

## Kazus nr 1

Józef Z. prowadzi gospodarstwo rolne położone na terenie wsi Grabowo, obejmujące geodezyjne działki nr 186/1 i nr 298/1, przy czym na pierwszej z nich znajdują się budynki gospodarcze, druga zaś to grunt orny i pastwisko. Działki Józefa nie przylegają do siebie, co utrudnia komunikację między nimi.

Szybką łączność między ww. działkami zapewnia natomiast droga przebiegająca przez działkę nr 345/1 należąca do Macieja M., z której od wielu lat korzystali najpierw rodzice Józefa (od chwili zakupu przez nich nieruchomości w roku 1980), a następnie on sam. Droga ta powstała na skutek stałego przejeżdżania Józefa i jego rodziców - szlak był wyraźnie zaznaczony koleinami oraz śladami bydła.

W roku 2015 między Maciejem a Józefem doszło do konfliktu, którego skutkiem był wydany przez Macieja zakaz przejazdu przez jego nieruchomość.

Józef G. uważa, że możliwość przejazdu należy mu się z mocy prawa - mężczyzna wniósł do sądu wniosek o stwierdzenie zasiedzenia prawa przejazdu na nieruchomości sąsiada.

W uzasadnieniu wniosku Józef wskazał, że korzystanie z działki nr 298/1 wymaga dojazdu maszyn rolniczych, które sam przechowuje w budynkach gospodarczych na działce nr 186/1, przewozu plonów do tych budynków, a także przepędzania bydła. Wskazał także na długi okres korzystania ze wskazanej drogi oraz osobistą dbałość o to, by była przejezdna - Józef wskazał, że dokonuje okresowej wycinki krzewów i zarośli porastających drogę.

Maciej M. nie zgadza się z wnioskiem sąsiada, w odpowiedzi na wniosek stwierdził, że powód nie czynił żadnych nakładów na drogę, a tym bardziej nigdy nie dokonał jej utwardzenia.

### Pytania:

1. Czy możliwe jest zasiedzenie służebności?
2. Czy Józef spełnia przesłanki zasiedzenia?
3. Jakie powinno być rozstrzygnięcie sądu?

## Kazus II

Karol W. jest właścicielem nieruchomości składającej się z dwóch działek Nr 5 i Nr 9, dla której prowadzona jest księga wieczysta.

Karol W. nabył wskazaną nieruchomość od Grzegorza K w 2010 roku.

Działka Nr 5 zabudowana jest budynkami gospodarczymi, natomiast na działce Nr 9 jest sad.

Grzegorz K. jeszcze przed sprzedażą działek Karolowi, ustanowił w 2008 roku służebność gruntową przejazdu przez działkę Nr 9, na rzecz właściciela nieruchomości sąsiedniej - Andrzeja (działka Nr 10). Służebność powstała na podstawie podpisanej przez obu mężczyzn umowy.

Karol W. nabywając działki od Grzegorza K. wiedział o istnieniu w/w umowy, jednakże wiedział też, że Andrzej nigdy nie korzystał z przysługującego mu prawa przejazdu, co zresztą potwierdził sam Grzegorz.

W 2012 roku Andrzej darował posiadaną nieruchomość swojemu synowi, Igorowi. W tym samym roku Karol ustanowił użytkowanie nieruchomości na rzecz swojej siostry, Anny.

Między Igorem a Anną doszło do konfliktu - kobieta zarzucała Igorowi, że nie ma prawa do przejazdu przez działkę Nr 9, co więcej jego zachowanie przeszkadzało jej w korzystaniu z sadu i planach jego nowego zagospodarowania.

Anna twierdziła także, że użytkowanie jest ważniejszym prawem ograniczonym, z uwagi na szeroki zakres zastosowania tego prawa, dlatego też wykonywanie służebności nie może naruszać jej uprawnień jako użytkownika, które są skuteczne wobec wszystkich.

Stanowisko siostry poparł gorąco Karol, zwracając uwagę, że służebność została ustanowiona na rzecz Andrzeja a nie Igora, a co więcej umowę zawarł poprzedni właściciel gruntu - Grzegorz, zatem nie wiąże ona nowego właściciela - Karola, jak i osób wywodzących swe prawa od niego. Kolejnym argumentem przemawiającym w opinii Karola za roszczeniami Anny był fakt, iż to nie Igor zapłacił Grzegorzowi wynagrodzenie za służebność, lecz zrobił to jeszcze jego ojciec, Andrzej. W opinii Karola, Igor nie może korzystać z cudzej nieruchomości nie ponosząc żadnych kosztów.

W 2013 roku Karol ustanowił użytkowanie na rzecz swojej córki - Bernadety, ograniczając wykonywanie prawa do sadu na działce Nr 9.

