

# **Nabycie i utrata własności**

**Cz.I – wiadomości wstępne**

# Cywilnoprawne sposoby nabycia własności

- nie mają jednolitego charakteru, gdyż **oprócz prawa rzeczowego** (art. 155-194 KC) nabycie własności normują także inne działy KC jak: **prawo spadkowe** (nabycie w drodze dziedziczenia art. 922 § 1 i art. 925 KC) czy prawo rodzinne (nabycie na podstawie majątkowej umowy małżeńskiej).

Cywilnoprawnym sposobem nabycia własności jest też nabycie własności w toku **egzekucji sądowej** czy z mocy **konstytutywnego orzeczenia sądowego**, np. orzeczenia o zniesieniu współwłasności

# W księdze II KC ustawodawca reguluje:

- **przeniesienie własności;**
- **nabycie własność rzeczy ruchomej od nieuprawnionego;**
- **zasiedzenie;**
- ***zrzeczenie się nieruchomości;***
- **zawłaszczenie rzeczy ruchomej wraz problematyką nabycia roju pszczół;**
- **znalezienie;**
- **pobranie pożytków;**
- **wytworzenie, przetworzenie, połączenie lub pomieszanie rzeczy.**

# Rodzaje nabycia

- Nabycie własności może mieć charakter **pochodny lub pierwotny**.
- **Nabycie pochodne** polega na tym, że nabywca prawa własności uzyskuje to prawo od innej osoby drodze przeniesienia tego prawa. Podstawą przeniesienia może być czynność prawna (umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, dziedziczenie).
- Przy **nabyciu pierwotnym** brak jest więzi pomiędzy dotychczasowym a aktualnym właścicielem; nabywca uzyskuje prawo, które nie istniało wcześniej, albo które istniało wcześniej, ale uzyskuje to prawo niezależnie od woli poprzednika.
- Przy nabyciu pierwotnym nabywca uzyskuje prawo własności z zasady **wolne od dotychczasowych obciążeń**.

# Nabycie pochodne

- Charakteryzuje się stosunkiem **następstwa prawnego** pomiędzy dotychczasowym i nowym właścicielem, tzw. sukcesja.
- Wyróżnia się **sukcesję syngularną i uniwersalną**.
- Przy sukcesji syngularnej przedmiotem nabycia jest określone prawo własności, w przypadku sukcesji uniwersalnej, nabywca wchodzi w ogół praw i obowiązków zbywcy, na mocy jednej czynności prawnej (np. dziedzicznie całego majątku po osobie zmarłej, nabycie przedsiębiorstwa, połączenie lub podział osoby prawnej).
- W wypadku **nabycia pochodnego** nabywca uzyskuje prawo własności w takich samych granicach, w jakich przysługiwało ono poprzednikowi.

Przy nabyciu pochodnym podstawowe znaczenie ma zasada *nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*.

Zgodnie z tą zasadą nikt nie może przenieść na drugiego więcej praw, niż sam posiada. Wyjątki od tej zasady przewidują **art. 169 KC i art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece**.

# Przeniesienie własności

- oznacza w terminologii prawa cywilnego **przejście własności na podstawie umowy**.
- Osobę przenoszącą własność nazywa się zbywcą a osobę, która w wyniku takiej umowy nabywa prawo własności nazywa się nabywcą. Osoby te zawierają umowę (przez złożenie zgodnych oświadczeń woli) przeniesienia własności, np. umowę sprzedaży, zamiany, darowizny.

# Do zasad dotyczących przeniesienia własności zalicza się:

- zasadę podwójnego skutku umowy zobowiązującej do przeniesienia własności;
- zasadę konsensualności;
- zasadę przyczynowości.



- **Zasada podwójnego skutku umowy zobowiązującej do przeniesienia własności.**
- Regułę tę zawiera art. 155 § 1 KC.
- Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności jest jednocześnie umową zobowiązująco-rozporządzającą. Regulacja polskiego KC odpowiada wzorcom francuskim
- Od zasady podwójnego skutku umowy zobowiązującej do przeniesienia własności mogą być przewidziane wyjątki: mianowicie jeżeli **przepis szczególny tak stanowi albo gdy strony tak postanowiły**, do przeniesienia własności potrzebne będą dwie umowy: zobowiązująca i rozporządzająca.

