

Prawne aspekty gospodarki nieruchomościami CZ. I

Pojęcie gospodarki nieruchomościami, obrotu nieruchomościami i prawa obrotu nieruchomościami.
Nieruchomości: aspekt prawny, społeczny i ekonomiczny.
Własność nieruchomości. Obciążenia nieruchomości.
dr Katarzyna Anna Dadańska
WPIA Uniwersytet Szczeciński

- 1. Pojęcie gospodarki nieruchomościami
- 2. Zasady gospodarki nieruchomościami
- 3. Pojęcie prawa obrotu nieruchomościami i obrotu nieruchomościami
- 4. Akty prawne regulujące gospodarkę i obrót nieruchomościami
- 5. Geneza i ewolucja pojęcia nieruchomości
- 6. Współczesne pojęcie nieruchomości: aspekt prawny, społeczny i ekonomiczny.
- 7. Obciążenia nieruchomości.

Zagadnienia:

- „Gospodarka nieruchomościami to ogół czynności faktycznych i prawnych, które składają się na zarządzanie, dysponowanie i zajmowanie się nieruchomościami”

(G. Bieniek, w: G. Bieniek, S. Rudnicki, Nieruchomości. Problematyka prawna, Warszawa 2011, s. 82).

Gospodarka nieruchomościami

- „Gospodarowanie nieruchomościami to proces zbliżony do ekonomicznego ujęcia zarządzania, który zakłada wyznaczanie określonych celów i osiągnięcia ich za pomocą określonych środków”

(M. Habdas, Publiczna własność nieruchomości, Warszawa 2012, s. 365).

GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

- „Gospodarka nieruchomościami to całość procesów wymiany dóbr i usług”

(E. Bończyk-Kucharczyk, Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Warszawa 2011, s. 23).

Gospodarka nieruchomościami w najszerszym ujęciu

- Uwzględniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jako wiążących i nadrzędnych w stosunku do wszystkich czynności gospodarowania;
- Ochrony własności (realizowane przez prawo pierwszeństwa, ograniczenie procedur scalania i wymiany gruntów, restrykcyjne uregulowanie zasad wywłaszczania.
- Powierzenie zarządu licencjonowanym zarządcom.
- Prawidłowej gospodarki (art. 12 u.g.n. i k.c.)
- Ustawowego określenia celów publicznych (art. 6 u.g.n.).

(J. Szachułowicz, w: Gospodarka nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2003, s. 21)

**Zasady gospodarki
nieruchomościami „ogóle”- bez
względu na podmiot właścicielski**

- Prawidłowej gospodarki (art. 12 u.g.n.)
- Jawności gospodarowania nieruchomościami (art. 35 u.g.n.)
- Realizacji celów publicznych (art. 6 u.g.n.)
- Reprezentacji (art. 11 , 11 a u.g.n.)
- Zasada względnej dopuszczalności obrotu (art. 13 u.g.n.)
- Przetargowego zbycia nieruchomości (rozdział 4 działu II u.g.n.)
- Ekwiwalentności (art. 14-15 u.g.n.)

Zasady gospodarowania nieruchomościami SP i j.s.t.

- art. 12 u.g.n.
- Organy, o których mowa w art. 11, działające za Skarb Państwa i jednostkę samorządu terytorialnego, są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Zasada prawidłowej gospodarki

- Przez **zasady prawidłowego gospodarowania**, które nie zostały ani określone, ani skatalogowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami, należy rozumieć takie **reguły zarządzania i rozporządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, które pozostają w zgodzie z działem drugim przytoczonej ustawy, a zarazem są racjonalne z ekonomicznego punktu widzenia**. Ograniczenia i rygory, którym został poddany obrót nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi, mają służyć właściwemu gospodarowaniu mieniem publicznym. Wyjątki od tych rygorów, przewidziane w ustawie, powinny być interpretowane ściśle (np. zwolnienia z trybu przetargowego, możliwość nieodpłatnego
- (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2003 r., III CZP 46/03, OSNC 2004 r., nr 10, poz. 153). Zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 marca 2007 r., I OSK 1998/06.

