

WŁASNOŚĆ

EWOLUCJA, POJĘCIE, TREŚĆ I GRANICE PRAWA WŁASNOŚCI

DR KATARZYNA ANNA DADAŃSKA
WYDZIAŁ PRAWA I ADMINISTRACJI
UNIWERSYTET SZCZECIŃSKI

Elementem statycznym w prawie cywilnym jest prawo własności, wokół którego zostały zgrupowane inne elementy statyczne w postaci pozostałych praw rzeczowych.

Elementem dynamicznym jest prawo zobowiązań z siecią różnorodnych praw obligacyjnych.

Katalog praw rzeczowych jest zamknięty, natomiast katalog praw obligacyjnych jest otwarty.



EWOLUCJA WŁASNOŚCI

Własność pierwotna miała postać własności wspólnej.

Jej podmiotem mogło być plemię, ród, rodzina. Własność wspólna była w założeniach niezbywalna i służyła zawsze określonej wspólnotcie. Prawo korzystania z niej przysługiwało z reguły wszystkim członkom wspólnoty, według zasad określonych prawem zwyczajowym. Zazwyczaj zarządzał taką własnością wódz plemienia, głowa rodu *etc.*

EWOLUCJA WŁASNOŚCI



EWOLUCJA WŁASNOŚCI

- W Europie przejście od wspólnot do gospodarki indywidualnej nastąpiło bardzo wcześnie. Już w starożytnym Rzymie *ager publicus* uprawiany jako wspólna własność publiczna powoli stawał się mieniem tych, którzy go uprawiali.
- W Średniowieczu ukształtowało się wysoce charakterystyczne rozwarstwienie własności na *dominium directum* i *dominium utile*. Seniorowi przysługiwało *dominium directum*, wasalowi - *dominium utile*, które początkowo bliższe było użytkowaniu niż prawu własności.

ROZWÓJ MIAST, UWŁASZCZENIE CHŁOPÓW

- **Rozwój miast, ich uniezależnienie od władców feudalnych, powodował rozwój własności prywatnej mieszczan.**
- **W stosunkach agrarnych panował system pańszczyźniany. W Niemczech dopiero ustawy z lat 1848-1850 doprowadziły do całkowitego uwłaszczenia chłopów i zniesienia ciężarów i zależności feudalnych. We Francji momentem przełomowym była rewolucja Francuska z 1789 r., a następnie Kodeks Napoleona z 1804 r. przypieczętowały zmiany własnościowe. W Rosji do częściowego uwłaszczenia chłopów doszło dopiero w 1861 r. Uwłaszczenie właścicieli ziemskich nastąpiło w Rosji wcześniej, bo w połowie XVIII w.**

RODZAJE WŁASNOŚCI, EWOLUCJA

Cechą charakterystyczną dla własności indywidualnej jest jej ewolucja od wspólnoty pierwotnej, poprzez system feudalny, z charakterystycznym wówczas rozwarstwieniem własności, aż do pełnej własności prywatnej, jako dominującej.

Własność państwowa i komunalna istniała i istnieje, ale ma charakter subsydiarny.

KIERUNKI EWOLUCJI PRAWA WŁASNOŚCI:

Ewolucja własności kapitalistycznej przebiega zasadniczo dwóch kierunkach:

**przez różnicowanie podmiotów tej własności,
przez różnicowanie (uelastycznienie) jej przedmiotu.**

WŁASNOŚĆ W AKTACH PRAWA MIĘDZYNARODOWEGO

Europejska Konwencja o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności stanowi, iż każda osoba fizyczna i prawna ma prawo do poszanowania swojego mienia.

Nikt nie może być pozbawiony swojej własności, chyba że w interesie publicznym i na warunkach przewidzianych przez ustawę oraz zgodnie z podstawowymi zasadami prawa międzynarodowego.

WŁASNOŚĆ W KONSTYTUCJI

- **Art. 21**

- 1. Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia.**
- 2. Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.**

- **Art. 64**

- 1. Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia.**
- 2. Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.**
- 3. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.**

- **Art. 46**

Przejęcie rzeczy może nastąpić tylko w przypadkach określonych w ustawie i tylko na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

TREŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI

„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. 140 KC

UPRAWNIENIA WŁAŚCICIELA

TRIADA PODSTAWOWYCH UPRAWNIEŃ WŁAŚCICIELA

Korzystanie z rzeczy

Posiadanie rzeczy

Rozporządzanie rzeczą



KORZYSTANIE Z RZECZY

KORZYSTANIE Z RZECZY

posiadanie

używanie

pobieranie pożytków i innych dochodów

przetworzenie

zużycie

zniszczenie



ROZPORZĄDZANIE RZECZĄ

Obejmuje:

wyzbycie się prawa własności

obciążenie prawa własności

zniesienie prawa własności

Czyli:

przeniesienie własności w drodze czynności praw
vivos

ustanowienie prawa rzeczowego lub nawiązanie stosunku obligacyjnego
dotyczącego rzeczy

porzucenie rzeczy z zamiarem jej wyzbycia się



OGRANICZENIA PRAWA WŁASNOŚCI

GRANICE PRAWA WŁASNOŚCI

- ustawy
- zasady współżycia społecznego
- społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa

- Ograniczenia publicznoprawne/administracyjne
- Ograniczenia cywilnoprawne
- art. 142 KC
- art. 144-154 KC
- art. 166 KC
- art. 231 § 1 KC

STAN WYŻSZEJ KONIECZNOŚCI ART. 142 K.C.

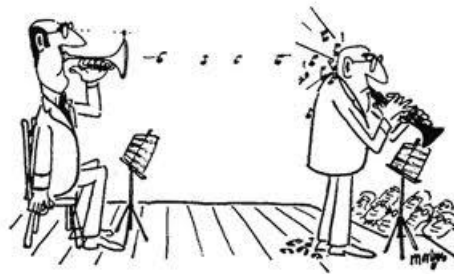


Z ORZECZNICTWA SN



W przypadku gdy przedsiębiorstwo zarządzające ściekami komunalnymi, nie chcąc dopuścić do wdarcia się do miasta poprzez kanały ściekowe wysokiej fali powodziowej, zamknęło odpływ tych ścieków do rzeki, wskutek czego doszło do zalania ściekami sąsiednich upraw i powstania szkody, ma zastosowanie przepis art. 142 k.c. Zgodnie z tym poszkodowany może żądać naprawienia wynikłej stąd szkody, przy czym skoro działanie to było podjęte w interesie ogólnym, a więc także poszkodowanego, odszkodowanie powinno na podstawie przepisu art. 5 k.c. ulec stosownemu zmniejszeniu (wyrok SN z1980-06-26, II CR 164/80, OSNC 1981/4/61)

IMMISJE- ART. 144 K.C.



IMMISJE

Art. 144 KC:

„Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych”.

bezpośrednie art. 140 KC

pośrednie art. 144 KC

**pozytywne
materialne**

**negatywne
niematerialne**

ZAKAZ IMMISJI

**Bezwzględny- immisji bezpośrednich art.
140KC**

Względny- immisji pośrednich art. 144 KC

-ponad przeciętną miarę

**- wynikającą ze społeczno –
gospodarczego przeznaczenie
nieruchomości i stosunków
miejscowych**

- IV CSK 400/12



CO TO SĄ IMMISJE

Immisja bezpośrednia to bezpośrednia ingerencja w sferę cudzej własności (naruszenie własności).

Immisja pośrednia to ujemne oddziaływanie na nieruchomości sąsiednią, przy czym źródłem tego oddziaływania jest korzystanie przez właściciela z jego nieruchomości.

Działania właściciela mogą prowadzić m. in. do wytworzenia ciepła, hałasu, wstrząsów, przykrych zapachów, które utrudniają korzystanie z nieruchomości sąsiednich.

Immisjami pośrednimi są także: zanieczyszczenie powietrza czy zakłócenia w zakresie odbioru radiowego lub telewizyjnego.



ŚRODKI OCHRONY

W razie przekroczenia przez właściciela granic wyznaczonych w art. 144 k.c. powstaje po stronie właściciela nieruchomości sąsiedniej roszczenie negatoryjne (art. 222 par. 2 w zw. z art. 144 KC), którego treścią jest **żądanie zaprzestania naruszeń i przywrócenie stanu zgodnego z prawem.**

Przywrócenie stanu zgodnego z prawem może polegać na zaprzestaniu naruszeń (zaniechaniu działań stanowiących źródło niedozwolonych oddziaływań) lub na zastosowaniu takich środków, które doprowadzą do ograniczenia immisji.

Z ORZECZNICTWA SN

Uniemożliwianie lub utrudnianie właścicielowi nieruchomości odbioru programu telewizyjnego na skutek wzniesienia budynków na nieruchomości sąsiedniej stanowi działanie zakłócające korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę w rozumieniu art. 144 k.c.

W takim wypadku osobie narażonej na tego rodzaju zakłócenia przysługuje roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem (art. 222 § 2 k.c.). Stosownie do okoliczności przywrócenie do stanu poprzedniego może wyrażać się w nakazaniu osobie zakłócającej podłączenia na jej koszt urządzeń telewizyjnych do instalacji znajdującej się na nieruchomości sąsiedniej (uchwała SN z 1984-03-21, II CZP 4/84, OSNC 1984/10/171).