# Zasada konsensualności

- Art. 155 § 1 KC wyraża zasadę konsensualnego przeniesienia własności, albowiem **przejście własności na nabywcę następuje wskutek samej umowy** (*solo consensu*), niepotrzebne są do tego, co do zasady, inne czynności, np. wydanie rzeczy czy wpis do księgi wieczystej.
- Konsensualny charakter ma umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy oznaczonych co do tożsamości, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo gdy strony inaczej postanowiły.
- Zob. art. 155 § 2 KC

# Zasada przyczynowości

- umowa przeniesienia własności jest umową przyczynową – kauzalną. Tym samym ważność umowy przeniesienia własności zależy od określonej przyczyny (causy) przysporzenia.
- Zasadę przyczynowości w ujęciu **materialnym** formułuje art. 156 KC, który przewiduje, że **jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, z zapisu, z bezpodstawnego wzbogacenia lub z innego zdarzenia, ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia tego zobowiązania.**

# Zasada przyczynowości w ujęciu formalnym

- Art. 158 KC - zasada ta odnosi się tylko do nieruchomości.
- Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości; **zobowiązanie to (czyli przyczyna prawna przysporzenia) powinno być w akcie wymienione.**

# Przeniesienie własności pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu

- Własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu.
- Nie ma natomiast przeszkód do zawarcia pod warunkiem albo z zastrzeżeniem terminu umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości.
- Jeżeli miało to miejsce, do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron (umowa rozporządzająca) obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności (art. 157 § 2

- Przepisami szczególnymi narzucającymi konieczność zawarcia najpierw umowy zobowiązującej, a potem zawarcia odrębnej umowy przenoszącej własności nieruchomości, są przepisy regulujące pierwokup ustawy.
- Przyznają one niektórym podmiotom (Agencji Nieruchomości Rolnych, gminom) ustawowe prawa pierwokupu nieruchomości.

## Rozdzielenie skutku

Nieruchomości podlegającej pierwokupowi ustawowemu nie można sprzedać, z jednoczesnym przeniesieniem własności, lecz należy:

- - zawrzeć umowę sprzedaży z wyłączeniem przeniesienia własności,
- - wysłać wypis aktu notarialnego tej umowy sprzedaży uprawnionemu podmiotowi z zapytaniem, czy nie skorzysta z przysługującym mu prawa pierwokupu,
- - po uzyskaniu odpowiedzi informującej, że podmiot nie skorzysta z prawa pierwokupu, lub po upływie ustawowego jednomiesięcznego terminu na jej udzielenie (art. 598 k.c.), zawrzeć umowę przeniesienia własności nieruchomości na kupującego.

**Ustawowe prawo pierwokupu**

- W praktyce notarialnej umowa sprzedaży nieruchomości podlegającej pierwokupowi ustawowemu określana bywa mianem warunkowej umowy sprzedaży. Określenie to akcentuje, że umowa ta nie przenosi własności nieruchomości, że do przeniesienia własności nieruchomości dojdzie dopiero w przyszłości, na mocy odrębnej umowy przenoszącej własność, zawartej po ziszczeniu się owego warunku.

**Warunkowa umowa sprzedaży**



- Innym przykładem rozdzielenia skutku obligacyjnego i rzeczowego jest zakup nieruchomości przez cudzoziemca.
- Według przepisów ustawy z 24.3.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nabycie przez cudzoziemca nieruchomości położonej w Polsce, wymaga, z pewnymi wyjątkami, zezwolenia ministra właściwego ds. wewnętrznych.
- Nie ma natomiast przeszkód, do zawarcia z cudzoziemcem nieposiadającym zezwolenia, umowy sprzedaży nieruchomości z wyłączeniem skutku rzeczowego, a następnie- już po uzyskaniu zezwolenia - umowy przenoszącej własność.

## **Nabycie własności nieruchomości przez cudzoziemca**

# Forma umowy

- **zarówno umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości jak i umowa przenosząca własność nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Niezachowanie tej formy powoduje nieważność umowy (art. 73 § 2 KC).**
- Za równorzędną do formy notarialnej uważa się tzw. **formę sądową**, obejmującą ugodę zawartą przed sądem, w tym sądem polubownym. Ugoda taka przenosi własność na nabywcę.

