

dr Arkadiusz Bieliński
Starszy wykładowca, Katedra Prawa Cywilnego i Rolnego
Wydział Prawa Uniwersytetu w Białymstoku
E-mail: a.bielinski@uwb.edu.pl
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-2063-6642>

**Lekcja: Pojęcie prawa rzeczowego; pojęcie rzeczy (rzeczy ruchome i nieruchome);
pojęcie i rodzaje współwłasności; użytkowanie wieczyste¹**

SŁOWA KLUCZE: prawo rzeczowe – współwłasność łączna i ułamkowa; ruchomość i nieruchomości; użytkowanie wieczyste, użytkowanie, posiadanie, służebność, zastaw, hipoteka

Pojęcie współwłasności

Zasadniczo regułą jest, że własność rzeczy przysługuje jednej osobie. Niekiedy jednak mamy do czynienia z sytuacją, gdy prawo własności przysługuje kilku osobom (z uwagi na fakt, iż prawo własności jest prawem podzielnym). Podkreślić jednak należy, że własność jest prawem bezterminowym (nie jest zatem podzielna pod względem czasowym) oraz jednolitym pod względem treści (nie występuje podział polegający na tym, że różnym osobom przysługują różne uprawnienia wynikające z tego samego prawa własności oznaczonej rzeczy np. Jedna z osób ma prawo rozporządzania rzeczą, inna natomiast pobierania pożytków.

Współwłasność		
Jedność przedmiotu	Wielość podmiotów	Niepodzielność wspólnego prawa
- przedmiotem współwłasności może być jedna rzecz (tak ruchoma jak i nieruchoma) ale już nie zespół rzeczy (np. kolekcja	- więcej niż jeden podmiot (czyli co najmniej dwa) korzysta z przymiotu właściciela (każdy z nich jest	- żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje prawo do fizycznie wydzielonej części

¹ Publikacja dofinansowana ze środków budżetu państwa w ramach programu Ministra Edukacji i Nauki pod nazwą „Nauka dla Społeczeństwa II” nr projektu NdS-II/SN/0131/2023/01 kwota dofinansowania 431 200,00 zł całkowita wartość projektu” 431 200,00 zł.

monet – w takim wypadku przedmiotem wspólnego prawa są poszczególne rzeczy wchodzące w skład zbioru).	samodzielnym właścicielem).	rzeczy. Każdy ma prawo do całej rzeczy ograniczone jedynie takim samym prawem pozostałych współwłaścicieli. Natomiast każdy ze współwłaścicieli ma prawo żądania zniesienia współwłasności – art. 210 § 1 zd. 1 KC.
---	-----------------------------	---

Definicję współwłasności zawiera art. 195 KC – „Własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność).” Każda z tych osób ma swój udział w tej współwłasności, przy czym udział rozumiany jest jako idealna (myślowa) część własności jako pojęcia, nie zaś materialna część rzeczy. Z chwilą powstania stosunku współwłasności prawo własności na rzeczy wspólnej ulega podziałowi odpowiednio do udziałów współwłaścicieli. Kodeks cywilny nie zawiera przepisu, który samodzielnie regulowałby treść współwłasności, bowiem treść prawa własności przysługującego niepodzielnie kilku osobom nie różni się od treści prawa własności należącego do jednej osoby – dlatego też w pełni uprawnione jest skorzystanie z definicji własności określonej w art. 140 KC.

Źródła współwłasności

Współwłasność może powstać w wyniku różnych zdarzeń prawnych. Do najważniejszych możemy zaliczyć:

- Czynności prawne (głównie umowy np. nabycie rzeczy przez kilka osób na podstawie umowy sprzedaży; czynności jednostronne np. testament),
- Przepisy ustawy (nabycie własności rzeczy przez kilka osób w drodze zasiedzenia, połączenie lub pomieszczenie rzeczy – art. 193 § 1 KC),
- Orzeczenia sądowe (sąd znosząc współwłasność przyznaje rzecz wspólną kilku współwłaścicielom),
- Spadkobranie (gdy spadek przypada kilku spadkobiercom – art. 1035 KC)

Rodzaje współwłasności

Rodzaje współwłasności	
Współwłasność w częściach ułamkowych Oznacza wspólność podmiotowego prawa własności - regulowana jest bezpośrednio przepisami KC – art. 196 § 2 zd. 2, - ma być samodzielny, niezależny od istnienia jakiegoś innego stosunku prawnego (podstawowego), - ma charakter udziałowy (każdy ze współwłaścicieli ma określony ułamkiem udział, którym może rozporządzać bez zgody pozostałych współwłaścicieli – art. 198 KC); wielkość udziału wynika przede wszystkim z tytułu prawnego, który leży u podstaw powstania współwłasności; jeżeli w ten sposób nie uda się ustalić jego wielkości wówczas domniemywa się równość udziałów współwłaścicieli – art. 197 KC; udział wyraża określony zakres uprawnień współwłaściciela względem rzeczy wspólnej i jest określony odpowiednim ułamkiem, - zasadniczo jest stanem nietrwałym, ponieważ każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności – art. 210 KC.	Współwłasność łączna Oznacza wspólność nie tylko prawa własności, lecz także wspólności pewnej masy majątkowej - regulują ją przepisy dotyczące stosunków, z których wynikają – art. 196 § 2 zd. 1 KC, - jest ściśle powiązana z innym stosunkiem prawnym (podstawowym) o charakterze osobistym np. stosunek spółki cywilnej – art. 863 KC, - nie występują tutaj określone udziały (brak jest ułamkowo określonego udziału poszczególnych współwłaścicieli, - tak długo jak trwa współwłasność łączna, wyłączona jest możliwość dysponowania udziałami, - zasadniczo podczas trwania stosunku podstawowego wyłączona jest możliwość żądania zniesienia współwłasności łącznej i zakazu tego nie można wyłączyć umownie – tak w odniesieniu do spółki cywilnej stanowi art. 863 § 2 KC.

Pojęcie rzeczy

Rzeczami są tylko **przedmioty materialne** – art. 45 KC, czyli części przyrody w stanie pierwotnym lub przetworzonym dodatkowo na tyle **wyodrębnione**, by mogły stanowić samodzielny przedmiot w obrocie cywilnoprawnym – dlatego też rzeczą nie jest złoża węgla, ale już tona wydobytego węgla tak z uwagi na swoje wyodrębnienie.