- Zasada ta stanowi realizację powszechnie przyjętego poglądu, że przy gospodarowaniu mieniem publicznym(...) musi być zachowana zasada jawności postępowania. Naruszenie tej zasady może skutkować nieważnością umowy (tak SN w wyroku z dnia 11 maja 2005 r., III CK 562/04, LexPolonica nr 378301). (por. G. Bieniek, G. Matusik (w:), S. Kalus (red.) Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2012, s. 322).

Zasada jawności gospodarowania zasobem publicznym.

- Normatywnym źródłem pojęcia celów publicznych jest art. 21 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2.4.1997 r., według którego wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.
- Konstytucja RP nie zawiera jednak definicji celów publicznych, jak również nie określa wprost kryteriów uznawania określonej okoliczności za cel publiczny.

Zasada realizacji celów publicznych

- Art. 31 [Zasada poszanowania i ochrony wolności człowieka]
- (...)
- 3. Ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw.

- **Cel publiczny**

- W u.g.n. nie została sformułowana definicja celu publicznego. Omawiany art. 6 zawiera jedynie katalog takich celów. Na tle tego katalogu można oczywiście sformułować tezę, iż celami publicznymi są właśnie te cele, które wymienione zostały w art. 6 u.g.n.
- Celami publicznymi jest wszystko to, czego osiągnięciu służą poszczególne cele wskazane w art. 6. Stanowi to wtedy funkcjonalną definicję celów publicznych.

Zasada realizacji celów publicznych

- **Prawo obrotu i gospodarki nieruchomościami** obejmuje normy prawne z obszaru prawa cywilnego, zwłaszcza prawa rzeczowego oraz zobowiązań, prawa rodzinnego, prawa prywatnego międzynarodowego, ale także z zakresu prawa administracyjnego i postępowania administracyjnego regulujące obrót i zasady gospodarowania nieruchomościami.

**Pojęcie prawa obrotu
nieruchomościami**

- **Obrót nieruchomościami w znaczeniu wąskim** oznacza przeniesienie własności nieruchomości lub oddawanie nieruchomości w posiadanie zależne na podstawie czynności prawnych na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

**Pojęcie obrotu nieruchomościami
w znaczeniu wąskim**

- **Obrót nieruchomościami w znaczeniu szerokim** obejmuje przenoszenie własności nieruchomości oraz oddawanie ich w posiadanie zależne także na podstawie innych niż czynności prawne zdarzeń prawnych (np. na podstawie spadkobrania, decyzji administracyjnej, orzeczenia sądowego, zasiedzenia).

**Pojęcie obrotu nieruchomościami
w znaczeniu szerokim**

- Wyróżnić można:
- prywatny obrót nieruchomościami
- publiczny obrót nieruchomościami.
- Ten ostatni, którego co najmniej jedna ze stron jest podmiotem administracji publicznej, wykracza istotnie poza ramy określone w Kodeksie cywilnym. Kwestie związane z tym obrotem regulowane są przede wszystkim **w ustawie o gospodarce nieruchomościami.**

**Obrót nieruchomościami
prywatny / publiczny**

- Sprzedaż,
- Zamiana,
- Zrzeczenie się prawa własności lub użytkowania wieczystego,
- Oddanie w użytkowanie wieczyste,
- Najem lub dzierżawa,
- Użyczenie,
- Oddanie w trwałe zarząd,
- Obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- Wniesienie jako wkład pieniężny do spółki (własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego),
- Przekazanie na wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych lub do majątku tworzonych fundacji,
- Darowizna.

Pojęcie obrotu nieruchomościami według UGN

- Pod względem specyfiki na pierwsze miejsce wysuwa się administracyjny stosunek **trwałego zarządu**, który jest ustanawiany decyzją administracyjną na rzecz jednostek *organizacyjnych* Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego nieposiadających osobowości prawnej.
- Odmiennieścią charakteryzuje się również instytucja **zrzeczenia się własności nieruchomości, darowizna, użytkowanie wieczyste** – przepisy KC mają w tym zakresie ograniczony zakres, bądź zostają uzupełnione o odpowiednie regulacje UGN.