# Sąd Najwyższy

„orzeczenie sądu zastępujące umowę przeniesienia własności nieruchomości nie wymaga składania dodatkowych oświadczeń woli w formie aktu notarialnego” (tak wyr. SN z 5.9.2002 r., II CKN 1035/00, Lex nr 75263).

Zob. art. 64 KC.

# Obowiązki notariusza

- *Zgodnie z art. 92 § 4 pr.not., jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny jest obowiązany zamieścić w tym akcie **wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej**, zawierający wszystkie dane wymagane przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.*
- ***Notariusz jest obowiązany przestać z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych wypis aktu notarialnego zawierający wniosek o wpis do księgi wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu, w terminie trzech dni od sporządzenia aktu.***

# Wyjątek

- Art. 159 KC wyłącza wymóg formy aktu notarialnego w odniesieniu do sytuacji, w których grunty wniesione jako wkład do rolniczej spółdzielni produkcyjnej mają stać się współwłasnością dotychczasowych właścicieli. Możliwość taką może przewidywać statut spółdzielni lub umowa. Zgodnie z art. 141 § 2 PrSpółdz przez wkład gruntowy rozumie się grunty oraz budynki lub ich części i inne urządzenia trwale z gruntem związane, znajdujące się na tych gruntach w chwili ich wniesienia.

# Nabycie i utrata własności

Cz.II zagadnienia szczegółowe

# Nabycie własności na zlecenie

- To nabycie własności (w tym nieruchomości) oraz prawa użytkowania wieczystego poprzez działanie drugiej osoby, która zawiera umowę nabycia własności w imieniu własnym, ale na rzecz i na koszt osoby trzeciej (dającego zlecenie).
- Powierniczy nabywca ma status zastępcy pośredniego.

# Forma umowy

- Umowa zlecenia nie musi być zawarta w formie aktu notarialnego, jeżeli z umowy tej wynika, że zleceniobiorca nie działa jako pełnomocnik dającego zlecenie, lecz że działa jako zastępca pośredni.
- Wynika to z faktu, że umowa zlecenia nabycia nieruchomości dla dającego zlecenie nie przenosi własności i dlatego nie wymaga formy aktu notarialnego (orz. SN z 2.4.1957 r., 4 CO 38/56, OSPiKA 10/58, poz. 258; z 23.07.1971 r., II CR 202/71, OSPiKA 1972, Nr 7-9, poz. 138; z 27.06.1975 r., III CZP 55/75, OSNCP 1976, Nr 4, poz. 75).



# Przeniesienie własności na zleceniodawcę

- Po wykonaniu zlecenia i nabyciu nieruchomości zleceniobiorca obowiązany jest na każde żądanie zleceniodawcy przenieść na niego własność nabytej nieruchomości i wydać mu wszystko to, co przy wykonaniu zlecenia dla niego uzyskał (art. 740 KC).
- Obowiązek ten wynika z samej umowy zlecenia, jego istnienie nie zależy więc od tego, czy umowa zawiera takie postanowienie.
- Do tego czasu podmiotem własności jest nabywca, a zleceniodawcy nie przysługują żadne prawa do nieruchomości (np. nie może wytoczyć powództwa przeciwegzekucyjnego z art. 841 KPC).

- Umowa przeniesienia własności nieruchomości na dającego zlecenie musi być zawarta **w formie aktu notarialnego** (art. 158 KC). Podstawą prawną tej umowy (causa) jest zobowiązanie zleceniobiorcy wynikające z umowy zlecenia.
- Jeżeli zleceniobiorca uchyła się od przeniesienia własności na dającego zlecenie, prawomocne orzeczenie sądu wydane na podstawie art. 64 KC i art. 1047 KC zastępuje jego oświadczenie woli.
- Roszczenie dającego zlecenie o przeniesienie własności ulega **przedawnieniu** z upływem lat 10.
- Termin przedawnienia nie biegnie od daty nabycia własności nieruchomości przez zleceniobiorcę, lecz od chwili, w której przedstawił on wolę traktowania siebie jako właściciela nabytej nieruchomości (orz. SN z 23.07.1971 r., II CR 212/71, OSPiKA 1972, Nr 7-8, poz. 138).

# Przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie

- Oznacza czynność prawną polegającą na przeniesieniu własności rzeczy (ruchomej, nieruchomości) na wierzyciela w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności.
- Na podstawie tej czynności wierzyciel zobowiązuje się korzystać z rzeczy tylko w ograniczonym zakresie (w granicach uzasadnionych zabezpieczeniem spłaty udzielonego kredytu) i przenieść z powrotem na dłużnika własność rzeczy niezwłocznie po całkowitej jego spłacie.

