

**WYŻSZA SZKOŁA GOSPODARKI EUROREGIONALNEJ
IM. ALCIDE DE GASPERI
W JÓZEFOWIE
KIERUNEK: ADMINISTRACJA**

Bronisław Sitek
Izabela Bojarska

**PODSTAWY PRAWA CYWILNEGO
DLA ADMINISTRACJI**

(Skrypt na prawach rękopisu)
stan prawny na dzień 30 czerwca 2005 roku

Druk i oprawa: Sowa - Druk na życzenie, www.sowadruk.pl

Józefów 2005

WSTĘP

Prawo cywilne (część ogólna i prawo rzeczowe) należy do podstawowych przedmiotów na kierunku prawo i administracja. Głównym celem tego przedmiotu jest zaznajomienie studenta z podstawowymi pojęciami i instytucjami z zakresu prawa cywilnego oraz wprowadzenie w prawo rzeczowe. W szczególności student winien poznać koncepcję praw rzeczowych i ich ochronę. Przyswojone wiadomości z zakresu prawa cywilnego są przydatne w nauczaniu innych przedmiotów, np. prawo administracyjne i procedura administracyjna.

Układ materiału jest odbiciem tego, który znajduje się w kodeksie cywilnym. Niemniej jednak, dla potrzeb kierunku administracja w skrypcie znajdują się odniesienia do problematyki poruszanej tylko w niewielkim stopniu lub całkowicie pomijanej w kodeksie cywilnym. Student administracji musi bowiem zapoznać się nie tylko z kodeksem cywilnym, ale również z tymi aktami prawnymi, jakimi najczęściej posługuje się administracja publiczna. Stąd też cały rozdział poświęcony administracji nieruchomości. Również w innych rozdziałach znajdują się szerokie opracowania kwestii ksiąg wieczystych, poszczególnych typów osób prawnych itp.

Niniejsza publikacja jest skryptem wspomagającym proces dydaktyczny. Zawiera on podstawową wiedzę, jaką student administracji winien posiadać z zakresu podstaw prawa cywilnego. Konieczne jest jednak sięgnięcie do literatury znanej i fachowej, funkcjonującej od dawna na rynku wydawniczym. Każdy rozdział został zaopatrzone w literaturę niezbędną do pogłębienia wiedzy studenta. Skrypt ten, na prawach rękopisu, w następnym roku zostanie gruntownie przepracowany i wzbogacony o uwagi, jakie nasuną się w trakcie wykładów w roku akademickim 2005/2006.

Materiał znajdujący się w tym skrypcie jest powszechnie znany i opisany w licznych podręcznikach prawa cywilnego. Wszelkie zaś podobieństwa wynikają albo z podawania w tekście poglądów powszechnie uznawanych w literaturze, albo z posiłkowania się wprost tekstami aktów prawnych, tak ja czyni to wielu autorów podręczników.

Przyswojenie wiedzy zawartej w skrypcie wymaga od studenta pilnego uczęszczania na wykłady i robienia notatek, oraz sięgnięcia do innych podręczników znanych autorów. Ponadto, student winien również zapoznać się z artykułami zawartymi w czasopiśmie naukowych, wskazanymi przez osobę prowadzącą wykłady.

Literatura znajdująca się na początku każdego rozdziału, została zebrana przez moją asystentkę z Wyższej Szkoły Gospodarki Euroregionalnej im. Alcide De Gasperi, Panią Izabelę Bojarską. Ona też gruntownie opracowała ostatni rozdział niniejszego skryptu.

B.S.

Rozdział I

ZAGADNIENIA WSTĘPNE

Literatura: A. Brzozowski, M. Pazdan, K. Pietrzykowski, M. Safjan, E. Skowrońska: *Kodeks cywilny, Komentarz, t. I*, Warszawa 1999; S. Grzybowski: *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1974 ; K. Piasecki: *Kodeks cywilny z komentarzem*, Warszawa 1989; Z. Radwański, E. Drozd, B. Kordasiewicz, M. Pazdan, A. Zieliński: *System prawa prywatnego. Prawo cywilne. Część ogólna*, Warszawa 2002; A. Stelmachowski: *Klauzule generalne w prawie cywilnym*, PiP 1966, nr 4-5; A. Stelmachowski: *Wstęp do teorii prawa cywilnego*, Warszawa 1969; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk: *Prawo cywilne, Zarys części ogólnej*, Warszawa 2001; J. Gajda, Z. Gawlik: *Podstawy prawa cywilnego. Część ogólna*, Warszawa 2003; W. Dajczak: *Znaczenie tradycji prawa rzymskiego dla europejskiej harmonizacji prawa prywatnego*. PiP 2004 nr 2; J. Maliszewska: *Zasady ogólne prawa jako źródło europejskiego prawa wspólnotowego*, PiP 2005, nr 4; T.A. Filipek, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka: *Zarys prawa cywilnego*, Lublin 2005; H. Ciepła, B. Czech, S. Dąbrowski, T. Domińczyk, H. Pietrzykowski, Z. Strus, M. Sychowicz, A. Wypiórkiewicz: *Kodeks cywilny. Tom I. art. 1-352. Praktyczny komentarz z orzecznictwem*, Warszawa 2005;

1. Pojęcie i historia prawa cywilnego

Prawo cywilne stanowi najstarszą gałąź prawa, która wykształciła się już w systemie prawa rzymskiego, ponad 2000 lat temu w Starożytnym Rzymie. Rzymianie dzielili prawo na publiczne i prywatne. Prawo publiczne dotyczyło spraw publicznych, czyli państwa, zaś prawo prywatne dotyczyło prywatnej sfery życia obywateli. Prywatna sfera życia obejmowała działania z zakresu czynności gospodarczych, rodzinnych, spadkowych i zobowiązań. Sprawy publiczne obejmowały działania państwa, ale również działania municypaliów czy administracji prowincjonalnej. Pojęcie prawa prywatnego, stosowane w Starożytnym Rzymie, nie w pełni pokrywa się z współczesnym prawem cywilnym. Etymologia słowa *cywilne* pochodzi od łacińskiego słowa *cives* – obywatel. Prawo cywilne zatem jest to zespół norm prawnych regulujących niektóre stosunki społeczne między obywatelami. Pojęcie prawo cywilne stosowane jest od czasu Kodeksu Napoleona.

Ewolucja przepisów i instytucji prawa cywilnego rozwijała się na przestrzeni wieków, poczynając od ustawy XII tablic z połowy V wieku przed Chr. aż po Justyniana Wielkiego, tj. do 529 roku po Chr. Dalszy, teoretyczny rozwój prawa cywilnego dokonał się w Średniowieczu, zwłaszcza dzięki glosatorom. Prawnicy uniwersytetu w Bolonii w XI wieku odkryli na nowo wartość kodyfikacji Justyniańskiej. Ich prace chociaż miały charakter teoretyczny i dydaktyczny, przyczyniły się do rozwoju współczesnej cywilistyki.

Praktyczne stosowanie prawa rzymskiego rozpoczęło się jednak wraz ze szkołą komentatorów. Rozwój rzemiosła i handlu, poczynając od XII wieku, a także instytucji państwowych, zrodził konieczność szukania odpowiednich uregulowań prawnych. Jedynym

spisanym prawem było właśnie prawo rzymskie. W następnych wiekach prawo cywilne było budowane na bazie recepcji prawa rzymskiego w Niemczech. Stąd do XVIII wieku można mówić o stosowaniu prawa cywilnego w wydaniu prawa rzymskiego.

Nowa epoka dla prawa cywilnego rozpoczęła się wraz z wielkimi kodyfikacjami, poczynając od Kodeksu Napoleona oraz Kodeksu Austriackiego ABGB i Kodeksu Niemieckiego BGB. Wówczas to został zerwany bezpośredni związek prawa cywilnego z prawem rzymskim. Dokonało się wyraźne wykształcenie samodzielnej gałęzi prawa, mającej własną metodę i przedmiot.

W Polsce, w I Rzeczypospolitej, źródłem prawa cywilnego były statuty i prawo zwyczajowe, w niewielkim stopniu przepisy prawa kanonicznego. Rozwój prawa cywilnego zaczęto odnotowywać dopiero w dobie oświecenia, jednak podjęte wówczas prace kodyfikacyjne zostały przerwane przez rozbiory Polski. W okresie rozbiorowym na terytorium polskim obowiązywał system prawa cywilnego państw zaborczych. W okresie II RP podjęto prace nad unifikacją prawa cywilnego oraz stworzeniem jednolitego kodeksu cywilnego. Owoce tych działań były liczne ustawy dotyczące prawa cywilnego oraz kodeks zobowiązań z 1934 roku. Całego kodeksu cywilnego nie udało się przygotować, przeszkodziła temu II wojna światowa. Prace kodyfikacyjne zostały podjęte po 1945 roku, w wyniku czego został uchwalony kodeks cywilny z 1964 roku, obowiązujący od 1 stycznia 1965 roku.

Aktualnie obowiązujący kodeks cywilny został uchwalony w systemie gospodarki socjalistycznej. Po zmianie ustroju politycznego i gospodarczego w Polsce, po 1989 roku pojawiła się konieczność dostosowania prawa cywilnego do nowych wymogów gospodarki i życia społecznego. Wówczas istniały dwie możliwe drogi: uchylić stary kodeks w całości i w wielkim pośpiechu przygotować nowy, lub też dokonać jego nowelizacji, a w międzyczasie opracować nowy kodeks, który przetrwa lata. Wybrano drugą, a więc powołano komisję kodyfikacyjną. Prace nad nowym kodeksem cywilnym są w finalnym etapie.

2. Zakres regulacji prawa cywilnego

Zakres regulacji prawa cywilnego może być rozpatrywany zarówno przedmiotowo jak i podmiotowo. Przedmiotowy zakres regulacji odnosi się do zdarzeń prawnych objętych normami prawa cywilnego. Zaś zakres podmiotowy regulacji prawa cywilnego określa krąg podmiotów, do których odnoszą się przepisy prawa cywilnego.

W kodeksie prawa cywilnego, obowiązującym w Polsce od 1 stycznia 1965 roku, ustawodawca określił zakres regulacji cywilnoprawnych w następujący sposób: *Kodeks niniejszy reguluje stosunki cywilnoprawne między osobami fizycznymi i osobami prawnymi*. Zapis ten oznacza, że przepisy kodeksu dotyczą nie tylko obywateli polskich, ale wszystkich osób, prawnych i fizycznych wchodzących w stosunki cywilnoprawne na te-

rytorium polskim. Normy prawa cywilnego dotyczą również funkcjonowania w obrocie cywilno prawnym jednostek organizacyjnych, nie posiadających osobowości prawnej, np. spółka cywilna czy spółki osobowe. Natomiast przepisy prawa cywilnego nie regulują sfery życia publicznego czy czysto osobistego.

Prawo cywilne znajduje również szerokie zastosowanie w działaniu administracji publicznej, zwłaszcza w administracji samorządowej. Organy administracji publicznej przejawiają swoje działanie nie tylko w formie władczej, jak np. akty administracyjne, lecz stają się one również stronami czynności cywilno prawnych. W tym przypadku organy administracji stają się równoprawnymi stronami stosunków cywilno prawnych. Taką działalność mogą również prowadzić organy administracji państwowej.

Przepisy prawa cywilnego najczęściej stosowane są przez organy administracji samorządowej, a to ze względu na fakt dysponowania przez samorząd terytorialny zasobami majątku komunalnego i realizacji licznych zadań własnych. Gminy, ale także powiaty i województwa dysponują majątkiem trwałym, który wymaga podejmowania czynności zarządczych, typowych dla prawa cywilnego. W tego rodzaju czynnościach prawnych organy administracji występują jako strony tych czynności. Stąd konieczne jest, aby studenci administracji zapoznali się z prawem cywilnym w zakresie koniecznym do realizacji zadań ciężących na administracji publicznej, a w szczególności na administracji samorządowej.

3. Źródła prawa cywilnego

Źródłem prawa cywilnego zasadniczo jest prawo zwyczajowe i stanowione. Wpływ na rozwój, a zwłaszcza na interpretację i stosowanie prawa cywilnego ma doktryna prawnicza i orzecznictwo sądów. Odrębną kwestię stanowią normy moralne i ich wpływ na kształt treści przepisów prawnych czy ich stosowanie. W tym przypadku w języku prawnym mówi się o zasadach współżycia społecznego. Związek uregulowań pozytywistycznych i norm moralnych widać np. w przypadku ograniczenia prawa własności.

3.1. Zwyczaj, prawo zwyczajowe i zasady współżycia społecznego

Przez zwyczaj rozumie się długotrwałe i niezmiennie zachowanie się określonej grupy społecznej. Zwyczaj nie jest zatem normą prawną, powszechnie obowiązującą. Obowiązkiwanie zwyczaju ma jedynie charakter moralnego zobowiązania, które nie rodzi żadnych skutków prawnych. Łamanie przyjętych zwyczajów może powodować jedynie społeczne napiętnowanie, czy brak aprobaty dla określonego zachowania się jednostki. Społeczeństwo ma bowiem prawo do dokonywania oceny wartościującej zachowań jednostki. Zwyczaj jako taki nie odgrywa wielkiej roli w systemie prawa cywilnego. Może być on uwzględniany jedynie w ramach interpretacji zasad współżycia społecznego.

Prawo zwyczajowe jest to podniesienie określonego typu zachowania społeczności (zwyczaju) do rangi normy prawnej. Norma zwyczajowa znajduje zatem swoje odzwierciedlenie w przepisach prawnych, a przede wszystkim występuje obowiązek jego zachowania. Nie oznacza to jednak konieczności ubrania normy zwyczajowej w szatę przepisu prawnego. Normy zwyczajowe nie mogą być sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa. Przykładem normy zwyczajowej jest pozostałość po prawie rosyjskim w Końskim, gdzie umowa kupna sprzedaży koni dokonuje się poprzez przybicie ręki.

Ustawodawca w przepisach prawnych nie powołuje się na żadne konkretne zwyczaje czy normy zwyczajowe, natomiast spotyka się liczne odniesienia do tzw. zasad współżycia społecznego. Już w prawie greckim, a później w prawie rzymskim występowała *epikeia* czy *aequitas*. Rzymska zasada *dura lex sed lex* (twarde prawo to jednak prawo), w konkretnych przypadkach może doznawać obiektywnych trudności w jej aplikacji. Stąd też pozwalano na pewne odstępstwo od ogólnie przyjętych rozwiązań w prawie w tym konkretnym przypadku. W systemie prawa socjalistycznego, na fali zrywania więzów z przeszłością, zasadę słuszności prawa zastąpiono zasadami współżycia społecznego.

Pojęcie zasady współżycia społecznego nie jest ostre treściowo, stąd pomimo licznych odniesień w k.c. do tych zasad, dopiero w interpretacji praktycznej, głównie dzięki orzecznictwu sądowemu daje się dokonać konkretyzacji tego pojęcia. Niemalże znacznie w interpretacji tego pojęcia ma nauka prawa, czyli doktryna. Interpretacja tej zasady musi jednak być dokonywana w ramach istniejącego porządku prawnego i przy zachowaniu zasad racjonalności. Duże znaczenie ma również warstwa aksjologiczna interpretacji, mająca swoje źródło w istniejącym systemie norm moralnych, powszechnie akceptowanych przez społeczeństwo. Podstawowym zadaniem zasad współżycia społecznego jest uelastycznienie systemu prawa.

3.2. Prawo stanowione

Podstawowe znaczenie dla systemu prawa ma prawo stanowione, zgodnie z powszechnie przyjętymi procedurami. Nie ma większego znaczenia praktycznego orzecznictwo czy nauka prawa.

Głównym źródłem prawa cywilnego jest Kodeks Cywilny, obowiązujący w Polsce od 1 stycznia 1965 roku. Kodeks ten został wydany i dostosowany do potrzeb gospodarki socjalistycznej. Gruntowna nowelizacja k.c., która dostosowała go do potrzeb gospodarki rynkowej, dokonana się 1.10.1990 roku. Kodeks cywilny dzieli się na księgi, tytuły, działy, rozdziały, a w czwartej księdze znajduje się jeszcze jednostka redakcyjna tekstu prawnego zwana oddziałem. Podstawową jednostką redakcyjną są artykuły. W sumie kodeks dzieli się na cztery księgi:

- księga pierwsza to *Część ogólna* zawierająca definicje i wyjaśnienia podstawowych pojęć stosowanych w prawie cywilnym,
- księga druga to *Własność i inne prawa rzeczowe*,

- księga trzecia to *Zobowiązania*,
- księga czwarta to *Spadki*.

W wyniku nowelizacji kodeksu cywilnego, niektóre artykuły zostały skreślone, stąd w tekście kodeksu sam artykuł został zachowany z adnotacją – *skreślony*. W innych z kolei miejscach zastały dodane nowe artykuły, np. po art. 44 został dodany art. 44.1. Zachowanie starej numeracji pozwala zachować integralność kodeksu oraz dotychczasowe zasady cytowania.

Kodeks Cywilny nie stanowi jedynego źródła prawa cywilnego stanowionego. Można mówić o uregulowaniach pozakodeksowych. Do najważniejszych pozakodeksowych ustaw należą do prawa cywilnego należy zaliczyć:

- ustawę z 1962 roku o obywatelstwie polskim,
- ustawę z 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece,
- ustawę z 1991 roku o notariacie,
- ustawę z 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji,
- ustawę z 1995 roku prawo spółdzielcze,
- ustawę z 1997 roku o gospodarce nieruchomościami,
- ustawę z 2000 roku o ochronie konkurencji i konsumentów,
- ustawę z 2001 roku o ochronie środowiska,
- ustawę z 2002 roku o prawie autorskim i prawach pokrewnych,
- ustawę z 2004 roku prawo zamówień publicznych.

Powyżej wymieniony katalog aktów prawnych nie wyczerpuje całości aktów prawa stanowionego, regulujących stosunki cywilnoprawne. Należy mieć na uwadze, że do regulacji prawa stanowionego zalicza się również liczne rozporządzenia, których nie sposób jest wyliczyć.

