

PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI



PRAWA RZECZOWE

- ❑ Własność (współwłasność)
- ❑ Użytkowanie wieczyste
- ❑ Ograniczone prawa rzeczowe
 - Użytkowanie
 - Służebność
 - Hipoteka
 - Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
 - Zastaw (nie dotyczy nieruchomości)



OBLIGACYJNE FORMY KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI

- ☐ Najem
- ☐ Dzierżawa
- ☐ Użyczenie
- ☐ Dożywocie

PRAWO WŁASNOŚCI

- ❑ **Własność** do obciążenia rzeczy prawami innej jest prawem podmiotowym właściciela **do korzystania z rzeczy i rozporządzania** nią.
 - **Korzystanie** to uprawnienie do władania rzeczą, używania jej i pobierania pożytków oraz innych przychodów z rzeczy, jak również uprawnienia do przetworzenia, zużycia a nawet zniszczenia rzeczy.
 - **Rozporządzanie** to uprawnienie do wyzbycia się własności (np. sprzedaż) oraz osoby (np. ustanowienie służebności czy hipoteki na nieruchomości).
 - **Pożytki** z rzeczy to pożytki **naturalne** (np. owoce), lub pożytki **cywilnoprawne** (np. czynsz za najem).
- ❑ **Ograniczenie** wykonywania prawa własności - ustawy, zasady współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa własności.
- ❑ **Współwłasność** występuje gdy jeden przedmiot własności należy do kilku podmiotów niepodzielnie.
 - **Współwłasność łączna** np. w przypadku współwłasności ustawowej małżeńskiej, udziały współwłaścicieli nie są określone.
 - **Współwłasność w częściach ułamkowych** (udziały są określone odpowiednim ułamkiem. Każdy ze współwłaścicieli może domagać się **zniesienia współwłasności**. (podział rzeczy w naturze na tyle części ilu jest współwłaścicieli – podział fizyczny nieruchomości, przyznanie rzeczy na własność jednemu ze współwłaścicieli ze spłatą pozostałych, sprzedaż rzeczy w drodze licytacji i podział uzyskanej kwoty pomiędzy właścicieli do wysokości udziałów).

NABYCIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- ❑ **W drodze umowy** (sprzedaż, darowizna)-forma aktu notarialnego pod rygorem nieważności,
- ❑ **Zasiedzenie** (gdy posiadaczem samoistnym nieruchomości jest osoba, która nie jest jej właścicielem.
- ❑ **Uwłaszczenie** – nadanie przez państwo własności rzeczy podmiotowi, który nie był jej właścicielem
- ❑ **Nacjonalizacja** – akt generalny rangi ustawowej przenoszący własność nieruchomości na skarb państwa
- ❑ **Wywłaszczenie** – akt indywidualny, na mocy którego właściciel zostaje pozbawiony własności ściśle określonej nieruchomości (dopuszczalne jedynie na cele publiczne, za słusznym odszkodowaniem, gdy zostały wyczerpane inne możliwości)

CHARAKTERYSTYKA PRAWA WŁASNOŚCI

- ❑ **Uprawnienia właścicieli**
 - Do korzystania z nieruchomości,
 - Do rozporządzania nieruchomością
- ❑ **Ograniczenie własności**
 - Ustawy, zasady współżycia społecznego, społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa
- ❑ **Formy nabycia**
 - Sprzedaż, zamiana, darowizna, zasiedzenie, uwłaszczenie, wywłaszczenie, nacjonalizacja
- ❑ **Rodzaje własności**
 - Prywatna, publiczna (państwowa, samorządowa)
- ❑ **Rodzaje nieruchomości nabywane na własność**
 - Gruntowa, budynkowa, lokalowa
- ❑ **Odpłatność za nabycie**
 - Wynika z ceny lub wartości nieruchomości
- ❑ **Forma przeniesienia własności**
 - Akt notarialny

UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

- ❑ To prawo **długotrwałego korzystania** z gruntów SP bądź gruntów JST z wyłączeniem innych osób, jak również **możliwość rozporządzania** tym prawem.
- ❑ **Ograniczenie** w korzystaniu z użytkowania wieczystego wprowadzają ustawy, zasady współżycia społecznego oraz umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (umowa wyznacza cel gospodarczy – przeznaczenie gruntu oraz sposób i termin zagospodarowania gruntu).
- ❑ **Ustanowienie prawa** w formie aktu notarialnego, wpis do księgi wieczystej o charakterze konstytutywnym.



