceń zasadność wniosku o zasiedzenie służebności.**

► **Art. 292. [Zasiedzenie służebności gruntowej]**

Służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio.

► **Art. 352. [Posiadanie służebności]**

§ 1. Kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności.

§ 2. Do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy.

► **Art. 172. [Przesłanki zasiedzenia]**

§ 1. Posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie).

§ 2. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

§ 3. Nabyć nieruchomość rolną w rozumieniu przepisów ustawy, o której mowa w art. 166 § 3, przez zasiedzenie może jedynie rolnik indywidualny w rozumieniu przepisów tej ustawy, jeżeli - ustalona zgodnie z przepisami art. 5 ust. 2 i 3 tej ustawy - powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha użytków rolnych.

► **Art. 176. [Doliczenie posiadania poprzednika]**

§ 1. Jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści.

§ 2. Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza.

Kazus nr 2

- ▶ W wyniku postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności wydanego w 1971 r. na podstawie art. 212 §1 k.c. ustanowiono służebność drogi koniecznej. W 2018 roku właściciel nieruchomości obciążonej zażądał zniesienia służebności, twierdząc, że w 2011 r. urządzono drogę publiczną, przylegającą do nieruchomości władnącej i tym samym ustanowiona orzeczeniem sądowym służebność straciła dla właściciela nieruchomości władnącej jakiejkolwiek znaczenie. Wnosząc o oddalenie powództwa, pozwany broni się zarzutem, że jego nieruchomość od drogi publicznej oddziela rów uniemożliwiający przejazd. Sąd ustalił, że istnieje możliwość wykonania kładki nad rowem, a koszt jej wykonania wyniesie 3.000 zł.
- ▶ **Od jakich okoliczności zależy rozstrzygnięcie, które powinien wydać sąd ?**

► **Art. 145. [Droga konieczna]**

- § 1. Jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna).
- § 2. Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej.
- § 3. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

► Art. 294. [Zniesienie za wynagrodzeniem]

Właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności gruntowej za wynagrodzeniem, jeżeli wskutek zmiany stosunków służebność stała się dla niego szczególnie uciążliwa, a nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej.

► Art. 295. [Zniesienie bez wynagrodzenia]

Jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia.

Kazus nr 3

- ▶ Powódki Stanisława S. i Marianna S. w pozwie skierowanym przeciwko Zbigniewowi B. domagały się nakazania pozwanemu, aby wydał im część domu mieszkalnego położonego w Z. tj. całe piętro budynku i część parteru położoną na prawo od wejście do budynku. Sąd Okręgowy wyrokiem z 18.10.2005 r. oddalił powództwo. Sąd ten ustalił, że małżonkowie Stanisława i Stanisław S. byli właścicielami zabudowanego gospodarstwa rolnego położonego w Z., składającego się działek gruntu oznaczonymi numerami A,B,C. Małżonkowie S. wraz z córką Marianną S. zamieszkiwali w budynku mieszkalnym położonym na działce A, w skład którego wchodziły trzy osobne mieszkania: dwa na parterze i jedno na piętrze. Pozwany za zgodą Stanisława S. wprowadził się wraz z rodziną do budynku mieszkalnego zajmowanego przez rodzinę S. Stanisław S. zezwolił też pozwanemu na wybudowanie domu weselnego na jednej z działek stanowiących jego własność. Pozwany uzyskał warunki zabudowy w celu realizacji planowanego zamierzenia. Za zgodą małżonków po ustaleniu z nimi zakresu prac, przeprowadził remont należącego do nich budynku.
- ▶ Pozwany zawarł 09.12.1998 r. w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży gospodarstwa rolnego za kwotę 300.00 zł. Pozwany, jako nabywca nieruchomości ustanowił na rzecz zbywców oraz ich córki Marianny S. nieodpłatną dożywotnią służebność mieszkania polegającą na korzystaniu z całego domu jednorodzinnego położonego w Z. na działce nr A. Małżonkowie S. i ich córka Marianna S. zajęli część domu na parterze po lewej stronie od wejścia, pozwany ze swoją rodziną zajął pozostałą część domu oraz pomieszczenia na piętrze. Od czasu sprzedaży gospodarstwa dotychczasowi właściciele budynku mieszkalnego przestali partycypować w jakichkolwiek kosztach jego utrzymania, a wszelkie koszty z tym związane ponosił pozwany. Na tym tle dochodziło pomiędzy stronami do konfliktów, które nie ustały po śmierci Stanisława S. Sąd rozpoznając sprawę oddalił powództwo, stając na stanowisku, że roszczenie windykacyjne określone w art. 222 § 1 k.c. przysługuje jedynie właścicielowi.
- ▶ **Czy stanowisko Sądu jest zasadne?**

► **Art. 251. [Ochrona ograniczonych praw rzeczowych]**

Do ochrony praw rzeczowych ograniczonych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

► **Art. 222. [Roszczenie windykacyjne; roszczenie negatoryjne]**

§ 1. Właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

§ 2. Przeciwno osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.