# Przełom

- W orzeczeniu z dnia 29 maja 2000 r. (III CKN 246/00, OSNC 2000, Nr 11, poz. 213) SN stwierdził, że:

„umowa przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie spłaty kredytu, w której kredytodawca zobowiązał się do przeniesienia z powrotem na kredytobiorcę własności tej nieruchomości niezwłocznie po spłacie kredytu, nie jest umową o przeniesienie własności nieruchomości zawartą pod warunkiem (art. 157 § 1 KC)”.

- W innym orzeczeniu (z dnia 8.03.2002 r., III CKN 748/00, OSP 2003, Nr 3, poz. 37) SN wskazał, że przewłaszczenie nieruchomości na kredytodawcę wraz z jego zobowiązaniem się do przeniesienia własności tej nieruchomości na kredytobiorcę w razie terminowej spłaty kredytu nie narusza art. 157 § 1 KC w zw. z art. 58 KC i art. 94 KC.
- SN wskazał na istotne postanowienia umów przewłaszczenia na zabezpieczenie:
- **bezwarunkowe przeniesienie własności nieruchomości na wierzyciela, ze wskazaną przyczyną prawną – zabezpieczeniem spłaty kredytu;**
- **zobowiązanie się kredytodawcy do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości w razie spłacenia kredytu w określonym terminie, oznaczone jednostką czasu lub datą kalendarzową.**

# Konstrukcja umowy

- Jest to umowa o podwójnym skutku – zobowiązująco-rozporządzająca, przenosząca własność bezwarunkowo, bezterminowo i natychmiastowo, jest to inna umowa zobowiązująca, o której mowa w art. 155 § 1 KC.
- **Konstrukcja omawianej umowy notarialnej** powinna – poza wskazaniem **nazwy** umowy („**umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie**”), określać jej **cel** i precyzować **obowiązek nabywcy zwrotnego jej przeniesienia na zbywcę** w razie osiągnięcia celu zabezpieczenia.

# Zasiedzenie

- Jest sposobem nabycia własności przez upływ oznaczonego w ustawie czasu, w ciągu którego niebędący właścicielem nabywca faktycznie władał rzeczą tak, jak włada nią właściciel.
- Do zasiedzenia prowadzi faktyczne władztwo nad rzeczą odpowiadające prawu własności czyli **posiadanie samoistne**.
- **Upływ czasu** potrzebny do nabycia własności w drodze zasiedzenia jest kwestią rozstrzygnięcia danego ustawodawcy.

# Przedmiot zasiedzenia

- **W drodze zasiedzenia można nabyć:** własność ruchomości, własność nieruchomości (gruntowej, budynkowej, lokalowej), służebność gruntową polegającą na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, służebność przesyłu, użytkowanie wieczyste (ale tylko przeciwko poprzedniemu użytkownikowi wieczystemu), udział we współwłasności.



# Podmioty

- Prawo rzeczowe polegające zasiedzeniu może być nabyte przez jedną lub kilka osób. Mogą to być osoby fizyczne (nawet nie posiadające zdolności do czynności prawnych), osoby prawne – byleby osoby te mogły być posiadaczem.
- *Osoba będąca właścicielem nie może żądać ustalenia prawa własności w drodze zasiedzenia, dlatego, że ma trudności z udowodnieniem swojego prawa (por. orz. SN z 12.9.1974, RPEiS 2/65, s. 358).*

# Skutki zasiedzenia

- Skutek zasiedzenia, czyli nabycie prawa własności, prawa użytkowania wieczystego bądź służebności gruntowej czynnej, następuje z mocy samego prawa (***ex lege***).
- Orzeczenie sądu zapadające w postępowaniu nieprocesowym (art. 609-610 k.p.c.) ma charakter deklaratoryjny.
- Zasiedzenie jest **pierwotnym sposobem** nabycia własności, jednak nie powoduje wygaśnięcia obciążeń własności.