4. Systematyzacja prawa cywilnego

Od czasów antycznych aż do XIX wieku systematyzacja prawa oparta była na schemacie przekazanym nam przez rzymskiego prawnika o wdzięcznym imieniu Gaius, żyjącego w II wieku po Chr. Gaius prawo dzielił na trzy części: pierwsza z nich dotyczyła prawa osobowego, czyli sytuacji prawnej osoby fizycznej i prawnej, druga część dotyczyła rzeczy, czyli prawa rzeczowego, spadkowego i zobowiązań, zaś trzecia część dotyczyła prawa procesowego, szeroko rozumianego. Taka systematyka prawa została zarzucona przez szkołę pandektystyczną w Niemczech w XIX wieku. Niemieccy prawnicy zaproponowali nową systematyzację prawa cywilnego. Według nich prawo cywilne dzieli się na część ogólną, prawo rzeczowe, zobowiązania oraz prawo rodzinne i spadkowe.

Wokół prawa cywilnego narasta szereg nowych dziedzin prawa, co rodzi pytanie o ich kwalifikację. Chodzi o takie dziedziny jak: prawo handlowe, prawo pracy, prawa autorskie i pokrewne, prawo wynalazcze, prawo rolne i prawo spółdzielcze.

Istnieją trzy podstawowe gałęzie prawa: prawo cywilne, karne i administracyjne. Każda z tych dziedzin posiada własną metodę regulowania stosunków społecznych. **Prawo karne** to system zakazów, prawnie sankcjonowanych, powiązanych z sankcjami (karami) wymierzonymi na osobie. **Prawo administracyjne** to nakazy i zakazy stosowane w ramach stosunków zachodzących między organami administracji lub organami administracji a podmiotami zewnętrznymi. We wszystkich tych typach stosunków zachodzi podporządkowanie. **Prawo cywilne** natomiast reguluje stosunki społeczne zachodzące między osobami, gwarantuje autonomię i równość podmiotów. Różnica ekonomiczna nie ma tutaj żadnego znaczenia.

Od pojęcia gałąź prawa należy odróżnić pojęcie dziedzina prawa, przez którą rozumie się zespół norm prawnych regulujący jedynie pewien wycinek zdarzeń w ramach większego zboru zdarzeń. Dziedzina prawa nie posiada własnej metody regulowania stosunków społecznych. Nie można jednak nie zauważyć istnienia w tych dziedzinach uregulowań obcych dla prawa cywilnego, np. przepisy zawierające dyspozycje karne.

5. Prawo cywilne a inne systemy normatywne

Prawo cywilne jest powiązane z typem **ekonomii**, która może być gospodarką nieolowiczą, feudalną, socjalistyczną czy kapitalistyczną. Ekonomia warunkuje szereg konkretnych rozwiązań, np. w zakresie ochrony poszczególnych typów własności. Typ ekonomii wpływa również na kształt prawa gospodarczego i sposób oddziaływania państwa na ekonomię. W gospodarce socjalistycznej państwo posiadało możliwość bardzo głębokiego wpływania w procesy ekonomiczne i to do tego stopnia, że państwo narzucało warunki umów i ich wzory w imię interesu społecznego. Ograniczało tym samym swobodę zawierania umów. W gospodarce kapitalistycznej, opartej na wartościach liberalnych, państwo ogranicza się jedynie do kontroli nad gospodarką, pozostawiając nieograniczoną swobodę działalności gospodarczej. Wybór określonego typu gospodarki jest zawsze powiązany z akceptacją określonego systemu norm moralnych, warunkujących interpretację i stosowania konkretnych norm prawnych.

Stąd w prawie cywilnym znajdują się liczne **odniesienia do norm pozakodeksowych**. W art. 5 k.c. jest mowa o **zasadach współżycia społecznego**, dlatego nie można wyrzucić współlokatora z mieszkania, bowiem jest on prawnie chroniony. Można spotkać się z odniesieniem do **norm moralnych**, w prawie spadkowym jest mowa o **przebaczeniu**, wydziedziczenie jest bezskuteczne jeżeli spadkodawca przed śmiercią wybaczył. Również w postępowaniu rozwodowym strony nie mogą powoływać się na czyny, które sobie wybaczyły. W innych przypadkach jest mowa o **krzywdzie** lub **winie**, np. przy rozwodzie, wynikającej ze złamania norm moralnych.

6. Podstawowe zasady prawa cywilnego

Pod pojęciem zasad rozumie się reguły kierunkowe, na których zbudowana została określona gałąź prawa. Inaczej mówiąc, zasady prawa zawierają pewne postulaty o charakterze powinnościowym, społecznie akceptowane. Niekoniecznie jednak są one w sposób wyraźny zdefiniowane w przepisach prawnych, a jedynie z tych przepisów wynikają. Zasady prawa są owocem ewolucji systemu prawnego, stąd w miarę upływu czasu treść tych zasad ciągle jest wzbogacana.

Zasada autonomii stron jest podstawową zasadą prawa cywilnego i wyróżnia je spośród innych gałęzi prawa. Zasada ta jest pochodną uznania przez ustawodawcę przorodzonego prawa każdego człowieka do wolności. Każdy może bowiem wyrażać swoją wolę z zachowaniem jedynie ograniczeń wypływających z praw podmiotowych innych osób. Zasada autonomii stron dotyczy tak osób fizycznych, jak i prawnych. W doktrynie prawniczej wyróżnia się tzw. **autonomię strukturalną**, która oznacza budowę struktur prawa cywilnego wedle określonych zasad wyrosłych na bazie powszechnie uznawanego systemu aksjologicznego. Podstawową wartością prawa cywilnego jest osoba fizyczna lub prawna posiadająca zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych.

Innym rodzajem jest **autonomia funkcjonalna**, która oznacza swobodę działania osób fizycznych i prawnych. Zasada ta najpełniej realizuje się w swobodzie zawierania przez osoby umów. Źródłem tej swobody są stosunki międzyludzkie, które są wolne od działania państwa i innych organizacji. Na swobodę zawierania umów składają się takie elementy jak: swoboda kontraktowania, swoboda doboru kontrahentów, swoboda kształtowania treści umowy i swoboda doboru formy umowy.

Zasada bezpieczeństwa obrotu zakłada stabilizację regulacji prawnych w relacjach międzyosobowych. Istotnym elementem składowym tej zasady jest **zasada nieretroakcji** prawa. Oznacza ona, że *ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że to wynika z jej brzmienia lub celu*. Oznacza to, iż prawo stanowione powinno w zasadzie dotyczyć zdarzeń przyszłych i winno wpływać jedynie na przyszłe zachowania jednostek. Ponadto, nie należy zmieniać sytuacji prawnej podmiotu ustalonej pod rządami dawnej ustawy. Zasada przeciwna może być stosowana wyjątkowo, przy wyraźnym przyzwoleniu ustawodawcy, tak jak to występuje w prawie rodzinnym. Wyrazem zasady bezpieczeństwa obrotu jest również **ochrona praw osób trzecich**. Według art. 83 k.c. nie jest ważne zawarcie umowy pozornej za zgodą osoby drugiej. Zasada ta jednak nie jest stosowana wówczas, gdy osoba trzecia w skutek czynności pozornej nabyła prawo lub została zwolniona z obowiązku w dobrej wierze. **Zasada bezpieczeństwa obrotu opiera się również na podziale prawa cywilnego na prawo rzeczowe i zobowiązania**. Prawo rzeczowe pozwala na skuteczniejszą ochronę umów, zaś prawo zobowiązań gwarantuje autonomię stron umowy, jej realizacja zależy właśnie od decyzji stron.

Zasada współżycia społecznego i zasada słuszności. Arystoteles uważał, że prawo zawiera jedynie reguły ogólne, stosowane w normalnych przypadkach, od których mogą

być jednak wyjątki wymagające odstępstwa od ogólnie przyjmowanych zasad prawnych. Prawo słusznościowe zostało rozwinięte w sposób szczególny w prawie rzymskim. *Aequitas* była zatem instrumentem łagodzącym surowość prawa. Św. Tomasz słuszność traktował jako immanentną zasadę systemu prawa pozytywnego. Grocjusz stwierdził, że *aequitas* jest elementem wspólnym dla wszystkich narodów. Twierdził, że nie ma różnicy pomiędzy sprawiedliwością a słusznością. W Anglii urząd kanclerski zajmował się łagodzeniem surowego prawa zwyczajowego, w ten sposób powstało *equity law*. W dobie oświecenia prawo słusznościowe zanikło. Jego odrodzenie nastąpiło na początku XX w. W ZSSR zostało zniesione prawo carskie i zastąpione świadomością rewolucyjną. Z czasem wprowadzono kodeksy, w tym cywilny, ale nadrzędna rolę spełniały zasady socjalistycznego współżycia. Te zasady zostały przeniesione do innych krajów systemu socjalistycznego. W Polsce wprowadzono zasady współżycia społecznego, które w dużej mierze posiadały podtekst ideologiczny. Dopiero przemiany polityczne w Polsce spowodowały, iż zasady współżycia społecznego są tożsame z zasadą słuszności. Według zasady współżycia społecznego *Nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.*

Kolejna zasada dotyczy obowiązku przeprowadzenia postępowania dowodowego. Według tej **zasady ciężar dowodzenia** ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Strona przeciwna zachowuje się biernie, bądź przeczy twierdzeniom strony afirmującej. Zasada ta znajduje swoje zastosowania przede wszystkim w procedurze cywilnej, np. w przypadku dowodzenia własności. Prawo własności musi wykazać ten, kto twierdzi, że jest właścicielem, zaś posiadacz zachowuje się biernie.

W końcu jest **zasada domniemania dobrej wiary**: *Jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary.* Zasada dobrej wiary ma swoje korzenie rzymskie oraz chrześcijańskie. Już w kulturze prawa rzymskiego zasada domniemania dobrej wiary odgrywała duże znaczenie i została ona uzupełniona przez treści chrześcijańskie. Zasada domniemania dobrej wiary suponuje, że strona działa bez podstępów. Podstęp należy udowodnić, dobrej wiary się nie dowodzi. Zasada posiada fundamentalne znaczenie w obrocie gospodarczym, a także w funkcjonowaniu administracji publicznej. Przykładem są różnego rodzaju oświadczenia, które składają petenci. Oświadczenia są sprawdzane wówczas, gdy istnieją podstawy uzasadniające obawy co do ich prawdziwości.

W literaturze cywilistycznej spotyka się również **zasadę pełnej i równej ochrony mienia**. Zasada ta odnosi się głównie do ochrony prawa własności niezależnie od typu chronionej własności. Zarzucona została ustalona w systemie prawa socjalistycznego silniejsza ochrona własności społecznej od prywatnej. Zasada ta również oznacza ochronę prawa do spadkobrania. Szczególnie ważną rolę odgrywa również **zasada mówiąca o zakazie nadużywania praw podmiotowych**. Już w prawie rzymskim była mowa o tym,

aby nikt nie korzystał ze swoich praw w taki sposób, aby je nadużywał, czyli przy korzystaniu ze swoich praw ograniczał prawa innych.

7. Stosowanie prawa cywilnego

Stosowanie prawa cywilnego dokonuje się przez ustalenie stanu faktycznego, stanu prawnego i subsumcja prawa.

Stan faktyczny ustala się w drodze postępowania dowodowego. Środkami dowodowymi są najczęściej dokumenty. One w prawie cywilnym i w procedurze cywilnej odgrywają największą rolę. Dokumenty mogą mieć charakter prywatny, np. listy, notatki czy umowy sporządzone przez strony, lub publiczny, np. akta sądowe, dokumenty bankowe, dokumenty sporządzone przez organy publiczne czy umowy sporządzone notarialnie. Inne środki dowodowe to zeznania stron, świadków, opinie biegłych, oświadczenia stron i inne. Dla organów administracji publicznej duże znaczenie posiada jeszcze jeden środek dowodowy, którym są domniemania. Wyróżnia się domniemanie faktyczne, prawne i dobrej wiary.

Domniemanie faktyczne jest to wnioskowanie oparte na analizie faktów z zachowaniem reguł zdrowego rozsądku. Takie wnioskowanie jest możliwe dlatego, że pomiędzy zdarzeniami istnieje związek przyczynowy. Jeżeli istnieje związek między A i B, to wnioskowanie o „A” może być dokonywane w oparciu o stan wiedzy posiadany w odniesieniu do „B”. Przykładem może być wnioskowanie o ojcostwie w przypadku dziecka pozamałżeńskiego. Jeżeli matka zamieszkała z mężczyzną pod wspólnym dachem w okresie koncepcyjnym, to można domniemywać ojcostwo tego mężczyzny.

Domniemanie prawne jest to wnioskowanie oparte na faktach, jednak jest przeprowadzane w oparciu o przepisy prawne. W tym przypadku ustawodawca z góry narzuca wynik wnioskowania. Jeżeli występuje A i B, to należy wyciągnąć z tego faktu wniosek typu C. Przykładem takiego domniemania jest uznanie przez ustawodawcę ojcem dziecka męża matki, jeżeli dziecko zrodziło się w trakcie trwania małżeństwa pomiędzy 180 dniem od jego zawarcia a 300 dniem od jego ustania. **Domniemania prawne** mogą być zwykle i kwalifikowane. Domniemania zwykle pozwalają na przeprowadzenie przeciwdowodu, domniemania kwalifikowane nie dopuszczają przeprowadzenia przeciwdowodu lub można to uczynić z dużą trudnością, np. obalenie prawdziwości wpisu do księgi wieczystej.

Domniemanie dobrej wiary jest to wnioskowanie o psychicznym nastawianiu podmiotu sprawczego wobec dokonywanej przez niego czynności prawnej. Zakłada się bowiem, że podmiot składający oświadczenie woli nie czyni tego podstępnie, z zamiarem oszukania czy jakiegokolwiek skrzywdzenia drugiej strony. Domniemanie dobrej wiary jest jednym z fundamentów systemu prawa cywilnego.

Stan prawny ustala się za pomocą reguł interpretacyjnych prawa. Interpretacja prawa może być dokonywana przez organ stanowiący, wówczas mamy do czynienia z interpretacją autentyczną. Interpretacji może dokonywać też organ upoważniony do jej dokonywania, wówczas jest to interpretacja legalna. Te oba typy interpretacji mają charakter wiążący. Interpretacji prawa dokonują też organy stosujące prawo, jak sądy czy organy administracji publicznej. W tych jednak przypadkach mamy do czynienia z interpretacją i aplikacją norm prawnych w konkretnym przypadku. Tej interpretacji nie rozciąga się na inne nawet podobne przypadki, bowiem w Polsce nie występuje system prawa precedensowego. Interpretacja może być dosłowna, inaczej literalna. Wówczas tekst prawny rozumie się zgodnie z brzmieniem i potocznym rozumieniem leksykalnym słów. Ta właśnie interpretacja jest stosowana najczęściej. W przypadku wątpliwości można stosować interpretację rozszerzającą lub zawężającą. Interpretacja rozszerzająca oznacza, że tekst przepisu prawnego rozszerza się na inne wątpliwe przypadki. Taka interpretacja może mieć miejsce wówczas, gdy chodzi o korzyści dla osoby. Dlatego nie stosuje się jej w przypadkach, gdy chodzi o obowiązki lub kary. Interpretacja zawężająca oznacza zawężenie znaczenia tekstu przepisu prawnego i wyłączenie spod stosowania ustawy przypadków wątpliwych. Taka interpretacja stosowana jest najczęściej wówczas, gdy chodzi o obowiązki lub nakładanie kar, w tym kar grzywny. W praktyce znane są również inne typy interpretacji, jak np. historyczna, dzięki której tekst przepisu prawnego można zobaczyć w świetle historycznych uwarunkowań wydania aktu prawnego.

Subsumcja prawa jest to stworzenie konkretnej normy prawnej, którą można zastosować w oznaczonym stanie faktycznym i prawnym. Jest to norma jednostkowa, niepowtarzalna, wiążąca tak organ stosujący prawo jak i adresata skonkretyzowanej normy prawnej. W polskim systemie prawnym istnieje jednak zasada tzw. luzu decyzyjnego. Tak jest w prawie karnym, gdzie za ten sam czyn może być wymierzona kara większa lub mniejsza, ale tak jest również w prawie cywilnym i prawie administracyjnym, gdzie organ stosujący prawo może w podobnych przypadkach wydać odmienne decyzje. Organ stosujący prawo nie działa zatem mechanicznie, lecz stosuje zasady logiki, przy uwzględnieniu dodatkowych okoliczności związanych z danym stanem faktycznym.

Rozdział II

PODMIOTY PRAWA CYWILNEGO

Literatura: A. Szpunar, *Ochrona praw osobistych*, Warszawa 1979; *Prawa i wolności człowieka*, dz. zbior. pod red. A. Rzepińskiego, Centralny Ośrodek Doskonalenia Nauczycieli EXIT, Warszawa 1993; B. Niemirka, *Statut Fundacji*, Warszawa 1995; D. Bugajna-Sporczyk, I. Janson, *Zakładamy Fundację*, Warszawa 1994. P. Suski: *Stowarzyszenia i fundacje*, Warszawa 2005 r.; K. Opałka: *Prawo podmiotowe*, Warszawa 1957; Z. Ziemiński: *Problemy podstawowe prawoznawstwa*, Warszawa 1980; A. Stelmachowski: *Wstęp do teorii prawa cywilnego*, Warszawa 1969; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk: *Prawo cywilne, Zarys części ogólnej*, Warszawa 1999; R. Bierzanek: *Prawo spółdzielcze w zarysie*, Warszawa 1989; K. Kruczałak: *Kodeks spółek handlowych, Komentarz*, Warszawa 2001, T. Stawecki, P. Winczorek: *Wstęp do prawoznawstwa*, Wyd. C.H.BECK Warszawa 1998.; S. Rudnicki: *Ochrona dóbr osobistych na podstawie art. 23 i 24 k.c. w orzecznictwie Sądu Najwyższego w latach 1985-1991*, Przegląd Sądowy nr 1/1992; J. Chaciński: *Prawa podmiotowe a ochrona dóbr osobistych*, Lublin 2004; J. Kubiak-Cyrul: *Dobra osobiste osób prawnych*, Zakamycze, Kraków 2004; pod red. K. Pietrzykowskiego: *Kodeks rodzinny i opiekuńczy*, Wyd. C.H. BECK, Warszawa 2003; T. Juszyński: *Nadużycie prawa w prawie cywilnym*, Kraków 2000; P. Zakrzewski: *Majątek spółdzielni*, Warszawa 2003; P. Starnecki: *Prawo o stowarzyszeniach*, Kraków 2002; T. J. Zieliński: *Regulacja stosunków między państwem a związkami wyznaniowymi w trybie art. 25 ust. 5 Konstytucji RP*, PIP 2003 r., nr 10; M. Swora: *Nadzór nad stowarzyszeniami, fundacjami oraz prowadzeniem działalności pożytku publicznego*, PIP, 2003, nr 12; E. Nowacka: *Polski samorząd terytorialny*, Warszawa 2005; Z. Pływecki, G. Jyż, A. Szewc: *Samorząd gminny*, Warszawa 2005; J. Nowacki: *Domniemania prawne*, Katowice 1976; pod red. K. Pietrzykowskiego, *Kodeks cywilny, Komentarz*, t. I, Warszawa 1997

Podmiotami prawa cywilnego są przede wszystkim osoby fizyczne i prawne. Nie wyczerpują one jednak katalogu podmiotów występujących w obrocie cywilnoprawnym. Do nich należy zaliczyć również jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej, jak chociażby spółki osobowe, spółka cywilna czy zakłady komunalne lub szkoły podstawowe i średnie.

