

KAZUS – OGRANICZONE PRAWA RZECZOWE

Tomasz W. jest właścicielem nieruchomości, składającej się z działek nr 50 i 59, mającej urządzoną księgę wieczystą. Działka Nr 50 zbudowana jest budynkami gospodarczymi, działka nr 59 stanowi sad.

W 2008 r. Tomasz W. ustanowił na rzecz właściciela nieruchomości sąsiedniej (składającej się z działki nr 101), jako nieruchomości władnącej, służebność gruntową przejazdu przez działkę nr 59. Właścicielem nieruchomości składającej się z działki Nr 101 był wówczas Andrzej K. i to on zawarł z Tomaszem W. umowę ustanawiającą służebność.

W 2010 r. Tomasz W. zbył nieruchomość, składającą się z działek nr 50 i 59 na rzecz Jana Z.

Jan Z., nabywając nieruchomość od Tomasza W., wiedział o istnieniu służebności, zakładał natomiast, że Andrzej K. nie będzie korzystał z działki nr 59 w celu przejeżdżania przez nią, gdyż Tomasz W. (zgodnie z prawdą) zapewnił go o tym, że sąsiad nie wykonywał dotąd służebności.

W 2011 r. Andrzej K. darował nieruchomość składającą się z działki Nr 101 Adamowi K. Zaś w 2012 r. Jan Z. ustanowił użytkowanie swej nieruchomości na rzecz Anny Z. Pomiędzy Anną Z. a Adamem K. powstał konflikt związany z korzystaniem z działki nr 59. Adam K. korzysta z działki przejeżdżając przez nią zgodnie z treścią służebności ustanowionej w 2008 r., lecz Anna Z. domaga się od Adama K. zaprzestania przejeżdżania przez działkę. Stoi na stanowisku, że Adam K. czyni to bezprawnie.

Anna Z. zwraca uwagę, że zachowanie Adama K. przeszkadza jej w korzystaniu z sadu i planach jego nowego zagospodarowania. Twierdzi, że użytkowanie jest najpełniejszym ograniczonym prawem rzeczowym i dlatego wykonywanie służebności nie może naruszać jej uprawnień jako użytkownika, skutecznych wobec wszystkich. Jej stanowisko popiera Jan Z. zwracając uwagę, że służebność była ustanowiona na rzecz Andrzeja K. a nie Adama K., ponadto umowę tę zawierał Tomasz W., zatem nie powinna ona wiązać nowego właściciela (Jana Z.) oraz osób, które wywodzą swe prawa z niego. Ponadto, to Andrzej K. zapłacił wynagrodzenie za ustanowienie służebności, a Adam K. uzyskał własność nieruchomości nieodpłatnie, zatem korzysta z cudzej rzeczy nie ponosząc żadnych kosztów. W 2013 r. Jan Z. ustanowił użytkowanie swej nieruchomości na rzecz Katarzyny Z., ograniczając jego wykonywanie do sadu znajdującego się na działce nr 59, Katarzyna Z. złożyła wniosek o wpis swego prawa do księgi wieczystej, który został uwzględniony. Katarzyna Z. wezwała Annę Z. do wydania jej działki nr 59, a Adama K. do zaprzestania przejazdu przez działkę Nr 59.

PYTANIE:

- 1) Czy Jan Z. nabył nieruchomość obciążoną służebnością przejazdu czy też wolną od obciążeń?
- 2) Czy Jan Z. miał prawo obciążenia swej nieruchomości prawem użytkowania na rzecz Anny Z.? Czy Jan Z. był uprawniony do ustanowienia użytkowania także na rzecz Katarzyny Z.? Czy Jan Z. i Katarzyna Z. mogli skutecznie ograniczyć wykonywanie prawa użytkowania przez Katarzynę Z. do części nieruchomości (działki nr 59)?
- 3) Między którymi prawami w opisanym stanie faktycznym istnieje kolizja wymagająca ustalania ich pierwszeństwa? Którym z tych praw przysługuje pierwszeństwo ich wykonywania? Proszę omówić stanowiska stron.
- 4) Czy ocena roszczeń Katarzyny Z., skierowanych do Anny Z. oraz Adama K. byłaby odmienna, gdyby:
 - a) Katarzyna Z. zamiast użytkowania nabyła od Jana własność całej nieruchomości?
 - b) Katarzyna Z. już po ustanowieniu na jej rzecz użytkowania i jego wpisaniu do księgi wieczystej, nabyła własność całej nieruchomości?
- 5) Czy właściciel może ustanawiać na jednej nieruchomości kilka ograniczonych praw rzeczowych o takiej samej treści i zakresie wykonywania?