# Przesłanki zasiedzenia

- ***Przesłanki zasiedzenia nieruchomości są dwie: posiadanie samoistne i upływ czasu.*** Dobra wiara skraca jedynie czas potrzebny do nabycia własności.
- ***Do nabycia własności rzeczy ruchomej przez zasiedzenie muszą być spełnione trzy przesłanki: posiadanie samotne, upływ czasu, dobra wiara przez cały 3-letni okres.***

# Terminy, dobra wiara

- Do zasiedzenia rzeczy ruchomej prowadzi jej posiadanie nieprzerwane przez 3 lata.
- Termin zasiedzenia nieruchomości wynosi 20 lub 30 lat, w zależności od tego, czy posiadacz jest w dobrej, czy w złej wierze.
- Przy zasiedzeniu nieruchomości istotna jest dobra wiara w chwili uzyskania posiadania. ***Mala fides superveniens non nocet*** (późniejsza zła wiara nie szkodzi).
- Przy zasiedzeniu ruchomości stan dobrej wiary wymagany jest od momentu wejścia w posiadanie aż do upływu wymaganego terminu.

# Bieg zasiedzenia

- Do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń.
- Bieg zasiedzenia może zostać przerwany lub zawieszony.
- Zasiedzenie przeciwko małoletniemu właścicielowi nieruchomości nie może skończyć się wcześniej, niż z upływem 2 lat od uzyskania pełnoletności przez właściciela.
- 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.

# Dobra wiara posiadacza

- Art. 7 KC wprowadza domniemanie dobrej wiary.
- Posiadacz jest w dobrej wierze, gdy nie wie o tym, że nie przysługuje mu prawo własności, a ten brak wiedzy jest, w świetle okoliczności danego wypadku, usprawiedliwiony (nie można mu zarzucić niedbalstwa).
- W złej wierze jest zatem ten, kto wie lub przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo własności.
- **Osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze** (tak uchwała SN (7), mająca moc zasady prawnej, z 6.12.1991 r., III CZP 108/91, OSN 1992, Nr 4, poz. 48).

# Dobra wiara posiadacza

- Stanowisko, zgodnie z którym osoba uzyskująca posiadanie nieruchomości na podstawie notarialnej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności jest posiadaczem w dobrej wierze, wyraził Sąd Najwyższy w orz. z 24.3.1999 r., I CKN 1081/97 (OSNC 1999, Nr 10, poz. 181).

# Zrzeczenie się własności nieruchomości

- W stanie prawnym obowiązującym do 15 lipca 2006 r. jedną z form rozporządzania własnością nieruchomości było wyzbycie się jej przez jednostronne oświadczenie woli właściciela o zrzeczeniu się własności nieruchomości.
- Przedmiotem zrzeczenia mogła być każda nieruchomość: gruntowa, budynkowa, lokalowa a także udział we współwłasności nieruchomości.



# Stan do 27.12.1996 r.

- art. 60 pr. rzecz. (dekret z 11.10.1946 r.), przewidywał, że nieruchomości której właściciel się zrzekł staje się własnością Skarbu Państwa; Skarb Państwa odpowiada z nieruchomości za jej obciążenia. Zrzeczenie się nieruchomości wymagało aktu notarialnego, nie wymagało natomiast zgody żadnego organu Skarbu Państwa.
- Dopiero w latach 60-tych XX w. wprowadzono wymóg uzyskania zgody prezydium powiatowej rady narodowej.
- Regułę tę powielił art. 179 KC.

# Stan do 24.09.2003 r.

- Do 24.09.2003 r. (do wejścia w życie ustawy nowelizującej kodeks cywilny z dnia 14.02.2003 r.) problematykę zrzeczenia się własności nieruchomości regulowały dwa akty: art. 179 KC i art.16 UGN. Ponadto art. 17b ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnym Skarbu Państwa (tekst jedn. Dz.U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128 ze zm.) normował zrzeczenie się użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej Skarbu Państwa.
- Do skuteczności zrzeczenia się zarówno w świetle art. 179 KC jak i art. 16 UGN konieczna była **zgoda starosty** (prezydenta miasta na prawach powiatu) - gdy zrzeczenie się następowało na rzecz SP, bądź **zgoda organu wykonawczego gminy, powiatu, województwa**, gdy zrzeczenie się następowało na rzecz jednostki samorządu terytorialnego.