1. Osoba fizyczna

Przez osobę fizyczną rozumie się wyłącznie człowieka, stąd wszelkie dążenia ruchów ekologicznych zmierzających do upodmiotowienia innych bytów ożywionych, np. psów czy kotów, nie obalają powyższego twierdzenia. Dlatego też naszą, europejską kulturę prawną, określa się mianem kultury antropocentrycznej, bowiem w jej centrum znajdu-

je się człowiek rozumiany jako osoba. Z pojęciem osoby ludzkiej wiąże się kwestię początku i końca osoby ludzkiej.

Początek osoby fizycznej. Za początek osoby ludzkiej przyjmuje się narodziny. Taka koncepcja początku osoby ludzkiej przyjmowana jest powszechnie od czasów prawa rzymskiego. Kwestią, która wzbudzała i nieustannie wzbudza różnego rodzaju kontrowersje jest okres prenatalny człowieka. Współczesne trendy filozoficzne, wychodzące skrajnego liberalizmu ekonomicznego, odmawiają człowiekowi w okresie prenatalnym przyznania pełnej osobowości. W skutek tego usprawiedliwa się podejmowanie działań ekonomicznie uzasadnionych. Zmniejszenie liczby urodzeń zmniejsza bezrobocie, zaś niedopuszczenie do urodzenia istnień obciążonych genetycznie zmniejsza ciężary społeczne. Tworzenie zaś do tego typu myślenia innych uzasadnień jest wyłącznie maskowaniem rzeczywistych motywów działania. Niezależnie jednak od dysput filozoficznych, należy wiedzieć, że już w momencie poczęcia człowiek potencjalnie posiada wszystkie cechy osobnika dorosłego.

Koniec osoby fizycznej. Końcem osoby fizycznej jest śmierć fizyczna lub cywilna. Ze śmiercią fizyczną mamy do czynienia wówczas, gdy lekarz stwierdzi śmierć i zostanie wystawiony przez Urząd Stanu Cywilnego akt zgonu, wówczas rodzą się wszystkie skutki związane z tym wydarzeniem, jak spadkobranie, ustanie władzy rodzicielskiej i więzów małżeńskich. Warunkiem koniecznym śmierci fizycznej jest istnienie zwłok ludzkich i dokonanie ich oględzin przez lekarza. To lekarz stwierdza śmierć fizyczną i wystawia kartę zgonu. Wszystkie te sprawy reguluje ustawa o aktach stanu cywilnego.

Śmierć cywilna. Inaczej ma się rzecz w przypadku śmierci cywilnej. Ma ona miejsce wówczas, gdy nie ma zwłok. Taka sytuacja ma miejsce w dwóch przypadkach - zaginięcia i katastrofy. W tym przypadku postępowanie o uznanie za zmarłego prowadzi sąd i kończy się ono postanowieniem o uznaniu za zmarłego. Postanowienie to zastępuje akt zgonu i jest prowadzone w oparciu o przepisy kodeksu postępowania cywilnego. Postępowanie właściwe jest poprzedzone postępowaniem wyjaśniającym zmierzającym do potwierdzenia lub zaprzeczenia domniemania śmierci danej osoby. Potwierdzenie domniemania śmierci osoby fizycznej dokonuje się na podstawie zeznania świadków lub innych racjonalnych przesłanek. Należy jeszcze wyróżnić sytuację, gdy akt zgonu został sporządzony, ale za granicą i występuje niemożliwość uzyskania jego odpisu, albo akta stanu cywilnego uległy zniszczeniu w wyniku działań wojennych lub innych zdarzeń, np. pożaru. W takich przypadkach odtworzenia aktu zgonu dokonuje kierownik USC.

Zaginięcie. Zaginiony może być uznany za zmarłego, jeżeli upłynęło lat dziesięć od końca roku kalendarzowego, w którym według istniejących wiadomości jeszcze żył; jednakże gdyby w chwili uznania za zmarłego zaginiony ukończył lat siedemdziesiąt, wystarczy upływ lat pięciu. Inny okres wymagany jest w przypadku zaginięcia osoby niepełnoletniej. Uznanie za zmarłego takiej osoby nie może nastąpić przed końcem roku kalendarzowego, w którym zaginiony ukończyłby lat dwadzieścia trzy, nawet gdyby upłynęło wspomniane 10 lat.

Katastrofa. Inna sytuacja występuje wówczas gdy osoba nie zaginęła lecz zginęła w wyniku katastrofy powietrznej lub morskiej, w związku z katastrofą statku powietrznego lub okrętu albo w związku z innym szczególnym zdarzeniem, np. powódź czy trzęsienie ziemi. Pomimo poszukiwań ciała osób zaginionych nie znaleziono. W tym przypadku zaginiony może być uznany za zmarłego po upływie sześciu miesięcy od dnia, w którym nastąpiła katastrofa albo inne szczególne zdarzenie. Kodeks cywilny przewiduje jeszcze rozwiązanie na wypadek, gdy nie można stwierdzić katastrofy statku lub okrętu, bowiem nie odnaleziono szczątków tych urządzeń ani ciał. W tym przypadku bieg terminu sześciomiesięcznego rozpoczyna się z upływem roku od dnia, w którym statek lub okręt miał przybyć do portu przeznaczenia, a jeżeli nie miał portu przeznaczenia - z upływem lat dwóch od dnia, w którym była ostatnia o nim wiadomość.

Decyzja sądu opiera się na domniemaniu, że zaginiony zmarł w chwili oznaczonej w orzeczeniu o uznaniu za zmarłego. Sąd orzeka o śmierci danej osoby jeżeli z okoliczności sprawy wynika jednoznacznie, tzn. nie ma wątpliwości, że osoba dana nie żyje. Nie oznacza to jednak, że może się zdarzyć iż osoba taka mimo wszystko żyje. Oznacza to, że śmierć cywilna może wyprzedzać śmierć fizyczną, osoba uczestnicząca w katastrofie może ją przeżyć.

Ustawodawca również określa moment śmierci zaginionego. Sąd bierze pod uwagę najbardziej prawdopodobną chwilę, w której dana osoba mogła umrzeć. Chwila ta najczęściej wynika z okoliczności zdarzenia katastrofy. Gdyby jednak zaistniała niemożliwość wskazania na owe okoliczności, albo gdyby było to możliwe z wielką trudnością, to wówczas sąd bierze pod uwagę pierwszy dzień terminu, z którego upływem uznanie za zmarłego stało się możliwe. W orzeczeniach o stwierdzeniu śmierci cywilnej sąd najczęściej oznacza jedynie dzień, w takim przypadku przyjmuje się, że chwilą domniemanej śmierci jest koniec tego dnia. W katastrofie najczęściej bierze udział wiele osób. Jeżeli postępowanie obejmuje kilka osób tego samego zdarzenia, to wówczas przyjmuje się, że wszystkie osoby zganione zmarły jednocześnie.

2. Zdolność prawna osób fizycznych

Zdolność prawna jest to zdolność do bycia podmiotem praw i obowiązków. Taka zasada ma swoje korzenie romanistyczne i chrześcijańskie. Osoba bowiem, nie zależnie od posiadanej świadomości może być podmiotem różnych praw i obowiązków majątkowych i osobistych. Nie jest zatem konieczne, aby w danym momencie osoba fizyczna posiadała pełną świadomość swojej sytuacji prawnej. Sam fakt urodzenia się czy zaistnienia jako człowiek, uprawnia dany byt do określonej sytuacji prawnej. Stąd zdolność prawną posiadają również osoby nie posiadające możliwości używania rozumu, jak dzieci czy osoby całkowicie ubezwłasnowolnione na skutek choroby psychicznej. W polskim prawie przyjmuje się zasadę, że: *każdy człowiek od chwili urodzenia ma zdolność praw-*

na. To prawnonaturalne uprawnienie każdego człowieka nie może być ograniczone lub wyłączone ani przez przepisy prawa ani przez żadną inną osobę fizyczną.

W przypadku *nasciturusa* powszechnie przyjmuje się koncepcję warunkowej zdolności prawnej, pozwalającej takiemu dziecku na: spadkobranie, jeżeli urodzi się żywe, żądanie naprawienia szkód doznanych przed urodzeniem, bycia uznanym przed urodzeniem, wyznaczenie kuratora mającego strzec praw przyszłego dziecka. Warunkowość zdolności prawnej *nasciturusa* wynika z faktu, że musi się ono urodzić żywe. W przeciwnym razie wszystkie czynności dokonane na rzecz dziecka poczętego a nie narodzonego uważa się za bezskutecznie prawnie, tak jakby nie były dokonane. Jeżeli dziecko w okresie prenatalnym zostało powołane do dziedziczenia, a nie urodziło się żywe, wówczas uważa się testament za bezskuteczny i dochodzi do dziedziczenia ustawowego. Konieczność urodzenia się dziecka żywego wynika z faktu, że gdyby czynności dokonywane na rzecz dziecka w okresie prenatalnym były prawnie skuteczne, wówczas nienarodzenie skutkowałoby nieważnością tychże czynności.

Domniemanie dziecka żywego. Zasada: *W razie urodzenia się dziecka domniemywa się, że przyszło ono na świat żywe*, dotyczy sytuacji, w której dziecko w czasie porodu, lub zaraz po urodzeniu zmarło. Domniemanie to posiada znaczenie prawne ze względu na skutki prawne dokonanych czynności prawnych na rzecz dziecka poczętego a nie narodzonego. Jeżeli urodziło się żywe, i w chwilę po porodzie zmarło, czynności te uznaje się za skuteczne.

Można zatem powiedzieć, że zdolność prawną posiadają wszyscy ludzie, niezależnie od wieku, stanu cywilnego, statusu społecznego czy posiadanego majątku. Zdolność prawna ustaje dopiero ze śmiercią człowieka, tak fizyczną jak i cywilną.

3. Zdolność do czynności prawnych

Zdolność do czynności prawnych jest to uprawnienie do świadomego kształtowania sytuacji prawnej osoby fizycznej i prawnej. Zdolność do czynności prawnych zakłada zatem istnienie świadomości i wolnej woli po stronie podmiotu dokonującego czynności prawnej. Wyłączenie którejkolwiek z tych przesłanek powoduje ograniczenia w zdolności do czynności prawnych. W przeciwieństwie do zdolności prawnej, nie każda osoba fizyczna posiada zdolność od czynności prawnych. Można zatem mówić o braku zdolności, o ograniczonej zdolności do czynności prawnej i o pełnej zdolności do czynności prawnych.

Pełna zdolność do czynności prawnych. W prawie polskim osoba fizyczna pełną zdolność do czynności prawnych nabywa z chwilą uzyskania pełnoletności, tj. z chwilą ukończenia osiemnastego roku życia. Od tego momentu domniemyje się istnienie u każdej osoby pełną świadomość i swobodę w podejmowaniu czynów. Twierdzenie przeciwne należy udowodnić. Uzyskanie pełnej zdolności do czynności prawnej następuje również

w przypadku zawarcia małżeństwa przez osobę, która nie ukończyła osiemnastego roku życia. Konieczne jest jednak, aby osoba taka ukończyła szesnasty rok życia. Raz uzyskana w ten sposób pełnoletność nie jest niweczona nawet w przypadku unieważnienia takiego związku małżeńskiego. W niektórych przypadkach ustawodawca podnosi granicę wiekową dla uzyskania pełnej zdolności do czynności prawnych. Z taką sytuacją spotykamy się chociażby w przypadku kandydowania na urząd prezydenta RP. Kandydat na ten urząd musi mieć ukończony trzydziesty piąty rok życia w dniu wyborów.

Ograniczoną zdolność do czynności prawnych mają małoletni, którzy ukończyli lat trzynaście, oraz osoby ubezwłasnowolnione częściowo. Postępowanie o częściowe ubezwłasnowolnienie przeprowadza sąd na podstawie orzeczeń biegłych lekarzy czy innych ekspertów. Osoba pełnoletnia może być ubezwłasnowolniona częściowo z powodu choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego rodzaju zaburzeń psychicznych, w szczególności pijaństwa lub narkomanii, jeżeli stan tej osoby nie uzasadnia ubezwłasnowolnienia całkowitego, lecz potrzebna jest pomoc do prowadzenia jej spraw. Dla osoby ubezwłasnowolnionej sąd ustanawia kuratelę. Osoba częściowo ubezwłasnowolniona, posiadająca częściowe ograniczenie zdolności do czynności prawnych, dla ważności czynności prawnych, potrzebuje zgody jej przedstawiciela ustawowego. Do takich czynności zalicza się głównie te, które polegają na zaciąganiu zobowiązań lub prowadzą do rozporządzania swoim prawem. Są to zatem czynności prowadzące do umniejszenia majątku takiej osoby.

Szczególne znaczenie dla osób częściowo ubezwłasnowolnionych ma kwestia ważności zawartych umów bez zgody przedstawiciela. Ważność takiej umowy zależy od tego czy przedstawiciel dokona uznania umowy. Jednocześnie osoba częściowo ubezwłasnowolniona może sama potwierdzić skuteczność takiej umowy w przypadku, gdyby odzyskała pełną zdolność do czynności prawnych. Na brak zgody przedstawiciela nie może powoływać się strona przeciwna umowy. Może jednak wyznaczyć jemu odpowiedni termin do potwierdzenia umowy, i jeżeli przedstawiciel nie potwierdzi tej umowy, po bezskutecznym upływie terminu, strona ta staje się wolna od zobowiązań. W przypadku gdyby osoba posiadająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych bez zgody przedstawiciela ustawowego dokonałaby czynności prawnej jednostronnej, czynność jest nieważna.

Osoba posiadająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych, może dokonywać czynności prawnych należących do kręgu drobnych bieżących spraw życia codziennego bez zgody przedstawiciela ustawowego. Chodzi zatem o drobne umowy związane z gospodarką dnia codziennego, np. kupno chleba. Ponadto, osoba taka może swobodnie rozporządzać swoim zarobkiem. Jednak sąd opiekuńczy może w tym zakresie ustanowić inną regułę. Przedstawiciel ustawowy może również oddać do dyspozycji osoby częściowo ubezwłasnowolnionej określone przedmioty. W tym zakresie, osoba taka otrzymuje pełną zdolność do czynności prawnych, chyba że ustawa wymaga bezwzględnie zgody opiekuna.

Na równi z osobami częściowo ubezwłasnowolnionymi traktowani są obcokrajowcy, po wejściu Polski do UE, na równi z obywatelami spoza UE. Ci bowiem nie tylko posiadają ograniczone prawa obywatelskie, ale również są upośledzeni w zakresie prawa prywatnego, zwłaszcza nie mogą swobodnie nabywać na własność nieruchomości.

Brak zdolności do czynności prawnych. W prawie polskim zdolności do czynności prawnych nie posiadają osoby, które nie ukończyły lat trzynastu, oraz osoby ubezwłasnowolnione całkowicie.

4. Miejsce zamieszkania

Miejsce zamieszkania jest pojęciem odrębnym od pojęcia zameldowania. Zameldowanie może być na stałe lub czasowe. Nie oznacza to jednak, że meldunek musi pokrywać się z miejscem zamieszkania. Meldunek jest konieczny dla celów statystycznych i sporządzenia listy wyborczej.

Miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu. We współczesnym świecie, wiele osób nieustannie się przemieszcza w związku z wykonywaną pracą lub prowadzoną działalnością gospodarczą. Wówczas powstaje problem miejsca faktycznego zamieszkania. Ustalenie miejsca faktycznego zamieszkania jest konieczne ze względu na dostarczanie poczty urzędowej. Stąd w wielu urzędowych kwestionariuszach występuje pozycja miejsce zameldowania i miejsce zamieszkania lub do korespondencji. Można mieć tylko jedno miejsce zamieszkania. Oznacza to, że jeżeli dana osoba w ciągu tygodnia przebywa w kilku miejscach, to uznaje się, że miejscem zamieszkania jest to, gdzie są skoncentrowane w większości interesy życiowe tej osoby, np. miejsce gdzie przebywa jego rodzina lub ma siedzibę przedsiębiorstwa.

Odrębną kwestią jest miejsce zamieszkania dziecka. Według kodeksu cywilnego miejscem zamieszkania dziecka pozostającego pod władzą rodzicielską jest miejsce zamieszkania rodziców albo tego z rodziców, któremu wyłącznie przysługuje władza rodzicielska lub któremu zostało powierzone wykonywanie władzy rodzicielskiej. W przypadku gdy władza rodzicielska przysługuje na równi obojgu rodzicom mającym osobne miejsce zamieszkania, miejsce zamieszkania dziecka jest u tego z rodziców, u którego dziecko stale przebywa. Jeżeli dziecko nie przebywa stale u żadnego z rodziców, jego miejsce zamieszkania określa sąd opiekuńczy. Miejscem zamieszkania osoby pozostającej pod opieką jest miejsce zamieszkania opiekuna.