Specyfika obrotu nieruchomościami publicznymi

- czynności prawne (umowy, czynności jednostronne),
- decyzje administracyjne,
- ugody i orzeczenia sądowe,
- ustawa (obróć nieruchomościami ex lege).

Źródła obrotu nieruchomościami

- **Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej r.;**
- **ustawa z dnia 23.4.1964 r. Kodeks cywilny;**
- **ustawa z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece**
- **ustawa z 24.6.1994 r. o własności lokali ;**
- **ustawę z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych**
- **(ustawa z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
- **Ustawa z 24.3.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców**
- **ustawa z 18.7.2001 r. Prawo wodne**
- **ustawa z 9.6.2011 r. Prawo geologiczne i górnicze**
- **ustawa z 28.09.1991 r. o lasach**
- **ustawa z 3.2.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;**
- **Ustawa z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa**
- **ustawa z 23.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
- **ustawa z 17.5.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne**

**Akty prawne regulujące obrót i gospodarkę
nieruchomościami**

- Zgodnie z art. 41 tej ustawy **własność i inne prawa rzeczowe** podlegają prawu państwa, w którym znajduje się ich przedmiot.
- Nabycie i utrata własności, jak również nabycie i utrata oraz zmiana treści lub pierwszeństwa innych praw rzeczowych, **podlegają prawu państwa, w którym przedmiot tych praw znajdował się w chwili, gdy nastąpiło zdarzenie pociągające za sobą wymienione skutki prawne.**

ustawa z dnia 4.2.2011 r. Prawo prywatne międzynarodowe

- Zasada:



Prawem właściwym jest prawo państwa, na obszarze którego nieruchomości jest położona.

Norma kolizyjna z art. 41 PPM



- Forma czynności prawnych rozporządzających dotyczących nieruchomości (umów przenoszących własność nieruchomości, umów o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości) **podlega prawu miejsca położenia nieruchomości** (legi rei sitae).

Forma czynności prawnych



- Norma z art. 25 ust. 2 PPM, jest normą kolizyjną zupełną.
- Obejmuje ona rozporządzenia dotyczące zarówno nieruchomości położonych w Polsce, jak i za granicą.

**Charakter normy kolizyjnej z art.
25 ust. 2 PPM**

- Omawiany art. 25 ust. 2 nie obejmuje formy wymaganej dla pełnomocnictwa do zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości położonej w Polsce.
- Do pełnomocnictwa znajdzie zastosowanie reguła z art. 25 ust. 1 tego przepisu:
- **lex causae**, a subsydiarnie **legis loci actus**.

**Pełnomocnictwo do przeniesienia
własności nieruchomości –
zagadnienia kolizyjne**

- zasada swobody wyboru prawa przez strony (art. 3),
- umowa, której przedmiotem jest prawo rzeczowe na nieruchomości lub prawo do korzystania z nieruchomości, podlega prawu państwa, w którym nieruchomość jest położona (art. 4 art. 4 ust. 1 lit. c),
- umowy, których przedmiotem jest prawo rzeczowe na nieruchomościach lub prawo do korzystania z nieruchomości, **podlegają wymaganom dotyczącym formy** przewidzianym przez prawo państwa, w którym nieruchomość jest położona.

Rozporządzenie Rzym I

- Współczesne pojęcie nieruchomości opiera się na koncepcji ***res immobiles*** wypracowanej przez prawo rzymskie w ustawie XII Tablic, rozumianej jako grunt i wszystko to, co jest w nim trwale związane.

Prawo rzymskie

- Z koncepcji *immobiles* wyrosła zasada „*superficies solo cedit*”, według której **własność gruntu rozciągała ową superficies, przez którą rozumiano wszystko to, co było z gruntem związane.**
- Wzniesiony na cudzym gruncie budynek przypadał *ex lege* właścicielowi gruntu, bez względu na wysokość poniesionych nań nakładów oraz relację do wartości gruntu.