Kazus nr 4

- ▶ Powódka Anna M. wniosła apelację od postanowienia sądu rejonowego, oddalającego jej wniosek o dokonanie w księdze wieczystej nr KW 00111, prowadzonej dla nieruchomości X stanowiącej własność Jana K. i Zenona K. wpisu służebności przesyłu twierdząc, że oddalenie wniosku nie było zasadne, ponieważ na ustanowienie służebności przesyłu nie jest potrzebna zgoda, skoro powódka w ramach prowadzonego przedsiębiorstwa zajmuje się przesyłem gazu ziemnego i czyni to w interesie wszystkich mieszkańców miasta, a gdyby nawet uznać, że taka zgoda jest wymagana, to uzyskała ona zgodę Jana K., którego udział we współwłasności nieruchomości wynosi $\frac{1}{2}$. Na dowód tego powódka przedstawiła pismo Jana K., w którym nie sprzeciwił się dokonaniu wpisu służebności w księdze wieczystej. Wskazała, że Zenon K. przebywa na stałe w Australii.
- ▶ **Czy apelacja powódki jest zasadna?**

► Art. 199. [Rozporządzenie rzeczą wspólną]

Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

► Art. 245. [Odpowiednie stosowanie]

§ 2. Jednakże do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości nie stosuje się przepisów o niedopuszczalności warunku lub terminu. Forma aktu notarialnego jest potrzebna tylko dla oświadczenia właściciela, który prawo ustanawia.

► Art. 305¹. [Służebność przesyłu]

Nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

Kazus nr 5

- ▶ Dariusz Z. jest właścicielem nieruchomości obciążonej na rzecz właściciela nieruchomości władnącej Pawła G. prawem, którego treść polega na tym, że Paweł G. może korzystać ze studni położonej na nieruchomości Dariusza Z. w celu pobierania wody. Dariusz Z. wniósł do sądu powództwo z art. 189 k.p.c. o ustalenie wygaśnięcia służebności gruntowej. W uzasadnieniu pozwu wskazał, że Paweł G. od ponad dziesięciu lat nie wykonuje swojego prawa tj. nie korzysta z jego studni. Paweł G. w odpowiedzi na pozew podał, że twierdzenia Dariusza Z. nie są zgodne z prawdą, ponieważ trzy lata temu korzystał on ze studni położonej na nieruchomości Dariusza Z. w celu pobrania wody. Wniósł również o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków Jakuba C. oraz Piotra G., którzy widzieli jak dokonuje tej czynności.
- ▶ **Oceń zasadność powództwa Dariusza Z.**

► Art. 293. [Wygaśnięcie]

§ 1. Służebność gruntowa wygasa wskutek niewykonywania przez lat dziesięć.

§ 2. Jeżeli treść służebności gruntowej polega na obowiązku nieczynienia, przepis powyższy stosuje się tylko wtedy, gdy na nieruchomości obciążonej istnieje od lat dziesięciu stan rzeczy sprzeczny z treścią służebności.

Kazus nr 6

- ▶ Jan K. i Wiesław P. zawarli umowę, na mocy której postanowili, że Jan K. jako właściciel obciąży swoją nieruchomość gruntową rolną na rzecz Wiesława P. w ten sposób, że Wiesław P. będzie uprawniony do używania nieruchomości i pobierania z niej pożytków. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego. Po dwóch latach doszło do konfliktu pomiędzy Janem K. i Wiesławem P. dotyczącym tego, jaki rodzaj umowy został zawarty pomiędzy stronami. Jan K. twierdził, że zawarł z Wiesławem P. jedynie umowę dzierżawy, natomiast Wiesław P. podawał, że zawarta została umowa użytkowania.
- ▶ **Wskaż, jakie elementy są kluczowe dla ustalenia, z jakim prawem mamy do czynienia i jakie są różnice pomiędzy nimi.**

► **Art. 65. [Wykładnia oświadczeń woli]**

§ 1. Oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje.