5. Dobra osobiste

W systemie prawa polskiego nie występuje definicja pojęcia dóbr osobistych. Jest ona budowana jednak na uznanych przez system prawny i społeczeństwo wartościach obejmujących całego człowieka, wraz z jego psychosomatyczną budową. Godność człowieka opiera się właśnie na istnieniu fizycznej i psychicznej integralności człowieka. Dobra osobiste są nieodłącznie związane z człowiekiem i nie posiadają charakteru majątkowego. O dobrach osobistych można też mówić z punktu widzenia określonych wartości powiązanych z jednostką jako indywiduum, mające sferę somatyczną i przeżyć psychicznych.

Dobra osobiste są chronione już w Konstytucji RP. W art. 30 ustawodawca postanowił: *Przyrodzona i niezbywalna godność człowieka stanowi źródło wolności praw człowieka i obywatela. Jest ona nienaruszalna, a jej poszanowanie i ochrona jest obowiązkiem władz politycznych.* W konstytucji znajdują się zapisy szczegółowe, w których ustawodawca wprowadza ochronę dla poszczególnych typów dóbr osobistych. Podstawowym jednak źródłem ochrony dóbr osobistych jest kodeks cywilny.

Według art. 23 k.c. dobra osobiste człowieka, jak w szczególności zdrowie, wolność, cześć, swoboda sumienia, nazwisko lub pseudonim, wizerunek, tajemnica korespondencji, nietykalność mieszkania, twórczość naukowa, artystyczna, wynalazcza i racjonalizatorska, pozostają pod ochroną prawa cywilnego, niezależnie od ochrony przewidzianej w innych przepisach.

Katalog dóbr osobistych wymieniony w art. 23 k.c. nie jest zamknięty, a zatem mogą być dodawane nowe np. poprzez orzecznictwo sądów. Na tej postawie chroniona jest np. pamięć po zmarłych, prawo do pochowania osoby zmarłej, intymność i prywatność życia każdego człowieka, płęć i jej elementy tożsamości, integralność fizyczna i psychiczna, stan cywilny, wyniki pracy naukowej, prawo do spokojnego korzystania z mieszkania.

Ten, czyje dobro osobiste zostaje zagrożone cudzym działaniem, może żądać zaniechania tego działania, chyba że nie jest ono bezprawne. W razie dokonania naruszenia poszkodowany może żądać od sprawcy dopełnienia czynności potrzebnych do usunięcia jego skutków. Może żądać również od sprawcy, aby ten złożył oświadczenie odpowiedniej treści i w odpowiedniej formie. Powstałe szkody majątkowe poszkodowany może dochodzić na zasadach ogólnych.

W przypadku naruszenia dóbr osobistych powstaje problem oceny zdarzenia. W ocenie naruszenia jawi się z jednej strony subiektywna ocena zdarzenia przez poszkodowanego. Ta jednak nie jest brana pod uwagę. W art. 24 k.c. mamy do czynienia z obiektywną oceną naruszenia dóbr osobistych, której dokonuje zawsze organ orzekający. Podstawową przesłanką odpowiedzialności z tytułu naruszenia dóbr osobistych jest bezprawność działania. Taka sytuacja ma miejsce wówczas, gdy działający narusza istniejący porządek prawny. Zatem nie są naruszane dobra osobiste, jeżeli działanie dokonywane jest zgodnie z przepisami prawa, pokrzywdzony wyraził zgodę, np. na operację plastyczną,

która nie przyniosła oczekiwanych rezultatów. Bezprawnymi nie są również działania podejmowane w obronie określonego interesu społecznego lub prywatnego, np. ujawnienie faktu popełnienia przestępstwa przez daną osobę. Dobra osobiste mogą być również naruszone w przypadku stosowania obrony koniecznej lub samoobrony.

6. Prawa podmiotowe

Prawa podmiotowe związane są nieodłącznie z osobą i służą do określenia sytuacji prawnej jednego podmiotu względem drugiego. Określają prawa i obowiązki po obu stronach. Prawa podmiotowe są określane przepisami prawa i zakreślają sferę możliwości postępowania jednostki. Prawa podmiotowe służą do ochrony interesu jednostki, mającego swoje źródło w prawie pozytywnym lub w normach moralnych powszechnie uznawanych. Prawo podmiotowe nakłada nie tylko obowiązki jednostkowe, najczęściej wynikające ze stosunku prawnego, ale również obowiązki powszechne, np. obowiązek badań lekarskich przed podjęciem pracy. Prawa podmiotowe są to zatem pewne uprawnienia, które przysługują podmiotowi.

Można mówić o następujących rodzajach uprawnień: **roszczenia, uprawnienia kształtujące i zarzuty**. **Roszczenia** mają charakter indywidualny i polegają na tym, że mamy prawo żądać określonego zachowania od drugiego podmiotu, na którym ciąży obowiązek określonego zachowania. Podstawą roszczenia najczęściej jest czynność prawna, np. umowa. Nie można jednak zapomnieć o czynach prawem zakazanych jako źródle zobowiązań cywilnych. Stąd sfera roszczeń ma swoje główne źródło w prawie zobowiązaniowym. Uprawniony może egzekwować roszczenia wyłącznie za pomocą organów państwowych lub instytucji do tego uprawnionych, zgodnie z przepisami prawa, (np. egzekucja zewnętrzna). Roszczenia mogą być wymagalne i niewymagalne. **Uprawnienia kształtujące** dają możliwość jednostronnego kształtowania treści stosunku prawnego. Taka możliwość może wynikać z umowy lub z przepisów prawa. Jest to zatem sytuacja wyjątkowa, bowiem normalnie obie strony stosunku prawnego są uprawnione do kształtowania treści tego stosunku. Jednostronne kształtowanie treści stosunku może mieć miejsce np. wówczas, gdy w umowie najmu przedmiot najmu nie spełnia oczekiwanych wymogów lub szkodzi zdrowiu. **Zarzuty** są to uprawnienia przysługujące stronie na której ciąży obowiązek określonego zachowania względem uprawnionego. Zarzuty mogą być podnoszone wówczas, gdy taką możliwość daje prawo. Celem zarzutów jest trwałe – peremptoryjne, lub czasowe – dylatoryjne, zniweczenie roszczenia.

Prawa podmiotowe bezwzględne i względne. **Prawa bezwzględne** są to takie, które są skuteczne wobec wszystkich - *erga omnes*. Do tych praw zalicza się głównie prawa rzeczowe. Właściciel może windykować swoją własność niezależnie od tego, w czym rękę ona się znajduje. **Prawa względne** skuteczne są tylko wobec konkretnych osób. Konkretyzacja tych osób najczęściej dokonuje się na podstawie dokonanej czynności praw-

nej. Wierzyciel może żądać świadczenia od konkretnego dłużnika. **Prawa akcesoryjne** są powiązane z prawami głównymi i dzielą ich los, np. prawo zastawu istnieje wspólnie z wierzytelnością. **Prawa majątkowe** są to prawa dające się wycenić, nie ma jednak znaczenia ich wartość rynkowa. Do tych praw zalicza się prawa rzeczowe, prawa autorskie, wynalazcze, roszczenia pieniężne. Prawa majątkowe są zbywalne i dziedziczne. **Prawa niemajątkowe** to prawa osobiste, takie jak pokrewieństwo. Prawa niemajątkowe są to prawa nieprzenoszalne.

Ochrona praw podmiotowych. Podstawową drogą ochrony praw osobistych jest **droga sądowa**. Każdy, kogo dobra osobiste zostały naruszone ma prawo wystąpić do sądu o ich ochronę. Nie można jedynie dochodzić na drodze sądowej zobowiązań naturalnych. W określonych przypadkach stosowana jest również ochrona **pozaprocesowa** jak **samoobrona** czy **samopomoc**. Ten typ ochrony praw podmiotowych stosowany jest przede wszystkim w prawie rzeczowym lub przy ochronie praw osobistych.

Nadużycie praw podmiotowych. Odrębnym problemem jest korzystanie z praw podmiotowych. Już w prawie rzymskim funkcjonowała maksyma, że nie można swoim działaniem nikomu szkodzić. Granicę praw podmiotowych stanowią bowiem prawa podmiotowe innych osób. Stąd bezwzględne korzystanie z dóbr majątkowych może w pewnych przypadkach być ocenione jako nadużycie prawa. Praw podmiotowych nie należy nadużywać lecz stosować je zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem prawa.

7. Pojęcie i rodzaje osób prawnych

Przez pojęcie osób prawnych należy rozumieć zorganizowaną działalność wzorowaną na osobie fizycznej. Osoba prawna jest zatem tworem fikcyjnym, ułatwiającym podejmowanie działań politycznych, gospodarczych, społecznych, charytatywnych i innych w sposób zorganizowany. **Osoba prawna jest organizacją bądź masą majątkową, która korzysta z podmiotowości prawnej**. W pierwszym przypadku są to **korporacje i stowarzyszenia**, w których czynnikiem decydującym jest człowiek, w drugim przypadku są to **fundacje**, tutaj czynnikiem decydującym jest majątek.

Osobowość prawna jest przyznawana na podstawie ustawy. Nie istnieje zatem możliwość powołania innej osoby prawnej, o której nie ma mowy w przepisach prawa. Jednostka organizacyjna uzyskuje osobowość prawną z chwilą jej wpisu do właściwego rejestru, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Nie istnieje zatem jeden zespół cech charakteryzujący osobę prawną, są one bowiem określane dla każdego rodzaju osoby prawnej w odrębnych przepisach prawnych, np. dla uczelni wyższych istnieje ustawa o szkolnictwie wyższym, dla gmin istnieje ustawa o samorządzie terytorialnym itp.

Osoba prawna musi mieć siedzibę, podobnie jak osoba fizyczna posiada miejsce zamieszkania. Siedziba może być określona w statucie jednostki. Jeżeli w statucie brak ta-

kiego określenia, to wówczas siedzibą jednostki jest miejscowość, w której ma siedzibę jej organ zarządzający.

Prowadzone są wykazy osób prawnych. Najbardziej podstawowym wykazem osób prawnych jest Krajowy Rejestr Sądowy, w którym znajdują się m.in.: przedsiębiorstwa, spółki, stowarzyszenia i fundacje. Odrębne rejestry osób prawnych prowadzi też ME-NiS dla uczelni wyższych, MSWiA dla związków wyznaniowych.

Osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i w oparciu na niej statucie. Najczęściej jest to **zarząd i rada nadzorcza**. Przedstawicielem spółki może być również **pełnomocnik**. Pełnomocnik działa w granicach umocowania. Stąd przekroczenie umocowania rodzi odpowiedzialność cywilną, a nawet karną. W ramach odpowiedzialności cywilnej przekraczający swoje kompetencje jest zobowiązany do zwrotu tego, co otrzymał od drugiej strony w wykonaniu umowy, oraz do naprawienia szkody, którą druga strona poniosła przez to, że zawarła umowę np. nie wiedząc o braku umocowania. Rozwiązanie to stosuje się również wówczas, gdy umowa została zawarta w imieniu osoby prawnej, która nie istnieje.

W przypadku, gdy organy osoby prawnej nie mogą prowadzić spraw jednostki organizacyjnej, wówczas sąd ustanawia kuratora. Kurator zobowiązany jest głównie do powołania nowych organów osoby prawnej lub do jej likwidacji.

Osoby prawne z momentem ich powstania nabywają jednocześnie zdolność prawną i zdolność do czynności prawnej, tracą te cechy z momentem ich likwidacji. W przypadku spółek kapitałowych, tj. spółek z ograniczoną odpowiedzialnością i spółek akcyjnych, mogą one już funkcjonować w okresie ich rejestracji, wówczas są to tzw. spółki w organizacji. W trakcie funkcjonowania osoby prawnej jej zdolność do czynności prawnych może ulec ograniczeniu, np. w przypadku spółek, czy obecnie również uczelni wyższych, zdolność ta ulega ograniczeniu w przypadku postępowania układowego i naprawczego.

Osobami prawnymi są Skarb Państwa i jednostki organizacyjne, którym przepisy szczególne przyznają osobowość prawną. Przepisy dotyczące osób prawnych stosowane są również w odniesieniu do jednostek organizacyjnych, które nie mają osobowości prawnej, ale ustawa przyznaje im zdolność prawną.

7.1. Skarb Państwa

Pojęcie Skarbu Państwa nie jest tożsame z pojęciem państwa w sensie politycznym. Państwo bowiem nie tylko prowadzi określoną politykę, ale również posiada określony majątek i prawa majątkowe. Właśnie ze względu na ten fakt musi mieć struktury administracyjne (organy) zarządzające tym mieniem oraz które są stroną w czynnościach cywilnoprawnych. Z tej racji Skarb Państwa ponosi odpowiedzialność za powierzony mu majątek. Istnienie Skarbu Państwa nie zależy od dokonania jakiejś czynności prawnej, ani też nie jest on wpisywany do jakiegoś rejestru. Sposób i zakres reprezentacji Skarbu Państwa został określony w ustawie o Ministerstwie Skarbu Państwa.

Instytucją utożsamianą ze Skarbem Państwa jest Ministerstwo Skarbu Państwa. To ono dysponuje majątkiem narodowym. Nie jest to jednak jedyna instytucją dysponująca majątkiem narodowym, ten bowiem jest rozdystrybuowany pomiędzy inne ministerstwa, np. MON czy Ministerstwo Gospodarki i Ministerstwo Finansów. Również inne jednostki administracji państwowej odpowiadają za majątek państwowy, np. wojewodowie. Wyżej wymienione organy reprezentują Skarb Państwa w zakresie powierzonego im majątku.

Z działalnością Skarbu Państwa powiązane jest istnienie instytucji *stationes fisci*. Przez tę instytucję rozumie się jednostki organizacyjne, kierownikom których zostały powierzone zadania związane z zarządzaniem majątkiem państwowym i reprezentowanie Skarbu Państwa w stosunkach cywilnoprawnych wobec innych podmiotów.

Skarb Państwa jest w stosunkach cywilnoprawnych podmiotem praw i obowiązków, które dotyczą mienia państwowego nie należącego do innych państwowych osób prawnych. Do państwowych osób prawnych zaliczamy ponadto: przedsiębiorstwa państwowe, państwowe osoby prawne powoływane na podstawie indywidualnych ustaw, oraz fundacje, których jedynym fundatorem jest Skarb Państwa lub Narodowy Bank Polski.

Skarb Państwa jest jednostką autonomiczną, a zatem nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania przedsiębiorstw państwowych i innych osób prawnych. Na zasadzie wzajemności te jednostki organizacyjne nie ponoszą odpowiedzialności za zobowiązania Skarbu Państwa. Ta zasada może jednak na mocy przepisów szczególnych zostać zmieniona w poszczególnym przypadku.

7.2. Przedsiębiorstwa państwowe

Podstawę prawną funkcjonowania przedsiębiorstw państwowych stanowią dwie ustawy z 25 września 1981 roku, pierwsza z nich to ustawa o przedsiębiorstwie państwowym, druga to ustawa o samorządzie załogi przedsiębiorstwa państwowego. Ustawy te pozwoliły na powolne przechodzenie od systemu nakazowego funkcjonowania przedsiębiorstw państwowych do systemu wolnorynkowego. Przedsiębiorstwo państwowe powstaje na podstawie aktu założycielskiego dokonanego przez organ założycielski. Przedsiębiorstwo podlega wpisowi do rejestru, tak jak każdy inny podmiot gospodarczy. Dopiero z chwilą wpisu do rejestru przedsiębiorstwo państwowe uzyskuje osobowość prawną.

Organami przedsiębiorstwa państwowego są dyrektor oraz ogólne zebranie pracowników i rada pracownicza. Dyrektor jest kierownikiem przedsiębiorstwa oraz organem wykonawczym w stosunku do uchwał podejmowanych przez organy samorządu pracowniczego. Jest również pracownikiem przedsiębiorstwa. Dyrektor jest organem jednoosobowym, zatem sam podejmuje decyzje i jednoosobowo ponosi za nie odpowiedzialność. Niektóre jednak decyzje muszą być podejmowane przy współdziałaniu z osobami upoważnionymi, np. z pełnomocnikiem. Taka sytuacja ma miejsce w szczególności, gdy chodzi o decyzje przekraczające zwykły zarząd.

Wicedyrektor jest powoływany przez dyrektora i wykonuje zadania w zakresie powierzonym mu przez dyrektora. Nie jest organem przedsiębiorstwa. Do kierowania przedsiębiorstwem może zostać ustanowiony również pełnomocnik.

Ogólne zebranie pracowników winno odbywać się przynajmniej dwa razy w roku. Do jego zadań należy: uchwalanie statutu przedsiębiorstwa, roczna ocena działalności rady, uchwalanie wieloletnich planów działania przedsiębiorstwa, wystąpienie z wnioskiem do organu założycielskiego o odwołanie dyrektora.

Rada pracownica winna liczyć 15 członków. Może powoływać komisje i zespoły, które są organami pomocniczymi. Rada winna obradować przynajmniej raz na kwartał. Do kompetencji Rady należy m.in.: uchwalanie i zmiana rocznego planu przedsiębiorstwa, zatwierdzanie bilansu, podejmowanie decyzji w sprawie łączenia i podziału przedsiębiorstwa czy inne decyzje opiniodawcze.

W przypadku konfliktu pomiędzy radą pracowniczą a dyrektorem powoływana jest komisja rozjemcza, a w wyniku braku pozytywnych rozstrzygnięć komisji, spór może zostać rozwiązany przez sąd.

Ustawa samorządowa z 1990 roku wprowadziła nowy typ przedsiębiorstw państwowych, tj. przedsiębiorstwa komunalne. Organem założycielskim tych przedsiębiorstw jest jednostka samorządu terytorialnego.

7.3. Jednostki samorządu terytorialnego

Osobami prawnymi są również jednostki samorządu terytorialnego, województwa, powiaty i gminy. Podstawę prawną ich funkcjonowania stanowią ustawy samorządowe. Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego są szczególnymi osobami prawnymi, bowiem nie mogą zostać dotknięte upadłością.

Osobowość prawną posiadają gminy, powiaty i województwa samorządowe. Ponadto mogą być tworzone związki międzygminne, posiadające osobowość prawną. Jednostki te posiadają organy i mienie. Jednostki samorządu dysponują powierzonym mu majątkiem i ponoszą za niego odpowiedzialność zgodnie z zasadami odpowiedzialności jednostek samorządowych. Podstawą dysponowania nieruchomościami jest ustawa o gospodarce nieruchomościami i ustawa o planie zagospodarowania przestrzennego.