SN:

Właściciel nieruchomości sąsiedniej może żądać na podstawie art. 222 § 2 k.c. w związku z art. 144 k.c. nie tylko **zakazania immisji**, które już zakłócają ponad przeciętną miarę korzystanie z jego nieruchomości, ale także **zaniechania przygotowań, które dopiero po zrealizowaniu odpowiednich robót pozwoliłyby na takie immisje**(wyrok SN 1983-06-03III CRN 100/83, OSNC 1984/1/10).

CHARAKTER ROSZCZENIA DOCHODZONEGO W OPARCIU O ART. 144 K.C. W ZW. Z ART. 222 PAR. 2 K.C.

Rozstrzygając o charakterze dochodzonego roszczenia na podstawie art. 222 § 2 w zw. z art. 144 k.c., należy mieć na uwadze przede wszystkim stanowisko samego powoda, co do tego do ochrony jakiego rodzaju dóbr - majątkowych, czy niemajątkowych - ma zmierzać wniesione powództwo

(postanowienie SN z 2012-11-08IV CSK 400/12, LEX nr 1288723)

ZAKAZ ROBÓT ZIEMNYCH GROŻĄCYCH UTRATĄ OPARCIA

Zgodnie z art. 147 k.c. właścicielowi nieruchomości nie wolno dokonywać na swoim gruncie robót ziemnych w taki sposób, żeby to groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia.

Istotne ograniczenia własności wynikają z ustawy Prawo budowlane.



DROGA KONIECZNA

Art. 145 k.c.

Art. 146 k.c.



Art. 145. § 1. Jeżeli nieruchomości 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 nie mającej 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.

VERBA LEGIS

PRZESŁANKI USTANOWIENIA

- brak dostępu/odpowiedniego dostępu do drogi publicznej/budynków gospodarskich należących do danej nieruchomości władnącej

USTANOWIENIE

- w drodze umowy
- orzeczenia sądu
- decyzji administracyjnej

ZA WYNAGRODZENIEM

- należnym dla właściciela nieruchomości obciążonej

SPOSÓB PRZEPROWADZENIA

- powinien uwzględniać potrzeby nieruchomości władnącej,
- najmniejsze obciążenie nieruchomości obciążonej,
- interes społeczno – gospodarczy

DROGA KONIECZNA C.D.

Roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej nie ulega przedawnieniu.

Przeciwko służebności drogi koniecznej nie działa rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Uprawnionym do żądania ustanowienia drogi koniecznej jest właściciel, użytkownik wieczysty oraz samoistny posiadacz nieruchomości (ale tylko jako służebności osobistej).

KORZYSTANIE Z PRZYGRANICZNYCH PASÓW GRUNTU



PRAWO SĄSIEDZKIE

Zgodnie z art. 149 k.c. właściciel gruntu nie może sprzeciwić się wejściu na ten grunt przez sąsiada w celu usunięcia zwisających z jego drzew gałęzi lub owoców, może natomiast żądać naprawienia wynikłej stąd szkody (np. w związku ze zniszczeniem upraw). Owoce, które spadły z drzewa lub krzewu stanowią pożytki gruntu, na który spadły. Nie dotyczy to przypadku, gdy owoce spadły na grunt publiczny, owoce stają się wówczas rzeczą niczyją, co oznacza, że każdy może nabyć ich własność przez zawłaszczenie.

Art. 150 k.c. uprawnia właściciela do obcięcia i zachowania dla siebie przechodzących na jego grunt korzeni, gałęzi i owoców. W przypadku gałęzi i owoców powinien wyznaczyć właścicielowi nieruchomości sąsiedniej odpowiedni termin na ich usunięcie.

ROSZCZENIE LEGALIZACYJNE

Art. 151KC:

Jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczone bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel którego granice przekroczone nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez uzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy, albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda.

Właściciel gruntu, które granice przekroczone może natomiast żądać ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej za wynagrodzeniem albo wykupienia od niego część gruntu zajętej pod budowę jak również tej części, która na skutek budowy utraciła dla niego znaczenie gospodarcze (art. 151 k.c.).

PRZESŁANKI ROSZCZENIA Z ART. 222 PAR.2 K.C.

W PRZYPADKU NARUSZENIA GRANICY

Sprzeciw właściciela nieruchomości ,
której granice naruszono

Szkoda, która zagraża właścicielowi
nieruchomości j.w. (niewspółmiernie
wielka)

Wina umyślna naruszcyciela- właściciela
nieruchomości wyjściowej

SŁUŻEBNOŚĆ Z ART. 151KC

Służebność gruntowa na podstawie art. 151 k.c. może być ustanowiona w umowie albo na mocy orzeczenia sądu.

