

Prawo własności (140 k.c.)

- Prawo rzeczowe – majątkowe prawo cywilne o charakterze bezwzględnym skutecznym erga omnes, mające za przedmiot rzecz
 - Najszersze, najpełniejsze prawo rzeczowe, inne prawa rzeczowe są już tylko pochodną od prawa własności
 - Przedmiotem mogą być tylko **rzeczy** jako **przedmioty materialne** (art. 45 k.c.)
 - Prawo bezterminowe: własność trwa tak długo jak długo istnieje rzecz będąca przedmiotem własności
 - Treść prawa własności: pozytywna i negatywna strona prawa własności;
 - *ius possidendi*,
 - *ius utendi, fruendi, abutendi*,
 - *ius disponendi*
- } triada uprawnień (pozytywna strona)
- Negatywna strona prawa własności: wyłączność uprawnień właściciela, inni są negatywnie zobowiązani do biernego zachowania się, powstrzymania się od naruszeń cudzego prawa własności

Prawo własności

- Granice prawa własności, określone przez:
- 1) ustawę, np. prawo sąsiedzkie (144 – 154 k.c.)
- 2) zasady współżycia społecznego
- 3) społeczno – gospodarcze przeznaczenie prawa

Ochrona własności

- Klasyczna ochrona prawnorzeczowa:
 - **Roszczenie windykacyjne** (art. 222 § 1 k.c.)
 - **Roszczenie negatoryjne** (art. 222 § 2 k.c.)
- Roszczenia uzupełniające właściciela: o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków i naprawienie szkody z tytułu pogorszenia lub utraty rzeczy,
- Przeciwwstawne roszczenia posiadacza o zwrot nakładów na rzecz
- Pośrednie środki ochrony własności:
 - Roszczenie o ustalenie prawa (art. 189 k.p.c.)
 - Wniosek o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 KWU)
 - Postępowanie rozgraniczeniowe (jeżeli granice gruntu stały się sporne) – postępowanie administracyjne przed geodetą; później ewentualnie postępowanie sądowe

Ochrona petytoryjna

- **Roszczenie windykacyjne**
- **Roszczenie negatoryjne**
 - Są obiektywne (ważny jest tylko obiektywny fakt naruszenia prawa własności, a nie dobra lub zła wiara, czy wina osoby naruszającej prawo własności)
 - Są korelatem uprawnień właścicielskich określonych w art. 140 k.c., nie mogą stanowić samodzielnego przedmiotu obrotu
 - Roszczenia windykacyjne i negatoryjne gdy dotyczą nieruchomości – nie ulegają przedawnieniu

Roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 k.c.)

- Roszczenie „wydobywacze” (*rei vindicatio*) – żądanie wydania rzeczy
- Przysługuje „nieposiadającemu właścicielowi przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi”
- Roszczenie o wydanie wy pływa z prawa własności. Nie jest roszczeniem windykacyjnym analogiczne roszczenie o wydanie rzeczy, ale wynikające z innych stosunków prawnych np. z dzierżawy czy najmu
- Roszczenie windykacyjne uzasadnia fakt, że właściciel nie posiada faktycznie rzeczy, ponieważ rzeczą włada nieuprawniona osoba trzecia,
- Zaspokojenie roszczenia – w naturze, a nie zwrot wartości rzeczy
- Wymaga przeprowadzenia dowodu własności; ciężar dowodu spoczywa na właścicielu, ponieważ on z tego wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.)
- Pozwany jest ten kto faktycznie włada cudzą rzeczą (czyli posiadacz lub dzierżyciel)
- Obrona pozwanego: np. jeżeli przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (wynikające ze stosunków obligacyjnych czy rzeczowych), zarzut przedawnienia (tylko rzeczy ruchome)

