

Mienie

- Czym jest mienie?

Art. 44. Mieniem jest **własność** i **inne prawa majątkowe**.

- Do kogo należy mienie państwowe?

Art. 44¹. § 1. Własność i inne prawa majątkowe, stanowiące mienie państwowe, przysługują **Skarbowi Państwa** albo **innym państwowym osobom prawnym**.

- Czym są rzeczy w rozumieniu k.c.?

Art. 45. Rzeczami w rozumieniu niniejszego kodeksu są tylko **przedmioty materialne**.

- Jak dzielimy rzeczy?

1) rzeczy znajdujące się w obrocie (*res in commercio*) i wyłączone z obrotu (*res extra commercium*),

2) rzeczy podzielne i niepodzielne,

3) nieruchomości i rzeczy ruchome,

4) rzeczy oznaczone co do gatunku i co do tożsamości,

5) rzeczy istniejące i rzeczy przyszłe.

Nieruchomości

- Jak dzielimy nieruchomości?
 - a) Gruntowe
 - b) Budynkowe
 - c) Lokalowe
- Czym są nieruchomości rolne?

Art. 46¹. Nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia **działalności wytwórczej w rolnictwie** w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Części składowe

- Czym są części składowe rzeczy?

§ 2. 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**.

§ 3. Przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych.

- Co jest częścią składową gruntu?

w szczególności **budynki** i **inne urządzenia trwale z gruntem związane**, jak również **drzewa** i **inne rośliny** od chwili zasadzenia lub zasiania.

Przynależności

- Czym są przynależności?

Art. 51. § 1. Przynależnościami są **rzeczy ruchome potrzebne do korzystania** z innej rzeczy (rzeczy głównej) zgodnie z jej przeznaczeniem, jeżeli pozostają z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi.

§ 2. Nie może być przynależnością rzecz **nienależąca** do właściciela rzeczy głównej.

- Co jeżeli odłączymy przynależność od rzeczy głównej?

§ 3. Przynależność nie traci tego charakteru przez **przemijające pozbawienie** jej faktycznego związku z rzeczą główną.

Pożytki

Jakie pożytki wyróżniamy?

- 1) **Art. 53. § 1. Pożytkami naturalnymi** rzeczy są jej plody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy.
- 2) § 2. **Pożytkami cywilnymi** rzeczy są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego.
- 3) **Art. 54. Pożytkami prawa** są dochody, które prawo to przynosi zgodnie ze swym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

Przedsiębiorstwo – co wchodzi w jego skład?

Art. 55¹. Przedsiębiorstwo jest zorganizowanym zespołem składników niematerialnych i materialnych przeznaczonym do prowadzenia działalności gospodarczej.

Obejmuje ono w szczególności:

- 1) oznaczenie indywidualizujące przedsiębiorstwo lub jego wyodrębnione części (nazwa przedsiębiorstwa);
- 2) własność nieruchomości lub ruchomości, w tym urządzeń, materiałów, towarów i wyrobów, oraz inne prawa rzeczowe do nieruchomości lub ruchomości;
- 3) prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ruchomości oraz prawa do korzystania z nieruchomości lub ruchomości wynikające z innych stosunków prawnych;
- 4) wierzytelności, prawa z papierów wartościowych i środki pieniężne;
- 5) koncesje, licencje i zezwolenia;
- 6) patenty i inne prawa własności przemysłowej;
- 7) majątkowe prawa autorskie i majątkowe prawa pokrewne;
- 8) tajemnice przedsiębiorstwa;
- 9) księgi i dokumenty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Nieruchomości

Art. 46. § 1. 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.

GRUNTY

- Jakie warunki musi spełniać nieruchomość gruntowa?
 1. Musi mieć ściśle określone granice.
 2. Musi mieć właściciela.

- Z czego składa się nieruchomości?
 - **Teren** wydzielony granicami
 - Związane z gruntem **twory przyrody** (drzewa, rośliny od chwili zasadzenia)
 - Związane z gruntem **działa inżynierskie** (budynki, budowle)
 - **Prawa** związane z nieruchomością

- Na czym polega zasada „*super ficies solo cedit*”?

Art. 191. Własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową.