ODPOWIEDŹ: m.in. art. 245, art. 247 kc, art. 11 u.k.w.h.

Kazus - służebność

Nieruchomość Tomasza S. prowadzącego gospodarstw rolne była cyklicznie zalewana przez graniczącą z jego posesją rzekę. Po każdym wylewie rzeki Tomasz S. przez kilkanaście tygodni nie był w stanie przejechać ciągnikiem do magazynów, w których przechowywał zborze, leżących po drugiej stronie zalanych terenów. Za każdym razem, gdy chciał przetransportować zboże do magazynów lub z powrotem zmuszony był prosić sąsiada, by pozwolił mu przejechać przez należącą do niego nieruchomość. Sąsiad niechętnie wyrażał zgodę na przejazd przez Tomasza S. przez jego działkę, gdyż grunt nie był tam utwardzony i po każdym przejeździe ciągnikiem powstawały nieestetycznie wyglądające koleiny. Podczas którejś z rozmów sąsiad oznajmił Tomaszowi S., że nie zamierza więcej wyrażać zgody na przejazd przez swoją nieruchomość. Gdyby przebiegała przez nią droga nie miałby nic przeciwko korzystaniu z niej przez Tomasza S., ale w obecnej sytuacji jest to niemożliwie.

PYTANIE:

- 1) Czy Tomasz S. może skutecznie domagać się, by sąsiad umożliwił mu przejazd przez swoją nieruchomość? Wskaż jakie roszczenie mu przysługuje oraz jego podstawę prawną.
- 2) Na czyj koszt powinna zostać wykonana droga przebiegająca przez nieruchomość sąsiada Tomasza S.?
- 3) Czy w razie wybudowania na koszt Tomasza S. drogi przebiegającej przez nieruchomość sąsiada wyłącznie Tomasz S. będzie uprawniony do korzystania z niej, czy też uprawnienie to będzie przysługiwało również sąsiadowi?
- 4) W jaki sposób dogra powinna zostać wytoczona?

ODPOWIEDŹ: m.in. art. 140, art.145, art. 287, art. 289 kc.

Kazus – zastaw - 1

Krzysztof W. prowadził w Warszawie Zakład Jubilerski Perła. Od kilku miesięcy działalność ta przynosiła straty, klientów nie było wielu, a koszty utrzymania lokalu były wysokie. Krzysztof W. postanowił zmienić branżę i w części lokalu otworzyć małą kawiarenkę. Z uwagi na brak środków własnych skorzystał z pożyczki pod zastaw oferowanej przez Szybki Pieniądz Sp. z o.o.

Dnia 15 marca 2011 r. do lokalu Krzysztofa W. przyszedł przedstawiciel ww. spółki i przedstawił zasady obowiązujące przy pożyczce na kwotę 30 000 zł. Na maszynach jubilerskich do szlifowania i naprawy biżuterii pożyczkodawca miał ustanowić zastaw, a maszyny pozostawić w lokalu pożyczkobiorcy. Strony ustaliły, że wartość maszyn w chwili zawarcia umowy pożyczki i zastawu wynosi 8 000 zł.

Z uwagi na tak niską wartość zabezpieczenia w stosunku do wysokości pożyczki w umowie postanowiono, że w przypadku niespłacenia pożyczki w terminie maszyny te przejdą na własność pożyczkodawcy. Pomimo niekorzystnych warunków spłaty pożyczki Krzysztof W. podpisał umowę pożyczki z terminem zwrotu na dzień 20 grudnia 2013 r. i umowę zastawu maszyn. Maszyny oznakowano specjalnymi nalepkami z informacją, że są obciążone zastawem na rzecz Szybki Pieniądz Sp. z o.o. Dodatkowo pożyczkodawca zażądał zabezpieczenia w postaci poręczenia brata Krzysztofa W. na kwotę odpowiadającą wartości pożyczki oraz podpisania przez Krzysztofa W. weksla *in blanco* jako zabezpieczenia spłaty pożyczki. Zabezpieczenia te zostały ustanowione i dnia 15 marca 2011 r. Krzysztof W. otrzymał 30 000 zł.