Podobnie jak w przypadku Skarbu Państwa w jednostkach samorządu terytorialnego nie występuje wyłącznie jeden organ dysponujący majątkiem komunalnym, lecz majątek ten jest rozdystrybuowany pomiędzy organy czy zakłady komunalne. One to ponoszą odpowiedzialność za powierzony im majątek w zakresie jaki określa ustawa lub statut jednostki samorządu terytorialnego.

Osobowość prawną oraz swój majątek posiadają również związki komunalne, ze względu na to, że ustawodawca przewidział możliwość realizacji większych przedsięwzięć przez kilka jednostek samorządowych. W ten sposób istnieje możliwość większej koncentracji kapitału. Związki komunalne mogą podjąć działania dopiero po ich zarejestrowaniu.

7.4. Związki wyznaniowe

Podstawą prawną funkcjonowania związków wyznaniowych w Polsce jest Konstytucja RP, stojąca na straży wolności sumienia i wyznania. W zakresie funkcjonowania w Polsce związków wyznaniowych istnieją jednak liczne odrębne regulacje prawne, tj. ustawa o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego i Konkordat RP ze Stolicą Apostolską, ustawa o gwarancjach wolności sumienia i wyznania oraz ustawa o ubezpieczeniu społecznym duchownych. Ponadto istnieją liczne uregulowania ustawowe z poszczególnymi związkami wyznaniowymi, w których przyznaje się tym związkom osobowość prawną. Tryb tworzenia nowych kościołów i związków wyznaniowych określa ustawa o gwarancjach wolności sumienia i wyznania. W Polsce obowiązuje tryb koncesyjny zakładania nowych związków, co oznacza, że organ rejestrujący może odmówić zarejestrowania nowego związku. Organem kompetentnym do rejestrowania nowych związków religijnych jest Biuro ds. Wyznań Przy Radzie Ministrów. Tam też prowadzony jest stosowny rejestr.

Związki wyznaniowe i Kościoły prowadzą nie tylko działalność *sensu stricte* religijną ale mogą prowadzić działalność gospodarczą czy charytatywną, dlatego też mogą być one podmiotem w obrocie cywilnoprawnym. Środki stąd otrzymane przeznaczone są na ich funkcjonowanie i utrzymanie.

7.5. Fundacje

Podstawą prawną funkcjonowania fundacji jest ustawa o fundacjach z 1984 roku. Fundacje swoimi korzeniami sięgają czasów Starożytnego Rzymu, gdzie odegrały one istotną rolę w rozwoju kultury Europejskiej. Szczególny wkład w rozwój tej instytucji wniosło chrześcijaństwo. Przez fundację rozumie się masę majątkową powołaną dla realizacji jakiegoś szczytnego celu społecznego, np. charytatywnego, oświatowego, wychowawczego itp. Z mocy ustawy fundacja posiada osobowość prawną, którą zyskuje dopiero po dokonaniu jej rejestracji w KRS-ie. Fundacja jest jednostką autonomiczną, a więc prowadzi własną księgowość. Zobowiązana jest również do prowadzenia okresowej sprawozdawczości.

Fundacja może być założona tak przez osobą fizyczną, jak i osobę prawną, w tym przez Skarb Państwa. Fundacja powoływana jest aktem fundacyjnym lub testamentem. Akt fundacyjny musi być sporządzony w formie aktu notarialnego. Fundacja może zostać powołana dla realizacji określonego celu, np. budowy szpitala, i po osiągnięciu celu fundacja gaśnie, albo też fundacja jest powoływana do realizacji określonego celu i wówczas działa aż do wyczerpania się zasobów majątkowych fundacji.

Istotnym elementem każdej fundacji jest majątek, który musi zostać wniesiony przez fundatora, lub też fundator musi wskazać sposób pozyskiwania środków koniecznych do realizacji celów fundacji. Fundacja może prowadzić działalność gospodarczą. Korzyści

jednak stąd osiągnięte musi przeznaczyć cele statutowe. Działalność gospodarcza winna być prowadzona w rozmiarach stosownych do potrzeb i celów fundacji. Fundacja może pozyskiwać również majątek ze składek, zbiorów publicznych, dotacji, subwencji, dywidend i zysków z akcji i udziałów.

Fundacja powoływana jest aktem założycielskim przez żyjącego fundatora lub przez fundatora zmarłego, który powołał fundację w testamencie i w nim przekazał majątek. Fundacja działa na podstawie ustawy i statutu. Statut może zostać sporządzony przez fundatora, jego pełnomocnika lub przez spadkobierców fundatora. Posiada organy, które prowadzą sprawy bieżące fundacji i reprezentują ją na zewnątrz. Do organów fundacji zalicza się radę fundacji i zarząd (dodatkowo może jeszcze być rada programowa). W przypadku nadużyć w fundacji może zostać ustanowiony zarządca przymusowy. Wobec fundacji może zostać wdrożone postępowanie upadłościowe, wówczas ustanawiany jest syndyk masy upadłościowej.

7.6. Stowarzyszenia

Stowarzyszenie. Konstytucja RP gwarantuje wolności zrzeszania się zgodnie z Powszechną Deklaracją Praw Człowieka i Międzynarodowym Paktem Praw Obywatelskich i Politycznych, umożliwienia obywatelom równego, bez względu na przekonania, prawa czynnego uczestniczenia w życiu publicznym i wyrażania zróżnicowanych poglądów oraz realizacji indywidualnych zainteresowań, Podstawę prawną działania stowarzyszenia jest ustawa prawo o stowarzyszeniach z 1989 roku.

Stowarzyszenie jest dobrowolnym, samorządnym, trwałym zrzeszeniem o celach niezarobkowych. Stowarzyszenie samodzielnie określa swoje cele, programy działania i struktury organizacyjne oraz uchwała akty wewnętrzne dotyczące jego działalności. Stowarzyszenie opiera swoją działalność na pracy społecznej członków; do prowadzenia swych spraw może zatrudniać pracowników. Stowarzyszenie musi działać zgodnie z prawem. Prawo zrzeszania się w stowarzyszeniach może podlegać ograniczeniom przewidzianym jedynie przez ustawy, niezbędnym do zapewnienia interesów bezpieczeństwa państwowego lub porządku publicznego oraz ochrony zdrowia lub moralności publicznej albo ochrony praw i wolności innych osób.

Stowarzyszenie jest dobrowolnym, samorządnym, trwałym zrzeszeniem o celach niezarobkowych. Stowarzyszenie samodzielnie określa swoje cele, programy działania i struktury organizacyjne oraz uchwała akty wewnętrzne dotyczące jego działalności. Stowarzyszenie opiera swoją działalność na pracy społecznej członków; do prowadzenia swych spraw może zatrudniać pracowników. Nikogo nie wolno zmuszać do udziału w stowarzyszeniu lub ograniczać jego prawa do wystąpienia ze stowarzyszenia. Nikt nie może e ponosić ujemnych następstw z powodu przynależności do stowarzyszenia albo pozostawania poza nim.

Prawo przynależność do stowarzyszenia posiada osoba pełnoletnia, posiadająca zdolność do czynności prawnych i nie pozbawiona praw publicznych. Małoletni w wieku od

16 do 18 lat, którzy mają ograniczoną zdolność do czynności prawnych, mogą należeć do stowarzyszeń i korzystać z czynnego i biernego prawa wyborczego, z tym że w składzie zarządu stowarzyszenia większość muszą stanowić osoby o pełnej zdolności do czynności prawnych. Małoletni poniżej 16 lat mogą, za zgodą przedstawicieli ustawowych, należeć do stowarzyszeń według zasad określonych w ich statutach, bez prawa udziału w głosowaniu na walnych zebraniach członków oraz bez korzystania z czynnego i biernego prawa wyborczego do władz stowarzyszenia.

Cudzoziemcy mający miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej mogą zrzeszać się w stowarzyszeniach, zgodnie z przepisami obowiązującymi obywateli polskich. Cudzoziemcy nie mający miejsca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej mogą wstępować do stowarzyszeń, których statuty przewidują taką możliwość.

Stowarzyszenia międzynarodowe mogą być tworzone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej według zasad określonych w ustawie. Stowarzyszenia mogą należeć do organizacji międzynarodowych na warunkach określonych w ich statutach, jeżeli nie narusza to zobowiązań wynikających z umów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest stroną.

Przepisów prawnych o stowarzyszeniach nie stosuje się do:

- organizacji społecznych działających na podstawie odrębnych ustaw lub umów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest stroną,
- kościołów i innych związków wyznaniowych oraz ich osób prawnych,
- organizacji religijnych, których sytuacja prawna jest uregulowana ustawami o stosunku państwa do kościołów i innych związków wyznaniowych, działających w obrębie tych kościołów i związków,
- komitetów wyborczych utworzonych w związku z wyborami do Sejmu, Senatu, wyborem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, wyborami do Parlamentu Europejskiego lub wyborami do organów samorządu terytorialnego,
- partii politycznych.

Stowarzyszenia podlegają obowiązkowi wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Nadzór nad działalnością stowarzyszeń należy do:

- wojewody właściwego ze względu na siedzibę stowarzyszenia – w zakresie nadzoru nad działalnością stowarzyszeń jednostek samorządu terytorialnego,
- starosty właściwego ze względu na siedzibę stowarzyszenia – w zakresie nadzoru nad innymi stowarzyszeniami.

Organ nadzorujący ma prawo:

- żądać dostarczenia przez zarząd stowarzyszenia, w wyznaczonym terminie, odpisów uchwał walnego zebrania członków (zebrania delegatów),
- żądać od władz stowarzyszenia niezbędnych wyjaśnień.

W razie niezastosowania się stowarzyszenia do tych wymagań, sąd, na wniosek organu nadzorującego, może nałożyć grzywnę w wysokości jednorazowo nie wyższej niż 5000 zł. Od grzywny można zwolnić, jeżeli po jej wymierzeniu stowarzyszenie nie-

zwłocznie zastosuje się do wymagań organu nadzorującego. Stowarzyszenie, w terminie 7 dni, może wystąpić do sądu o zwolnienie od grzywny. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w funkcjonowaniu stowarzyszenia sąd, na wniosek organu nadzorującego lub prokuratora, może:

- udzielić upomnienia władzom stowarzyszenia,
- uchylić niezgodną z prawem lub statutem uchwałę stowarzyszenia,
- rozwiązać stowarzyszenie, jeżeli jego działalność wykazuje rażące lub uporczywe naruszanie prawa albo postanowień statutu i nie ma warunków do przywrócenia działalności zgodnej z prawem lub statutem.

Rozpoznając wniosek o rozwiązanie stowarzyszenia, sąd może zobowiązać władze stowarzyszenia do usunięcia nieprawidłowości w określonym terminie i zawiesić postępowanie. W razie bezskutecznego upływu terminu, sąd, na wniosek organu nadzorującego lub z własnej inicjatywy, podejmie zawieszono postępowanie. Ponadto, gdy stowarzyszenie nie posiada zarządu zdolnego do działań prawnych, sąd, na wniosek organu nadzorującego lub z własnej inicjatywy, ustanawia dla niego kuratora. Kurator jest obowiązany do zwołania w okresie nie dłuższym niż 6 miesięcy walnego zebrania członków (zebrania delegatów) stowarzyszenia w celu wyboru zarządu. Do czasu wyboru zarządu, kurator reprezentuje stowarzyszenie w sprawach majątkowych wymagających bieżącego załatwienia. Wynagrodzenie kuratora pokrywa się z majątku stowarzyszenia.

Na wniosek organu nadzorującego sąd wydaje postanowienie o rozwiązaniu stowarzyszenia, w razie gdy:

- liczba członków stowarzyszenia zmniejszyła się poniżej liczby członków wymaganych do jego założenia,
- stowarzyszenie nie posiada przewidzianych w ustawie władz i nie ma warunków do ich wyłonienia w okresie nie dłuższym niż rok.

Tworzenie stowarzyszeń. Stowarzyszenie może być powołane do życia jedynie przez osoby fizyczne. Osoba prawna może być jedynie wspierającym członkiem stowarzyszenia. Do założenia stowarzyszenia konieczne jest minimum piętnaście osób. Osoby te uchwalają statut stowarzyszenia i wybierają komitet założycielski. Podstawowym aktem jest statut. Statut stowarzyszenia określa w szczególności: nazwę stowarzyszenia, odróżniającą je od innych stowarzyszeń, organizacji i instytucji, teren działania i siedzibę stowarzyszenia, cele i sposoby ich realizacji, sposób nabywania i utraty członkostwa, przyczyny utraty członkostwa oraz prawa i obowiązki członków, władze stowarzyszenia, tryb dokonywania ich wyboru, uzupełniania składu oraz ich kompetencje, sposób reprezentowania stowarzyszenia oraz zaciągania zobowiązań majątkowych, a także warunki ważności jego uchwał, sposób uzyskiwania środków finansowych oraz ustanawiania składek członkowskich, zasady dokonywania zmian statutu, sposób rozwiązania się stowarzyszenia.

Stowarzyszenie może również tworzyć terenowe jednostki organizacyjne, w tym przypadku obowiązane jest określić w statucie strukturę organizacyjną i zasady tworzenia tych jednostek. Komitet założycielski składa do sądu rejestrowego wniosek o rejestra-

cję wraz ze statutem, listą założycieli, zawierającą imiona i nazwiska, datę i miejsce urodzenia, miejsce zamieszkania oraz własnoręczne podpisy założycieli, protokół z wyboru komitetu założycielskiego, a także informację o adresie tymczasowej siedziby stowarzyszenia. Wniosek o zarejestrowanie winien zostać rozpoznany przez sąd nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Sąd rejestrowy odmawia zarejestrowania stowarzyszenia, jeżeli nie spełnia ono warunków określonych w ustawie. Ponadto sąd rejestrowy przed wydaniem postanowienia o zarejestrowaniu stowarzyszenia, jeżeli uzna za niezbędne dokonanie dodatkowych ustaleń, wyznacza w tym celu posiedzenie wyjaśniające. Stowarzyszenie otrzymuje osobowość prawną z chwilą wpisania do rejestru.

Organami stowarzyszenia są walne zebranie członków oraz zarząd i organ kontrolny. Statut może przewidywać zamiast walnego zebrania członków zebranie delegatów lub zastąpienie walnego zebrania członków zebraniem delegatów, jeżeli liczba członków przekroczy określoną w statucie wielkość. W takich przypadkach statut określa zasady wyboru delegatów i czas trwania ich kadencji.

Majątek stowarzyszenia. Majątek stowarzyszenia powstaje ze składek członkowskich, darowizn, spadków, zapisów, dochodów z własnej działalności, dochodów z majątku stowarzyszenia oraz z ofiarności publicznej. Stowarzyszenie, z zachowaniem obowiązujących przepisów, może przyjmować darowizny, spadki i zapisy oraz korzystać z ofiarności publicznej. Stowarzyszenie może prowadzić działalność gospodarczą, według ogólnych zasad określonych w odrębnych przepisach. Dochód z działalności gospodarczej stowarzyszenia służy realizacji celów statutowych i nie może być przeznaczony do podziału między jego członków. Ponadto stowarzyszenie może otrzymywać dotację.

Likwidacja stowarzyszeń. W razie rozwiązania się stowarzyszenia na podstawie własnej uchwały, likwidatorami stowarzyszenia są członkowie jego zarządu, jeżeli statut lub, w razie braku odpowiednich postanowień statutu, uchwała ostatniego walnego zebrania członków (zebrania delegatów) tego stowarzyszenia nie stanowi inaczej. W razie rozwiązania stowarzyszenia przez sąd, zarządza on jego likwidację, wyznaczając likwidatora.

Obowiązkiem likwidatora jest przeprowadzenie likwidacji w możliwie najkrótszym czasie, w sposób zabezpieczający majątek likwidowanego stowarzyszenia przed nieuzasadnionym uszczupleniem. Likwidator w szczególności powinien:

- zawiadomić sąd o wszczęciu likwidacji i wyznaczeniu likwidatora, z podaniem swego nazwiska, imienia i miejsca zamieszkania,
- dokonywać czynności prawnych niezbędnych do przeprowadzenia likwidacji, podając do publicznej wiadomości o wszczęciu postępowania likwidacyjnego,
- po zakończeniu likwidacji zgłosić sądowi wniosek o wykreślenie stowarzyszenia z Krajowego Rejestru Sądowego.

Likwidacja nie może trwać dłużej niż jeden rok. Jeżeli likwidacja nie zostanie zakończona w tym okresie, likwidatorzy zobowiązani są do przedstawienia przyczyny opóźnienia sądowi, który w razie uznania opóźnienia za usprawiedliwione przedłuża termin likwidacji lub zarządza zmianę likwidatorów. Majątek zlikwidowanego stowarzyszenia

przeznacza się na cel określony w statucie lub w uchwale walnego zebrania członków (zebrania delegatów) o likwidacji stowarzyszenia. W razie braku postanowienia statutu lub uchwały w tej sprawie, sąd orzeka o przeznaczeniu majątku na określony cel społeczny. Koszty likwidacji pokrywa się z majątku likwidowanego stowarzyszenia.

Stowarzyszenia zwykłe. Uproszczoną formą stowarzyszenia jest stowarzyszenie zwykłe, nie posiadające osobowości prawnej. Stowarzyszenia takie mogą zostać powołane do życia przez co najmniej trzy osoby. Zobowiązane są one do uchwalenia regulaminu działalności, określając w szczególności jego nazwę, cel, teren i środki działania, siedzibę oraz przedstawiciela reprezentującego stowarzyszenie. O utworzeniu stowarzyszenia zwykłego jego założyciele informują na piśmie właściwy, ze względu na przyszłą siedzibę stowarzyszenia, organ nadzorujący. Jeżeli w ciągu 30 dni od dnia uzyskania informacji o założeniu stowarzyszenia zwykłego nie zakazano jego działalności, może ono rozpocząć działalność. Sąd rejestrowy, na wniosek organu nadzorującego lub prokuratora, może zakazać założenia stowarzyszenia zwykłego, jeżeli nie spełnia ono warunków określonych prawem.

Stowarzyszenie zwykłe nie może:

- powoływać terenowych jednostek organizacyjnych,
- łączyć się w związki stowarzyszeń,
- zrzekać osób prawnych,
- prowadzić działalności gospodarczej,
- przyjmować darowizn, spadków i zapisów oraz otrzymywać dotacji, a także korzystać z ofiarności publicznej.