Uzupełniające roszczenia właściciela

- Wyrównują uszczerbek powstały przez to, że właściciel rzeczy został pozbawiony jej posiadania
- Są samodzielne w stosunku do roszczenia windykacyjnego
- Uzależnione od czynnika dobrej lub złej wiary
- Posiadacz w **dobrej wierze**:
 - brak zobowiązania do zapłaty za korzystanie z rzeczy,
 - brak odpowiedzialności za zużycie rzeczy, pogorszenie, czy utratę,
 - zachowuje pobrane pożytki,
- Posiadacz w dobrej wierze **od momentu dowiedzenia się o wytoczeniu powództwa windykacyjnego**:
 - zobowiązanie do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie,
 - odpowiedzialność za zużycie, pogorszenie czy utratę rzeczy (chyba, że brak jego winy),
 - obowiązek zwrotu pobranych od powyższej chwili pożytków,
- Posiadacz w **złej wierze**:
- obowiązki takie same jak posiadacza w dobrej wierze od chwili dowiedzenia się o wytoczeniu powództwa, nadto
- obowiązek zwrotu wartości pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał,
- odpowiedzialność za pogorszenie i utratę rzeczy (chyba, że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego)

Przeciwstawne roszczenie posiadacza o zwrot nakładów

- Uzależnione od czynnika dobrej lub złej wiary posiadacza oraz od rodzaju dokonanych nakładów
- Posiadacz w **dobrej wierze**:
 - Może żądać zwrotu **nakładów koniecznych** o ile nie mają one pokrycia w korzyściach, które otrzymał z rzeczy (nakłady niezbędne do utrzymania i zabezpieczenia rzeczy np. ubezpieczenie, naprawa itp.)
 - Może żądać **innych nakładów** tylko wtedy gdy zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi (nakłady dokonywane dla upodobań, wygody czy ulepszenia, czyli nakłady „użyteczne”, „zbytkowe” np. rozbudowa budynku, dodatkowe wyposażenie itp.)
- Nakłady dokonane po chwili, gdy posiadacz w dobrej wierze **dowiedział się o wytoczeniu powództwa windykacyjnego**
 - Może żądać tylko **nakładów koniecznych**
- Posiadacz w **złej wierze**:
 - Może żądać tylko **nakładów koniecznych** i to tylko wtedy gdyby właściciel bezpodstawnie wzbogacił się jego kosztem

Roszczenie negatoryjne (art. 222 § 2 k.c.)

- Roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń (*actio negatoria*)
- w przypadku gdy inna osoba narusza własność w inny sposób niż przez pozbawienie faktycznego władztwa nad rzeczą (np. niedozwolone immisje, wypas bydła na cudzym gruncie itp.)
- Naruszenia wywołane przez działanie człowieka (gdy jest bezprawne), a nie sił przyrody
- Wymaga przeprowadzenia dowodu własności (domniemanie prawa własności na korzyść właściciela wynikające z faktu posiadania rzeczy)
- Legitymacja bierna – osoba naruszająca prawo własności w inny sposób niż pozbawienie władztwa nad rzeczą

Roszczenia związane z wniesieniem budowli na cudzym gruncie (art. 231 k.c.)

- Możliwość prawnorzeczowej „legalizacji” budowy na cudzym gruncie
- Roszczenie o wykupienie gruntu zajętego przez budowlę (wraz z obszarem niezbędnym do korzystania z budowli)
- budowla musi posiadać wartość znacznie przewyższającą wartość działki zajętej w tym celu
- Odrębnie uregulowane przesłanki dla właściciela i posiadacza
- Roszczenie przysługuje posiadaczowi jeżeli jest on **samoistnym posiadaczem w dobrej wierze**
- Roszczenie przysługuje właścicielowi niezależnie od jakichkolwiek czynników podmiotowych (niezależnie od dobrej bądź złej wiary posiadacza, niezależnie czy posiadacz, który zajął działkę jest posiadaczem samoistnym czy zależnym)
- Realizacja roszczenia na drodze umownej lub procesowej
- Przeniesienie własności działki gruntu następuje za odpowiednim wynagrodzeniem

Posiadanie

Element treści określonych praw podmiotowych - uprawnienie do posiadania rzeczy

Prawa rzeczowe:

prawo własności

użytkowanie wieczyste

użytkowanie

spółdzielcze własnościowe prawo do

lokalu

zastaw

niektóre służebności

Prawa obligacyjne:

najem

dzierżawa

użyczenie itp.

Posiadanie bez tytułu prawnego – zasiedzenie (art. 172 – 176 k.c.)

