

OGRANICZONE PRAWA
RZECZOWE- zagadnienia

wstępne

dr Katarzyna Anna

Dadańska

WPiA

Uniwersytet Szczeciński

Źródła prawa

- Przepisy wspólne dla ograniczonych praw rzeczowych to



art. 245-251 KC

Numerus clausus ograniczonych praw rzeczowych



Zamknięta lista ograniczonych praw rzeczowych

Zgodnie z art. 244 k.c. są to:

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

Numerus clausus ograniczonych praw rzeczowych

Zasada ta oznacza, iż podmioty prawa cywilnego mogą ustanawiać tylko takie ograniczone prawa rzeczowe, jakie zostały uregulowane w KC i ustawach szczegółowych.

Zatem tylko wolą ustawodawcy, a nie wolą stron mogą być tworzone inne prawa jako ograniczone prawa rzeczowe.

Przedmioty ograniczonych praw rzeczowych

- rzeczy (ruchomości/nieruchomości)
- prawa (zastaw, hipoteka, użytkowanie)
- przedsiębiorstwo
- zespół środków produkcji

OGRANICZONE PRAWA RZECZOWE

- *Zbywalne*

- zastaw
- hipoteka
- własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu
- służebność gruntowa
- służebność przesyłu
- timeshare

- *Niezbywalne*

- służebność osobista
- użytkowanie

USTANOWIENIE OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO

- ⦿ umowa
- ⦿ orzeczenie sądu
- ⦿ decyzja administracyjna
 - ⦿ ex lege

Umowa

- Art. 245 par. 1 KC przewiduje, iż z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności.
- Art. 245 par. 2 KC przy ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości nie stosuje się przepisów o niedopuszczalności warunku lub terminu.

USTANOWIENIE OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO W DRODZE UMOWY

- Forma aktu notarialnego przewidziana jest dla oświadczenia woli właściciela, który to prawo ustanawia. Art. 245 par. 2 k.c. zd. 2
- Oświadczenie woli drugiej strony może być złożone w sposób dowolny
 - Wyjątki:

Ustanowienie użytkowania na przedsiębiorstwie – art. 75¹
KC

Ustanowienie hipoteki art. 67 KWU

Ustanowienie zastawu art. 307 KC

EX lege

mogą powstać zastaw, służebność gruntowa czynna i służebność przesyłu. Zastaw ustawowy przewidziany jest w art. 432 KC (na zwierzęciu wyrządzającym szkodę na cudzym gruncie), w art. 670 KC (na rzeczach ruchomych wniesionych do wynajmowanego pomieszczenia), w art. 790 KC (na przesyłce znajdującej się u przewoźnika), w art. 802 KC (na przesyłce znajdującej się u spedytora). Z mocy prawa - w drodze zasiedzenia może powstać służebność gruntowa czynna polegająca na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia (art. 292 KC). Zob. art. 305(4) KC

Powstanie ograniczonego prawa rzeczowego z mocy orzeczenia sądowego

w drodze orzeczenia sądu może powstać służebność drogi koniecznej (art. 145 i 146 KC), służebność gruntowa niezbędna w związku przekroczeniem granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia (art. 151 KC), wydając orzeczenie o zniesieniu współwłasności przez podział gruntu sąd może poszczególne części obciążyć potrzebnymi służebnościami gruntowymi (art. 212 § 1 KC). Zob. też art. 305(4) KC

Powstanie ograniczonego prawa rzeczowego z mocy decyzji administracyjnej

Na podstawie art. 112 ust. 2 GospNierU wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo **ograniczeniu**, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości.

Przeniesienie ograniczonego prawa rzeczowego

Art. 245¹ KC przewiduje, że 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.

Wpis do księgi wieczystej ma w tym przypadku charakter konstytutywny.

Forma czynności prawnej

- Ponieważ umowa o przeniesienie ograniczonego prawa rzeczowego nie wymaga formy aktu notarialnego, do wpisu w księdze wieczystej, zgodnie z art. 31 KWU, wystarczy oświadczenie zbywcy z podpisem notarialnie poświadczonym. (Zob. jednak art. 17² ust. 4 SpółdzMieszkU).