Dominującym podziałem rzeczy jest rozróżnienie na **nieruchomości i ruchomości**

- 1) Zgodnie z definicją z 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. Podkreślić należy, że nieruchomości są zawsze rzeczami oznaczonymi co do tożsamości, czyli są indywidualnie określone. Zatem ustawodawca wyróżnia trzy rodzaje nieruchomości:
 - **Nieruchomość gruntowa**, czyli część powierzchni ziemskiej stanowiącą odrębny przedmiot własności – jej istnienie uwarunkowane jest uprzednim jej wyodrębnieniem z otaczających ją gruntów tak fizycznym, poprzez określenie jej powierzchni oraz granic, jak i prawnym przez wskazanie kto jest jej właścicielem (kwestie prawnego wyodrębnienia nieruchomości regulują przede wszystkim przepisy ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1984 ze zm.); Kodeks cywilny w sposób szczególny określa nieruchomości rolne stanowiąc w art. 46¹ KC, że są to 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,
 - **Nieruchomość budynkowa**, czyli budynek trwale z gruntem związany, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności – istotne zatem dla istnienia oddzielnej nieruchomości budynkowej jest trwałe w sensie fizycznym budynku z gruntem i podstawa normatywna, która określa realizację tego prawa do nieruchomości (podkreślić należy, że bez tej szczególnej podstawy prawnej budynek zgodnie z regułą superficies solo cedit stanowiłby część składową gruntu i nie byłby samodzielną nieruchomością). Przykładowo budynki wzniesione przez użytkownika wieczystego na użytkowanym gruncie stanowią jego własność, natomiast

grunt pod nimi stanowi własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego – art. 235 KC,

- **Nieruchomość lokalowa**, czyli prawnie wyodrębniona w odrębny przedmiot własności w drodze umowy, jednostronnej czynności prawnej bądź orzeczenia sądu znoszącego współwłasność część budynku trwale związanego z gruntem, stanowiąca lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, choćby do tego lokalu bezpośrednio nie przylegały jak piwnica, strych czy garaż.
- 2) Ruchomości – nie mają swojej ustawowej definicji, możemy jedynie posługiwać się definicją negatywną, czyli wszystko co nie jest nieruchomością jest ruchomością.

Użytkowanie wieczyste

Uwagi ogólne

Użytkowanie wieczyste wśród praw rzeczowych jest kategorią pośrednią między własnością a prawami rzeczowymi ograniczonymi. Stanowi prawnorzeczową formę długotrwałego korzystania przez osoby fizyczne, prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej z gruntów państwowych i samorządowych. Do praw rzeczowych ograniczonych zbliża je fakt, że jest prawem na rzeczy cudzej, natomiast do prawa własności upodabnia je zakres uprawnień użytkownika wieczystego, zgodnie bowiem z treścią art. 233 KC 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. W sprawach nieuregulowanych w przepisach o użytkowaniu wieczystym należy stosować per analogiam przepisy dotyczące własności. Oprócz regulacji zawartej w Kodeksie cywilnym do użytkowania wieczystego zastosowanie mają także przepisy ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 tekst jedn. ze zm.).

Przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być: 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 (art. 232 § 1 KC); w wypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być także inne grunty Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków (art. 232 § 2 KC). Ustawa o gospodarce nieruchomościami rozszerza zakres gruntów mogących być przedmiotem użytkowania wieczystego na wszelkie grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, a także, z pewnymi ograniczeniami, na grunty rolne.

Użytkowanie wieczyste jest prawem czasowym (w odróżnieniu od prawa własności, które ma charakter bezterminowy). Oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste następuje na okres dziewięćdziesięciu dziewięciu lat. W wypadkach wyjątkowych, gdy cel gospodarczy użytkowania wieczystego nie wymaga oddania gruntu na dziewięćdziesiąt dziewięć lat, dopuszczalne jest oddanie gruntu na okres krótszy, co najmniej jednak na lat czterdzieści (art. 236 § 1 KC). W umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się okres użytkowania wieczystego zależnie od celu, na który nieruchomość gruntowa zostaje oddana w użytkowanie wieczyste, oraz określa się sposób korzystania z nieruchomości, stosownie do art. 236 i art. 239 Kodeksu cywilnego (art. 29 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami). W ciągu ostatnich pięciu lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu wieczysty użytkownik może żądać jego przedłużenia na dalszy okres od czterdziestu do dziewięćdziesięciu dziewięciu lat; jednakże wieczysty użytkownik może wcześniej wystąpić z takim żądaniem, jeżeli okres amortyzacji zamierzonych na użytkowanym gruncie nakładów jest znacznie dłuższy aniżeli czas, który pozostaje do upływu zastrzeżonego w umowie terminu. Odmowa przedłużenia jest dopuszczalna tylko ze względu na ważny interes społeczny (art. 236 § 2 KC).

Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w **drodze przetargu lub drodze bezprzetargowej**. Do oddania gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości (art. 234 KC). Do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości (237 KC). Z powyższego wynika, że umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz przeniesienie tego prawa musi być pod rygorem nieważności zawarta w formie aktu notarialnego. Wymagane jest także wpisanie ustanowienia oraz przeniesienia prawa

użytkowania wieczystego w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej; wpis ten ma charakter konstytutywny (art. 27 zd. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Użytkowanie wieczyste ustanawiane jest za wynagrodzeniem (art. 238 KC i 71-73 Ustawy o gospodarce nieruchomościami). Użytkownik wieczysty uiszcza pierwszą opłatę oraz opłaty roczne. Zasadniczo pierwszą opłatę należy uiścić jednorazowo nie później niż do dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (wyjątkowo może ona zostać rozłożona na oprocentowane raty przy procedurze bezprzetargowego oddania gruntu w użytkowanie wieczyste). Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

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 (art. 233 KC). Użytkowanie wieczyste ma charakter celowy (inaczej niż właściciel, użytkownik wieczysty nie może korzystać z oddanego mu gruntu w dowolny sposób), dlatego też sposób korzystania z gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika powinien być określony w umowie (art. 239 § 1 KC) a postanowienia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste dotyczące sposobu korzystania z tej nieruchomości podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej (art. 30 Ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Przyczyny wygaśnięcia użytkowania wieczystego