Zasada superficies solo cedit

- Zasada „*dominus soli est dominus coeli et inferorum*” (czyli, że własność gruntu rozciąga się także na jego podziemie i znajdujący się nad nim słup powietrza), co wyrażano nieraz jako:
- „*usque ad sidera, usque ad inferos*” (aż do gwiazd i aż do piekieł).

Granice przestrzenne nieruchomości w prawie rzymskim

- Art. 517 Kodeksu Napoleona stanowił, że grunty i budynki są z natury swej nieruchomością, zaś w myśl art. 522 K.N., własność ziemi pociąga za sobą własność powierzchni i wnętrza.

Kodeks Napoleona

- W § 291 k.c.a. wyróżniał rzeczy ruchome i nieruchome, zaś w § 293 przewidywał, że rzeczami nieruchomymi są te, które nie mogą być przeniesione bez uszkodzenia ich istoty.
- Według § 297 k.c.a. nieruchomościami były również wzniesione na gruncie domy i zabudowania wraz z kolumną powietrza w linii prostopadłej do ziemi.

Kodeks cywilny austriacki

- Przewidywał w § 94, że rzeczy trwale z gruntem związane stanowią jego istotne części składowe.
- Zaliczał do nich budynki oraz nieodłączone od ziemi plody gruntu.

Kodeks cywilny niemiecki

- Art. 387 X Tomu Zводу Praw Rosyjskich wymieniał jako przynależności gruntu m.in.: budynki, dwory, młyny, przewozy, groble, rzeki, jeziora i stawy. Przepisy rosyjskie przewidywały możliwość oddzielenia własności budynku od własności gruntu w przypadku posadowienia na gruncie dzierżawnym. Ponadto budynki nabyte do rozbiórki, bez prawa nabywcy do korzystania z gruntu, traktowano jako ruchomości.

X Tom Zводу Praw Rosyjskich

Aspekt



- prawny
- społeczny
- ekonomiczny

Pojęcie nieruchomości

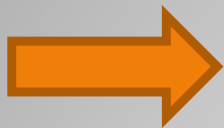
- Zgodnie z art. 46 § 1 KC nieruchomościami są: części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

**Definicja legalna z Kodeksu
cywilnego**

- Zgodnie z art. 4 pkt 1 UGN pod pojęciem nieruchomości gruntowej - należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.

Definicja według UGN

- W.w. definicje pozwalają na wyróżnienie trzech rodzajów nieruchomości:
- gruntowych,
- budynkowych,
- lokalowych.



Grunty są zawsze nieruchomościami, natomiast budynki trwale z gruntem związane i części takich budynków (lokale) są odrębnymi nieruchomościami wówczas, gdy przepisy szczególne tak stanowią.

- W innym przypadku stanowią części składowe gruntu (art. 48 KC).

Rodzaje nieruchomości wg art. 46 KC



krajobrazy.net.pl

- Nieruchomościami gruntowymi są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności.

Nieruchomości gruntowe

Aspekt materialnoprawny

- Z punktu Kodeksu cywilnego nieruchomością gruntową jest teren powierzchni ziemskiej stanowiący własność jednego podmiotu otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów bez jakiegokolwiek nawiązania do ksiąg wieczystych.

Aspekt wieczystoksięgowy

- Z punktu widzenia u.k.w. i h. grunt wpisany do jednej księgi wieczystej stanowi jedną nieruchomość, zaś grunt wpisany do dwóch ksiąg wieczystych stanowi dwie nieruchomości.

- SN w uchwale z 27.12.1994 r. (III CZP 158/94, OSNCP 1995, nr 4, poz. 59) wskazał, że za jedną nieruchomości uważa się np. dwie położone obok siebie działki ewidencyjne stanowiące własność jednego właściciela, otoczone gruntami innych właścicieli, nawet wtedy, gdy dla każdej z tych działek prowadzona jest osobna księga wieczysta

Z orzecznictwa

- W postanowieniu z 30.10.2003 (IV CK 114/02, OSNC 2004/12/201) Sąd Najwyższy wskazał, że stanowiące własność tej samej osoby i graniczące ze sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 KC. Odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej.
- SN wyjaśnił, iż podstawę prawną wieczystoksięgowego podziału nieruchomości można dostrzec w regulacji zamieszczonej w art. 21 KWHU; skoro z woli właściciela dochodzi do połączenia nieruchomości, to może również dojść do ich rozłączenia (*a contrario*)(tak w postanowieniu z 19.2.2003, V CK 278/02, LEX nr 77085).