§ 2. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

► **Art. 252. [Użytkowanie rzeczy]**

Rzecz można obciążyć prawem do jej używania i do pobierania jej pożytków (użytkowanie).

► **Art. 693. [Umowa dzierżawy; Czynsz dzierżawny]**

§ 1. Przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

§ 2. Czynsz może być zastrzeżony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków.

Kazus nr 7

- ▶ Barbara S. obciążyła swoją nieruchomość gruntową zabudowaną prawem do jej używania i do pobierania z niej pożytków na rzecz Olgi S. Olga S. zamieszkała w budynku położnym na nieruchomości i zajmowała się działalnością rolną na pozostałej części gruntu. Po ośmiu latach Olga S. uznała, że chce się wyprowadzić do miasta i nie jest jej już potrzebne prawo do używania nieruchomości należącej do Barbary S. Umową zawartą w formie aktu notarialnego, Olga S. przeniosła na Stanisławę S. przysługujące jej prawo użytkowania nieruchomości.
- ▶ **Czy czynność prawna dokonana przez Olkę S. i Stanisławę S. jest skuteczna?**

- 
- ▶ **Art. 254. [NiezbYWalnořć]**
 - ▶ Użytkowanie jest niezbywalne.

Kazus nr 8

- ▶ Adam N. nie wykonywał użytkowania ponad 10 lat. Fakt ten został jednak zatajony przez Adama N., a Michał B., który był właścicielem rzeczy, nie interesował się przez wiele lat swoją własnością. Po 10 latach od wygaśnięcia prawa użytkowania wystosował do Adama N. pismo żądając wydania jego rzeczy w terminie 7 dni. Adam N. odmówił wskazując, że rzecz do niego należy ponieważ ją zasiedział, a dodatkowo roszczenie Michała B. o zwrot rzeczy, już się przedawniło.
- ▶ **Oceń argumentację Adama N.**

- ▶ „Z chwilą wygaśnięcia użytkowania właścicielowi przysługuje roszczenie o zwrot rzeczy (art. 262 k.c.). Wynika ono ze stosunku prawnego nawiązanego między właścicielem rzeczy a użytkownikiem, na mocy którego użytkownik uzyskał uprawnienie do używania rzeczy i do pobierania z niej pożytków w okresie trwania użytkowania, a jednocześnie zobowiązał się do zwrotu rzeczy po wygaśnięciu prawa. Właścicielowi przysługuje jednocześnie roszczenie o wydanie rzeczy na podstawie art. 222 § 1 k.c. W tym przypadku byłemu już użytkownikowi nie przysługuje zarzut hamujący, gdyż równocześnie z użytkowaniem wygasa prawo użytkownika do władania rzeczą. Podnosi się jednak, że dla właściciela dogodniejsze jest roszczenie z art. 262 k.c., ponieważ nie musi on przeprowadzać dowodu prawa własności, a jedynie wykazać, iż wygasło już ustanowione przez niego prawo. Należy jednak pamiętać, że wynikające z komentowanego przepisu roszczenie właściciela przedawnia się na zasadach ogólnych (zgodnie z terminami określonymi w art. 118 k.c.), podczas gdy roszczenie windykacyjne odnoszące się do nieruchomości nie ulega przedawnieniu (art. 223 § 1 k.c.)” (A. Kozioł [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126-352)*, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018, art. 262).

► Art. 174. [Zasiedzenie ruchomości]

§ 1. Posiadacz rzeczy ruchomej niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada rzecz nieprzerwanie od lat trzech jako posiadacz samoistny, chyba że posiada w złej wierze.

§ 2. Przepisu § 1 nie stosuje się do rzeczy wpisanej do krajowego rejestru utraconych dóbr kultury.