Odrębna regulacja – istota posiadania, funkcje i skutki posiadania

Posiadanie rzeczy

- Wykonywanie władztwa nad rzeczą
- Definicja - art. 336 k.c.
- Wykonywanie władztwa jak właściciel (posiadanie samoistne) lub mający prawo do władania cudzą rzeczą (posiadanie zależne)
- Zamiar wykonywania władztwa dla siebie a nie za kogoś innego (jak dzierżyciel) (art. 338 k.c.)
- Niezbędne dwa czynniki występujące jednocześnie: fizyczny i psychiczny element władania rzeczą - ***corpus possessionis*** oraz ***animus rem sibi habendi***
- Istota posiadania - doniosły juretycznie stan faktyczny władania rzeczą; posiadanie samoistne stanowi ekspektatywę nabycia prawa własności, rodzi też ono jak również posiadanie zależne, wiele dalszych skutków prawnych.

faktyczne władztwo nad rzeczą - *corpus*

- Widoczne zachowanie posiadacza np. poprzez noszenie biżuterii, uprawę ziemi, korzystanie z pojazdu, ogrodzenie terenu itp.
- Stan trwałego władztwa nad rzeczą a nie przejściowe zawładnięcie rzeczą (np. znalazca poszukujący osoby uprawnionej do odbioru rzeczą)
- „posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje rzecz drugiemu w posiadanie zależne” (art. 337 k.c.)

Wola posiadacza (*animus*)

- Zamiar władania rzeczą dla siebie (istotne szczególnie przy posiadaniu bez tytułu prawnego)
- Wola wewnętrzna, subiektywna, ale wobec trudności dowodowych - wola „zobiektywizowana”
- Brak takiej woli przy dzierżycielu, który faktycznie włada rzeczą za kogoś innego (np. pełnomocnik, przedstawiciel ustawowy, przechowawca, przewoźnik)

Rodzaje posiadania

- posiadanie samoistne i zależne (rozdzielenie ze względu na zakres władztwa nad rzeczą)
- posiadanie w dobrej wierze i w złej wierze (skutki np. art. 172 i 174 k.c., 169 k.c., 224-226 k.c., 231 § 1 k.c.)
- posiadanie z tytułem prawnym lub bez tytułu prawnego (zgodnie z prawem posiadanie samoistne przysługuje tylko właścicielowi, we wszystkich innych przypadkach (np. nieuczciwy znalazca rzeczy, złodziej) – posiadanie bez tytułu prawnego;

domniemania

1) Domniemanie **posiadania samoistnego**:

- „ten kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym” (art. 339 k.c.); wniosek-> czyli nie jest dzierżycielem, ani posiadaczem zależnym

2) Domniemanie **ciągłości posiadania**:

- „domniemywa się ciągłość posiadania” (art. 340 zd. 1 k.c.)
- „niemożność posiadania wywołana przez przeszkodę przemijającą nie przerywa posiadania” (art. 340 zd. 2 k.c.)
- „posiadanie przywrócone poczytuje się za nieprzerwane” (art. 345 k.c.)

3) Domniemanie **dobrej wiary**:

- „jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary” (art. 7 k.c.)

4) Domniemanie **zgodności posiadania ze stanem prawnym**:

- „posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym” - dotyczy to też poprzedniego posiadacza (art. 341 k.c.); wyjątek – księgi wieczyste
-> funkcja prawo manifestująca

Domniemanie zgodności posiadania ze stanem prawnym + domniemanie posiadania samoistnego = domniemanie prawa własności

Ochrona posiadania

- Nie można samowolnie naruszać posiadania chociażby posiadacz był w złej wierze
- Bezwzględny zakaz naruszania tzn. nawet właściciel rzeczy nie może samowolnie naruszać cudzego, bezprawnego posiadania
- Ochrona posiadania – różne środki tj. ochrona własna - obrona konieczna i dozwolona samopomoc oraz ochrona sądowa (roszczenia posesoryjne)

Obrona konieczna

- Art. 343 par. 1 k.c. – obrona **w momencie zamachu** na posiadanie w **celu odparcia tego zamachu**
- Obrona konieczna, zatem tylko środki niezbędne a wystarczające do odparcia zamachu (proporcjonalność między stopniem zagrożenia a stosowanym środkiem obrony)

Dozwolona samopomoc

(art. 343 par. 2 k.c.) Kiedy? **Po dokonaniem naruszeniu** posiadania. **Przywrócenie** własnym działaniem posiadacza **poprzedniego stanu** posiadania.