Ujęcie wieczystoksięgowe wg SN

- Zgodnie z art. 143 KC własność gruntu rozciąga się na także na przestrzeń nad i pod powierzchnią ziemi, **w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu**. Przepis ten nie uchybia przepisom regulującym prawo do wód
- Nieruchomość gruntowa jest bryłą ograniczoną płaszczyznami pionowymi przebiegającymi według jej granic na powierzchni ziemi (*J. Ignatowicz, J. Stefaniuk, Prawo rzeczowe, 2009, s. 72*).

Granice przestrzenne nieruchomości gruntowej

- Ustawa Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2015 r., poz. 196).
- Złóża objęte **własnością górniczą**: złoża węgla kamiennego, brunatnego, rud metali, siarki, soli, gipsu i anhydrytu, kamieni szlachetnych (art. 10 ust. 1 i 2 pr. geol. i górn.) oraz części górotworu położone poza granicami przestrzeni nieruchomości gruntowej, w szczególności znajdujące się w granicach obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej (art. 10 ust. 4 pr. geol. i górn.) stanowią własność SP.
- Złóża kopalin niepodlegające własności górniczej objęte są prawem własności nieruchomości gruntowej (art. 10 ust. 3 pr. geol. i górn.) jako jej części składowe.

Własność kopalin

- Prawo lotnicze (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1393 z późn. zm.), określa między innymi, na jakiej wysokości loty powinny się odbywać. W zasadzie przeloty samolotów lub innych statków powietrznych dokonywane są na znacznej wysokości i odbywają się ponad należącą do właściciela nieruchomości gruntowej przestrzenią powietrzną. Gdyby jednak nieprzestrzeganie ustalonych w ustawie wymogów spowodowało utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, mogłoby dojść do naruszenia prawa własności i uzasadniać roszczenie negatoryjne (art. 222 § 2 k.c.).

Przestrzeń nad powierzchnią gruntu



wody

- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 469).
- Wody stanowią własność Skarbu Państwa, innych osób prawnych albo osób fizycznych (art. 10 ust. 1 pr. wod.).
- Wody stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego są wodami publicznymi (art. 10 ust. 2 pr. wod.).
- Powierzchniowe wody stojące oraz wody w rowach, znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowej, stanowią własność właściciela tej nieruchomości (art. 12 ust. 1 pr. wod.).
- Inne wody, tj. powierzchniowe wody płynące oraz wody podziemne, są wyłącznie własnością Skarbu Państwa (art. 10 ust. 1a pr. wod.).

Wody



Grunty rolne

- Nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są takie grunty, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w zakresie produkcji roślinnej, zwierzęcej, ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Pozostałe grunty to grunty nierolnicze.

Nieruchomości rolne (grunty rolne) wg art. 46 (1) KC

- Pod pojęciem „nieruchomości rolnej” - należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.

Definicja z ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.

- ustawa z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,
- ustawa z 3.2.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Reżim prawny

- Za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego (art. 55(3) KC).

Pojęcie gospodarstwa rolnego



Lasy

- Lasem w rozumieniu powołanej ustawy jest **grunt**:
- 1) o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub przejściowo jej pozbawiony:
 - a) przeznaczony do produkcji leśnej lub
 - b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo
 - c) wpisany do rejestru zabytków;
- 2) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

Lasy



Budynki



Budynki



Budyński

- Wyróżnić można budynki trwale z gruntem związane i takie, które nie są trwale z gruntem związane.
- Pierwsze mogą stanowić odrębne nieruchomości na mocy przepisów szczególnych (art. 235, 272, 279 KC), albo części składowe gruntu, drugie są ruchomościami.