Stowarzyszenie zwykłe uzyskuje środki na swoją działalność ze składek członkowskich.

7.7. Spółki

Osobowość prawną posiadają niektóre spółki prawa handlowego. Chodzi o spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością oraz o spółkę akcyjną. Pozostałe cztery spółki, tj. partnerska, jawna, komandytowa i komandytowo-akcyjna, zaliczane są do spółek osobowych i nie posiadają osobowości prawnej, są bowiem tzw. osobami prawnymi ułomnymi. Podstawowym aktem prawnym regulującym powstanie i funkcjonowanie spółek jest kodeks spółek handlowych oraz ustawa prawo działalności gospodarczej, ustawa o swobodzie działalności gospodarczej. Szczegółowe rozpoznanie kwestii związanych z spółkami dokonywane jest w ramach przedmiotu prawo handlowe, stąd w tym punkcie przedstawione zostaną jedynie najważniejsze zagadnienia.

Spółki handlowe powoływane są do życia na podstawie umowy lub aktu założycielskiego sporządzonego w formie aktu notarialnego. Są to jednocześnie podstawowe akty prawne w spółkach. Spółki mogą być powołane do życia przez osoby fizyczne lub prawne. Spółki prawa handlowego podlegają obowiązkowi wpisu do KRS-u. Obowiązek ten spoczywa na zarządzie. Osobowość zyskują dopiero po dokonaniu wpisu. Obecnie jednak

spółki te mogą podejmować działania już w okresie oczekiwania na dokonanie wpisu. W takim przypadku do nazwy spółki dopisuje się „spółka w organizacji”. Sąd rejestrowy może ze względu na bezpieczeństwo państwa lub porządek publiczny odmówić dokonania rejestracji spółki. Odmowa również może wystąpić ze względu na wady formalne wniosku, wówczas sąd wyznacza termin dodatkowy w celu uzupełnienia wniosku.

Spółka posiada organy, którymi są: zgromadzenie wspólników w spółce z o.o. lub walne zgromadzenie akcjonariuszy w spółce akcyjnej. Są to organy uchwałodawcze. Organem wykonawczym jest zarząd, zaś organem kontrolnym jest rada nadzorcza lub komisja rewizyjna. Zarząd może jeszcze ustanowić prokurentów, którzy mają prawo podejmowania działań w imieniu spółki.

Spółka swoją działalność kończy w przypadkach przewidzianych w umowie lub akcie założycielskim, w przypadku ogłoszenia upadłości, podjęcia jednomyślnej uchwały przez wspólników lub akcjonariuszy albo też na podstawie decyzji sądu.

7.8. Spółdzielnie

Podstawowym aktem prawnym regulującym powstanie i funkcjonowanie spółdzielni jest ustawa prawo spółdzielcze. Ponadto, dla poszczególnych typów spółdzielni istnieją odrębne akty prawne, wśród których należy wymienić: ustawa o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, spółdzielniach mieszkaniowych; spółdzielczość inwalidzka regulowana jest na podstawie ustawy o zatrudnieniu i bezrobociu i licznych rozporządzeniach; spółdzielczość pracy regulowana jest na podstawie ustawy o zezwoleniach na wykonywanie przemysłu, rzemiosła, handlu i niektórych usług przez jednostki gospodarki nieuspołecznionej i licznych rozporządzeniach; spółdzielczość rzemieślnicza na podstawie ustawy o wykonywaniu i organizacji rzemiosła.

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób. Mogą to być zarówno osoby fizyczne jak i prawne. Skład osobowy nie jest stały i może w trakcie funkcjonowania spółdzielni ulegać zmianie. Spółdzielnia prowadzi wspólną działalność gospodarczą w interesie swoich członków. Jednocześnie może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska. Podstawowym dokumentem dla spółdzielni jest statut, zawierający najważniejsze dane, takie jak nazwę, czas trwania, przedmiot, prawa i obowiązki członków itp.

Spółdzielnię może powołać minimum 10 osób fizycznych lub trzy osoby prawne. W przypadku spółdzielni rolniczych wymagane jest minimum 5 osób fizycznych. Spółdzielnia podlega obowiązkowi wpisu do KRS-u i dopiero z momentem wpisania nabywa osobowość prawną.

Organami spółdzielni są:

- walne zgromadzenie,
- rada nadzorcza,
- zarząd,

- w spółdzielniach, w których walne zgromadzenie jest zastąpione przez zebranie przedstawicieli - zebrania grup członkowskich

Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w paragrafie poprzedzającym, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Ponadto spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem. Musi też prowadzić sprawozdawczość finansową.

Łączenie spółdzielni. Na podstawie uchwały walnego zgromadzenia spółdzielnie mogą się łączyć. Połączenie oraz wynikające z niego zmiany statutu wywierają skutek od chwili wpisania ich do Krajowego Rejestru Sądowego. Wskutek połączenia majątek spółdzielni przejętej przechodzi na spółdzielnię przejmującą, a wierzyciele i dłużnicy pierwszej stają się wierzycielami i dłużnikami drugiej. **Podział spółdzielni.** Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały walnego zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa spółdzielnia.

Likwidacja spółdzielni. Spółdzielnia może ulec likwidacji w przypadku:

- upływu okresu, na który, w myśl statutu, spółdzielnię utworzono,
- zmniejszenia się liczby członków poniżej wskazanej w statucie lub w ustawie, jeżeli spółdzielnia w terminie jednego roku nie zwiększy liczby członków do wymaganej wielkości,
- zgodnych uchwał walnych zgromadzeń zapadłych większością 3/4 głosów na dwóch kolejno po sobie następujących walnych zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni.

Likwidacja spółdzielni musi zostać zgłoszona przez likwidatora do KRS-u. Likwidatorami spółdzielni mogą być członkowie ostatniego zarządu lub osoby wybrane przez walne zgromadzenie. Ale likwidator może nie być członkiem spółdzielni, a co więcej likwidatorem może być także osoba prawna. Likwidator nie może zawierać nowych umów, chyba że jest to konieczne do przeprowadzenia likwidacji spółdzielni. Dalej idące ograniczenia może ustanowić organ, który wyznaczył likwidatora. Ograniczenia takie powinny być niezwłocznie zgłoszone przez likwidatora do Krajowego Rejestru Sądowego. Likwidator może być odwołany w każdej chwili przez organ, który go wyznaczył.

Po zakończeniu likwidacji, likwidator przedstawia walnemu zgromadzeniu do zatwierdzenia sprawozdanie finansowe na dzień zakończenia likwidacji. Jeżeli zwołanie walnego zgromadzenia napotyka poważne trudności, likwidator przedstawia sprawozdanie finansowe do zatwierdzenia związkowi rewizyjnemu, w którym spółdzielnia jest zrzeszona. Po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego na dzień zakończenia likwidacji, likwidator zgłasza do Krajowego Rejestru Sądowego wniosek o wykreślenie spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego oraz przekazuje księgi i dokument zlikwidowanej spółdzielni do przechowania. Wykreślenie powinno być ogłoszone przez sąd.

Upadłość spółdzielni. Spółdzielnia może zostać dotknięta upadłością. Ogłoszenie upadłości spółdzielni następuje w razie jej niewypłacalności. Obowiązek wystąpienia z wnioskiem o ogłoszenie upadłości spoczywa na zarządzie lub likwidatorze, jeżeli niewypłacalność pojawiła się w fazie likwidacji spółdzielni. Pomimo niewypłacalności spółdzielni walne zgromadzenie może podjąć uchwałę o dalszym istnieniu spółdzielni, jeżeli wskaże środki umożliwiające wyjście jej ze stanu niewypłacalności.

Z wnioskiem o ogłoszenie upadłości spółdzielni będącej w stanie likwidacji obowiązuje jest wystąpić do sądu likwidator, niezwłocznie po stwierdzeniu niewypłacalności spółdzielni.

Rolnicze spółdzielnie produkcyjne. Przedmiotem działalności rolniczej spółdzielni produkcyjnej jest prowadzenie wspólnego gospodarstwa rolnego oraz działalności na rzecz indywidualnych gospodarstw rolnych członków. Spółdzielnia może również prowadzić inną działalność gospodarczą. Członkami spółdzielni mogą być rolnicy będący:

- właścicielami lub posiadaczami samoistnymi gruntów rolnych;
- dzierżawcami, użytkownikami lub innymi posiadaczami zależnymi gruntów rolnych;
- członkami spółdzielni mogą być również inne osoby mające kwalifikacje przydatne do pracy w spółdzielni.

Statut spółdzielni może przewidywać, że członek posiadający grunty jest obowiązany wnieść je w całości lub części jako wkład do spółdzielni. Przez wkład gruntowy rozumie się grunty oraz budynki lub ich części i inne urządzenia trwale z gruntem związane, znajdujące się na tych gruntach w chwili ich wniesienia. Wniesienie wkładu gruntowego przez posiadacza zależnego wymaga zgody właściciela. Użytkowanie przez spółdzielnię wkładów gruntowych jest odpłatne. Statut określa zasady wynagradzania za użytkowanie tych wkładów. Grunty wniesione jako wkłady ocenia się na zasadzie szacunku porównawczego ich wartości użytkowej. Budynki i inne urządzenia stanowiące wkład szacuje się w pieniądzu według stanu i cen z dnia wniesienia. Członek będący właścicielem gruntu stanowiącego jego wkład może tym gruntem rozporządzać aktami między żyjącymi lub na wypadek śmierci, jednakże o zamierzonym przeniesieniu własności gruntu na osobę niebędącą członkiem tej samej spółdzielni powinien spółdzielnię uprzedzić co najmniej na trzy miesiące przed dokonaniem tej czynności.

W wypadku gdy grunt został wniesiony przez posiadacza samoistnego, a do chwili ustania członkostwa zasiedzenie nie nastąpiło, przedmiotem dalszego zasiedzenia staje się działka zamienna. Następcy prawni członka, jak również niebędący członkami właściciele gruntów wniesionych za ich zgodą do spółdzielni, mogą wycofać wkład gruntowy według zasad odnoszących się do członka, który wypowiedział członkostwo.

Statut spółdzielni może zobowiązywać członków do wniesienia określonego wkładu pieniężnego. Na poczet tego wkładu spółdzielnia może przyjąć środki produkcji, jak: inwentarz żywy, pasze, materiał siewny, urządzenia, maszyny i narzędzia przydatne we wspólnym gospodarstwie. Środki te podlegają oszacowaniu według stanu i cen z dnia wniesienia. Wkład pieniężny, jak i środki produkcji wniesione na jego poczet są przeli-

czane według zasad określonych w statucie. Wkład pieniężny podlega zwrotowi w wypadku ustania członkostwa. Zwrot następuje w gotówce.

Praca. Zdolny do pracy członek spółdzielni ma prawo i obowiązek pracować w spółdzielni w rozmiarze ustalonym corocznie przez zarząd, stosownie do potrzeb wynikających z planu działalności gospodarczej spółdzielni. Przy przydzielaniu pracy członkom, spółdzielnia powinna uwzględniać ich kwalifikacje zawodowe i osobiste. Oprócz członków spółdzielnia może zatrudniać także ich domowników. Za domownika członka uważa się każdego członka jego rodziny, a także inne osoby, jeżeli zamieszkują z nim wspólnie i prowadzą z nim wspólne gospodarstwo domowe. Spółdzielnia poza członkami i domownikami może zatrudniać stosownie do swoich potrzeb również inne osoby na podstawie umowy o pracę lub na podstawie innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

Roszczeń z tytułu wynagrodzenia za pracę członek może dochodzić w drodze sądowej bez wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego. Roszczenia członka i domownika z tytułu wykonywanej pracy przedawniają się z upływem lat trzech od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne.

Spółdzielnie kółek rolniczych (usług rolniczych). Przedmiotem gospodarczej działalności spółdzielni kółek rolniczych (usług rolniczych) jest świadczenie usług dla rolnictwa i innych rodzajów usług wynikających z potrzeb środowiska wiejskiego. Spółdzielnia może również zajmować się wytwarzaniem środków i materiałów dla rolnictwa, przetwórstwem rolnym i produkcją rolną (prowadzeniem gospodarstwa rolnego). W wypadku gdy spółdzielnia zrzesza obok osób prawnych również osoby fizyczne i zajmuje się produkcją rolną (prowadzeniem gospodarstwa rolnego), a jej członkowie – osoby fizyczne – mają według statutu wynikający z członkostwa obowiązek wnoszenia w całości lub części wkładów gruntowych i pieniężnych, to w braku odmiennych postanowień statutowych stosuje się do nich odpowiednio przepisy dotyczące rolniczych spółdzielni produkcyjnych.

Spółdzielnie pracy. Przedmiotem gospodarczej działalności spółdzielni pracy jest prowadzenie wspólnego przedsiębiorstwa w oparciu o osobistą pracę członków. Przedmiotem działalności spółdzielni inwalidów i spółdzielni niewidomych jest zawodowa i społeczna rehabilitacja inwalidów i niewidomych przez pracę w prowadzonym wspólnie przedsiębiorstwie. Spółdzielnie pracy rękodzieła ludowego i artystycznego tworzą nowe i kultywują tradycyjne wartości kultury materialnej, organizują i rozwijają rękodzieło ludowe i artystyczne, sztukę i przemysł artystyczny. W celu zapewnienia warunków wykonywania zadań statutowych, mających szczególny charakter społeczny, spółdzielnie te korzystają z wszechstronnej pomocy organów władzy państwowej oraz administracji rządowej i samorządowej oraz ze zwolnień i ulg w świadczeniach publicznoprawnych.

Spółdzielnia i członek spółdzielni mają obowiązek pozostawania ze sobą w stosunku pracy. Poza wyjątkami przewidzianymi w przepisach ustawy, odmowa nawiązania stosunku pracy lub pozostawania w takim stosunku, stanowi naruszenie istotnych praw i obowiązków wynikających ze stosunku członkostwa. Członek ma prawo do zatrudnie-

nia stosownie do swoich kwalifikacji zawodowych i osobistych oraz aktualnych możliwości gospodarczych spółdzielni. Stosunek pracy pomiędzy spółdzielnią a jej członkiem nawiązuje się przez spółdzielczą umowę o pracę. Za pracę w spółdzielni członek spółdzielni otrzymuje wynagrodzenie, na które składa się wynagrodzenie bieżące i udział w części nadwyżki bilansowej, przeznaczonej do podziału między członków zgodnie z zasadami ustalonymi w statucie.

Wykluczenie nie może nastąpić po upływie jednego miesiąca od uzyskania przez spółdzielnię wiadomości o okolicznościach je uzasadniających. Wykluczenie członka, który był zatrudniony na podstawie spółdzielczej umowy o pracę, pociąga za sobą skutki, jakie przepisy prawa pracy wiążą z rozwiązaniem przez zakład pracy umowy o pracę bez wypowiedzenia z winy pracownika.

Spółdzielnie socjalne. Spółdzielnie socjalne mogą tworzyć:

- osoby bezrobotne, w rozumieniu przepisów o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy,
- osoby, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-4, 6 i 7 ustawy z dnia 13 czerwca 2003 r. o zatrudnieniu socjalnym,
- niepełnosprawni, w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

Nazwa spółdzielni, niezależnie od jej brzmienia, musi zawierać oznaczenie „spółdzielnia socjalna”. Spółdzielnia socjalna może połączyć się wyłącznie z inną spółdzielnią socjalną. Spółdzielnia socjalna może podzielić się na podstawie uchwały walnego zgromadzenia, podjętej zwykłą większością głosów, wyłącznie w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa spółdzielnia socjalna.

Spółdzielnia inwalidów i spółdzielnia niewidomych staje się spółdzielnią socjalną na podstawie uchwały walnego zgromadzenia, podjętej zwykłą większością głosów.

Przedmiotem działalności spółdzielni socjalnej jest prowadzenie wspólnego przedsiębiorstwa w oparciu o osobistą pracę członków, w celu zawodowej i społecznej integracji przez członków. Spółdzielnie socjalne mogą zatrudniać inne osoby, przy pracach wymagających szczególnych kwalifikacji, których nie posiadają członkowie spółdzielni. Liczba tych osób nie może być większa niż jedna na pięciu członków spółdzielni.

W spółdzielniach socjalnych, w których liczba członków nie przekracza 15, nie powołuje się rady nadzorczej, zaś jej zadania wykonuje walne zgromadzenie, a prawo kontroli działalności spółdzielni przysługuje każdemu członkowi. W spółdzielniach socjalnych całość nadwyżki bilansowej walne zgromadzenie przeznaczają na fundusz zasobowy spółdzielni.

Związki spółdzielcze. Spółdzielnie mogą zakładać związki rewizyjne i przystępować do takich związków. Liczba założycieli związku rewizyjnego nie może być mniejsza niż dziesięć. Celem związku rewizyjnego jest zapewnienie zrzeszonym w nim spółdzielniom pomocy w ich działalności statutowej. Związek rewizyjny nabywa osobowość prawną z chwilą wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego. Do zadań związku rewizyjnego należy:

- przeprowadzanie lustracji zrzeszonych spółdzielni;
- prowadzenie na rzecz zrzeszonych spółdzielni działalności instruktażowej, doradczej, kulturalno-oświatowej, szkoleniowej i wydawniczej;
- reprezentowanie interesów zrzeszonych spółdzielni wobec organów administracji państwowej i organów samorządu terytorialnego;
- reprezentowanie zrzeszonych spółdzielni za granicą;
- inicjowanie i rozwijanie współpracy między spółdzielniami oraz współdziałanie z placówkami naukowo-badawczymi;

wykonywanie innych zadań przewidzianych w ustawie oraz statucie.

Krajowy Samorząd Spółdzielczy. Najwyższym organem samorządu spółdzielczego jest Kongres Spółdzielczości zwoływany co 4 lata. Kongres Spółdzielczości zwołuje Krajowa Rada Spółdzielcza, która określa liczbę, zasady i tryb wyboru delegatów na Kongres. Kongres Spółdzielczości dokonuje oceny stanu spółdzielczości w Rzeczypospolitej Polskiej oraz warunków i możliwości jej rozwoju, uchwała statut Krajowej Rady Spółdzielczej, zasady finansowania jej działalności przez organizacje spółdzielcze, dokonuje wyboru członków Rady oraz określa zasady odwoływania jej członków.