# Stan od 25.09.2003 r. do 14.07.2006 r.

- Po nowelizacji z 14.02.2003 r., czyli od dnia 25.09.2003 r., zniesiono wymóg uzyskiwania zgody na zrzeczenie się własności nieruchomości (użytkowania wieczystego).
- **Oświadczenie właściciela o zrzeczeniu się własności nieruchomości nadal wymagało formy aktu notarialnego.** Nieruchomość, której właściciel się zrzekł stawała się **własnością gminy, na obszarze której nieruchomość była położona**, chyba że odrębne przepisy stanowiły inaczej. Jeżeli nieruchomość była położona na obszarze kilku gmin, nieruchomość stawała się własnością gminy, na obszarze której znajdowała się jej największa część. Gmina ponosiła odpowiedzialność z nieruchomości za jej obciążenia, ograniczoną do wartości nabytej nieruchomości według stanu z chwili nabycia, a według cen rynkowych w chwili zaspokojenia wierzyciela.

# Wyrok TK

- Przepis art. 179 KC w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą z dnia 14 lutego 2003 r. na mocy wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15.3.2005 r. (Sygn. akt K 9/04, OTK seria A Nr 3/2005, poz. 24) **utracił moc obowiązującą z dniem 15 lipca 2006 r. jako niezgodny z art. 2 i 165 Konstytucji** (Dz.U. nr 48, poz. 462).

# Podsumowanie

- **Art. 179 KC nie obowiązuje**, co oznacza, że osoba fizyczna i niepaństwowa oraz niesamorządowa osoba prawna nie może zrzec się prawa własności nieruchomości.
- **Art. 140 KC nie może być podstawą zrzeczenia się, gdyż wówczas powstałyby nieruchomości niczyje.**
- **Obowiązuje art. 16 ust. 1 UGN:** Państwowa lub samorządowa osoba prawna może zrzec się własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Zrzeczenie się nie wymaga zgody organu administracji publicznej.

- **Obowiązuje art. 17b ust. 3 ustawy z 19.10.1991 r. o GNRSP:** Użytkownik wieczysty nieruchomości może zrzec się swego prawa przez złożenie Agencji Nieruchomości Rolnych oświadczenia w formie aktu notarialnego. W takim przypadku użytkowanie wieczyste wygasa. Oświadczenie stanowi podstawę do wykreślenia w księdze wieczystej prawa wieczystego użytkowania. To zrzeczenie się nie wymaga zgody Agencji, wygasa z chwilą wykreślenia z księgi wieczystej.

# Charakter prawny

- Zrzeczenie się własności nieruchomości jest **czynnością prawną jednostronną**.
- Oświadczenie nie jest kierowane do określonego podmiotu. W konsekwencji zrzeczenie się **nie wymaga przyjęcia**.
- Oświadczenie o zrzeczeniu się **powinno być bezwarunkowe**.
- Zrzeczenie się warunkowe lub ograniczone terminem jest nieważne (art. 58 § 1 KC).

# Praktyka

- Oświadczenie to wymaga **formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności**.
- W akcie notarialnym powinno znaleźć się oznaczenie nieruchomości, określenie jej aktualnego stanu (opis budynków, charakter nieruchomości) oraz wskazanie księgi wieczystej i gminy, na obszarze której nieruchomość jest położona.
- Notariusz, który sporządził akt notarialny, jest obowiązany z urzędu przesłać jego odpis podmiotowi, który stał się jej właścicielem oraz sądowi prowadzącemu księgę wieczystą.



# Umowa przekazania nieruchomości

- Zob. art. 902<sup>1</sup> i 902<sup>2</sup> KC.
- W obecnym stanie prawnym wyzbycie się przez właściciela prawa własności nieruchomości może nastąpić jedynie w wyniku **umowy zawartej z gminą lub Skarbem Państwa**.
- Umowa przekazania nieruchomości jest czynnością prawną konsensualną, nieodpłatną i jednostronnie zobowiązującą, o podwójnym skutku (zobowiązująco-rozporządzającym) oraz kauzalną.
- Gmina oraz Skarb Państwa nie mają obowiązku zawarcia umowy przekazania nieruchomości.

# Legalizacja budowy na cudzym gruncie

- Art. 231 KC przewiduje roszczenie o przeniesienie własności gruntu przysługującego posiadaczowi samoistnemu (art. 231 § 1) lub właścicielowi (art. 231 § 2).
- Roszczenie takie ma pierwszeństwo przed powszechnymi zasadami rozliczeń w stosunku pomiędzy właścicielem a posiadaczem rzeczy.
- Art. 151 KC.