Zastaw i hipoteka

KAZUS NR 1

Ireneusz K. prowadził mały punkt usługowy napraw sprzętu RTV i AGD w miejscowości M. Chciał rozwinąć działalność i w tym celu zamierzał nabyć samochód. Nie miał jednak wystarczających oszczędności, natomiast banki po zbadaniu jego zdolności kredytowej odmawiały udzielenia kredytu bądź leasingu na samochód. Po kilku tygodniach poszukiwań źródła finansowania Ireneusz K., ostatecznie postanowił pożyczyć pieniądze od swojego przyjaciela Antoniego B., W dniu 21 listopada 2019 r. Ireneusz K. zawarł z Antonim B. pisemną umowę pożyczki na kwotę 20 000 zł na okres 1 roku. W umowie zastrzeżono, że pożyczkobiorca ustanowi na rzecz pożyczkodawcy odpowiednie zabezpieczenie. W tym samym dniu Ireneusz K. i Antoni B. zawarł umowę zastawu zabezpieczającą zwrot tej pożyczki. W umowie zastawu wymieniono wszystkie przedmioty obciążone zastawem (sprzęty RTV i AGD o wartości 20 000 zł) z zastrzeżeniem, że obowiązek ich przechowywania w stanie niepogorszonym ciąży na Ireneuszu K.

W styczniu 2020 r. Ireneusz K. popadł w jeszcze większe problemy finansowe i znowu poszukiwał źródeł finansowania. 28 stycznia 2020 r. zawarł umowę pożyczki i umowę zastawu ze swoją przyjaciółką Antoniną A. Przedmiotem umowy zastawu były te same rzeczy (sprzęty RTV i AGD o wartości 20 000 zł), na których uprzednio ustanowiono zastaw na rzecz Antoniego B. Ireneusz K. bał się, że Antonina A. domyśli się, że łączy go umowa zastawnicza także z Antonim B. dlatego też 30 stycznia 2020 r. wydał wskazane w umowie sprzęty AGD i RTV Antoninie A. oraz sporządził i podpisał aneks do umowy zastawniczej, na mocy którego zobowiązał się do tego, że nie sprzeda wskazanych w umowie rzeczy przed wygaśnięciem zastawu. W lutym 2020 r. Antonina A. stwierdziła, że aneks tej treści w wystarczający sposób zabezpiecza jej sytuację i uwiarygadnia intencje Ireneusza K. i zwróciła mu wszystkie sprzęty AGD i RTV. Nie były jej one zresztą potrzebne, kurzyły się wyłącznie w garażu.

1. Czy strony skutecznie zawarły umowy zastawu?
2. Na czym polega zastaw?
3. Jak należy ocenić aneks do umowy zastawniczej, na mocy którego Ireneusz K. zobowiązał się do tego, że nie sprzeda wskazanych w umowie rzeczy przed wygaśnięciem zastawu?
4. Jak kształtowałyby się sytuacja stron, gdyby Ireneusz K. jednak sprzedał rzeczy obciążone prawem zastawu?
5. Jakie znaczenie dla sytuacji prawnej stron ma fakt, że Antonina A. oddała Ireneuszowi K. rzeczy obciążone zastawem?

- ▶ 306. [Zastaw na rzeczy]
- ▶ § 1. 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 osobistymi właściciela rzeczy**, wyjąwszy tych, którym z mocy ustawy przysługuje pierwszeństwo szczególne.
- ▶ § 2. Zastaw można ustanowić także w celu zabezpieczenia wierzytelności przyszłej lub warunkowej.
- ▶ Art. 307. [Ustanowienie zastawu]
- ▶ § 1. Do ustanowienia 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**.
- ▶ § 2. Jeżeli rzecz znajduje się w dzierżeniu wierzyciela, do ustanowienia zastawu wystarcza sama umowa.
- ▶ § 3. **Zastaw jest skuteczny wobec wierzycieli zastawcy, jeżeli umowa o ustanowienie zastawu została zawarta na piśmie z datą pewną.**

- ▶ Art. 310. [Pierwszeństwo]
- ▶ Jeżeli w chwili ustanowienia zastawu rzecz jest już obciążona innym prawem rzeczowym, zastaw powstały później ma pierwszeństwo przed prawem powstałym wcześniej, chyba że zastawnik działał w złej wierze.
- ▶ Art. 311. [Nieważne zastrzeżenie niezbywalności]
- ▶ Nieważne jest zastrzeżenie, przez które zastawca zobowiązuje się względem zastawnika, że nie dokona zbycia lub obciążenia rzeczy przed wygaśnięciem zastawu.
- ▶ Art. 312. [Zaspokojenie zastawnika]
- ▶ Zaspokojenie zastawnika z rzeczy obciążonej następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym.

- 
- ▶ Art. 325. [Wygaśnięcie]
 - ▶ § 1. Jeżeli zastawnik zwróci rzecz zastawcy, zastaw wygasa bez względu na zastrzeżenia przeciwne.
 - ▶ § 2. Zastaw nie wygasa pomimo nabycia rzeczy obciążonej przez zastawnika na własność, jeżeli wierzytelność zabezpieczona zastawem jest obciążona prawem osoby trzeciej lub na jej rzecz zajęta.