CHARAKTERYSTYKA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

- ☐ **Uprawnienia użytkownika wieczystego**
 - Do korzystania z nieruchomości, do rozporządzania nieruchomością
- ☐ **Ograniczenie uprawnień**
 - Ustawy, zasady współżycia społecznego, umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste
- ☐ **Terminowość**
 - 40-99 lat z możliwością przedłużenia
- ☐ **Prawa związane**
 - Własność budynków
- ☐ **Cel**
 - Określony w umowie
- ☐ **Przedmiot**
 - Grunty będące własnością Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego
- ☐ **Odpłatność**
 - Opłata pierwsza i opłaty roczne
- ☐ **Forma ustanowienia prawa**
 - Akt notarialny, wpis do KW
- ☐ **Utrata prawa**
 - Upływ czasu, rozwiązanie umowy przez strony, zrzeczenie się, przekształcenie na własność, rozwiązanie umowy ze względu na jej nienależyte wykonanie, wywłaszczenie

WŁASNOŚĆ VS UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Kategoria	Własność	UW
• Przedmiot • Uprawnienia • Ograniczenia w korzystaniu • Terminowość • Odpłatność • Wygaśnięcie prawa		

CHARAKTERYSTYKA PRAWA UŻYTKOWANIA

- ❑ **Przedmiot prawa**
 - Nieruchomość - grunt, budynek, lokal
- ❑ **Sposób korzystania**
 - Prawo do używania i pobierania pożytków (zakres użytkowania można ograniczyć)
- ❑ **Terminowość**
 - Prawo terminowe bądź bezterminowe
- ❑ **Zbywalność**
 - Prawo niezbywalne
- ❑ **Odpłatność**
 - Prawo odpłatne bądź nieodpłatne
- ❑ **Wygaśnięcie prawa**
 - Po upływie okresu na który zostało ustanowione, niewykonywanie prawa przez lat 10, najpóźniej ze śmiercią osoby uprawnionej

OGRANICZONE PRAWA RZECZOWE

SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA

- ❑ Nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (władnącej) prawem, które polega na tym, że:
 - Właściciel nieruchomości władnącej może **korzystać** w oznaczonym zakresie **z nieruchomości obciążonej**,
 - **Właściciel nieruchomości obciążonej** zostaje **ograniczony** w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań,
 - **Właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno** wykonywać określonych uprawnień, które mu względem **nieruchomości władnącej** przysługują, na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności.

Przykłady służebności gruntowej: służebność dojazdu do nieruchomości, prawo przejścia, przejazdu, przepędu bydła, korzystania ze studni, zbioru owoców, połowu ryb, wydobywania żwiru, służebności widoku z okien lub światła, pobierania ściółki z cudzego lasu, prawo oparcia budynku o budynek sąsiada, ograniczenie wysokości zabudowy.



OGRANICZONE PRAWA RZECZOWE SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA

- ⊙ Przysługuje ściśle określonej **osobie fizycznej**.
- ⊙ Wygasa wraz ze śmiercią takiej osoby.
- ⊙ Jest **niezbywalna**, nie można przenieść uprawnień do jej wykonywania, nie można jej nabyć w drodze zasiedzenia.

Przykłady służebności osobistej: prawo dożywotniego zamieszkiwania, zbioru owoców, połowu ryb, wydobywania żwiru, droga dojazdowa przysługująca określonej osobie fizycznej.