Użytkowanie wieczyste jako prawo zasadniczo terminowe może wygasnąć przede wszystkim w wyniku upływu okresu ustalonego w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste lub też może ona zostać rozwiązana przed upływem tego okresu (art. 33 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami). Właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 Kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie (art. 33 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami). Także strony mogą zgodnie rozwiązać umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Ponadto wygaśnięcie użytkowania wieczystego powoduje zrzeczenie się przez państwową lub samorządową osobę prawną użytkowania wieczystego (art. 16 ust 1a Ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Szczególną przyczyną powodującą wygaśnięcie użytkowania wieczystego jest tzw. konfuzja czyli nabycie przez użytkownika wieczystego własności użytkowanego gruntu (art. 32 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia (art. 241 KC). Roszczenie przeciwko wieczystemu użytkownikowi o naprawienie szkód wynikłych z niewłaściwego korzystania z gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków, jak również roszczenie wieczystego użytkownika o wynagrodzenie za budynki i urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanego gruntu przedawniają się z upływem lat trzech od tej daty (art. 243 KC).

Użytkowanie, służebność, zastaw, hipoteka

Wprowadzenie

Użytkowanie, służebność, zastaw oraz hipoteka należą do tzw. **ograniczonych praw rzeczowych**. O ile bowiem prawo własności zapewnia najszerszy zakres uprawnień właściciela względem rzeczy o tyle ograniczone prawa rzeczowe przyznają uprawnionemu z ich tytułu jedynie pewną część uprawnień, jakie przysługiwałyby jej właścicielowi. Ograniczone prawa rzeczowe obciążają zatem własność i najczęściej ich treścią jest umożliwienie uprawnionemu korzystania w określonym zakresie z rzeczy (np. użytkowanie, służebność). Istnieją także prawa rzeczowe ograniczone, które umożliwiają zaspokojenie przez uprawnionego swojej wierzytelności z przedmiotu obciążonego tymi prawami (chodzi tutaj o zastaw i hipotekę).

Podmioty zainteresowane ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych nie mogą kreować nowych praw rzeczowych, ponieważ prawo cywilne kreuje **zamknięty katalog ograniczonych praw rzeczowych (tzw. numerus clausus)**, co oznacza, że mogą one ustanowić jedynie prawa przewidziane w Kodeksie cywilnym i ustawach szczegółowych. Zgodnie z art. 244 § 1 KC ograniczonymi prawami rzeczowymi są: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipoteka. W odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz hipoteki zastosowanie będą miały także inne, poza KC, akty prawne z których najważniejszymi są: Ustawa z 15.12.2000 r. o



spółdzielniach mieszkaniowych, (Dz.U. z 2024 r., poz. 558 tekst jedn.) oraz ustawa z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, (Dz.U. z 2023 r., poz. 1984 tekst jedn. ze zm.).

Powstanie ograniczonych praw rzeczowych

- a) **Umowa** – jest najpowszechniejszym sposobem ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych i z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności (art. 245 § 1 KC). Wynika z tego, że ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego zasadniczo następuje poprzez złożenie zgodnych oświadczeń woli (solo consensu). Wyjątkowo od zasady konsensualności umowy o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego przewidziano dwa wyjątki tj. ustanowienie zastawu następuje dopiero z momentem wydania zastawionego przedmiotu zastawnikowi oraz ustanowienie hipoteki wymaga konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej. Podkreślić należy, że jeżeli ograniczone prawo rzeczowe ma być ustanowione na nieruchomości to wówczas zastosowanie mają reguły dotyczące przeniesienia własności nieruchomości z następującymi wyjątkami: do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości nie stosuje się przepisów o niedopuszczalności warunku lub terminu a forma aktu notarialnego jest potrzebna tylko dla oświadczenia właściciela, który prawo ustanawia (co oznacza, że druga strona może swoje oświadczenie złożyć nawet w sposób dorozumiany);
- b) **Ustawa** – przewiduje możliwość powstania zastawu z mocy samego prawa (ex lege) – np. art. 432 § 2, 670 KC czy też nabycie w drodze zasiedzenia służebności gruntowej – art. 292 KC;
- c) **Orzeczenie sądowe** – przykładowo można wskazać na ustanowienie służebności drogi koniecznej – art. 145 i 146 KC, czy też ustanowienie służebności przesyłu – art. 305² KC;
- d) **Decyzja administracyjna** – na podstawie art. 120 Ustawy o gospodarce nieruchomościami można ustanowić w decyzji o wywłaszczeniu niezbędne służebności na rzecz nieruchomości sąsiednich.

Użytkowanie



Zgodnie z definicją z art. 252 KC rzecz można obciążyć prawem do jej używania i do pobierania jej pożytków. Podkreślić należy, że obok przepisów ogólnych normujących użytkowanie, ustawodawca zamieścił również przepisy szczególne regulujące użytkowanie przez osoby fizyczne (art. 266-270 KC), użytkowanie przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne (art. 271 – 279 KC) oraz użytkowanie przez inne osoby prawne niż spółdzielnie produkcyjne (art. 284 KC). Na potrzeby niniejszego opracowania przedstawione zostanie przede wszystkim użytkowanie przez osoby fizyczne.

Treść użytkowania

Użytkowanie pozwala użytkownikowi na używanie rzeczy oraz pobieranie z niej pożytków tak naturalnych jak i cywilnych. Zasadniczo użytkownik może pobierać wszelkich pożytki z rzeczy oraz obciąża ono całą nieruchomości natomiast zakres użytkowania można ograniczyć przez wyłączenie oznaczonych pożytków rzeczy np. jeżeli w ogrodzie rosną słoneczniki i porzeczki to użytkownik może być uprawniony tylko do zbioru porzeczek (art. 253 § 1 KC) a także wykonywanie użytkowania nieruchomości można ograniczyć do jej oznaczonej części (art. 253 § 2 KC).

Należy do praw rzeczowych samoistnych co oznacza, że pozwala uprawnionemu na korzystanie z rzeczy w oznaczonym zakresie, nie są związane z innym prawem, pełnią zatem samodzielną funkcję. Użytkowanie należy do praw niezbywalnych z uwagi na to, że jest prawem o charakterze osobistym tzn. w przypadku osoby fizycznej ściśle związanym z osobą użytkownika, a w przypadku osoby prawnej prawem wyłącznym - ma na celu realizację jej zadań statutowych. Użytkowanie jest prawem niezbywalnym niezależnie od podmiotu, któremu przysługuje ani od rodzaju przedmiotu obciążonego tym prawem. Nie wchodzi do spadku po zmarłym użytkowniku, nie wchodzi do majątku wspólnego małżonków, nie jest również przedmiotem obrotu prawnego. Użytkowanie można natomiast wykonywać za pośrednictwem innych osób np. wynajmując obciążony użytkowaniem przedmiot.