Co do zasady służebność ta nie może być zmieniona, zniesiona, wygasnąć.

Nie działa przeciwko niej rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Zob. też art. 231 KC

SPORY O GRANICE



URZĄDZENIA NA GRANICY

Art. 154 zawiera domniemanie prawne, zgodnie z którym mury, miedze, płoty, rowy i inne urządzenia, a także drzewa i krzewy znajdujące się na granicy gruntów, służą do wspólnego użytku sąsiadów.

Koszty utrzymania urządzeń rozkładają się pomiędzy osoby z nich korzystające. Należy przyjąć, że koszty te ponoszą one w częściach równych.

Właściciele gruntów sąsiadujących obowiązani są do współdziałania przy rozgraniczeniu gruntów oraz przy utrzymywaniu stałych znaków granicznych; koszty rozgraniczenia oraz koszty urządzenia i utrzymywania stałych znaków granicznych ponoszą po połowie.

Rozgraniczenie gruntów następuje w dwóch sytuacjach:

1) gdy granice nie są w ogóle wytyczone lub

2) gdy istniejące uprzednio granice stały się sporne.

TRYB POSTĘPOWANIA O ROZGRANICZENIE

W pierwszej kolejności przeprowadza się postępowanie administracyjne (rozgraniczeniowe) w trybie ustawy 17.5.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Rozgraniczenia nieruchomości dokonują wójtowie (burmistrz, prezydent) lub sądy.

Czynności ustalania przebiegu granic wykonuje geodeta.

Ugoda zawarta przez geodetą ma moc ugody sądowej.

Jeżeli nie doszło do ugody lub nie ma podstaw do wydania decyzji o rozgraniczeniu, wójt (burmistrz, prezydent) umarza postępowanie administracyjne i przekazuje z urzędu sprawę do rozpoznania sądowi.

Sąd staje się też właściwy, gdy strona niezadowolona z ustalenia przebiegu granicy w postępowaniu administracyjnym zażąda w terminie czternastu dni od doręczenia decyzji o rozgraniczeniu przekazania sprawy sądowi.

KOGNICJA SĄDU

Sprawa o rozgraniczenie

rozpatrywana jest jedynie przez sąd, bez poprzedzającego go postępowania administracyjnego, gdy przesłanką rozstrzygnięcia jest ustalenie przebiegu granic.

W takim wypadku (np. przy zniesieniu współwłasności, rozpatrując powództwo windykacyjne) sąd zamieszcza w orzeczeniu także rozstrzygnięcie o rozgraniczeniu (art. 36 PrGeodU).

KRYTERIA ROZGRANICZENIA ART. 153 KC

- **stan prawny,**
 - **ostatni stan spokojnego posiadania,**
 - **ostatecznie granicę ustala się z
uwzględnieniem "wszelkich okoliczności".**
- 

Z ORZECZNICTWA:

Nie uzasadnia dokonania rozgraniczenia według stanu ostatniego spokojnego posiadania okoliczność, że stan prawny jest wątpliwy (tak orz. SN z 21.8.1966 r., III CR 146/66, OSP 1967, Nr 7-8, poz. 185).

Skorzystanie z tego kryterium wyłącza także możliwość stwierdzenia granicy na podstawie decyzji administracyjnej (tak uchw. SN z 15.3.1968 r., III CZP 9/68, OSN 1968, Nr 11, poz. 181).

SN:

Do stwierdzenia stanu ostatniego spokojnego posiadania nie wystarcza ustalenie, że granica istnieje przez okres dłuższy niż 1 rok, a więc że sąsiad utracił możliwość wytoczenia powództwa posesoryjnego.

W art. 153 k.c. chodzi o ustabilizowany stan posiadania przedmiotu rozgraniczenia, a więc o taki stan, który nie pozwala wprowadzić na stwierdzenie nabycia własności w drodze zasiedzenia, jednak trwa zbyt długo, by pozbawienie dotychczasowego posiadacza pasa ziemi przez ustalenie granicy z uwzględnieniem wszelkich okoliczności dało się pogodzić z zasadami współżycia społecznego (por. orz. SN z 6.5.1974 r., III CRN 81/74, OSN 1975, Nr 4, poz. 65).

OSTATNI STAN SPOKOJNEGO POSIADANIA Z ORZECZNICTWA SN:

Wyrok zapadły w sprawie o naruszenie posiadania nie może stanowić dowodu, jaki był ostatni stan spokojnego posiadania.

Z takiego wyroku może wynikać tylko ostatni stan posiadania (por. orz. SN z 19.5.1972 r., III CRN 84/72, OSN 1973, Nr 2, poz. 32).

Dziękuję za uwagę!!!