Nieruchomości budynkowe

- Przykładem budynku stanowiącego przedmiot odrębnej własności jest budynek posadowiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste.
- W sytuacji takiej właścicielem gruntu jest Skarb Państwa (albo gmina, powiat, województwo), zaś właścicielem budynku jest użytkownik wieczysty.

Użytkowanie wieczyste

- SN w wyroku z 23.1.2003 r. (II CKN 1155/00, Biul. SN 2003, Nr 7, poz. 11), w którym wskazał, że: „Umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna (art. 58 § 1 KC)”.

- W uchwale z dnia 24.11.1992. (III CZP 124/92, OSP 1993/7-8/154) SN wskazał, że: „Umowa notarialna o oddanie gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste na cele niezwiązane z prowadzeniem działalności zarobkowej, w której nie dokonano równocześnie sprzedaży położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń (art. 20 ustawy z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości), nie może stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej”.

- Budynki i inne urządzenia wzniesione przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną na użytkowanym przez nią gruncie Skarbu Państwa stanowią własność spółdzielni, chyba że w decyzji o przekazaniu gruntu zostało zastrzeżone, iż mają się stać własnością Skarbu Państwa.
- Odrębna własność budynków i innych urządzeń, przewidziana w paragrafach poprzedzających, jest prawem związanym z użytkowaniem gruntu.
- Budynki (i inne urządzenia oraz drzewa i rośliny) stanowiące odrębną własność rolniczej spółdzielni produkcyjnej nie mogą być zatem przedmiotem samodzielnego obrotu.

Budynki na gruntach oddanych w użytkowanie rolniczym spółdzielniom produkcyjnym



Lokale

- Części budynków (lokale) mogą stanowić odrębne nieruchomości na mocy przepisów szczególnych.
- Takim szczególnym przepisem jest art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Nieruchomości lokalowe

- **Odrębną nieruchomością stanowić może tylko lokal samodzielny.**
- Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na trwały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

Samodzielność lokalu

- Do lokalu z reguły przynależą, jako jego części składowe, tzw. pomieszczenia przynależne, w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż.
- Pomieszczenia te nie muszą nawet bezpośrednio przylegać do lokalu, mogą być położone poza budynkiem, ale w granicach nieruchomości gruntowej.
- Jeżeli pomieszczenia te nie stanowią części składowej lokalu, wówczas objęte są współwłasnością właścicieli lokali, jako powierzchnie wspólne.

Status pomieszczeń przynależnych

- Właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu (art. 50 k.c.).
- Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Udział w nieruchomości wspólnej

- Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokalu



- Jest to tzw. współwłasność przymusowa.

Charakter współwłasności

Odrębna własność lokalu może być ustanowiona w drodze:

- umowy;
- jednostronnej czynności prawnej;
- orzeczenia sądu;
- w wykonaniu tzw. umowy deweloperskiej (właściwej, niewłaściwej);
- w wyniku połączenia dwóch lokali, stanowiących już odrębne nieruchomości - w jedną nieruchomość, albo w wyniku podziału takiego lokalu (art. 22 ust. 4 WłLokU)

Sposoby ustanowienia odrębnej własności lokalu

- Ustawa z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która weszła w życie z dniem 29 kwietnia 2012 r., w swoich założeniach ma stanowić zespół środków ochrony nabywcy przed ewentualną nierzetelnością, bądź upadłością dewelopera (Dz.U. nr 232, poz. 1377).
- Obowiązek uchwalenia ustawy wynikał z orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego (zob. postanowienie TK z dnia 2 sierpnia 2010 r., S 3/10, OTK-B 2010, nr 6, poz. 407), który w uzasadnieniu tego orzeczenia wskazał między innymi, że w aktualnym stanie prawnym nie istnieje w żadnym akcie prawnym regulacja umowy, której przedmiotem jest zobowiązanie dewelopera do wybudowania mieszkania w celu odpłatnego przekazania go nabywcy, czyli tak zwanej umowy deweloperskiej.