▪ **Nieruchomości:** posiadacz może niezwłocznie po samowolnym naruszeniu posiadania przywrócić własnym działaniem stan poprzedni, ale bez stosowania przemocy względem osób

▪ **Rzeczy ruchome:** w przypadku ryzyka niepowetowanej szkody posiadacz może natychmiast po samowolnym pozbawieniu go posiadania zastosować niezbędną samopomoc w celu przywrócenia stanu poprzedniego

Obrona konieczna i dozwolona samopomoc - dzierżyciel

Roszczenie posesoryjne

- **Roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego oraz zaniechanie naruszeń** (roszczenie może mieć dwojaką postać)
- Nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem
- Zależy od faktu czy nastąpiło **samowolne naruszenie posiadania**,
- Ochrona obiektywna, niezależna od winy naruszającego
- Zgodnie z art. 478 k.p.c. „w sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego”
- Postępowanie proste i szybkie , cel – usunięcie skutków samowolnego działania i przywrócenie poprzedniego stanu posiadania; prowizoryczność rozstrzygnięcia
- Termin zawity roszczenia – **1 rok od chwili naruszenia**
- Legitymacja czynna – jedynie posiadacz samoistny lub zależny (ale nie dzierżyciel)
- Legitymacja bierna – **ten kto samowolnie naruszył** posiadanie oraz ten, **na czyją korzyść naruszenie nastąpiło**

Roszczenie o wstrzymanie budowy (347 k.c.) odmiana roszczenia posesoryjnego

- Dla posiadacza nieruchomości
- Budowa na gruncie sąsiednim, która może wyrządzić szkodę albo naruszyć posiadanie -> charakter prewencyjny roszczenia
- Możliwość dochodzenia już przed rozpoczęciem budowy
- Termin zawity – 1 miesiąc od rozpoczęcia budowy

Współwłasność

- Własność tej samej rzeczy może niepodzielnie przysługiwać kilku osobom (art. 195 k.c.) – **jedność** przedmiotu, **wiełość** podmiotów, **niepodzielność** wspólnego prawa,
- Współwłasność a wspólność innych praw majątkowych (np. współużytkowanie wieczyste) – **analogiczne stosowanie przepisów o współwłasności rzeczy**,
- Współwłasność a wspólność mienia (zespół różnorodnych praw majątkowych), (np. wspólność spadku, wspólność majątku małżonków) - **odpowiednie stosowanie przepisów o współwłasności rzeczy** (art. 1035 k.c., art. 46 KRO w zw. z art. 1035 k.c.)

Rodzaje współwłasności

Współwłasność w częściach ułamkowych	Współwłasność łączna
<ul style="list-style-type: none">- samoistny stosunek prawny prawa rzeczowego, niezwiązany z innymi stosunkami prawnymi, uregulowany w księdze II Kodeksu cywilnego,- współwłaścicielowi przysługuje oznaczony co do wielkości ułamkiem udział we współwłasności- współwłaściciel może swobodnie rozporządzać swoim udziałem,- możliwość zniesienia współwłasności w każdym czasie- przejściowe zespolenie oznaczonych co do wielkości udziałów we wspólnym prawie	<ul style="list-style-type: none">- wiąże się z innym, podstawowym stosunkiem prawnym, pełni wobec niego funkcję służebną, istnieje dla wzmocnienia tego nadrzędnego stosunku prawnego; współwłasność łączną regulują przepisy dot. stosunków prawnych, z których ona wynika, np. w stosunkach majątkowych między małżonkami czy wspólnikami spółki cywilnej- brak określenia wielkości udziałów- brak możliwości rozporządzania udziałem we współwłasności,- co do zasady nie może być zniesiona w czasie trwania podstawowego stosunku prawnego, z którego wynika; dopiero po jego ustaniu następuje przekształcenie współwłasności łącznej we współwłasność w częściach ułamkowych,- trwałe i konieczne zespolenie nieoznaczonych co do wielkości udziałów