- Czy właścicielowi ruchomości przysługują jakieś prawa?
 - art. 405 k.c. – bezpodstawne wzbogacenie
 - art. 415 k.c. – naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym

- Jakie są wyjątki od zasady „*super ficies solo cedit*”?
 - a) Nieruchomości budynkowe
 - b) Nieruchomości lokalowe
 - c) Urządzenia przesyłowe

Art. 49. § 1. Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania → płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne → nie należą do części składowych nieruchomości, → jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa.

- Co jeżeli właściciel nieruchomości sam zainstalował takie urządzenia?

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.

- Ile wymiarów ma granica nieruchomości?

Długość + Szerokość + Wysokość

Art. 143. W granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń **nad i pod** jego powierzchnią. Przepis ten nie uchybia przepisom regulującym prawa do wód.

- Jak daleko w głąb gruntu sięga jego granica?

Społeczno-gospodarcze przeznaczenie → określone np. przez Plan Zagospodarowania Przestrzennego

- Czy kopaliny należą do właściciela gruntu?

- Jak daleko ponad grunt sięga jego granica?

- Dlaczego statki powietrzne mogą swobodnie latać nad prywatnymi gruntami?

Art. 119. 1. Polska przestrzeń powietrzna jest dostępna na równych prawach dla wszystkich jej użytkowników.

- Jak można naruszyć granicę powietrzną nieruchomości?

Drony; balkon sąsiedniego budynku

- Kto sprawuje jurysdykcję pod i nad granicą gruntu?

- Kto jest właścicielem wód?

Skarb Państwa + osoby prawne + osoby fizyczne

- Które wody należą do Skarbu Państwa?

- 1) wody morza terytorialnego,

- 2) morskie wody wewnętrzne wraz z morskimi wodami wewnętrznymi Zatoki Gdańskiej,

- 3) śródlądowe wody powierzchniowe płynące,

- 4) wody podziemne

- Czy można sprzedać płynące wody publiczne?

- Co decyduje o własności wód stojących?

Własność gruntu pod wodą

- Czy można podzielić nieruchomości gruntową na mniejsze części?

§ 9. 1. **Działkę ewidencyjną** → stanowi **ciągły obszar** gruntu, → położony w granicach **jednego obrębu**, → **jednorodny** pod względem prawnym, → wydzielony z otoczenia za pomocą **linii granicznych**.

- Czy nieruchomości musi się składać z sąsiadujących działek?

Nieruchomości budynkowe

- W jakim przypadku mamy do czynienia z nieruchomością budynkową?

Użytkowanie wieczyste

- Czym jest budynek?

obiekt budowlany, → który jest **trwale związany** z gruntem, → wydzielony z przestrzeni za pomocą **przegród budowlanych** oraz → posiada **fundamenty** i **dach**;

obiekt budowlany – (budynek), (budowlę) bądź (obiekt małej architektury), → wraz z instalacjami → zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, → wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych.

- Od kiedy możemy mówić o istnieniu budynku?

Do czasu stania się przez obiekt budowlany budynkiem jest on **budową**.

Nieruchomość lokalowa

- Jaka ustawa reguluje nieruchomości lokalowe?

USTAWA z dnia 24 czerwca 1994 r. o **własności lokali**

- Jakie lokale wyróżnia ustawa?

1. Lokale mieszkalne
2. Inne lokale

- Czym jest samodzielny lokal mieszkalny?

wydzielona **trwałymi ścianami** w obrębie budynku **izba** lub **zespół izb** przeznaczonych na **stały pobyt ludzi**, które wraz z **pomieszczeniami pomocniczymi** służą zaspokajaniu ich **potrzeb mieszkaniowych**.

- Kto stwierdza spełnienie powyższych wymagań?

Starosta

- Jaki akt wydaje starosta?

Zaświadczenie

- Co musi zawierać wniosek do starosty?

1. rzut kondygnacji budynku
2. zaznaczony lokal
3. pomieszczenia przynależne

- Czy części składowe lokalu muszą do niego przylegać?

- Co może być częścią składową lokalu?

w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż

- Jakie prawo związane przysługuje właścicielowi lokalu?

Udział w nieruchomości wspólnej.