Naczelnym organem samorządu spółdzielczego jest Krajowa Rada Spółdzielcza. Do zadań Rady należy:

- reprezentowanie polskiego ruchu spółdzielczego w kraju i za granicą;
- współdziałanie z naczelnymi organami państwowymi w sprawach dotyczących ruchu spółdzielczego;
- inicjowanie i opiniowanie aktów prawnych dotyczących spółdzielczości i mających dla niej istotne znaczenie;
- badanie i ocena form, warunków, kierunków oraz wyników działalności ruchu spółdzielczego i przedstawianie informacji i wniosków naczelnym organom państwowym;
- organizowanie działalności naukowo-badawczej, szkoleniowej i informacyjnej, propagowanie działalności kulturalno-oświatowej członków, podejmowanie inicjatyw związanych z rozwojem ruchu spółdzielczego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym rozwoju spółdzielczości uczniowskiej, oraz kształtowanie sprzyjających warunków dla rozwoju ruchu spółdzielczego;
- inicjowanie i rozwijanie współpracy międzyspółdzielczej i szerzenie idei spółdzielczego współdziałania;
- organizowanie postępowania rozjemczego w sporach między organizacjami spółdzielczymi;
- współdziałanie ze związkami rewizyjnymi w realizacji zadań wynikających z ustawy.

Krajowa Rada Spółdzielcza posiada osobowość prawną. Krajowa Rada Spółdzielcza działa na podstawie statutu, który określa szczegółowe zasady i tryb jej działania. Statut i jego zmiany stają się skuteczne po stwierdzeniu przez Sąd Wojewódzki w Warszawie w postępowaniu nieprocesowym

7.9. Inne osoby prawne

Specyficzną grupę osób prawnych stanowią podmioty samorządu gospodarczego, rzemiosła i samorządy wolnych zawodów. Tego typu organizacje są bardzo stare i swoimi korzeniami sięgają czasów Starożytnego Rzymu. Rozwijały się one dynamicznie w okresie między wojnami w XX wieku. W okresie realnego socjalizmu swoboda zrzeszania się rzemieślników i reprezentantów wolnych zawodów została zniesiona ustawą z 1950 roku. Podstawę prawną obecnego funkcjonowania samorządów gospodarczych stanowi ustawa z 1989 roku o samorządzie zawodowym niektórych podmiotów gospodarczych i o izbach gospodarczych.

Izby gospodarcze tworzy grupa podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. Wewnętrznym aktem prawnym jest statut uchwalony przez zgromadzenie członków założycieli Izby. Izby podlegają obowiązkowi wpisu do rejestru, i z tą chwilą też uzyskują osobowość prawną. Najbardziej znana jest Krajowa Izba Gospodarcza, Izba Przemysłowo-Handlowa Inwestorów Zagranicznych czy Polsko-Włoska Izba Handlowa.

Podstawą funkcjonowania samorządów rzemieślniczych jest ustawa z 1989 roku o rzemiośle. Do podmiotów samorządu rzemiosła zalicza się:

- cechy, minimum 10 osób,
- spółdzielnie rzemieślnicze,
- izby rzemieślnicze,

Związek Rzemiosła Polskiego, będący ogólnopolską reprezentacją rzemiosła.

Samorządy wolnych zawodów tworzone są na podstawie odrębnych ustaw, wydawanych dla poszczególnych rodzajów wolnych zawodów. Do takich aktów prawnych zalicza się m.in. ustawę o izbach aptekarskich, o samorządzie pielęgniarek i położnych, o radach prawnych, o adwokatach itp. Samorządy wolnych zawodów stoją nie tylko na straży praw danej grupy zawodowej, ale również posiadają uprawnienia normotwórcze w stosunku do swoich członków, np. wprowadzając nowe wymogi do wykonywania zawodu, oraz mogą prowadzić sądownictwo wobec swoich członków, tzw. odpowiedzialność dyscyplinarna członków danej grupy zawodowej.

7.10. Ułomne osoby prawne

W obrocie cywilnoprawnym funkcjonują jeszcze inne jednostki organizacyjne, które nie posiadają osobowości prawnej, a nie są też osobami fizycznymi. Do takich jednostek należy zaliczyć przede wszystkim spółki osobowe prawa handlowego. Tego typu organizacje mają wiele cech właściwych osobom prawnym, ale nie wszystkie. W literaturze cywilistycznej mówi się o cechach, które posiada każda osoba prawna, i są to: struktura organizacyjna, własny majątek, zdolność procesowa, odpowiedzialność własnym majątkiem za zaciągnięte zobowiązania oraz posiadanie zdolności prawnej i zdolności do

czynności prawnych. Osoba prawna posiada wszystkie powyższe cechy, zaś jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mają tylko niektóre cechy.

Ułomna osoba prawna funkcjonuje najczęściej w ramach innej istniejącej osoby prawnej, np. zakłady komunalne funkcjonują w ramach gminy, zaś podstawą działania spółek osobowych prawa handlowego są osoby fizyczne.

Rozdział III

POJĘCIE I RODZAJE RZECZY

Literatura: E. Radziszewski, *Komentarz do ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym*, Warszawa 2002.; G. Bieniek, S. Rudnicki: *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2004; A. Doliwa: *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2004; E. Skowrońska, J. Szachułowicz: *Kodeks cywilny, Komentarz, Tom I*, Warszawa 1999; R.T. Stroiński: *Przedsiębiorstwo, charakter prawny oraz zbycie w prawie amerykańskim, francuskim i polskim*, Warszawa 2003; T. Fijałkowski: *Prawo budowlane. Zagospodarowanie przestrzenne. Zamówienia publiczne. Aktualny wykaz aktów prawnych z komentarzem*, Warszawa 2005; Z. Leoński: *Samorząd terytorialny w RP*, Warszawa 2002; pod red. E. Gniewka: *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe. Tom IV*, Warszawa 2005; M. Wolanin: *Gospodarowanie i przekształcanie własności nieruchomości*, Warszawa 1999; S. Rudnicki: *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2005, pod red. K. Pietrzykowskiego, *Kodeks cywilny, Komentarz*, t. I, Warszawa 1997; A. Stefania: *Nieruchomości – Prawa i obowiązki, ochrona interesów właścicieli, sposoby zarządzania z uwzględnieniem nieruchomości w działalności gospodarczej*, Łomianki 2002; J. Widło: *Rozporządzanie przedsiębiorstwem*, Kraków 2002; M. Bednarek: *Mienie (komentarz do art. 44-55[3] kodeksu cywilnego)*, Kraków 1997; G. Bieniek: *Reforma administracji publicznej a gospodarka nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, problematyka prawna*, Zielona Góra 1999

1. Pojęcie rzeczy i ich rodzaje

Pojęcie rzeczy przynależy do prawa rzeczowego, jednak ze względu na to, że termin ten występuje również w innych działach prawa cywilnego, ustawodawca postanowił ujednolicić zawartość treściową tego pojęcia i zdefiniować je w części ogólnej kodeksu cywilnego. **Rzeczami, w rozumieniu niniejszego kodeksu, są tylko przedmioty materialne, a więc takie, które są wyodrębnioną częścią przyrody, niezależnie od tego, czy występują w stanie pierwotnym czy przetworzonym, oraz niezależnie od ich wartości majątkowej.** Z tej definicji wynika, że rzecz charakteryzuje się dwoma przymiotami: musi to być przedmiot materialny oraz musi być on wyodrębniony z przyrody, a więc charakteryzuje się samoistością. Rzeczami nie są zatem prawa utwory artystyczne, naukowe, jako że nie mają charakteru materialnego, oraz nie jest rzeczą kula ziemską czy węgiel znajdujący się w ziemi, nie są bowiem wyodrębnionymi bytami. Dopiero wyodrębnienie rzeczy z przyrody pozwala na wprowadzenie ich do obrotu cywilnoprawnego.

Nie wszystkie przedmioty materialne, nawet wyodrębnione z przyrody są rzeczami w znaczeniu prawa, np. zwłoki ludzkie czy narządy człowieka. Już w Starożytności uważano, że człowiek posiada wyjątkową godność wśród wszystkich innych bytów. Człowieka nie można wycenić ani w całości ani jego poszczególnych narządów. Stąd nadal wątpliwe są podstawy prawne i dogmatyczne uznania zasadności nakładania opodatko-

wania czynów nierządnych, związanych ze sprzedawaniem używania narządów człowieka w celu zarobkowania. Nie dopuszcza się również handlu narządów ludzkich w celu ich transplantacji. Dopuszcza się ich darowanie, stąd mówi się o dawcach narządów.

Kolejną kwestią budzącą wątpliwości co do kwalifikacji danego bytu do kategorii rzeczy są zwierzęta. W wyniku działania ruchów ekologicznych i animalistycznych w latach 70. i 80. udało się wprowadzić do zapisów ustawy, że zwierzęta nie są rzeczą, bowiem odczuwają ból. Takie stwierdzenie jest prawdziwe, ale tylko w drugiej części, bowiem zwierzęta rzeczywiście odczuwają ból. Stąd działania zmierzające do ochrony zwierząt oraz humanitarne ich działania są ze wszelkich miar konieczne i pożyteczne. Takie ustawodawstwo najlepiej widać w dyrektywach UE. Należy jednak pamiętać, że nasza kultura prawna jest kulturą antropocentryczną, w jej centrum stoi człowiek. Już Ulpian, rzymski prawnik stwierdził, że wszelkie prawo jest tworzone ze względu na człowieka. Tylko człowiek posiada rozum i jest w stanie uświadomić sobie sens przepisu prawnego i zrobić z niego użytek. Takich zdolności nie ma, nawet potencjalnie, żaden inny byt poza człowiekiem.

Rzeczy dzielą się na: ruchome i nieruchomości. Ustawodawca definiuje jedynie pojęcie nieruchomości. *Per analogiam* wszystko to co nie jest nieruchomością jest rzeczą ruchomą. Nieruchomości z kolei dzielą się na grunty, budynki i części budynków. Zaś grunty dzielą się na rolne i nierolne, budowlane i leśne. W ustawach szczególnych znajdują się dalsze kwalifikacje gruntów, ze względu na ich status.

Do kategorii rzeczy ruchomych zalicza się również energię cieplną, elektryczną i jądrową. Stało się to możliwe dzięki temu, że człowiek nauczył się liczyć jednostki ciepła. To właśnie one są traktowane jak rzeczy ruchome, stąd mogą być przedmiotem obrotu cywilnoprawnego.

Do tej kategorii *per analogiam* zalicza się również pieniądze i papiery wartościowe. Te przedmioty charakteryzują się wartością majątkową umowną. Same jako takie wprawdzie są rzeczami, jednak ich znaczenie wynika z przypisania im wartości umownej. Rozróżnienie pieniędzy od papierów wartościowych znajduje swoje odbicie w przepisach prawnych. Pieniądze traktowane są jako rzeczy oznaczone co do tożsamości w przypadku umowy przechowania, znalezienia, odpowiedzialności hoteli, pieniędzy przyjętych przez spedytora. W innych przypadkach pieniądze traktowane są jako rzeczy oznaczone co do gatunku. Pieniądz może występować jako jednostka ucieleśniona w znaku pieniężnym i jako jednostka uniezależniona od znaków pieniężnych, jest nim pieniądz bankowy, czy obrót bezgotówkowy. Pieniądz występuje w formie bilonu lub banknotów.

W przypadku papierów wartościowych chodzi również o wartość wyrażoną w dokumencie. Papier wartościowy nie jest zatem rzeczą samoistną, bowiem z nim związane jest określone prawo. Obecnie istnieje również forma papierów wartościowych bez ich materialnego nośnika, który został zastąpiony zapisem elektronicznym. Istnieją różne formy papierów wartościowych, np. akcje, obligacje, weksle i inne.

Rzeczami ruchomymi są też gazy i woda, ale po wydobyciu i umieszczeniu jej w pojemnikach.

Inny podział rzeczy, bardzo istotny z punktu widzenia obrotu cywilnoprawnego, to rzeczy dopuszczone do obrotu cywilnoprawnego i rzeczy z niego wyłączone. Nie wszystko zatem jest na sprzedaż. Wyłącznie rzeczy z obrotu cywilnoprawnego dokonuje się na podstawie ustaw. I tak, do rzeczy wyjętych spod obrotu zalicza się obiekty publiczne, np. budynek Sejmu czy Rady Ministrów, oraz obiekty sakralne lub przedmioty kultu religijnego.

2. Pojęcie nieruchomości

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. Nieruchomości mogą być: gruntowe, budynkowe i lokalowe.

Każda nieruchomość winna posiadać księgę wieczystą. Nieruchomościami 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. Specyficzną kategorią nieruchomości są gospodarstwa rolne i przedsiębiorstwa. Gospodarstwo rolne obejmuje nie tylko grunt i budynki, ale również urządzenia rolnicze i zwierzęta. W przypadku przedsiębiorstwa pojęcie nieruchomości obejmuje nie tylko grunty i budynki, ale również maszyny, meble, projekty, dokumentację, wynalazki czy patenty.

Przez nieruchomość gruntową rozumie się powierzchnię ziemi. Nieruchomość gruntowa musi posiadać określone granice horyzontalne, które oddzielają ją od innych nieruchomości gruntowych. Granice te wyznaczane są sztucznie i uwidaczniane są na mapach geodezyjnych. Są też istotnym materiałem dowodowym w postępowaniu o ustalenie przebiegu granicy. Są one konieczne do dokonania wpisu nieruchomości do księgi wieczystej. Podstawę do ustalenia przebiegu granicy stanowi umowa, orzeczenie sądowe lub decyzja administracyjna. Na gruncie stawia się znaki fizyczne, tzw. kamienie graniczne, określające zarys nieruchomości gruntowej.

Każda nieruchomość gruntowa posiada również granice pionowe, które są tworem abstrakcyjnym. Przyjmuje się, że granicę pionową nieruchomości ustala się na podstawie przeznaczenia społeczno-gospodarczego gruntu. W praktyce oznacza to, że granice nieruchomości zamykają się w zakresie niezbędnym do jej użytkowania, np. dla rolnika granice nieruchomości sięgają tak głęboko jak głęboko należy tę ziemię orać. Zaś słup powietrza jest częścią nieruchomości tylko do wysokości zabudowań.

Nieruchomości budynkowe, zgodnie z zasadą *superficies solo cedit* oraz to wszystko co na stałe jest powiązane z gruntem, jest częścią nieruchomości gruntowej. Dzielą bowiem los nieruchomości gruntowej. W prawie polskim przewiduje się dwie sytuacje, w których może dojść do powstania odrębnej nieruchomości budynku od nieru-

chomości gruntowej. Pierwszy przypadek, to wzniesienie budynku przez użytkownika wieczystego na gruncie będącym przedmiotem użytkowania wieczystego, oraz wzniesienie budynków na gruncie będącym przedmiotem użytkowania przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną.

Nieruchomości lokalowe wynikają z art. 56 & 1 k.c. i są wynikiem poglądu, przyjętego od dawna w doktrynie, że części budynków mogą stanowić odrębny od gruntu przedmiot własności. W tym zakresie należy uwzględnić ustawy takie jak: ustawa o własności lokali, ustawa o lasach, o gospodarce nieruchomościami, o zagospodarowaniu nieruchomości SP i prawo spółdzielcze. Przedmiotem nieruchomości lokalowej może być jedynie lokal samodzielny. Oznacza to, że w budynku muszą istnieć przynajmniej dwa lokale, wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku, muszą posiadać wiele izb mieszkalnych, przeznaczonych na pobyt stały ludzi. Lokal najczęściej jest powiązany z innymi pomieszczeniami, pełniącymi funkcję pomocniczą wobec lokalu, np. strych, suteryna, ubikacja itp. Wyodrębnienie lokalu wymaga jego powiązania z gruntem, na którym stoi cały budynek. Na istnienie odrębnej nieruchomości lokalu nie ma wpływu fakt, że właścicielem kilku lokali jest ta sama osoba.

Odrębna własność lokali powstaje w wyniku: umowy pomiędzy osobą zainteresowaną a właścicielem nieruchomości. Odmianą tej umowy jest umowa developingu, tj. umowa o budowę budynku z wyodrębnioną własności lokali. oświadczenie o wyodrębnieniu lokalu. Można też wyodrębnić lokal z mocy prawa np. spółdzielczego.

2.1. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne

Dla każdej nieruchomości istotną rolę odgrywa ustawa z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa:

- zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej;
- zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy – przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni;

- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego.

W ustawie definiowane są następujące pojęcia, „ład przestrzenny” – to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne; „interes publiczny” – to uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związane z zagospodarowaniem przestrzennym; „obszar przestrzeni publicznej” – to obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; „obszar problemowy” – to obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, wskazany w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; „obszar metropolitalny” – to obszar wielkiego miasta oraz powiązanego z nim funkcjonalnie bezpośredniego otoczenia, ustalony w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju; „dobra kultury współczesnej” – to niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna; „działka budowlą” – to nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego; „dostęp do drogi publicznej” – to bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej; „standardy” – to zbiory i zakresy wymagań dotyczących opracowań i dokumentów planistycznych oraz zasady stosowania w nich parametrów dotyczących zagospodarowania przestrzennego; „wartość nieruchomości” – to wartość rynkowa nieruchomości.

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy. Z kolei prowadzenie, w granicach swojej właściwości rzeczowej, analiz i studiów z zakresu zagospodarowania przestrzennego, odnoszących się do obszaru powiatu i zagadnień jego rozwoju, należy do zadań samorządu powiatu. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w województwie, w tym uchwalanie planu zagospodarowania przestrzennego województwa, należy do zadań samorządu województwa. Kształtowanie i prowadzenie polityki prze-

strzennej państwa, wyrażonej w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, należy do zadań Rady Ministrów.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy.

Sposób korzystania z nieruchomości. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:

- zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;
- ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Planowanie przestrzenne w gminie. Organem uprawnionym do określenia polityki przestrzennej gminy jest rada gminy. Rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej „studium”. Zaś wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem. Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy.

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. W przypadku obniżenia wartości nieruchomości, poszkodowany może dochodzić odszkodowania od gminy.