- ▶ Art. 314. [Zakres zabezpieczenia]
- ▶ Zastaw zabezpiecza także roszczenia o odsetki za trzy ostatnie lata przed zbyciem rzeczy w postępowaniu egzekucyjnym lub upadłościowym, przyznane koszty postępowania w wysokości nieprzekraczającej dziesiątej części kapitału oraz inne roszczenia o świadczenia uboczne, w szczególności roszczenie o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania oraz o zwrot nakładów na rzecz.
- ▶ Art. 317. [Wyjątek od zasady akcesoryjności]
- ▶ Przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej zastawem nie narusza uprawnienia zastawnika do uzyskania zaspokojenia z rzeczy obciążonej. Przepisu powyższego nie stosuje się do roszczenia o odsetki lub inne świadczenia uboczne.
- ▶ Art. 318. [Obowiązki zastawnika]
- ▶ Zastawnik, któremu rzecz została wydana, powinien czuwać nad jej zachowaniem stosownie do przepisów o przechowaniu za wynagrodzeniem. Po wygaśnięciu zastawu powinien zwrócić rzecz zastawcy.
- ▶ Art. 319. [Pożytki rzeczy obciążonej]
- ▶ Jeżeli rzecz obciążona zastawem przynosi pożytki, zastawnik powinien, w braku odmiennej umowy, pobierać je i zaliczać na poczet wierzytelności i związanych z nią roszczeń. Po wygaśnięciu zastawu obowiązany jest złożyć zastawcy rachunek.
- ▶ Art. 320. [Nakłady zastawnika]
- ▶ Jeżeli zastawnik poczynił nakłady na rzecz, do których nie był obowiązany, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.
- ▶ 322. [Przedawnienie roszczeń]
- ▶ § 1. Roszczenie zastawcy przeciwko zastawnikowi o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy, jak również roszczenie zastawnika przeciwko zastawcy o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

HIPOTEKA

- 
- ▶ Hipoteka jest prawem, którym może zostać obciążone prawo własności nieruchomości (inne prawo ok. w ustawie) w celu uzyskania zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności – wierzytelności wynikającej (lub mogącej wyniknąć) z istniejącego, określonego stosunku prawnego.

Istota i charakter

- ▶ ograniczone prawo rzeczowe o charakterze akcesoryjnym
- ▶ art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej jako „UKWH”):

„W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka).”

Uprawnienia płynące z hipoteki

- ▶ Na mocy hipoteki wierzyciel hipoteczny może dochodzić zaspokojenia z przedmiotu hipoteki:
 - 1) bez względu na to czyją stał się własnością/komu przysługuje to prawo (patrz pojęcia dłużnik osobisty i dłużnik rzeczowy)
 - 2) z ustawowym uprawnieniem do zaspokojenia się z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości.

Pamiętaj! -> art. 72 UKWH

-> art. 12 ust. 1 w zw. z art. 29 UKWH

Akcesoryjny charakter hipoteki

- ▶ Ścisły związek hipoteki z nadrzędnym prawem podmiotowym, jakim jest wierzytelność hipoteczna
- ▶ Hipoteka nie może powstać bez istnienia zabezpieczonej wierzytelności
- ▶ Zob. art. 79 UKWH
- ▶ Zob. art. 94 UKWH

Przedmiot hipoteki

- ▶ **nieruchomości** (prawo własności nieruchomości – zob. Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 25 czerwca 2014 r. IV CSK 654/13)
- ▶ prawa podmiotowe wymienione w UKWH:
 - 1) użytkowanie wieczyste wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiący własność użytkownika wieczystego;
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) wierzytelność zabezpieczona hipoteką (instytucja subintabulatu);
- ▶ część ułamkowa nieruchomości, jeżeli stanowi udział współwłaściciela, oraz przysługujący współuprawnionemu udział we wspólności użytkowania wieczystego albo spółdzielczego wł. pr. do lokalu