W przypadku użytkowania przez osoby fizyczne prawo to przyjmuje przede wszystkim alimentacyjny lub konsumpcyjny charakter tj. najczęściej służy zaspokojeniu potrzeb uprawnionego związanych z jego utrzymaniem. Użytkownik obowiązany jest zachować substancję rzeczy oraz jej dotychczasowe przeznaczenie (art. 267 § 1 KC); użytkownik gruntu może zbudować i eksploatować nowe urządzenia służące do wydobywania kopalin z zachowaniem przepisów prawa geologicznego i górniczego (art. 267 § 2 KC); Użytkownik

może zakładać w pomieszczeniach nowe urządzenia w takich granicach jak najemca np. założenie oświetlenia (art. 268 KC). W przypadku użytkowania przez osoby fizyczne prawo to wygasa najpóźniej z chwilą śmierci użytkownika (art. 266 KC).

Przedmiot użytkowania

Ustawodawca w szerokim zakresie określa przedmiot użytkowania wskazując, że może nim być:

- rzecz (tak nieruchoma jak i ruchoma),
- udział we współwłasności rzeczy wspólnej,
- prawa zbywalne (np. akcje),
- przedsiębiorstwo,
- gospodarstwo rolne,
- zespół środków produkcji (urządzenia, inwentarz żywy lub martwy, ale już nie grunt i jego części składowe).

Do ustanowienia użytkowania zastosowanie mają ogólne przepisy o ustanawianiu praw rzeczowych ograniczonych, czyli przede wszystkim art. 245 KC. Pamiętać należy, że ustanawiając użytkowanie strony mogą zdecydować, czy prawo to będzie prawem terminowym (czyli ustanawianym na pewien czas), czy też bezterminowym. W przypadku natomiast użytkowania przez osoby fizyczne prawo to wygasa najpóźniej ze śmiercią tej osoby (art. 266 KC).

Na użytkownika ciąży szereg obowiązków:

- obowiązek wykonywania swego prawa zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki (art. 256 KC),
- obowiązek ponoszenia ciężarów związanych z rzeczą (art. 259 KC),
- obowiązek dokonywania napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy oraz zawiadamiania właściciela o potrzebie dokonania innych napraw lub nakładów (art. 260 KC),
- obowiązek zawiadomienia właściciela o tym, że osoba trzecia dochodzi przeciwko użytkownikowi roszczeń dotyczących własności rzeczy (art. 261 KC).

Wygaśnięcie użytkowania

Wyróżniamy następujące przyczyny, które powodują wygaśnięcie użytkowania:

- 1) upływ określonego w umowie czasu na jaki zostało ustanowione,
- 2) śmierć użytkownika,
- 3) konfuzja,
- 4) wywłaszczenie,
- 5) niewykonywanie przez lat 10 (art. 255 KC).

Po wygaśnięciu użytkowania użytkownik obowiązany jest zwrócić rzecz właścicielowi w takim stanie, w jakim powinna się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu użytkowania (art. 262 KC). Jeżeli stan ten był określony w umowie wówczas zwrot powinien nastąpić stosownie do jej postanowień w tym zakresie.

Służebność

Wprowadzenie

Są to ograniczone prawa rzeczowe **obciążające nieruchomość** na rzecz:

- a) kaźdoczesnego właściciela nieruchomości władnącej – służebność gruntowa,
- b) oznaczonej osoby fizycznej – służebność osobista,
- c) przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia określone w art. 49 KC tj. służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne – służebność przesyłu.

To prawo rzeczowe ograniczone pełni rolę służebną, realizowaną w różny sposób. W przypadku służebności gruntowych zwiększa użyteczność nieruchomości władnącej lub jej części (przede wszystkim taką służebnością jest służebność przejazdu); w odniesieniu do służebności osobistych zaspokajają osobiste potrzeby oznaczonej osoby fizycznej np. służebność mieszkania; przy służebności przesyłu umożliwia przedsiębiorcy właściwe korzystanie z urządzeń przesyłowych wskazanych w art. 49 § 1 KC.

Służebności gruntowe

Nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel

nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (art. 285 § 1 KC). Służebność gruntowa spełnia funkcję gospodarczą, dlatego też celem jest ustanowienia może być jedynie zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej a nie zapewnienie komfortu jej właściciela (art. 285 § 2 KC).

Nieruchomość, której kosztem ustanawiana jest służebność gruntowa określa się nieruchomością obciążoną natomiast ta na rzecz której to prawo rzeczowej jest ustanawiane nosi nazwę nieruchomości władnącej. Pod pojęciem zarówno nieruchomości obciążonej jak i władnącej rozumiemy nieruchomość gruntową, budynkową i lokalową. Służebność obciąża całą nieruchomość, nie można jej ustanowić na udziale we współwłasności nieruchomości czy też ograniczyć do części nieruchomości. Zasadniczo jest prawem bezterminowym, strony mogą natomiast umownie ukształtować ją jako prawo terminowe lub warunkowe. Treść służebności gruntowych może być bardzo zróżnicowana np. służebność przejazdu, wypasu bydła, światła. Może polegać na podejmowaniu przez właściciela nieruchomości władnącej określonych działań (służebność czynna) bądź powstrzymaniu się przez właściciela nieruchomości obciążonej od podejmowania określonych działań (służebność bierna).

Źródła służebności gruntowych

Do zdarzeń kreujących służebność gruntową zaliczamy:

- 1) **umowę** – stosujemy tutaj art. 245 § 1 KC z tym, że dla oświadczenia właściciela nieruchomości obciążonej wymagane jest zachowanie formy aktu notarialnego, a w samej umowie strony określają przede wszystkim treść służebności,
- 2) **orzeczenie sądu** – np. ustanawianie służebności drogi koniecznej (art. 145 i 146 KC), czy też służebności gruntowych w związku ze zniesieniem współwłasności nieruchomości (art. 212 KC),
- 3) **decyzja administracyjna** – art. 112 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (wywłaszczenie nieruchomości może polegać na ograniczeniu prawa własności m.in. poprzez ustanowienie na niej służebności,

- 4) **zasiedzenie** - służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia (art. 292 KC).