- Czym jest nieruchomość wspólna?

a) grunt

b) części budynku i urządzenia



które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali

- Jak ustalić udział w nieruchomości wspólnej?

Budynek obejmuje 5 lokali mieszkalnych. W budynku znajduje się 5 piwnic lokatorskich. W obrębie nieruchomości znajduje się także garaż wolno stojący.

Właściciel nieruchomości chce wydzielić 4 samodzielne lokale mieszkalne z piwnicami i jeden samodzielny lokal mieszkalny z garażem i piwnicą.

Ustal udziały w nieruchomości wspólnej dla poszczególnych lokali, mając następujące dane:

Lokal	Pow. Użytkowa lokalu (m2)	Piwnica (m2)	Garaż (m2)
1	55,60	10,00	21,00
2	65,00	12,00	x
3	78,00	10,00	x
4	64,20	8,00	x
5	87,20	7,80	x

Lokal	Pow. Użytkowa lokalu (m2)	Piwnica (m2)	Garaż (m2)	Razem (m2)	Udział w nieruchomości wspólnej
1	55,60	10,00	21,00	86,60	0,207
2	65,00	12,00	x	77,00	0,183
3	78,00	10,00	x	88,00	0,210
4	64,20	8,00	x	72,20	0,173
5	87,20	7,80	x	95,00	0,227
Razem:	350	47,80	21,00	418,80	1,000

- Co tworzą współwłaściciele nieruchomości wspólnej?

Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

- Jak ustanowić odrębną własność lokalu?

- a) umowa,
- b) jednostronna czynność prawna właściciela nieruchomości
- c) orzeczenie sądu znoszące współwłasność

- Jaką formę powinna przyjąć umowa i jednostronna czynność?

- Kiedy powstaje odrębna własność lokalu?

Z chwilą wpisu do KW

- Jaki charakter ma wpis do KW?

Czynność konstytutywna

- Co musi zawierać umowa?
 - 1) rodzaj, **położenie** i **powierzchnię** lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 2) **wielkość udziałów** przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

- Kto może zawrzeć taką umowę?
 - a) Współwłaściciele nieruchomości
 - b) Właściciel nieruchomości i nabywca lokalu

Art. 9. 1. 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.

Prawa i obowiązki właścicieli lokali

- Jakie prawa mają właściciele lokali?

Art. 12. 1. Właściciel lokalu ma prawo do **współkorzystania** z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

- Co dzieje się z pożytkami i innymi przychodami z nieruchomości wspólnej?
 1. służą **pokrywaniu wydatków** związanych z jej utrzymaniem
 2. a w części przekraczającej te potrzeby **przypadają właścicielom** lokali w stosunku do ich udziałów

- Jak dzielone są wydatki i ciężary?

W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

- Czy można zwiększyć obciążenia właścicieli lokali użytkowych?

3. **Uchwała** właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli **uzasadnia to sposób korzystania** z tych lokali.

- Jakie obowiązki ma właściciel lokalu?

- Ponosi wydatki związane z utrzymaniem lokalu
- Utrzymanie lokalu w należyтым stanie
- Przestrzeganie porządku domowego
- Uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej
- Korzystać z nieruchomości wspólnej tak aby nie utrudniać korzystania innym współwłaścicielom
- Współdziałać ze współwłaścicielami w celu ochrony wspólnego dobra
- Zezwalać na wstęp lokalu, na żądanie zarządu, gdy jest to konieczne

- Co składa się na koszty zarządu nieruchomością wspólną?
 1. wydatki na **remonty** i bieżącą **konserwację**;
 2. **opłaty za dostawę** energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz **opłaty za antenę zbiorczą i windę**;
 3. **ubezpieczenia, podatki i inne opłaty** publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
 4. wydatki na utrzymanie **porządku i czystości**;
 5. **wynagrodzenie** członków zarządu lub zarządcy.
- Kto i w jakim zakresie odpowiada za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej?
 - a) **wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń**,
 - b) **a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.**

- Gdzie gromadzone są dane o nieruchomościach?
 - w Katastrze Nieruchomości
 - w Księgach Wieczystych
- Jakie informacje zawierają te rejestry?
- Po co prowadzi się takie rejestry?