KAZUS nr 2

- ▶ Marek R. ustanowił na rzecz Banku M. S.A. hipotekę w kwocie 500.000 zł na nieruchomości położonej w P. w celu zabezpieczenia wierzytelności Banku M. wynikających z umowy kredytu. Ponieważ Bank M. zrezygnował z żądania innych zabezpieczeń od Marka R. strony zawarły porozumienie, w którym Marek R. zobowiązał się do nieprzenoszenia własności powyższej nieruchomości przez planowany okres spłaty kredytu, tj. do dnia 31 grudnia 2018 r. Ze względu na to, że na początku 2016 r. wzrosła znacznie wartość jego nieruchomości (zgodnie z wyceną sporządzoną przez rzeczoznawcę była ona warta 1.200.000 zł), Marek R. postanowił, że sprzeda nieruchomość. Nie zamierzał jednak spłacić w całości kredytu po zbyciu nieruchomości, a jedynie wpłacać ustalone raty zgodnie z harmonogramem płatności. Dnia 30 marca 2016 r. miała zostać zawarta umowa sprzedaży nieruchomości za cenę 1 100 000 zł, jednakże potencjalny nabywca, powziawszy wiadomość, że Marek R. zobowiązał się nie zbywać nieruchomości, zaczął się obawiać czy dokonana transakcja będzie ważna.
- ▶ 1. Czy obawy nabywcy są uzasadnione?
- ▶ 2. Jaki jest skutek zobowiązania się właściciela nieruchomości względem właściciela nieruchomości względem wierzyciela hipotecznego, że nie dokona zbycia nieruchomości?
- ▶ 3. Kto i w jakim zakresie odpowiada za dług w razie zbycia nieruchomości ?



- ▶ Art. 65. [Istota hipoteki. Prawa obciążane hipoteką]
- ▶ 1. W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka).
- ▶ 2. Przedmiotem hipoteki może być także:
 - ▶ 1) użytkowanie wieczyste wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego;
 - ▶ 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - ▶ 3) wierzytelność zabezpieczona hipoteką.
- ▶ 3. Hipoteką może być obciążona część ułamkowa nieruchomości, jeżeli stanowi udział współwłaściciela, oraz przysługujący współuprawnionemu udział we wspólności praw wymienionych w ust. 2 pkt 1 i 2.
- ▶ 4. Do hipotek określonych w ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio przepisy o hipotece na nieruchomości.
- ▶ Art. 67. [Konstytutywność wpisu w księdze wieczystej]
- ▶ Do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.
- ▶ Art. 72. [Niedopuszczalność zastrzeżeń]
- ▶ Niedopuszczalne jest zastrzeżenie, przez które właściciel nieruchomości zobowiązuje się względem wierzyciela hipotecznego, że nie dokona zbycia lub obciążenia nieruchomości przed wygaśnięciem hipoteki.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2004 r. IV CK 606/03

Sens hipoteki polega na tym, aby w sytuacji nieuzyskania zaspokojenia od dłużnika osobistego wierzyciel mógł uzyskać zaspokojenie od dłużnika rzeczowego - do wysokości hipoteki - pomimo tego, że żaden stosunek obligacyjny pomiędzy nimi nie istnieje. Jeżeli zatem zobowiązany osobiście nie wykonuje należnego świadczenia pieniężnego, wierzyciel może wszcząć egzekucję przeciwko dłużnikowi rzeczowemu, przedtem jednak musi uzyskać przeciwko niemu tytuł wykonawczy.

Kazus nr 3

- ▶ Dnia 6 czerwca 2018 r. spółka z o.o. „KP16” w G. oraz spółka „Budomax” w S. zawarły przedwstępną umowę sprzedaży 12 lokali mieszkalnych położonych w G. przy ul. G. Strony ustaliły, że w dniu zawarcia umowy „KP16” wpłaci spółce „Budomax” kwotę 1.000.000 zł tytułem zaliczki na poczet ceny tych lokali mieszkalnych. Jako zabezpieczenie zwrotu zaliczki w razie nie zawarcia umowy przyrzeczonej (umowy sprzedaży) strony ustaliły hipotekę w kwocie 1.000.000 zł. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta po otrzymaniu decyzji o warunkach zabudowy, która pozwoli na nieruchomości położonej w G. przy ul. G. wybudować budynek mieszkalny o powierzchni nie mniejszej niż 10.000 m² powierzchni użytkowej mieszkalnej, nie później niż do dnia 30 września 2018 r. Nieuzyskanie takiej decyzji przed dniem 30 września 2018 r. było traktowane jako przyczyna niezależna od stron i skutkowało wygaśnięciem umowy, a uiszczona zaliczka podlegała zwrotowi. Umowa przyrzeczona nie została zawarta w terminie do dnia 30 września 2018 r. Spółka „Budomax” zwróciła uiszczoną zaliczkę i wezwała spółkę „KP16” do złożenia oświadczenia, że wyraża zgodę na wykreślenie hipoteki z uwagi na fakt, że zabezpieczona nią wierzytelność wygaśa. Spółka „KP16” złożyła oświadczenie, w którym potwierdziła, że zaliczka uiszczona na podstawie umowy przedwstępnej została w całości zwrócona.
- ▶ 1. Czy złożone oświadczenie jest wystarczające do wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej?
- ▶ 2. Jakiego obowiązku ciążą na wierzycielu w razie wygaśnięcia hipoteki?