Wykonywanie służebności

Zasadniczo sposób i zakres wykonywania służebności gruntowej może być określony przez strony w umowie o jej nabyciu, może także wynikać z orzeczenia sądu, a także decyzji administracyjnej na mocy, których doszło do jej ustanowienia. Jeżeli natomiast w powyższy sposób nie doszło do określenia sposobu i zakresu wykonywania służebności gruntowej wówczas zastosowanie znajdują art. 287-288 KC zgodnie z którymi sposób i zakres wykonywania służebności gruntowej ustala się na podstawie zasad współżycia społecznego, zwyczajów miejscowych oraz zasady, że powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej.

Przyczyny wygaśnięcia służebności:

- upływ terminu, na który została ustanowiona,
- zrzeczenie się służebności,
- konfuzja,
- wywłaszczenie (art. 112 Ustawy o gospodarce nieruchomościami),
- w skutek niewykonywania przez lat 10 (art. 293 § 1 KC) oraz w przypadku służebności biernej, gdy na nieruchomości obciążonej istnieje od lat dziesięciu stan rzeczy sprzeczny z treścią służebności (art. 293 § 2 KC),
- 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. 294 KC) – orzeczenie w tym zakresie wydaje sąd,
- jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia (art. 295 KC) – orzeczenie w tym zakresie wydaje sąd.

Służebności osobiste

Zgodnie z art. 296 KC nieruchomość można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej. Mimo takiego brzmienia tego

przepisu stwierdzić należy, że służebności osobiste różną się od służebności gruntowych przede wszystkim tym, że mogą być ustanawiane tylko na rzecz oznaczonej osoby fizycznej celem zaspokojenia jej osobistych potrzeb. Do cech szczególnych służebności osobistej zaliczamy:

- a) może obciążać nieruchomość tylko na rzecz oznaczonej osoby fizycznej (nie obejmuje zatem osób prawnych i jednostek organizacyjnych nie będących osobami prawnymi wyposażonymi przez ustawę w zdolność prawną),
- b) celem jej ustanowienia jest zaspokojenie osobistych (alimentacyjnych) potrzeb osoby fizycznej,
- c) jest prawem związanym z osobą uprawnionego,
- d) może być ustanowiona jako prawo terminowe, natomiast wygasa najpóźniej z chwilą śmierci uprawnionego (art. 299 KC),
- e) jest niezbywalna, nie podlega dziedziczeniu oraz nie można przenieść prawa do jej wykonywania na inną osobę (art. 300 KC), nie można jej nabyć przez zasiedzenie (art. 304 KC),
- f) stosujemy do niej odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych – przykładowo nie znajdzie zastosowania art. 290 § 1 oraz 292 KC.

Jeżeli uprawniony z tytułu służebności osobistej dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swego prawa, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zamiany służebności na rentę (art. 303 KC).

Źródła służebności osobistych

Do zdarzeń kreujących służebność osobistą zaliczamy:

- **umowę** zawieraną pomiędzy właścicielem nieruchomości obciążonej a oznaczoną osobą fizyczną,
- **wyrok sądu** ustanawiający służebność osobistą drogi koniecznej na rzecz samoistnego posiadacza nieruchomości (art. 146 KC),
- **decyzja administracyjna**.

Jeżeli z podanych powyżej źródeł nie wynika jaki jest zakres i sposób wykonywania służebności osobistej to wówczas ustala się je według osobistych potrzeb uprawnionego z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego i zwyczajów miejscowych.

Służebność mieszkania jak przykład szczególnej służebności osobistej



Celem jej ustanowienia jest przede wszystkim zaspokojenie mieszkaniowych potrzeb uprawnionego, ustanawiana jest najczęściej w ramach stosunku dożywocia (art. 908 KC). Do jej cech charakterystycznych należą:

- mający służebność mieszkania może przyjąć na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnie. Inne osoby może przyjąć tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Dzieci przyjęte jako małoletnie mogą pozostać w mieszkaniu także po uzyskaniu pełnoletności (art. 301 § 1 KC),
- umownie można postanowić, że po śmierci uprawnionego służebność mieszkania przysługiwać będzie jego dzieciom, rodzicom i małżonkowi (art. 301 § 2 KC),
- mający służebność mieszkania może korzystać z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców budynku (art. 302 § 1 KC).

Służebność przesyłu

Zgodnie z art. 305¹ KC nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 KC, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. W przypadku tej służebności nie występuje pojęcie nieruchomości władnącej. Pozwala na uregulowanie sytuacji faktycznej, gdy urządzenia przesyłowe służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej lub inne urządzenia podobne już istnieją oraz zabezpiecza interes prawny przedsiębiorcy na etapie planowania inwestycji (gdy dopiero zamierza wybudować takie urządzenia). Służebność przesyłu pozwala przedsiębiorcy na korzystanie w oznaczonym zakresie z cudzej nieruchomości (nieruchomości obciążonej), niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń przesyłowych np. w celu dokonania konserwacji czy naprawy urządzenia przesyłowego. Do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych (art. 305⁴ KC).

Źródła służebności przesyłu

Do zdarzeń kreujących służebność przesyłu zaliczamy:

- **umowę,**
- **orzeczenie sądu** (art. 305² KC),

- **decyzję administracyjną** wydaną na podstawie art. 124 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- **zasiedzenie** o ile posiadanie tej służebności polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia (art. 292 KC)

Przyczyny wygaśnięcia służebności przesyłu:

- zrzeczenie się,
- konfuzja,
- niewykonywanie przez lat 10,
- zniesienie na mocy orzeczenia sądu (art. 294, 295 KC),
- zakończenie likwidacji przedsiębiorstwa (art. 305³ § 2 KC).

Służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń przesyłowych (art. 305³ § 1 KC). Jest ona bowiem prawem związanym z urządzeniami będącymi rzeczą ruchomą lub zbiorem rzeczy, nie może być samodzielny przedmiotem obrotu.

