

Ochrona własności



DR KATARZYNA ANNA DADAŃSKA
UNIWERSYTET SZCZECIŃSKI

Konstrukcja prawna ochrony własności



OCHRONA WŁASNOŚCI

Pomoc własna

- Samoobrona
- art. 423 KC
- Samopomoc
- art. 432 KC

Ochrona sądowa

Zob. też środki ochrony posesoryjnej



PRAWNORZECZOWE ROSZCZENIA PETYTORYJNE

- *rei vindicatio*
- *actio negatoria*
- roszczenia uzupełniające
- roszczenia o zwrot nakładów
- roszczenia z tytułu wzniesienia budynku na cudzym gruncie

SĄDOWE ŚRODKI OCHRONY WŁASNOŚCI

- Powództwo windykacyjne art. 222 § 1 KC
- Powództwo negatoryjne art. 222 § 2 KC
- Powództwo o wydanie spadku art. 1029 § 1 KC
- Powództwo przeciwegzekucyjne art. 841 KPC
- Powództwo o ustalenie prawa własności art. 189 KPC
- Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym art. 10 KWU
- Wniosek o rozgraniczenie art. 153; 34 ust. 3 i 36 PrGeodU
- Powództwo posesoryjne art. 344 KC

REI VINDICATIO



Roszczenie o wydanie rzeczy.

Legitymacja czynna:

- Właściciel;
- Współwłaściciel;
- Użytkownik wieczysty;
- Podmiot ograniczonego prawa rzeczowego;
- Najemca;
- Podmiot lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu

REI VINDICATIO



Legitymacja bierna:

- Osoba, która faktycznie włada rzeczą (posiadacz samoistny, posiadacz zależny, dzierżyciel)

ACTIO NEGATORIA



Roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń.

Legitymacja czynna:

- Właściciel;
- Współwłaściciel;
- Użytkownik wieczysty;
- Podmiot ograniczonego prawa rzeczowego;
- Najemca;
- Podmiot lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu

Legitymacja bierna:

- Osoba naruszająca własność inaczej niż przez pozbawienie faktycznego władztwa nad rzeczą

Przedawnienie roszczenia windykacyjnego i negatoryjnego

- Jako roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu na zasadach ogólnych.
- Jeżeli dotyczą nieruchomości nie ulegają przedawnieniu.
- Nie ulegają przedawnieniu, jeżeli dotyczą rzeczy wpisanej do krajowego rejestru utraconych dóbr kultury.
- (art. 223 par. 1 i 4 KC).

ROSZCZENIA UZUPEŁNIAJĄCE WŁAŚCICIELA



- o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy
- o zwrot pobranych pożytków lub ich wartości
- o odszkodowanie za zużycie rzeczy, jej pogorszenie lub utratę

Roszczenia uzupełniające



- Uzależnione są od dobrej/złej wiary posiadacza samoistnego
- Uzupełniają roszczenie windykacyjne
- Mogą być dochodzone łącznie z roszczeniem windykacyjnym lub osobno

Samoistny posiadacz w dobrej wierze



- 1) nie jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy;
- 2) nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy, jej pogorszenie lub utratę;
- 3) nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały odłączone od rzeczy w czasie trwania jego posiadania oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, które stały się tym czasie wymagalne.

Samoistny posiadacz w dobrej wierze od chwili gdy dowiedział się o wytoczeniu powództwa o wydanie rzeczy

- Od tej chwili jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy,
- jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy, jej pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiło bez jego winy,
- jest obowiązany zwrócić pobrane od tej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.
- W przypadku gdy posiadacz samoistny jest posiadaczem własności państwowej i właściwy organ państwowy wezwał go do wydania rzeczy, wezwanie to zastępuje powództwo sądowe.