Bernadeta nie chcąc uczestniczyć w ciągłych kłótniach dot. nieruchomości, złożyła w tym samym dniu wniosek o wpis prawa do księgi wieczystej. Wniosek ten został uwzględniony. Następnie kobieta wezwała swoją ciotkę Annę do wydania jej działki Nr 9, Igora do zaprzestania przejazdu przez działkę Nr 9.

Pytania:

1. Oceń stanowisko stron, oceń z jakim problemem mamy do czynienia w podanym stanie faktycznym i jakie przepisy będą niezbędne w jego rozwiązaniu?
2. Czy występuje tutaj kolizja praw? Jeśli tak to między którymi?
3. Czy ocena roszczeń Bernadety, skierowanych do Anny i Igora byłaby odmienna, gdyby:
  - a) Bernadeta zamiast użytkowania nabyła własność od Karola?
  - b) Bernadeta już po ustanowieniu na jej rzecz użytkowania i wpisania do księgi, nabyła własność całej nieruchomości?
4. Czy dopuszczalne jest ustanowienie na jednej nieruchomości kilku ograniczonych praw rzeczowych o takiej samej treści i zakresie wykonywania

Kazus III

W dniu 15 maja 2018 r. Spółka ADAMEX z siedzibą we Wrocławiu zawarła w formie aktu notarialnego ze Spółką BUDMEX z siedzibą we Wrocławiu przedwstępną umowę sprzedaży niezabudowanej, nierolnej, nieleśnej nieruchomości gruntowej X, położonej we wsi Wilczyn Mały.

W treści umowy Strony ustaliły, że w dniu zawarcia umowy przedwstępnej Spółka ADAMEX wpłaci na rzecz Spółki BUDMEX kwotę 10 000 zł tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży nieruchomości.

Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta po uzyskaniu przez Spółkę ADAMEX opisanej w umowie przedwstępnej decyzji o warunkach zabudowy, najpóźniej do dnia 30 czerwca 2018 r.

W razie niezawarcia umowy sprzedaży do dnia 30 czerwca 2018 r. zaliczka zgodnie z umową miała zostać zwrócona w pełnej wysokości Spółce ADAMEX. Jako zabezpieczenie zwrotu zaliczki w razie niezawarcia umowy przyrzeczonej, Strony ustaliły hipotekę na nieruchomości gruntowej X w kwocie 10 000 zł.

Umowa przyrzeczona nie została zawarta w terminie, Spółka BUDMEX zwróciła uzyskaną zaliczkę i wezwała Spółkę ADAMEX do złożenia oświadczenia o wygaśnięciu hipoteki. Spółka ADAMEX wysłała w związku z tym do siedziby Spółce BUDMEX-u listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, pismo w którym wyraziła zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej X z uwagi na zwrot zaliczki.

Pytania:

- 1) Czy jest hipoteka?
- 2) Oceń czy oświadczenie wysłane Spółce BUDMEX jest wystarczające do wykreślenia hipoteki z KW?

Kazus IV

W grudniu 2017 r. Anita Z. zawarła z Bankiem DLA BOGACZY SA umowę kredytu opiewającego na kwotę w wysokości 100 000 zł.

W celu zabezpieczenia kredytu, w umowie kredytowej ustalono hipotekę na nieruchomości gruntowej X położonej we Wrocławiu, należącej do majątku osobistego Anity Z. wraz z zastrzeżeniem, że Anita Z. w okresie spłaty kredytu tj. do dnia 31 grudnia 2045 r. nie dokona zbycia ww. nieruchomości. Hipoteka na nieruchomości została wpisana do księgi wieczystej.

W maju 2018 r. z uwagi na zmianę planu zagospodarowania przestrzennego, cena nieruchomości X należącej do Anity Z. znacznie wzrosła, Anita postanowiła zatem ją sprzedać, a otrzymaną cenę przeznaczyć na zakup nowego samochodu, którego potrzebowała na dojazd do pracy.

Anita Z. szybko znalazła potencjalnego kupca nieruchomości, jednak ten obawiał się zobowiązania Anity w umowie kredytowej - dot. zakazu zbycia nieruchomości do końca 2045 roku. Zdaniem potencjalnego nabywcy zobowiązanie było przeszkodą dla realizacji umowy sprzedaży. Mężczyzna stwierdził, że umowa sprzedaży będzie nieważna, chyba, że kobieta cenę uzyskaną ze sprzedaży nieruchomości przeznaczy od razu w całości na szybszą spłatę zaciągniętego w Banku kredytu.

Pytania:

- 1) Czy obawy potencjalnego nabywcy nieruchomości X są uzasadnione?
- 2) Jaki jest skutek zobowiązania się właściciela nieruchomości względem wierzyciela hipotecznego, że nie dokona zbycia nieruchomości?

- 3) Kto i w jakim zakresie odpowiada za dług w razie zbycia nieruchomości przez Anitę Z.?