Pojęcie i przedmiot zastawu

Pojęcie i przedmiot zastawu	
Rzeczy ruchome będące przedmiotem obrotu, posiadające wartość majątkową oznaczone tak co do tożsamości jak i gatunku	Prawa majątkowe zbywalne - wierzytelności - prawa na dobrach niematerialnych - prawa z papierów wartościowych

Zastaw jest ograniczonym prawem rzeczowym służącym zabezpieczeniu oznaczonej wierzytelności, a zatem w umowie o ustanowienie zastawu powinien być wskazany stosunek prawny, z którego wierzytelność wynika lub powinna wynikać. Jest prawem posiadającym względem wierzytelności akcesoryjny charakter co skutkuje m.in. tym, przeniesienie wierzytelności obciążonej zastawem powoduje także przeniesienie zastawu; sam zastaw nie może być przeniesiony bez wierzytelności którą zabezpiecza; przeniesienie wierzytelności

zabezpieczonej bez zastawu powoduje jego wygaśnięcie. Wyróżniamy zastaw na rzeczach ruchomych oraz zastaw na prawach. Szczególnym rodzajem zastawu wykazującym cechy wspólne z zastawem zwykłym jest zastaw rejestrowy którego regulacja znajduje się przede wszystkim w ustawie z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, Dz.U. z 2018 r., poz. 2017 tekst jedn.

Źródła zastawu:

- a) **Umowa** - Umowę o ustanowienie zastawu zawiera właściciel rzeczy (zastawca) i wierzyciel (zastawnik). Kodeks cywilny nie przewiduje dla tej umowy szczególnej formy. Umowa ta ma charakter realny, staje się skuteczna dopiero z chwilą wydania rzeczy zastawnikowi lub osobie trzeciej na którą zgodziły się strony. W przypadku zastawu rejestrowego do jego ustanowienia wymagana jest forma pisemna pod rygorem nieważności oraz konstytutywny wpis zastawu do rejestru zastawów,
- b) **Zastaw ustawowy** powstaje z mocy prawa, w szczególnych okolicznościach wskazanych przepisami. Nie dochodzi zatem do zawarcia umowy i nie zawsze przedmiot zastawu musi znajdować się w posiadaniu zastawnika. Przykładowo zastaw ustawowy może zabezpieczać roszczenie wynajmującego do najemcy z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych na jego rzeczach ruchomych wniesionych do przedmiotu najmu.

Treść zastawu

Zastaw uprawnia wierzyciela do dochodzenia zaspokojenia z rzeczy nim obciążonej	
Zastaw uprawnia wierzyciela do dochodzenia zaspokojenia z rzeczy nim obciążonej	z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela rzeczy (art 306 KC)
W celu zaspokojenia z przedmiotu zastawu zastawnik (wierzyciel) powinien podjąć następujące działania: - uzyskać tytuł wykonawczy będący podstawą egzekucji przeciwko zastawcy (dłużnikowi), - złożyć wniosek do właściwego miejscowo komornika o wszczęcie egzekucji, - komornik musi przeprowadzić egzekucję z ruchomości poprzez sprzedaż rzeczy, - komornik sporządzić plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji.	

Wygaśnięcie zastawu powodują następujące zdarzenia:

1. Zrzeczenie się prawa przez zastawnika,
2. Konfuzja,
3. Wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej zastawem,
4. Przeniesienie wierzytelności zabezpieczonej zastawem z wyłączeniem zastawu,
5. Zwrot zastawcy przedmiotu obciążonego zastawem.

Pojęcie i przedmiot hipoteki

Przedmiot hipoteki				
Prawo własności nieruchomości	Użytkowanie wieczyste	Własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu	Wierzytelność zabezpieczona hipoteką	Część ułamkowa nieruchomości – jeżeli stanowi udział współwłaściciela

Hipoteka jest prawnorzeczową formą zabezpieczenia na nieruchomości wierzytelności pieniężnych regulowaną przepisami ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r., poz. 1984 tekst jedn. ze zm.). Obciąża zasadniczo wszelkie nieruchomości tj. gruntowe, budynkowe oraz lokalowe o ile mają założoną księgę wieczystą. W przypadku nieruchomości budynkowych będących własnością użytkownika wieczystego, hipoteka obciąża użytkowanie wieczyste, a własność budynków jako prawo związane z użytkowaniem. Ma charakter akcesoryjny w stosunku do nieruchomości którą zabezpiecza a zatem hipoteka wygasa wraz z wygaśnięciem wierzytelności; nie można przenieść hipoteki bez wierzytelności; przeniesienie wierzytelności zabezpieczonej hiopteką bez hipoteki jest niemożliwe – chyba, że przepisy szczególne stanowią inaczej. Wraz z nieruchomością hipotek obciążą także jej części składowe i przynależności oraz roszczenie o czynsz najmulub dzierżawy należny właścielowi obciążonej nieruchomości (art. 84-86 i 88 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Źródła hipoteki:

- a) **Umowa** - Umowę zawiera wierzyciel (właściciel hipoteczny) oraz właściciel nieruchomości (dłużnik hipoteczny), który swoje oświadczenie powinien złożyć w formie aktu notarialnego, natomiast oświadczenie wierzyciela może być złożone w dowolnej formie. W umowie o ustanowienie hipoteki powinna być oznaczona suma pieniężna, do której zostanie zabezpieczona wierzytelność hipoteczna. Obok wierzytelności głównej hipoteka zabezpiecza również w sumie hipoteki roszczenia o odsetki, przyznane koszty postępowania, o inne niż powyższe świadczenia uboczne jeżeli zostały wymienine w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej (art. 69 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Do powstania hipoteki niezbędny jest jej wpis do księgi wieczystej, który ma charakter konstytutywny (prawotwórczy),
- b) **Wniosek wierzyciela (hipoteka przymusowa)** - Hipoteka przymusowa na wniosek wierzyciela jest ustanawiana wbrew woli i bez zgody dłużnika (art. 109 i 110 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Jej istotą jest zabezpieczenie egzekucji wierzytelności egzekucji. Można ją uzyskać np. na podstawie tytułu wykonawczego stwierdzającego

wierzytelność wierzyciela. Skarbowi Państwa i jednostce samorządu terytorialnego przysługuje hipoteka przymusowa na wszystkich nieruchomościach podatnika i wskazanych innych osób z tytułu zobowiązań podatkowych (na podstawie art. 34 § 1 Ustawy z 29.8.1997 r. Ordynacja podatkowa, Dz.U. z 2023 r., poz. 2383 tekst jedn. ze zm.). Do ustanowienia hipoteki przymusowej potrzebny jest wpis do księgi wieczystej mający charakter konstytutywny,

- c) **Ustawa (hipoteka przymusowa)** - Hipoteka przymusowa powstająca z mocy przepisu prawa także wymaga wpisu do księgi wieczystej natomiast w tym wypadku ma on jedynie charakter deklaratoryjny. Przykładem takiej hipoteki jest wierzyciel, któremu przydzielono roszczenie przeciwko nabywcy nieruchomości sprzedanej w toku postępowania egzekucyjnego, nabywa z mocy samego prawa hipotekę na sprzedanej nieruchomości (art. 1037 § 3 Kodeksu postępowania cywilnego).