- W myśl art. 18 u.s.m., z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

- Zgodnie z art. 9 u.w.l. odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia - po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę. Do ważności umowy, niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej. W wypadku wykonywania umowy w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, na wniosek każdego nabywcy, sąd może powierzyć, w trybie postępowania nieprocesowego, dalsze wykonywanie umowy innemu wykonawcy na koszt i niebezpieczeństwo właściciela gruntu.

U.w.l.

- Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w **formie aktu notarialnego** pod rygorem nieważności.
- Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
- Wpis ten ma **charakter konstytutywny** (art. 7 ust. 2 WłLokU).

Wymóg aktu notarialnego i wpisu do KW

- Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych.

**Pojęcie części składowej art. 47
k.c.**

- Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania.

**Część składowe nieruchomości
gruntowej art. 48 k.c.**

- Zasada superficies solo cedit – zakłada, że wszystko to co znajduje się na gruncie, stanowi własność właściciela gruntu, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.
- Wyrazem tej zasady jest art. 48 KC, który przewiduje, że budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania stanowią części składowe gruntu, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

Zasada superficies solo cedit

- Własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową.
- Rzecz ruchoma która stała się częścią składową nieruchomości nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c.). Zatem dotychczasowy właściciel rzeczy ruchomej traci jej własność, a własność nieruchomości rozciąga się na połączoną z nią rzecz ruchomą.
- Zasada ta dotyczy zarówno połączenia rzeczy ruchomej z nieruchomością gruntową, ale też z budynkową oraz lokalową.

Art.191 k.c.

- Zgodnie z art. 50 KC, za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością (np. służebności gruntowe, udział w nieruchomości wspólnej).

**Części składowe nieruchomości
art. 50 k.c.**



Urządzenia przesyłowe

- Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne tracą przymiot części składowej nieruchomości (o ile były trwale z gruntem związane) lub przymiot odrębnej rzeczy ruchomej (jeżeli nie były trwale z gruntem związane), jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

Wyjątek od zasady *superficies solo cedit*

- Urządzeniem, o którym mowa w art. 49 § 1 k.c., będzie więc każde urządzenie techniczne, które służy do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej i innych mediów, na przykład za takie urządzenie może być uznana sieć telewizji kablowej (wyrok TK z dnia 7 listopada 2006 r., SK 42/05, OTK-A 2006, nr 10, poz. 148; wyrok SN z dnia 3 grudnia 1998 r., II CKN 216/98, Lex nr 82290).

- Do urządzeń nie można natomiast zakwalifikować **przyłączy**, "które stanowią odcinek przewodu łączącego sieć przedsiębiorstwa dostarczającego media z wewnętrzną instalacją odbiorcy".
- Ponadto pojęcie urządzenia, o którym mowa w art. 49 § 1 k.c., dotyczy wyłącznie **instalacji zewnętrznej**, nie odnosi się do urządzeń tworzących tzw. instalację wewnętrzną.

Przyłącze

- Podłączenie urządzeń przesyłowych do sieci usuwa je tylko spod działania zasady superficies solo cedit, a **nie rodzi skutku w postaci przeniesienia ich własności lub ustanowienia innego prawa na rzecz przedsiębiorcy sieciowego** (tak SN w wyroku z dnia 13 kwietnia 2011 r., V CSK 309/10, Lex nr 1001339).

Reżim prawny urządzeń po przyłączeniu

- Osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń, o których mowa w § 1, i jest ich właścicielem, może żądać, aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci, nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba że w umowie strony postanowiły inaczej.
- Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca.

Roszczenie z art. 49 k.c.

- Według kryterium **przeznaczenia** nieruchomości dzielą się na: rolne, leśne, przeznaczone pod zabudowę, rekreacyjne, cmentarne, itp.
- Według innych kryteriów wyróżnia się nieruchomości: zabudowane, niezabudowane, gruntowe, budynkowe, lokalowe, składające się z dwóch albo wielu działek ewidencyjnych, stanowiące własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, i inne.