Samoistny posiadacz w złej wierze



- Obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze są takie same jak posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa,
- ponadto posiadacz samoistny w złej wierze jest obowiązany zwrócić wartość pożytków, których nie pobrał z powodu złej gospodarki;
- ponosi odpowiedzialność za zużycie, pogorszenie lub utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu osoby uprawnionej.

Przedawnienie roszczeń uzupełniających



- Roszczenia uzupełniające przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy właścicielowi.

Roszczenie posiadacza o zwrot nakładów na rzecz



- Nakłady te obejmują różnego rodzaju wydatki na rzecz. Wydatki te mogą mieć charakter rzeczowy, finansowy, bądź też mogą stanowić nakład pracy.
- Przykłady: wzniesienie budynku, remont, ulepszenia, zasadzenie drzew, obsianie pola, podatki, koszty ubezpieczenia.
- Przesłanki i zakres roszczenia o zwrot nakładów na rzecz, ustawodawca uzależnił od dobrej lub złej wiary posiadacza, z wyodrębnieniem pośredniej kategorii posiadacza w dobrej wierze od chwili, kiedy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego.

Rodzaje nakładów na rzecz



- Nakładami koniecznymi są wydatki podejmowane dla utrzymania rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem. Mieszczą się tu wydatki na remonty i konserwacje, dokonanie zasiewów, utrzymanie inwentarza, podatki inne świadczenia publiczne, ubezpieczenie rzeczy.
- Nakłady użyteczne zmierzają do ulepszenia rzeczy.
- Nakłady zbytkowne zmierzają do nadania rzeczy cech odpowiadających szczególnym upodobaniom właściciela.

Sytuacja posiadacza żądającego zwrotu nakładów na rzecz



- **Samoistny posiadacz w dobrej wierze** może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili wydania jej właścicielowi.
- **Posiadacz samoistny w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa**, po tej chwili może żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych.
- **Samoistny posiadacz w złej wierze** może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Połączenie przedmiotów



- Samoistny posiadacz w dobrej wierze może przywracając stan poprzedni zabrać przedmioty, które połączył z rzeczą chociażby stały się jej częściami składowymi (art. 227 § 1 k.c.).
- Jeżeli połączenia dokonał posiadacz samoistny w złej wierze albo w dobrej wierze po dniu, w którym dowiedział się o wytoczeniu p-ko niemu powództwa, właściciel może przyłączone przedmioty zatrzymać za zwrotem kosztów i robocizny albo sumy odpowiadającej zwiększeniu wartości rzeczy (art. 227 § 2 k.c.).

Przedawnienie roszczenia o zwrot nakładów



- Roszczenia o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Posiadacz zależny



- **Przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.**

Posiadacz zależny- odpowiednie stosowanie przepisów art. 224-229

Art. 230 KC odsyła do odpowiedniego stosowania art. 224-229 w dwóch sytuacjach:

- gdy posiadacz zależny jest posiadaczem bez tytułu prawnego;
- gdy z przepisów lub z umowy regulujących stosunek, który stanowi źródło posiadania zależnego, nie wynika nic innego.

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.

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.

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”**.

Roszczenia legalizacyjne



- Roszczenie o przeniesienie własności zajętej pod budowę działki art. 231 § 1 KC
- Roszczenie o wykup gruntu zajętego pod budowę art. 231 § 2 KC
- Roszczenie o wynagrodzenie za ustanowienie służebności gruntowej 151 KC;
- Roszczenie o wykup zajętej pod budowę części gruntu art. 151 KC

Art.231 par. 1 KC



Przysługuje

- samoistnemu posiadaczowi w dobrej wierze
- który wzniósł na/pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie
- o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki

Przeciwko

- Właścicielowi gruntu zajętego pod budowę

Art. 231 par. 2 KC



- Przysługuje właścicielowi
- Przeciwno każdemu, kto wzniósł na/pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki.

Realizacja roszczenia z art. 231 KC



- Umowa
- Orzeczenie sądu

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.



Dziękuję za uwagę!!!