Treść hipoteki

Na treść hipoteki składają się zasadniczo dwa uprawnienia wierzyciela	
pierwszeństwo zaspokojenia się z nieruchomości przed wierzycielami osobistymi	możliwość dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości bez względu na zmianę jej właściciela
Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego może nastąpić wyłącznie w trybie postępowania egzekucyjnego tak sądowego jak i administracyjnego (art. 75 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece). W tym celu powinien uzyskać: - tytuł wykonawczy przeciwko właścicielowi nieruchomości obciążonej hipoteką, - skierować wniosek do komornika o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, - komornik powinien przeprowadzić egzekucję z nieruchomości poprzez jej sprzedaż, - powinien zostać sporządzony plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji pomiędzy wierzycieli w określonej kolejności.	

Wygaśnięcie hipoteki powodują przede wszystkim następujące zdarzenia:

1. Wygaśnięcie zabezpieczonej wierzytelności,
2. Po 10 latach od wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej bez ważnej podstawy prawnej,
3. Zrzeczenie się hipoteki i jej wykreślenie z księgi wieczystej,
4. Konfuzja.

Posiadanie

Posiadanie	
<i>Corpus</i> Oznacza faktyczne władztwo nad rzeczą	<i>Animus</i> Oznacza wolę władania rzeczą dla siebie

Posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny) – art. 336 KC. Posiadanie oznacza władztwo faktyczne nad rzeczą. Ma miejsce wówczas, gdy władający rzeczą dysponuje nią faktycznie (*corpus*) mając wolę zachowania jej dla siebie (*animus rem sibi habendi*). Posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jako właściciel (będąc rzeczywiście właścicielem), a także ten, kto rzeczą włada jak właściciel (tak jakby był właścicielem). Przedmiotem posiadania tak samostnego jak i niesamostnego może być przede wszystkim rzecz (ruchoma i nieruchoma), a także służebność. Oprócz posiadania można wyróżnić dzierżenie i władztwo prekaryjne. Kto rzeczą faktycznie włada za kogo innego, jest dzierżycielem – art. 338 KC. Dzierżyciel faktycznie sprawuje władztwo nad rzeczą, lecz nie z zamiarem władania dla siebie (jak to czyni posiadacz) lecz za kogoś innego np. listonosz mający doręczyć przesyłkę. Władztwo prekaryjne nie ma swojej ustawowej definicji natomiast określa się nim stan faktyczny w którym występuje osoba prekarzysty czyli osoba, która włada rzeczą tylko na podstawie grzecznościowej dyspozycji jej posiadacza, który chce wyświadczyć przysługę tej osobie np. udostępnienie przez sąsiada



roweru w celu dojazdu do apteki po lekarstwa, w sytuacji, gdy nasz samochód jest zepsuty, a leki są nam niezbędne.

Rodzaje posiadania:

- **posiadanie samoistne** - posiadaczem samoistnym jest ten kto włada rzeczą jak właściciel tj. realizuje w stosunku do rzeczy uprawnienia, które przysługują właścicielowi zgodnie z art. 140 KC,
- **posiadanie zależne** - posiadanie zależne jest władztwem nad cudzą rzeczą, zatem jego zakres jest zawsze ograniczony zakresem uprawnień wynikających z określonego stosunku prawnego. Przykładowo posiadaczem zależnym jest ten kto rzeczą faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą – art. 336 KC,
- **posiadanie w dobrej wierze** - posiadanie w dobrej wierze zachodzi wtedy gdy posiadacz władający rzeczą pozostaje w błędnym ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu określone prawo podmiotowe do rzeczy. Jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary – art. 7 KC, jest to domniemanie wzruszalne,
- **posiadanie w złej wierze** - posiadanie w złej wierze zachodzi wtedy gdy posiadacz władający rzeczą przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć, że nie przysługuje mu prawo podmiotowe do rzeczy będącej w jego posiadaniu,
- **posiadanie zgodne z prawem** - domniemanie zgodności posiadania z prawem zachodzi wówczas, gdy posiadacz będąc właścicielem, włada faktycznie rzeczą jako posiadacz samoistny lub gdy posiadacz włada rzeczą na podstawie określonego stosunku prawnego (posiadacz zależny).
- **posiadanie bezprawne**,
- **posiadanie niewadliwe** - zachodzi wówczas gdy aktualny posiadacz nabył swe posiadanie w sposób pierwotny (bez poprzednika) lub nabył je od posiadacza dotychczasowego,
- **posiadanie wadliwe** - posiadanie wadliwe zachodzi wówczas gdy zostało uzyskane samowolnie wbrew woli dotychczasowego posiadacza.



Rodzaje domniemań związanych z posiadaniem (mają charakter domniemań prawnych wzruszalnych)				
Domniemanie posiadania samoistnego	Domniemanie ciągłości posiadania	Domniemanie posiadania w dobrej wierze	Domniemanie zgodności posiadania z prawem	Domniemanie nieprzerwanego posiadania

Domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym – art. 339 KC

Domniemywa się, że posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym. Domniemanie to dotyczy również posiadania przez poprzedniego posiadacza – 341 KC. Domniemanie to wraz z domniemaniem posiadania samoistnego dają łącznie domniemanie, że ten, kto rzeczą faktycznie włada jest jej właścicielem.

Domniemywa się ciągłość posiadania. Niemożność posiadania wywołana przez przeszkodę przemijającą nie przerywa posiadania – 340 KC.

Domniemanie posiadania w dobrej wierze wynika z art. 339 KC.