Zmiana treści ograniczonego prawa rzeczowego

- Zmiana treści ograniczonego prawa rzeczowego może nastąpić w drodze umowy, a także w wypadkach przewidzianych w ustawie, na podstawie orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej.
- Przez zmianę treści ograniczonego prawa rzeczowego należy rozumieć zmianę zakresu uprawnień i obowiązków osoby, której to prawo przysługuje oraz zmianę zakresu uprawnień i obowiązków właściciela rzeczy obciążonej tym prawem.

Zmiana treści o.p.rz.

Zwykle do zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego dochodzi w wyniku umowy zawartej pomiędzy właścicielem rzeczy a osobą, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe, za zgodą osoby trzeciej, której praw zmiana ta dotyka (uszczupla je lub pogarsza).

Zgodnie z art. 248 KC do zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego potrzebna jest umowa między uprawnionym a właścicielem rzeczy obciążonej, a jeżeli prawo było ujawnione w KW - wpis do KW.

Kolejność wykonywania ograniczonych praw rzeczowych

Zasada pierwszeństwa:

Jeżeli kilka ograniczonych praw rzeczowych obciąża tę samą rzecz, prawo powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa postawnego wcześniej (pierwszeństwo).

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

Przepisy szczególne

- ⦿ Zastaw powstały później ma pierwszeństwo przed zastawem powstałym wcześniej.
- ⦿ Ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości, ujawnione w księdze wieczystej, mają pierwszeństwo przed takimi prawami nieujawnionymi w księdze (art. 11 KWU).

Prawa wpisane do KW

- O pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej rozstrzyga chwila, od której liczy się skutki dokonanego wpisu, czyli chwila złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w przypadku wszczęcia postępowania z urzędu – chwila wszczęcia tego postępowania (art. 12 ust. 1 i art. 29 KWU).
- Prawa wpisane na podstawie wniosków złożonych równocześnie mają równe pierwszeństwo (art. 12 ust. 2 KWU).

Zmiana pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych

Zmiana pierwszeństwa następuje na podstawie umowy zawartej pomiędzy tym, czyje prawo ma ustąpić pierwszeństwa, a tym, czyje prawo ma uzyskać wyższe pierwszeństwo. Jeżeli chociaż jedno z tych praw jest ujawnione w księdze wieczystej, potrzebny jest także wpis do księgi wieczystej.

⊙ Umowa o zmianę pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych, które nie są ujawnione w księdze wieczystej nie wymaga zachowania formy szczególnej, z zastrzeżeniem art. 74 KC. Jeżeli ograniczone prawa rzeczowe zostały wpisane do księgi wieczystej - wymagana jest forma pisemna z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 31 ust. 1 KWU).

⊙ Do wpisu zmiany pierwszeństwa na podstawie takiej umowy wymagany jest dokument obejmujący oświadczenie woli osoby ustępującej pierwszeństwa. Oświadczenie woli o ustąpieniu pierwszeństwa uważa się za złożone nie tylko wtedy, gdy doszło do wiadomości drugiej strony, lecz także gdy zostało złożone w przepisanej formie w sądzie rejonowym prowadzącym księgę wieczystą (art. 33 KWU).

WYGAŚNIĘCIE OGRANICZONYCH PRAW RZECZOWYCH

- Zrzeczenie się art. 246 k.c.
- Konfuzja art. 247k.c.
- Upływ czasu
- Niewykonywanie przez czas wskazany w ustawie art. 255 i 293 k.c.
- Śmierć uprawnionego art. 266 i 299 k.c.
- Orzeczenie sądu art. 294 i 295k.c.
- Decyzja administracyjna art. 112 u.g.n.

Ochrona ograniczonych praw rzeczowych

- Do ochrony ograniczonych praw rzeczowych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności (art. 251 KC).
- Do podstawowych środków ochrony tych praw zalicza się roszczenie windykacyjne, negatoryjne oraz roszczenia uzupełniające.

Ochrona c.d.

- Przepisy o ochronie własności znajdują zastosowanie tylko w odniesieniu do tych praw rzeczowych ograniczonych, z którymi wiąże się określone władztwo nad cudzą rzeczą (użytkowanie; spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; służebność mieszkania; zastaw z wydaniem rzeczy zastawnikowi).

Ochrona hipoteki

- ⦿ Przepisy o ochronie własności nie mają natomiast zastosowania do hipoteki.
- ⦿ Ochrona tego prawa uregulowana została w art. 91-93 KWU.

Dziękuję za uwagę!