Źródła współwłasności w częściach ułamkowych

- **Dziedziczenie** - powołanie do spadku kilku spadkobierców (wspólność spadku), dziedziczenie w częściach ułamkowych oznaczonych w testamencie lub ustawie
- **Czynność prawna** - np. wspólne nabycie jednej rzeczy
- ***Ex lege*** np. Zasiedzenie, pomieszczenie, połączenie rzeczy
- **Orzeczenie sądowe** np. w wyniku postępowania o zniesienie współwłasności (gdy z szerokiego kręgu współwłaścicieli rzecz przypada na współwłasność tylko niektórym z nich); przybicie i przysądzenie własności w postępowaniu egzekucyjnym

Zarząd rzeczą wspólną

- Dokonywanie wszelkich czynności faktycznych i prawnych w stosunku do rzeczy w zakresie jej utrzymania, gospodarowania, rozporządzania,
 - Ogólna zasada: każdy ze współwłaścicieli jest zobowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną (art. 200 k.c.)
 - Zarząd ustawowy (względnie obowiązujące przepisy prawa rzeczowego), zarząd umowny, zarząd sądowy
-
- ❖ ustawa o własności lokali -> odrębna regulacja zarządu nieruchomością wspólną w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali – liczne odstępstwa od reguł kodeksowych. W zależności od tego czy mamy do czynienia z „małą” czy „dużą” wspólnotą mieszkaniową (w braku odmiennych postanowień umownych), stosuje się przepisy KC lub ustawy o własności lokali.

- **Zarząd ustawowy** - najczęściej występujący (art. 199 k.c. i n.) :
 - ✓ Sprawowanie zarządu przez samych współwłaścicieli, obowiązek współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną,
 - ✓ Rozporządzanie rzeczą wspólną oraz inne czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu – > zgoda wszystkich współwłaścicieli (brak zgody – sądowe rozstrzygnięcie) (art. 199 k.c.)
 - ✓ Czynności zwykłego zarządu (bieżące sprawy związane ze zwykłą eksploatacją i utrzymaniem rzeczy w niepogorszonym stanie w ramach jej obecnego przeznaczenia i bez nadzwyczajnych wydatków) → zgoda większości współwłaścicieli (brak zgody – każdy może żądać sądowego upoważnienia do dokonania czynności (art. 201 k.c.)
 - ✓ Większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów (art. 204 k.c.)
- **Zarząd umowny:**
 - ✓ Różne warianty w stosunku do modelu ustawowego (model własny inny niż ustawowy, modyfikacja modelu ustawowego itp.)
 - ✓ Powierzenie zarządu oznaczonej osobie (zarządcy) spośród współwłaścicieli lub osób trzecich wraz określeniem jego praw i obowiązków.
 - ✓ Powierzenie zarządu – czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu – zgoda wszystkich współwłaścicieli
- **Zarząd sądowy:**
 - ✓ Sąd określa generalnie sposób sprawowania zarządu – art. 203 k.c.
 - ✓ model zarządu sądowego orzeczony i nadzorowany przez sąd, stosuje się do niego przepisy KPC (art. 611 – 616 k.p.c. oraz odpowiednio art. 935 – 941 k.p.c.)

Współposiadanie i korzystanie

Model ustawowy :

- Pobieranie pożytków i innych dochodów z rzeczy oraz ponoszenie wydatków i ciężarów –odpowiednio w stosunku do wielkości udziałów współwłaścicieli (art. 207 k.c.)
- Uprawnienie każdego współwłaściciela do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej obwarowane jest takim obowiązkiem, aby wykonywanie tego uprawnienia dało się pogodzić z poszanowaniem analogicznych uprawnień pozostałych (art. 206 k.c.)
- Każdemu ze współwłaścicieli przysługuje w każdych warunkach roszczenie o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej wynikające z art. 206 k.c., np. poprzez: żądanie zastosowania odpowiednich zakazów wobec pozostałych współwłaścicieli czy podział *quad usum*
- Wspólne współdziałanie (jak przy gospodarstwie rolnym) bądź rozłączne korzystanie (np. korzystanie ze wspólnej drogi, studni itp.)