## **Art. 151 KC:**

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

**Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze.**

# Art. 231 KC

- § 1. Samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wzniósł na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem.
- § 2. Właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wzniósł budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

# Roszczenie posiadacza

- **Przesłanka posiadania samoistnego w dobrej wierze**
- **Wzniesienie budynku lub innego urządzenia**  
*Budynkiem jest obiekt budowlany, trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadający fundamenty oraz dach (art. 3 pkt. 2 pr.bud.). Natomiast dla określenia pojęcia „innego urządzenia” można sięgać do definicji budowli (art. 3 pkt. 3 pr.bud.).*
- **Wartość budynku lub innego urządzenia i wartość gruntu**

# Roszczenie właściciela o wykup gruntu

- Legitymowany czynnie jest właściciel nieruchomości.
- Legitymowany biernie jest posiadacz samoistny, zależny (w dobrej/złej wierze).
- Wymagana jest znaczna dysproporcja pomiędzy wartością wzniesionego budynku (innego urządzenia) a wartością zajętej pod budowę działki.
- **Art. 231 § 2 KC nie znajdzie ona zastosowania, gdy rozliczenia stron następują według łączącego strony stosunku prawnego np. dzierżawy.**

# Przedmiot roszczenia

- Przedmiotem roszczenia powinna być co do **zasady część gruntu cudzego zajętego pod budowę**. Wyjątkowo przedmiotem roszczenia będzie **cała nieruchomości**, jeżeli ze względu na swój obszar i wykorzystanie spełnia funkcję działki budowlanej.
- Zgodnie z art. 95 pkt. 2 UGN, niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokonuje się podziału nieruchomości **„w celu wydzielenia działki gruntu znajdującej się pod budynkiem, niezbędnej dla prawidłowego korzystania z niego, jeżeli ten budynek został wzniesiony w dobrej wierze przez samoistnego posiadacza”**.

# Realizacja roszczenia z art.231 KC

- Tryb umowny - art. 156 KC i 158 KC.
- Tryb sądowy- art. 231 KC - art. 64 KC i art. 1047 KPC.
- Wynagrodzenie za zajętą nieruchomość gruntową powinno mieć postać pieniężnego świadczenia jednorazowego.



# Nabycie własności rzeczy ruchomej od nieuprawnionego

Przepis ten wprowadza wyjątek od zasady, że nikt nie może przenieść na drugiego prawa, którego sam nie posiada.

Uzasadnieniem tej konstrukcji jest **legitymacyjna funkcja posiadania** (zbywca, choć nie jest uprawniony do rozporządzania rzeczą, to włada nią faktycznie w obrocie, co go legitymuje w obrocie) oraz dobra wiara nabywcy.

# Przesłanki nabycia od nieuprawnionego

**Art. 169 par. 1 k.c.**

**Jeżeli osoba nie uprawniona do rozporządzania rzeczą ruchomą zbywa rzecz i wydaje ją nabywcy, nabywca uzyskuje własność z chwilą objęcia rzeczy w posiadanie, chyba że działa w złej wierze.**

Do nabycia własności rzeczy ruchomej od nieuprawnionego muszą być spełnione **przesłanki:**

- **fakt władania rzeczą ruchomą przez nieuprawnionego do rozporządzenia rzeczą zbywcę;**
- **zawarcie pomiędzy zbywcą a nabywcą ważnej czynności prawnej rozporządzającej;**
- **wydanie rzeczy nabywcy;**
- **objęcie w posiadanie rzeczy przez nabywcę;**
- **dobra wiara nabywcy w chwili objęcia rzeczy w posiadanie.**

# Pojęcie osoby nieuprawnionej do rozporządzenia rzeczą ruchomą

**Osobą uprawnioną do rozporządzenia rzeczą jest co do zasady właściciel (ale też np. komisant, przewoźnik, przedsiębiorca składowy).**

**Osoba nieuprawniona zwykle nie jest właścicielem, może to być np. niewłaściwie umocowany przedstawiciel właściciela. Osoba nieuprawniona może być również właściciel (w sytuacji gdy np. komornik dokonał zajęcia, a właściciel mimo zakazu, dokonuje zbycia rzeczy).**