- ▶ Art. 94. [Wygaśnięcie wierzytelności]
- ▶ Wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba że z danego stosunku prawnego mogą powstać w przyszłości kolejne wierzytelności podlegające zabezpieczeniu.
- ▶ Art. 100. [Dokument – podstawa wykreślenia hipoteki]
- ▶ W razie wygaśnięcia hipoteki wierzyciel obowiązany jest dokonać wszelkich czynności umożliwiających wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej.
- ▶ Art. 10. [Roszczenie o usunięcie niezgodności]
- ▶ 1. W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.
- ▶ 2. Roszczenie o usunięcie niezgodności może być ujawnione przez ostrzeżenie. Podstawą wpisu ostrzeżenia jest nieprawomocne orzeczenie sądu lub postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia. Do udzielenia zabezpieczenia nie jest potrzebne wykazanie, że powód ma interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

- ▶ Wpisem w księdze wieczystej jest również wykreślenie (art. 626 [1] par. 7 k.p.c.)
- ▶ Art. 31. [Dokument jako podstawa wpisu]
 - ▶ 1. Wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu.
 - ▶ 2. Wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami.
- ▶ Art. 32. [Dokument – wpis ograniczonego prawa rzeczowego]
 - ▶ 1. Do wpisu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości wystarcza dokument obejmujący oświadczenie właściciela o ustanowieniu tego prawa.
 - ▶ 2. Do wpisu prawa osobistego lub roszczenia wystarcza dokument obejmujący oświadczenie woli właściciela o ustanowieniu tego prawa albo obejmujący zgodę na wpis roszczenia. Przepis ten stosuje się odpowiednio do wpisu przeniesienia hipoteki i ustępstwa pierwszeństwa; jednakże gdy ustępstwem pierwszeństwa mają być dotknięte prawa innej jeszcze osoby, potrzebny jest także dokument obejmujący zgodę tej osoby.
 - ▶ 3. Zgoda na dokonanie wpisu nie może być uzależniona od warunku lub terminu.

Kazus nr 4

- ▶ Dnia 30 października 2016 r. Marcin W. i Anna P. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w W. przy ul. M. w stanie wolnym od obciążeń za cenę 4.500.000 zł. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 31 grudnia 2017 r.
 - ▶ Dnia 25 grudnia 2017 r. ani w kolejnych dwóch terminach wyznaczonych przez Annę P. Marcin W. nie stawił się u notariusza. Dnia 20 grudnia 2017 r. Anna P. wystąpiła z wnioskiem o wpis w księdze wieczystej roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży wynikającego z powyższej umowy przedwstępnej i wpis ten uzyskała dnia 5 stycznia 2018 r. W dniu 20 stycznia 2018 r. Marcin W. zawarł umowę sprzedaży powyższej nieruchomości z Filipem S. W związku z powyższym dnia 31 stycznia 2018 r. Anna P. wystąpiła z powództwem przeciwko Filipowi S. o zawarcie umowy przyrzeczonej i przeniesienie własności powyższej nieruchomości. W odpowiedzi na pozew Filip S. wniósł o jego oddalenie, wskazując, że nie łączy go z powódką żaden stosunek zobowiązaniowy.
1. Czy roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości może być ujawnione w księdze wieczystej?
 2. Jaki jest skutek ujawnienia w księdze wieczystej praw osobistych i roszczeń wskazanych w art. 16 ust. 2 u.k.w.h.?

► Art. 16. [Prawa obligacyjne]

- 1. W wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia.
- 2. W szczególności mogą być ujawniane:
- 1) prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia;
- 2) **roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych;**
- 3) roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników;
- 4) roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności;
- 5) wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1771 oraz z 2018 r. poz. 2243);
- 6) prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o timeshare (Dz. U. poz. 1370).