OGRANICZONE PRAWA RZECZOWE WŁASNOŚCIOWE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU

- ⊙ Jest to prawo **zbywalne, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.**
- ⊙ Może podlegać wpisowi do KW.
- ⊙ Na żądanie członka spółdzielni spółdzielcze ograniczone prawo rzeczowe może być **przekształcone w prawo odrębnej własności lokalu.**



CHARAKTERYSTYKA WŁASNOŚCIOWEGO SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

- ☐ **Podmioty prawa**
 - Osoby fizyczne, osoby prawne (rzadziej)
- ☐ **Przedmiot prawa**
 - lokal
- ☐ **Rodzaj prawa**
 - Prawo rzeczowe ograniczone, własność nieruchomości przysługuje spółdzielni mieszkaniowej
- ☐ **Zbywalność**
 - Prawo zbywalne, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji
- ☐ **Powstawanie prawa**
 - Akt notarialny
- ☐ **Uprawnienia**
 - Do korzystania, do rozporządzania, możliwość przekształcenia we własność hipoteczną, możliwość założenia księgi wieczystej

SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA VS OSOBISTA

Służebność osobista

- ❑ **Przedmiot prawa**
 - Nieruchomość
- ❑ **Podmiot prawa**
 - Oznaczona osoba fizyczna
- ❑ **Nabycie prawa**
 - Umowa, orzeczenie sądu, decyzja administracyjna
- ❑ **Uprawnienia**
 - Korzystanie
- ❑ **Zbywalność**
 - Prawo niezbywalne
- ❑ **Wygaśnięcie**
 - Najpóźniej z chwilą śmierci uprawnionego

Służebność gruntowa

- ❑ **Podmiot prawa**
 - Właściciel nieruchomości władnącej, rolnicza spółdzielnia produkcyjna
- ❑ **Nabycie prawa**
 - Umowa, orzeczenie sądu, decyzja administracyjna, zasiedzenie
- ❑ **Uprawnienia**
 - Korzystanie bądź ograniczenie w korzystaniu,
- ❑ **Zbywalność**
 - Rozporządzanie wraz z nieruchomością władnącą
- ❑ **Wygaśnięcie**
 - Niewykonywanie przez lat 10, zniesienie na żądanie właściciela nieruchomości obciążonej za wynagrodzeniem lub bez

PRAWA ZOBOWIĄZANIOWE

NAJEM

- ⊙ Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się **oddać najemcy rzecz** (w tym nieruchomości lub lokal) **do używania** przez **czas oznaczony** lub **nieoznaczony**, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.
- ⊙ Umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas **dłuższy niż rok** powinna być zawarta **na piśmie**. W razie nie zachowania tej formy uważa się umowę za zawartą na czas nieoznaczony.

PRAWA ZOBOWIĄZANIOWE

DZIERŻAWA

- ⊙ Przez umowę dzierżawy wydzierżawiający **zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz** (np. nieruchomość) **do używania i pobierania pożytków** przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.
- ⊙ Dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż 30 lat uznaje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony.

PRAWA ZOBOWIĄZANIOWE

UŻYCZENIE

- ⊙ Przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się **zezwolić biorącemu**, przez czas **oznaczony** lub **nieoznaczony**, na **bezpłatne używanie** oddanej mu w tym celu rzeczy (nieruchomości).
- ⊙ Bez zgody użyczającego biorący nie może oddać rzeczy użyczonej osobie trzeciej do używania.
- ⊙ Jeśli umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić.

NAJEM - DZIERŻAWA - UŻYCZENIE

Najem

- Uprawnienie do używania rzeczy
- Czas oznaczony lub nieoznaczony
- odpłatnie

Dzierżawa

- Uprawnienia do używania i pobierania pożytków
- Czas oznaczony lub nieoznaczony
- odpłatnie

Użyczenie

- Uprawnienie do używania rzeczy
- Czas oznaczony lub nieoznaczony
- nieodpłatnie