Domniemanie nieprzerwanego posiadania - posiadanie przywrócone poczytuje się za nieprzerwane – art. 345 KC.

Ochrona posiadania (Nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze – art. 342 KC. Sięgnięcie po środki ochrony posesoryjnej nie jest zależna od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym – art. 344 § 1 i 2 KC.):

- a) **Ochrona własna (obrona konieczna i dozwolona samopomoc)** - Posiadacz może zastosować obronę konieczną, ażeby odeprzeć samowolne naruszenie posiadania – art. 343 § 1 KC. Obrona ta musi być adekwatna do ochrony posiadania i może być zastosowana jedynie wówczas, gdy cel naruszającego posiadanie nie został jeszcze osiągnięty. Posiadacz nieruchomości może niezwłocznie po samowolnym naruszeniu posiadania przywrócić własnym działaniem stan poprzedni; nie wolno mu jednak stosować przy tym przemocy względem osób. Posiadacz rzeczy ruchomej, jeżeli grozi



mu niebezpieczeństwo niepowetowanej szkody, może natychmiast po samowolnym pozbawieniu go posiadania zastosować niezbędną samopomoc w celu przywrócenia stanu poprzedniego – art. 343 § 2 KC. Dozwolona samopomoc może być zastosowana wówczas, jeżeli naruszenie posiadania już nastąpiło,

- b) **ochrona sądowa (posesoryjna) – (roszczenie o przywrócenie naruszonego posiadania oraz zaniechanie dalszych naruszeń oraz roszczenie o wstrzymanie budowy)** - Przeciwno temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwno temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie to nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem – art. 344 § 1 KC. Roszczenie wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia. Posiadaczowi nieruchomości przysługuje roszczenie o wstrzymanie budowy, jeżeli budowa mogłaby naruszyć jego posiadanie albo grozić wyrządzeniem mu szkody. Roszczenie może być dochodzone przed rozpoczęciem budowy; wygasa ono, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu miesiąca od rozpoczęcia budowy – art. 347 KC.

LITERATURA WYKORZYSTANA W PRACY:

Bieliński A., Pannert M., Prawo cywilne – część ogólna, Prawo rzeczowe, Warszawa 2021.

Gniewek E., Szydło W., Prawo rzeczowe, Warszawa 2024, wyd.15.



SCENARIUSZ DO LEKCJI**Pojęcie prawa rzeczowego; pojęcie rzeczy (rzeczy ruchome i nieruchome); pojęcie i rodzaje współwłasności; użytkowanie wieczyste****Cele:**

- zapoznanie ucznia z rodzajami rzeczy, instytucją współwłasności oraz użytkowania wieczystego;
- kształtowanie w uczniu umiejętności kreatywnego myślenia;
- zapoznanie ucznia z przykładami rzeczy, źródłami współwłasności

Planowane efekty kształcenia:

- Uczeń wie czym jest rzecz i jakie są rodzaje rzeczy; wie czym jest współwłasność i jakie są jej rodzaje; wie czym jest użytkowanie wieczyste
- Uczeń umie wskazać różnice pomiędzy różnymi rodzajami rzeczy oraz pomiędzy współwłasnością łączną i współwłasnością w częściach ułamkowych; umie scharakteryzować instytucję użytkowania wieczystego,
- Uczeń umie podać przykłady rzeczy oraz wskazać źródła współwłasności

Metody i formy pracy: wykład, dyskusja, praca w grupach, praca indywidualna

Przebieg lekcji:

1. WSTĘP: czynności organizacyjne, zapoznanie uczniów z tematem i celami lekcji.
2. ROZWNIECIE: nauczyciel wprowadza uczniów w pojęcie rzeczy, wskazuje na przykładowe podziały rzeczy i podaje przykłady różnych rodzajów rzeczy. Nauczyciel prezentuje kasus prosząc uczniów o dyskusję nad nim, jego analizę a następnie wskazanie propozycji rozwiązania.

Kazus: Gabrysia to romantyczna 20-latką, leśnik z zamiłowania i zawodu. Często chodzi zatem po lesie (czuje się przy tym trochę jak Robin Hood) i obserwuje otaczającą ją przyrodę. Pewnego dnia jej uwagę przykuł piękny jeleni „Bartek”, który niejako czując, że jest obserwowany zastygł w postawie typu „jestem celebrytą na czerwonym dywanie”. Urzeczona tym widokiem Gabrysia pomyślała, że bardzo chciałaby go kupić. Stwierdziła zatem, że pójdzie do notariusza (bo to przecież nieruchomości) i nabędzie własność Bartka. Okazało się jednak, że Bartek ma brata bliźniaka Bohuna, który jest jeszcze bardziej fotogeniczny i to on został zaproponowany do sprzedaży. Gabrysia stwierdziła, że nie robi to jej żadnej różnicy, skoro i tak nieruchomości są rzeczami oznaczonymi co do gatunku. Bohun okazał się niezwykle zwierzęciem, bo niejako przy okazji grzebiąc kopytkiem dokopał się do pokładów ropy

naftowej na głębokości 500 metrów. Gabrysia bardzo się ucieszyła, że stała się właścicielką złoża ropy i już oczyma wyobraźni widziała siebie jako bardzo zamożną kobietę.

Nauczyciel przedstawia istotę współwłasności, jej źródła oraz charakteryzuje współwłasność łączną oraz współwłasność w częściach ułamkowych

Nauczyciel dzieli uczniów na dwie grupy. Każda grupa ma za zadanie przygotowanie argumentów za i przeciw każdemu rodzajowi współwłasności, a następnie podejmują dyskusję argumentując swoje stanowisko i popierając je wymyślonymi przez siebie przykładami.

Nauczyciel omawia instytucję użytkowanie wieczystego, przedstawia proces jej ustanowienia oraz wskazuje na prawa i obowiązki użytkownika wieczystego.

Nauczyciel dzieli uczniów na czteroosobowe zespoły, a następnie każdemu zespołowi wręcza kartkę z wydrukowaną tabelą z podziałem na dwie kolumny. Jedna z nich nosi tytuł „Prawo własności”, druga „Prawo użytkowania wieczystego”. Następnie prosi, aby uczestnicy grupy wypełnili obie kolumny wskazując na różnice i podobieństwa tych dwóch praw.

3. **ZAKOŃCZENIE:** Nauczyciel podsumowuje lekcję zachęcając uczniów do zadawania pytań.