► Art. 17. [Skuteczność praw obligacyjnych]

- Przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesylu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2005 r. I CK 28/05

- ▶ 1. Notarialna umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości stwarza roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży (art. 390 § 2 k.c.) oraz roszczenie o przeniesienie własności wynikające z tej umowy. Roszczenie o przeniesienie własności z umowy przedwstępnej nie jest roszczeniem przyszłym, lecz roszczeniem istniejącym, którego realizacja może nastąpić w przyszłości. Podlega ono ujawnieniu w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 2 zd. pierwsze u.k.w.h.
- ▶ 2. W przypadku roszczeń, które były zabezpieczone wpisem jako przyszłe (art. 16 ust. 2 pkt 2 zd. 2 u.k.w.h.), ich skuteczność wobec praw później nabytych następuje z chwilą, kiedy stają się aktualne, to jest rzeczywiście powstają.
- ▶ 3. Przepis art. 9 u.k.w.h. rozszerza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych na inne rozporządzenia prawami, niż wymienione w art. 5 u.k.w.h. (przeniesienie własności lub innego prawa rzeczowego), oraz roszczenia wynikające z takich rozporządzeń, które mogą być ujawnione w księdze wieczystej na podstawie art. 16 u.k.w.h. W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym rękojmia chroni nabycie tych roszczeń na korzyść uprawnionego.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 20 czerwca 2013 r. V ACa 194/13

- ▶ W przypadku ujawnionych praw osobistych i roszczeń, a wśród nich roszczenia o przeniesienie prawa własności nieruchomości, a więc o charakterze obligacyjnym (*actio in personam*) ustawodawca zdecydował o "urzeczowieniu" takiego roszczenia i przekształcenie go w roszczenie, które - zgodnie z art. 17 u.k.w.h. - może być dochodzone przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości (*actio in rem scripta*), gdyż wówczas takie roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu.

- ▶ Art. 2. [Jawność formalna]
- ▶ Księgi wieczyste są jawne. Nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę.
- ▶ Art. 3. [Jawność materialna – domniemania prawne]
- ▶ 1. Domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.
- ▶ 2. Domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje.
- ▶ Art. 4. [Ograniczenie usuwalności domniemania]
- ▶ Przeciwnie domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania.
- ▶ Art. 5. [Rękojmia wiary publicznej]
- ▶ W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych).

- ▶ Art. 6. [Wyłączenia rękojmi. Zła wiara]
- ▶ 1. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze.
- ▶ 2. W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.
- ▶ 3. Jeżeli do dokonania rozporządzenia potrzebny jest wpis w księdze wieczystej, chwila złożenia wniosku o wpis jest rozstrzygająca dla oceny dobrej lub złej wiary nabywcy. Jednakże gdy rozporządzenie dochodzi do skutku dopiero po dokonaniu wpisu, rozstrzyga dzień, w którym rozporządzenie doszło do skutku.
- ▶ Art. 7. [Wyłączenia rękojmi – ograniczone prawa rzeczowe]
- ▶ Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko:
 - ▶ 1) prawom obciążającym nieruchomości z mocy ustawy, niezależnie od wpisu;
 - ▶ 2) prawu dożywocia;
 - ▶ 3) służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej;
 - ▶ 4) służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia;
 - ▶ 5) służebnościom przesyłu.
- ▶ Art. 8. [Wyłączenia rękojmi – wzmianka]
- ▶ Rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych **wyłącza wzmianka o wniosku**, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2002 r. II CKN 930/00

- ▶ Prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje tylko to oświadczenie (art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.). Jeżeli zatem oświadczenie takie ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Od tej zasady występują jednak istotne wyjątki odnoszące się do zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.) oraz sytuacji, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem pozwu. W takich przypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę.
- ▶ Orzeczenie sądu stwierdzające całkowicie zgodnie z żądaniem pozwu obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli (art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.) zastępuje umowę i powoduje przejście własności nieruchomości na powoda.

Zagadnienia opracowanie w oparciu m.in. o:

Edward Gniewek, *Prawo rzeczowe*, wydanie trzynaste, wydawnictwo C.H.BECK, Warszawa 2020

Teresa Mróz, Agata Zając, *Prawo cywilne. Część ogólna i prawo rzeczowe. Kazusy*, wydanie czwarte, wydawnictwo Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2018