PRAWA ZOBOWIĄZANIOWE

DOŻYWCIE

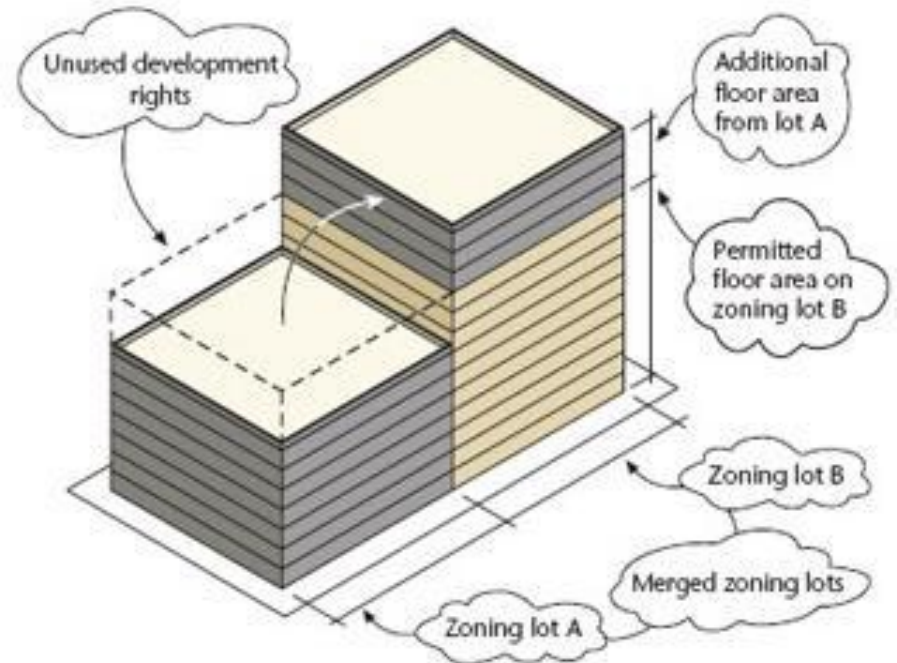
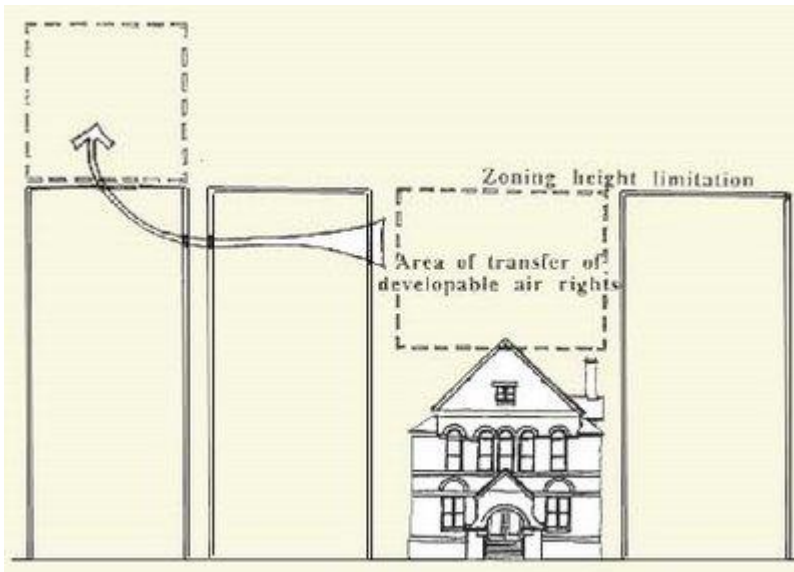
- ❑ Istotą dożywocia jest umowa zawarta **w formie aktu notarialnego** (pod rygorem nieważności), w której:
 - jedna ze stron (właściciel nieruchomości) zobowiązuje się **przenieść** na drugą stronę (nabywcę nieruchomości) **własność nieruchomości**,
 - druga strona (nabywca) zobowiązuje się do **dożywotniego utrzymania zbywcy nieruchomości**
- ❑ Jeśli umowa nie stanowi inaczej nabywca ma **przyjąć zbywcę jako domownika**, dostarczyć mu wyżywienie, ubranie, mieszkanie, światło i opał, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnację w chorobie oraz sprawić mu na własny koszt pogrzeb.
- ❑ W razie zbycia nieruchomości obciążonej prawem dożywocia kolejny nabywca ponosi także osobistą odpowiedzialność za świadczenia objęte tym prawem.
- ❑ Prawo dożywocia jest **niezbywalne** (możliwa zamiana na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tych praw).

- ❑ Renta dożywotnia
- ❑ Leasing
- ❑ Timesharing



PRAWO DO ZABUDOWY (ODRĘBNA WŁASNOŚĆ OBIEKTÓW BUDOWLANYCH)

- ⊙ Air rights
- ⊙ Transfer of development rights
- ⊙ Three-dimensional property rights





BIG DIG (BOSTON)



przed



po