Współposiadanie i korzystanie

Model umowny (różnorodność rozwiązań) – model najbardziej optymalny

- np. fizyczny podział rzeczy do korzystania (*quoad usum*) - głównie nieruchomości; w wyniku takiej umowy rzecz podlega podziałowi na oznaczone części fizyczne, które przypadają poszczególnym współwłaścicielom jako wyłącznie uprawnieni do korzystania

Model sądowy:

- Materialna podstawa roszczenia wynika z art. 206 k.c., realizacja roszczenia zgłoszonego przez któregośkolwiek współwłaściciela np. poprzez:
 - ✓ zastosowanie prostych nakazów i zakazów,
 - ✓ dokonanie podziału rzeczy wspólnej do korzystania (*quoad usum*)

Zniesienie współwłasności

- Likwidacja stosunku współwłasności
- Współwłasność w częściach ułamkowych w przeciwieństwie do współwłasności łącznej może zostać zniesiona
- Możliwość zniesienia w każdym czasie współwłasności – roszczenie przysługuje każdemu ze współwłaścicieli (art. 210 k.c.)
- Roszczenie nie ulega przedawnieniu
- Umowny i sądowy tryb zniesienia współwłasności
- Sposoby zniesienia współwłasności: **podział**, **przyznanie** rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, **sprzedaż** itp.

Sposoby zniesienia współwłasności

Podział rzeczy:

- np. podział nieruchomości gruntowej, podział wspólnego zboża itp.
- Wykluczone w przypadkach określonych w art. 211 k.c.:
 - **sprzeczność podziału z przepisami ustawy** (np. niezgodność podziału nieruchomości z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) lub **ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy** (np. gdyby prowadził do likwidacji działającego warsztatu produkcyjnego) lub
 - gdyby powodował **istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie wartości rzeczy** (dotyczy rzeczy ruchomych niepodzielnych np. zwierzę, kamień szlachetny itp.)
- W wyniku podziału powstają nowe przedmioty własności, które przypadają na wyłączną własność poszczególnym współwłaścicielom; współwłasność pierwotnej rzeczy wspólnej wygasa

Sposoby zniesienia współwłasności

Przyznanie rzeczy na własność jednemu ze współwłaścicieli:

- W przypadku sądowego zniesienia współwłasności sąd orzeka o obowiązku spłaty pozostałych współwłaścicieli, natomiast przy umownym zniesieniu kwestię tę regulują sami współwłaściciele
- Wybór osoby, której zostanie przyznana rzecz:
- zasadniczo sąd orzeka stosownie do okoliczności (art. 212 § 2 k.c.) np. przyznanie mieszkania w toku postępowania o podział majątku wspólnego rozwiedzionych małżonków na rzecz żony, która zachowuje pełną władzę rodzicielską nad dziećmi,
- Gospodarstwo rolne – wskazania wynikające z art. 213 – 214 k.c.

Sprzedaż rzeczy wspólnej i podział uzyskanej ceny:

- Sądowe zniesienie: w trybie licytacji prowadzonej jak w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli nie można dokonać podziału w naturze, brak jest okoliczności uzasadniających przyznanie rzeczy któremukolwiek ze współwłaścicieli np. gdy żaden z nich nie wyraża zgody na przyznanie rzeczy albo gdy został złożony zgodny wniosek stron o zniesienie współwłasności rzeczy poprzez jej sprzedaż
- umowa stron – zastosowanie powszechnych przepisów prawa cywilnego

Odrębna własność lokali

- Art. 46 kc: nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe
- Budynki trwale z gruntem związane – zasadniczo części składowe gruntu
- Nieruchomości lokalowe – lokale: ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. – o własności lokali
- Lokal jako zespół izb
- Nieruchomość lokalowa- Lokal wyodrębniony, a nie fakt architektonicznej samodzielności lokalu

Odrębna własność lokali

- Odrębna własność: samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu
- Lokal mieszkalny – art. 2 ust. 2
- Lokal użytkowy?
- Wyodrębnienie może nastąpić w każdym budynku, w którym istnieją co najmniej dwa lokale
- Warunek samodzielności lokalu
- 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 (art. 2 ust.2)
- Stwierdzenie warunku samodzielności – starosta w formie zaświadczenia
- Pomieszczenia przynależne a pomieszczenia pomocnicze?