# Dobra wiara nabywcy

**Art. 7 k.c. wprowadza domniemanie dobrej wiary.**

**Dobra wiara dotyczy uprawnienia zbywcy do rozporządzenia rzeczą, czyli, że nabywca pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, że zbywca jest osobą uprawnioną do rozporządzenia rzeczą.**

Rzeczy zgubione, skradzione lub w inny sposób utracone przez właściciela

**Art. 169 par. 2 k.c.: Jeżeli rzecz zgubiona, skradziona lub w inny sposób utracona przez właściciela zostaje zbyta przed upływem lat trzech od chwili jej zgubienia, skradzenia lub utraty, nabywca może uzyskać własność dopiero z upływem powyższego trzyletniego terminu.**

**Ograniczenie to nie dotyczy pieniędzy i dokumentów na okaziciela ani rzeczy nabytych na urzędowej licytacji publicznej lub w toku postępowania egzekucyjnego.**

# Przesłanki nabycia z art. 169 par. 2 k.c.

**W tym przypadku oprócz przesłanek wynikających z art. 169 par. 1 k.c dodatkowo muszą być spełnione przesłanki:**

- Upływ trzech lat od dnia utraty rzeczy przez właściciela;**
- Dobra wiara nabywcy od momentu objęcia rzeczy w posiadanie aż do upływu powyższego trzyletniego terminu.**

**Przy czym *mala fides superveniens nocet* (czyli późniejsza zła wiara szkodzi).**

# Zmiana nabywcy

**Jeżeli rzecz kilkakrotnie zmieniała nabywców liczy się dobra wiara ostatniego z nich.**

**Reguła z art. 169 par.2 k.c. nie dotyczy rzeczy nabytych na urzędowej licytacji publicznej albo w toku post. egzekucyjnego. Do tych rzeczy znajdzie zastosowanie reguła z art. 169 par. 1 k.c.**



## **Zawłaszczenie rzeczy ruchomej wraz z problematyką roju pszczół**

**W zakres omawianej problematyki wchodzi trzy zagadnienia, które uzupełniają się wzajemnie. Art. 180 KC określa sposób zrzeczenia się własności rzeczy ruchomej, art. 181 KC sposób nabycia własności ruchomej rzeczy niczyjej, art. 182 KC, dotyczy problematyki roju pszczół.**

# Porzucenie rzeczy ruchomej

Wyzbycie się własności rzeczy ruchomej, czyli zrzeczenie się własności tej rzeczy jest rozporządzeniem rzeczą.

**Sposobem wyzbycia się własności rzeczy ruchomej jest jej porzucenie z zamiarem wyzbycia się własności.** Porzucenie jest zarówno czynnością faktyczną jak i jednostronną czynnością prawną rozporządzającą, realną. Polega na wyzbyciu się prawa własności w sposób, który umożliwia zawładnięcie rzeczą przez każdego. Wyzbycie się własności rzeczy ruchomej przez jej porzucenie powinno być wyrazem woli rezygnacji z własności.

# Zawłaszczenie rzeczy ruchomej

**Zgodnie z art. 181 KC, własność ruchomej rzeczy niczyjej nabywa się przez jej objęcie w posiadanie samoistne, czyli tzw. zawłaszczenie (occupatio).**

Temu zawłaszczeniu rzeczy ruchomej musi towarzyszyć wola wykonywania dla siebie prawa własności w myśl reguły z art. 336 KC.

# Nabycie własności roju pszczół

- W razie wyrojenia rój pszczół staje się niczym dopiero po upływie trzech dni od dnia wyrojenia, jeżeli właściciel do tego czasu nie odszukał go. Właścicielowi wolno w pościgu za rojem wejść na cudzy grunt, powinien jednak naprawić wynikłą stąd szkodę. Jeżeli rój osiadł w cudzym roju niezajętym, właściciel może domagać się wydania roju za zwrotem kosztów. Jeżeli rój osiadł w cudzym ulu zajętym, staje się własnością tego, czyją własnością był rój, który się w ulu znajdował.
- Dotychczasowemu właścicielowi nie przysługuje w tym wypadku roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

# Znalezienie i przemilczenie

Znalezienie rzeczy może prowadzić do nabycia własności rzeczy w drodze tzw. **przemilczenia (por. art. 187 KC)**.

Prawa i obowiązki związane ze znalezieniem rzeczy regulują przepisy art. 187 i 189 KC.

**KONIEC**

Dziękuję za uwagę!