Kryteria klasyfikowania nieruchomości

- 1. Stałość miejsca (nieruchomość raz zlokalizowana – pozostaje stale w tym samym miejscu). Można ją jednak dzielić na mniejsze części lub łączyć kilka mniejszych nieruchomości gruntowych w jedną większą.
- 2. Trwałość związana z długim okresem najpierw inwestycyjnym, a potem użytkowania oraz niezniszczalność nieruchomości gruntowej. W wymiarze ekonomicznym niezniszczalność nieruchomości gruntowej wyraża się jej zerową amortyzacją.
- 3. Możliwość podniesienia jej wartości poprzez wybudowanie zlokalizowanych na niej budynków lub budowli.

Cechy nieruchomości

- 4. Duża kapitałochłonność, gdyż wymaga zgromadzenia dużego kapitału wyjściowego (własnego lub obcego).
- 5. Powolny zwrot z kapitału, co oznacza, że inwestor nie może liczyć na szybki zysk z nieruchomości.
- 6. Zawsze posiada właściciela, nie można jej zgubić, porzucić, z zamiarem wyzbycia się własności (tak jak rzeczy ruchomej), nie ma nieruchomości niczyich (można zrzec się prawa własność nieruchomości, albo zawrzeć umowę przekazania nieruchomości, ale w tym przypadku właścicielem stanie się gmina albo Skarb Państwa).

- 7. Występowanie wielu różnych praw do nieruchomości, właściciel może czerpać zyski nie tylko ze sprzedaży nieruchomości, ale także ze faktu dokonania innych czynności prawnych (dzierżawy, najmu, użytkowania).
- 8. Każda nieruchomość powinna mieć urządzoną księgę wieczystą. (art. 35 ust. 2 i 36 ust. 4 KWU). Można więc uznać, że wpis prawa własności nieruchomości jest deklaracyjny, ale i obowiązkowy.
- 9. Przeniesienie własności nieruchomości wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.).

- 10. Unikalność nieruchomości- nie ma dwóch takich samych nieruchomości. Każda nieruchomość gruntowa ma inną lokalizację.
- Budynki i lokale także różnią się wielkością, kształtem (architekturą), zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi, materiałowymi itd. Każdy obiekt budowlany związany z gruntem powstaje w indywidualnym procesie budowlanym: projektowym i wykonawczym, co dodatkowo różnicuje nawet bardzo do siebie podobne budynki.
- 11. Ograniczona podzielność, w szczególności nieruchomości budynkowych. Za podział fizyczny, ale w sensie prawnym, uznaje się ustanowienie odrębnej własności lokalu.

- nieruchomości prywatne;
- nieruchomości Skarbu Państwa;
- nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego

**Z uwagi na osobę właściciela
wyróżnia się:**

Na treść prawa własności nieruchomości składają się więc dwa podstawowe uprawnienia jej właściciela:

- do korzystania z nieruchomości oraz
- do rozporządzania nieruchomością

**Treść prawa własności
nieruchomości**

- W ramach korzystania z nieruchomości właściciel może dokonywać różnych działań faktycznych: może ją posiadać, używać, np. uprawiać nieruchomość gruntową – obsiewając pole rzepakiem, zabudować nieruchomość gruntową, hodować na niej inwentarz, zakładać urządzenia doprowadzające media, remontować nieruchomość budynkową czy lokalową.

Korzystanie z nieruchomości

- Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Plan miejscowy a sposób korzystania/gospodarowania nieruchomościami

- W ramach rozporządzania rzeczą właściciel nieruchomości może ją
- zbyć – czyli przenieść własność na inny podmiot (np. sprzedać, darować, zapisać w testamencie),
- obciążyć:
- użytkowaniem wieczystym,
- ograniczonym prawem rzeczowym: służebnością (gruntową, osobistą, przesyłu), użytkowaniem, własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu, hipoteką.

Postaci rozporządzania nieruchomością

Rzeczowe obciążenia nieruchomości

- Użytkowanie wieczyste
- Użytkowanie
- Służebności: gruntowe, osobiste, przesyłu
- Własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu

Obligacyjne obciążenia nieruchomości

- Najem
- Dzierżawa
- Timeshare
- Umowa o dożywocie

**Administracyjne obciążenia:
- Trwały zarząd**

Koniec.