Odrębna własność lokali

- Nieruchomość macierzysta, a odrębna własność lokalu
- Nieruchomość wspólna (charakter przymusowy): grunt (lub prawo użytkowania wieczystego gruntu) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali
- Udział w nieruchomości wspólnej – stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnych,
- Udział w nieruchomości wspólnej- prawo związane z własnością lokalu-> nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dopóki trwa odrębna własność lokalu (współwłasność przymusowa)

Odrębna własność lokali

- Przymusowa współwłasność – tylko grunt i te części budynku, które są niezbędne do korzystania z budynku, z pozostałym zakresie istnieje możliwość zniesienia współwłasności
- Właściciele odrębnych lokali i dotychczasowy właściciel lokali niewyodrębnionych → udział w nieruchomości wspólnej
- Możliwość sukcesywnego wyodrębniania lokali
- Lokale wyodrębnione i lokale niewyodrębnione oraz nieruchomość wspólna
- Nieruchomość wspólna – stosunek współwłasności w częściach ułamkowych

Ustanawianie odrębnej własności lokalu

- I. Umowa
- II. Jednostronna czynność prawna – oświadczenie właściciela
- III. Orzeczenie sądu

Ad. I.

- Umowa między właścicielem a nabywcą (sprzedaż, darowizna itp.)
- W trybie przepisów ustawy o własności lokali, ustawy deweloperskiej lub ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (a przy nieruchomościach skarbowych lub samorządowych – dodatkowo w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami)
- Przy zniesieniu współwłasności
- Akt notarialny, konstytutywny wpis do KW
- Treść umowy: rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej, ew. sposób zarządu nieruchomością wspólną oraz inne postanowienia natury obligacyjnej

Ustanawianie odrębnej własności lokalu

Ad. II – oświadczenie właściciela

- Właściciel ustanawia dla siebie odrębną własność lokalu, stosuje się odpowiednio przepisy o umownym ustanowieniu odr. wł.
- Akt notarialny, konstytutywny wpis do KW,

Ad. III – orzeczenie sądu

- W drodze zniesienie współwłasności, działu spadku czy podziału majątku wspólnego
- Konstytutywny wpis do KW
- Niezbędne elementy treści postanowienia sądu – odpowiednio jak przy umowie

Wspólnota mieszkaniowa

- Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową
- WM może nabywać prawa, zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana
- zdolność prawna i zdolność sądowa
- Ułomna osoba prawna, art. 33(1) kc
- Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości
- Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów, w takim samym stosunku właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach (art. 12. ust. 2 ustawy o wł. lok.)
- Na pokrycie kosztów - zaliczki w formie bieżących miesięcznych opłat

Zarząd nieruchomością wspólną

- Właściciele mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej (art. 18 ust. 1 ustawy o wł. lok.)
- Brak umowy – zarząd według reguł ustawowych; duża lub mała wspólnota – KC lub ustawa o własności lokali
- Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy KC i KPC o współwłasności (art. 199 – 208 kc i art. 611-616 kpc)
- Duże wspólnoty (lokali > 7) – specjalny reżim prawny określony w ustawie o własności lokali
- Obowiązek podjęcia uchwały o wyborze zarządu (jednoosobowego lub wieloosobowego)
- Uchwały podejmowane na zebraniu lub w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd (również sposób mieszany)
- Większość głosów właścicieli liczona według wielkości udziałów

Zarząd

- Członek zarządu – właściciel jednego z lokali lub inna osoba fizyczna (wyłącznie osoby fizyczne)
- Zarząd – zarządzanie nieruchomością wspólną
- Zarząd kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją za zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali
- Czynności zwykłego zarządu – zarząd samodzielnie
- Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu – uchwała właścicieli wyrażająca zgodę