PYTANIE:

- 1) Czy umowa zastawu została skutecznie zawarta?
 - 2) Czy maszyny mogą być przedmiotem zastawu?
 - 3) Czy dopuszczalna jest klauzula umowna o zaspokojeniu się zastawnika z przedmiotu zastawu poprzez jego przyjęcie na własność?
 - 4) Czy dopuszczalne jest ustanowienie kilku form zabezpieczeń dla zabezpieczenia jednej wierzytelności, w tym wypadku łączenie zastawu z poręczeniem i wekslem *in blanco*?
- Kiedy przedawni się roszczenie pożyczkodawcy Szybki Pieniądz Sp. z o.o. o zwrot pożyczki?

ODPOWIEDŹ: m.in. art. 118, art. 306, art. 307, art. 312, art. 313, at. 327, art. 353¹ k

Kazus – zastaw - 2

Bank Y udzielił Ewie C. kredytu na zakup auta marki X w kwocie 55 000 zł. Jako zabezpieczenie spłaty kredytu strony ustanowiły na ww. pojeździe zastaw rejestrowy. Umowa kredytu i umowa zastawu rejestrowego zostały zawarte na piśmie dnia 10 lipca 2013 r., a wpis do rejestru zastawów nastąpił 16 lipca 2013 r. Pojazd został Ewie C. wydany.

Ewa C. w kilka dni po kupieniu auta miała stłuczkę, wskutek której wartość auta mocno spadła. Przy tym nie była zadowolona z kupionego auta, dlatego postanowiła je sprzedać. W związku z tym, dnia 10 sierpnia 2013 r. sprzedała to auto Monice R., za kwotę 38 000 zł. Całość kwoty otrzymała i za cenę uzyskaną ze sprzedaży wyjechała z rodziną na wakacje. Ostatnią ratę kredytu za auto zapłaciła we wrześniu 2013 r. Od października 2013 r. zaprzestała spłat kredytu.

Bank Y w listopadzie 2013 r. wystosował do Ewy C. wezwanie do zapłaty zaległych rat kredytu, z zagrożeniem, że brak wpłaty skutkować będzie wypowiedzeniem umowy kredytu. Ewa C. poinformowała bank, że nie jest już właścicielem pojazdu. Przekazała bankowi dane Moniki R., wskazując, że to Monika R. korzysta obecnie z samochodu, na którym ustanowiono zastaw i to ona odpowiada za spłatę kredytu.

Monika R. jest jednak zdania, że bank nie może zabrać jej auta, ponieważ nie wiedziała, że na aucie ustanowiony jest zastaw rejestrowy.

PYTANIE:

- 1) Czy zastaw rejestrowy został skutecznie ustanowiony?
- 2) Czy dopuszczalna jest sprzedaż auta obciążonego zastawem rejestrowym?
- 3) Czy sprzedaż auta zwalnia Ewę C. ze spłaty kredytu przeznaczonego na jego zakup?
- 4) Czy Monika R. odpowiada całym swoim majątkiem wobec banku ?
- 5) Czy Monika R. może zwolnić się z odpowiedzialności wobec banku, twierdząc, że Ewa C. nie poinformowała jej o zastawie na samochodzie?

ODPOWIEDŹ: m.in. art. 2, art. 3, art. 13, art. 37, art. 38 u.z.r.r.z.

- Uwaga: brak przepisów prawnych ograniczających możliwość ustanowienia zastawu na samochodzie tylko i wyłącznie do zastawu rejestrowego, to oznacza, iż umowny zastaw zwykły także jest dopuszczalny.

Literatura:

red. J. Kuźmicka – Sulikowska, *Kazusy z
prawa cywilnego. Materiały do ćwiczeń*,
Warszawa 2014