2.2. Księgi wieczyste

Organizacja i ksiąg wieczystych opiera się na kilku aktach prawnych, wśród których najważniejszym jest ustawa o księgach wieczystych, ustawa z 14 lutego 2004 r. o przeniesieniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, ustawa o notariacie.

Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości, które nie mają ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu. Księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

Księgi wieczyste są jawne. Nie można zatem zastrzelać się niezajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje. Jest to domniemanie kwalifikowane, stąd przeciwko domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania.

W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych).

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko:

- prawom obciążającym nieruchomość z mocy ustawy, niezależnie od wpisu,
- prawu dożywocia,
- służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej,
- służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia.

W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nie istniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Roszczenie o usunięcie niezgodności może być ujawnione przez ostrzeżenie. Podstawą wpisu ostrzeżenia jest nieprawomocne orzeczenie sądu albo zarządzenie tymczasowe sądu. Do wydania zarządzenia tymczasowego nie jest wymagane uprawdopodobnienie, że roszczenie jest zagrożone.

W wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia. W szczególności mogą być ujawniane:

- prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia,
- roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych i warunkowych,
- roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników,
- roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności,
- wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych,
- prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku.

Przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia.

2.3. Ustrój ksiąg wieczystych i postępowanie wieczystoksięgowe

Prowadzenie ksiąg wieczystych należy do właściwości sądów rejonowych. Czynności sądu w zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych mogą wykonywać referendarze sądowi. Dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą. Dotyczy to także nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, w których nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnione. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, w której własność lokali została wyodrębniona, ujawnia się sposób zarządu tą nieruchomością określony w umowie, a w razie nieujawnienia domniemywa się sposób zarządu wynikający z ustawy.

Księga wieczysta zawiera cztery działy, z których:

- pierwszy obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością,
- drugi obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego,
- trzeci przeznaczony jest na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek,
- czwarty przeznaczony jest na wpisy dotyczące hipotek.

Księga wieczysta dla ograniczonego prawa rzeczowego zawiera cztery działy, z których:

- pierwszy obejmuje oznaczenie lokalu lub domu jednorodzinnego oraz oznaczenie nieruchomości, z którą jest związany,
- drugi obejmuje wpisy dotyczące osoby, której przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- trzeci jest przeznaczony na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu prawem oraz wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek,
- czwarty jest przeznaczony na wpisy dotyczące hipotek.

Księgi wieczyste prowadzi się według ustalonych wzorów, obejmujących poszczególne działy księgi wieczystej. Księgi wieczyste mogą być zakładane i prowadzone także w systemie informatycznym.

Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z ewidencji gruntów i budynków. Podstawą oznaczenia lokalu w księdze wieczystej jest zaświadczenie o położeniu i powierzchni lokalu, wydane przez spółdzielnię mieszkaniową, a domu jednorodzinnego - zaświadczenie wydane przez spółdzielnię oraz dane z ewidencji gruntów i budynków. Po wprowadzeniu katastru nieruchomości zastąpi on ewidencję gruntów i budynków.

Wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu - od chwili wszczęcia tego postępowania. Wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Do wpisu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości wystarcza dokument obejmujący oświadczenie właściciela o ustanowieniu tego prawa. Do wpisu prawa osobistego lub roszczenia wystarcza dokument obejmujący oświadczenie woli właściciela o ustanowieniu tego prawa albo obejmujący zgodę na wpis roszczenia. Oświadczenie woli właściciela nieruchomości o ustanowieniu na niej ograniczonego prawa rzeczowego uważa się za złożone nie tylko wtedy, gdy doszło do wiadomości nabywcy, lecz także gdy zostało złożone w przepisanej formie w sądzie rejonowym prowadzącym księgę wieczystą.

Sądy, organy administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego zawiadamiają sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta. W razie otrzymania zawiadomienia sąd z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Zawiadomienie o wpisie ostrzeżenia zawiera pouczenie o obowiązku złożenia wniosku o ujawnienie prawa własności w terminie miesiąca od daty doręczenia zawiadomienia. Sąd może wymierzyć opieszalemu właścicielowi grzywnę w wysokości od 500 do 10 000 zł w celu spowodowania ujawnienia prawa własności.

Księgi wieczyste i akta ksiąg wieczystych przechowuje się w sądzie, nie mogą one być wydawane poza budynek sądu rejonowego. Każdy może przeglądać księgi wieczyste w obecności pracownika sądu. Akta księgi wieczystej można przeglądać tylko w obecności pracownika sądu i może to czynić osoba mająca interes prawny oraz notariusz.

Odpisy ksiąg wieczystych według ostatniego stanu wpisów wydaje się na żądanie osób zainteresowanych lub na żądanie sądu.

3. Pojęcie mienia i majątku

Mieniem jest własność i inne prawa majątkowe. Pojęcie mienia odnosi się wyłącznie do aktywów, nigdy zaś do obowiązków, oraz może być stosowane bez odniesienia do określonej osoby. Stąd pojęcie mienia odnosi się wyłącznie do własności i innych praw majątkowych, które stanowią mienie państwowe, przysługują Skarbowi Państwa albo innym państwowym osobom prawnym. Zatem każda państwowa osoba prawna dysponuje własnym mieniem, za które ponosi odpowiedzialność. Pojęcie mienia odnosi się również do mienia komunalnego.

Mienie komunalne. Podstawę prawną do mienia komunalnego stanowi ustawa samorządowa z 8 marca 1990 roku. Przez mienie komunalne rozumie się własności i inne prawa majątkowe, należące do poszczególnych gmin i ich związków oraz innych komunalnych osób prawnych, w tym przedsiębiorstw. Nabycie mienia komunalnego następuje:

- na podstawie ustawy – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym,
- przez przekazanie gminie mienia w związku z utworzeniem lub zmianą granic gminy,
- w wyniku przekazania przez administrację rządową na zasadach określonych przez Radę Ministrów w drodze rozporządzenia,
- w wyniku własnej działalności gospodarczej,
- przez inne czynności prawne.

Podmioty mienia komunalnego samodzielnie decydują o przeznaczeniu i sposobie wykorzystania składników majątkowych, przy zachowaniu wymogów prawa. Oświadczenie woli w imieniu gminy w zakresie zarządu mieniem składa jednoosobowo wójt albo działający na podstawie jego upoważnienia zastępca wójta samodzielnie albo wraz z inną upoważnioną przez wójta osobą. W przypadku czynności prawnych rodzących powstanie zobowiązań pieniężnych, do jej skuteczności potrzebna jest kontrasygnata skarbnika gminy (głównego księgowego budżetu) lub osoby przez niego upoważnionej.

Kierownicy jednostek organizacyjnych gminy nie posiadających osobowości prawnej działają jednoosobowo na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez wójta. Jednostka pomocnicza zarządza i korzysta z mienia komunalnego oraz rozporządza dochodami z tego źródła w zakresie określonym w statucie. Statut ustala również zakres czynności dokonywanych samodzielnie przez jednostkę pomocniczą w zakresie przysługującego jej mienia. Rada gminy nie może uszczuplić dotychczasowych praw sołectw do korzystania z mienia bez zgody zebrania wiejskiego. Wszystkie przysługujące dotychczas mieszkańcom wsi prawa własności, użytkowania lub inne prawa rzeczowe i majątkowe, zwane dalej mieniem gminnym, pozostają nienaruszone.

Gmina nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania innych gminnych osób prawnych, a te nie ponoszą odpowiedzialności za zobowiązania gminy. W przypadku zniesienia lub podziału gminy odpowiedzialność za jej zobowiązania ponoszą solidarnie gminy, które przejęły jej mienie. Obowiązkiem osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym jest zachowanie szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego ochrona.

Majątek zaś, są to aktywa i pasywa przynależące do konkretnej osoby. Majątek jest zatem łączony z konkretną osobą fizyczną lub prawną. Potocznie przez majątek rozumie się wyłącznie aktywa. Tak bywa często z majątkiem odziedziczonym w wyniku spadkobrania. Obdarowany jest przekonany wyłącznie o korzyściach, gdy tymczasem masa spadkowa może również zobowiązać. Każdy majątek wymaga zarządu, odpowiedzialności za niego.

Majątek i mienie wymaga zarządu. Zarząd może sprawować właściciel lub też może być on powierzony innej osobie. W przypadku współwłasności, zarząd rzeczą wspólną należy do wszystkich współwłaścicieli. Każdy współwłaściciel może dokonywać czynności w zakresie zwykłym i może dysponować swoją częścią. Decyzje co do całości rzeczy muszą podejmować wszyscy współwłaściciele.

Zarządzanie nieruchomościami. Zarządzanie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez zarządców, na zasadach określonych w ustawie. Zarządcą nieruchomości może być wyłącznie osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową. Przedsiębiorcy mogą prowadzić działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami, jeżeli zarządzanie będzie wykonywane przez zarządców nieruchomości. Zarządzanie nieruchomościami jest działalnością zawodową.

Zarządzanie nieruchomością, w rozumieniu ustawy, polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość. Ponadto, zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością.

Zarządca nieruchomości wykonuje czynności osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie. Zarządca nieruchomości lub przedsiębiorca działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Przy wykonywaniu działalności zawodowej zarządca jest zobowiązany stosować przepisy prawa i standardy zawodowe, kierować się zasadami etyki zawodowej, a czyn-

ności zarządzania wykonywać ze szczególną starannością, właściwą dla ich zawodowego charakteru. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności. Ponadto zarządca nieruchomości jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

Właściciel majątku ponosi za niego odpowiedzialność. Jeżeli posiadany majątek wyrządzi szkodę, to jego właściciel ponosi odpowiedzialność cywilną, opartą na zasadzie ryzyka, np. zalanie mieszkania sąsiada z dołu lub pogryzienie osoby trzeciej przez psa. Zabranie części z majątku i jej przekształcenie nie powoduje zerwania związku nowej części z resztą – **zasada surogacji**.

4. Części składowe rzeczy i przynależności

W naturze bardzo rzadko występują rzeczy jednorodne, np. bryła złota czy diament. Najczęściej istnieją rzeczy złożone. W takim przypadku rzecz finalna zwana jest rzeczą główną, zaś jej poszczególne składniki zwane są częściami składowymi, np. samochód jako rzecz główna składa się z kół, kierownicy, silnika itp.

Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. 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. Przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych. Z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu. Za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością.

Przynależnościami są rzeczy ruchome potrzebne do korzystania z innej rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem. Musi być ten sam właściciel rzeczy głównej i przynależności. Stąd nie może być przynależnością rzecz nie należąca do właściciela rzeczy głównej. Przynależność nie traci tego charakteru przez przemijające pozbawienie jej faktycznego związku z rzeczą główną, np. zagubienie kluczyka do samochodu. Czynność prawna mająca za przedmiot rzecz główną odnosi skutek także względem przynależności, chyba że co innego wynika z treści czynności albo z przepisów szczególnych. Zbycie lub wydzierżawienie gospodarstwa rolnego powoduje, że wraz z gruntem i zabudowaniami na nabywcę lub dzierżawcę przechodzi również inwentarz, chyba że strony umowy postanowiły inaczej. Hipoteka obejmuje również nieruchomość wraz z przynależnościami i utrzymuje się na niej niejako na całości aż do zupełnego wygaśnięcia wierzytelności, którą zabezpiecza.

5. Pożytki

Posiadanie rzeczy i jej używanie niejednokrotnie prowadzi do tego, że przynosi ona określonej osobie korzyści. Przez korzyści rozumie się dochody i przychody, które przynoszą rzeczy, a także prawa podmiotowe przysługujące uprawnionemu. Mówiąc o przychodach i dochodach nie chodzi o rozumienie tych pojęć w znaczeniu prawa finansowego. Pożytki dzieli się na pożytki rzeczy i prawa. Pożytki rzeczy dzieli się na pożytki naturalne i cywilne.

Pożytkami naturalnymi rzeczy są jej plody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy. Pożytkami naturalnymi są owoce zerwane z drzewa, przychówek ze zwierząt domowych, plody ziemi, drzewo pozyskiwane z lasu w wyniku prowadzenia gospodarki zasobami leśnymi zgodnie z ich przeznaczeniem, kopaliny i inne. Pożytki naturalne zatem daje zasadniczo materia ożywiona. Nie można spodziewać się pożytków naturalnych z faktu posiadania budynku. Pożytki naturalne, dopóki są związane z rzeczą główną, są jej częścią, byt samoistny zdobywają wówczas, gdy zostaną od rzeczy głównej odłączone.

Pożytkami cywilnymi rzeczy są dochody, które rzecz przynosi na podstawie istniejącego stosunku prawnego. Najbardziej znanym przykładem tego rodzaju pożytków są odsetki od kwoty zgromadzonej na koncie bankowym. Takimi pożytkami są również: czynsz za wydzierżawiony grunt lub wynajęty lokal. W przypadku dzierżawy gruntu rolnego czynsz może przybrać postać niepieniężną, np. dwóch worków pszenicy co kwartał. Uprawnionym do pobierania pożytków jest właściciel, dzierżawca, poddzierżawca, najemca czy podnajemca.

Pożytki prawa są to korzyści czerpane z prawa przysługującego danej osobie. Pożytki te mogą mieć zarówno charakter pożytków naturalnych jak i cywilnych. Do takich praw należy np. użytkowanie wieczyste, użytkowanie czy dzierżawa. Prawa te przynoszą pożytki naturalne. Ale pożytki prawa mogą mieć swoje źródło również w innych czynnościach prawnych, jak np. odsetki od wierzytelności, wynagrodzenie z tytułu praw autorskich, dochody z udzielonej licencji itp.

6. Pojęcie przedsiębiorstwa i gospodarstwa rolnego

Przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna, prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową. Przedsiębiorstwo, jako zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do realizacji określonych zadań gospodarczych, obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa. Czynność prawna mająca za przedmiot przedsiębiorstwo obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa, chyba że co innego wynika z treści czynności

prawnej albo z przepisów szczególnych. Przedsiębiorstwo zatem może być zbyte, wdzierzawione albo obciążone prawem użytkowania. Obciążenia obejmują nie tylko nieruchomości wchodzące w skład przedsiębiorstwa, ale również rzeczy ruchome, dokumentację, patenty czy wzory. Przedsiębiorstwo musi mieć swoje organy, przez które wyraża swoją wolę.

Za **gospodarstwo rolne** uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami i obowiązkami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Ustawowa definicja gospodarstwa rolnego obejmuje zatem nie tylko nieruchomości gruntowe wraz z przynależnościami, ale również wszelkiego rodzaju prawa oraz zobowiązania funkcjonalne związane z prowadzeniem gospodarstwa. Nabywca gospodarstwa rolnego jest odpowiedzialny solidarnie ze zbywcą za jego zobowiązania związane z prowadzeniem gospodarstwa. Nabywca może być zwolniony z tej odpowiedzialności tylko wówczas, gdy nie wiedział o istniejącym zobowiązaniu w momencie nabycia gospodarstwa rolnego.

Rozdział IV

CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNE

Literatura: M. Kotula, *Zamówienia publiczne po nowelizacji. Tekst ustawowy z omówieniem zmian*, Gdańsk 2004; A. Panasiuk, *System zamówień publicznych*, Warszawa 2004; M. Kolaśnikow, Z. Leszczyński, M. Żyglowicz, *Stosowanie prawa zamówień publicznych*, Warszawa 2005; B. Lewaszkiewicz - Petrykowska: *Wady oświadczenia woli w prawie cywilnym*, Warszawa 1973 r.; E. Gniewek: *Zawieranie i wykonywanie umów*, Wrocław 2004; pod red. K. Pietrzykowskiego, *Kodeks cywilny, Komentarz*, t. I, Warszawa 1997, M. Hejbudzki: *Institucja prokury w świetle nowelizacji kodeksu cywilnego*, *Radca Prawny* 2004, nr 6; S. Dmowski, S. Rudnicki: *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna*, Warszawa 2005; H. Ciepla, B. Czech, S. Dąbrowski, T. Domińczyk, H. Pietrzykowski, Z. Strus, M. Zychowicz, A. Wypiórkiewicz: *Kodeks cywilny. Tom I. art. 1-352. Praktyczny komentarz z orzecznictwem*, Warszawa 2005; A. Jędrzejewska: *Koncepcja oświadczenia woli w prawie cywilnym*, Warszawa 1992; Z. Radwański: *Wykładnia oświadczeń woli składanych indywidualnym adresatom*. Wrocław-Warszawa 1992; pod red. W. Katnera: *Prawo cywilne i handlowe w zarysie*, Kraków 2004; M. Gutowski: *Charakter prawny ofert na tle niedawnych zmian w kodeksie cywilnym*, *PiP*, 2005, nr 3;

1. Pojęcie i rodzaje czynności prawnych

Przez czynność prawną rozumie się takie zdarzenie prawne, które rodzi skutki prawne. Mogą to być zdarzenia niezależne od woli człowieka, np. narodziny czy śmierć, i zdarzenia zależne od woli człowieka. Największą część czynności prawnych stanowią umowy, ale źródłem czynności prawnych mogą być czynności administracyjne, decyzje sądowe czy inne.

Skuteczność czynności prawnych zależy również od innych przesłanek, a mianowicie:

- nie mogą być sprzeczne z przepisami prawa,
- strony muszą posiadać zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych,
- oświadczenie woli musi być wolne od wad,
- jeżeli prawo wymaga zachowania szczególnej formy, to musi być ona zachowana.

Czynności prawne dzielą się na jednostronne, dwustronne, dokonywane między żyjącymi i na wypadek śmierci, konsensualne i realne. **Czynności prawne jednostronne** wymagają złożenia oświadczenia tylko przez jedną stronę, strona przeciwna zachowuje się biernie, nawet nie musi mieć świadomości dokonania tej czynności, jak np. sporządzenie testamentu. Spadkobierca może dowiedzieć się o powołaniu do spadku dopiero w momencie jego otwarcia. **Czynności dwustronne** i wielostronne wymagają złożenia oświadczenia przez przynajmniej dwie strony, np. w przypadku umowy najmu. Od czynności dwustronnych należy odróżnić czynności dokonywane przez organy kolegialne, np. przez zarząd. **Czynności dokonywane na wypadek śmierci** charakteryzują się tym,

że storna sporządza je przed swoją śmiercią, ale są one skuteczne dopiero po śmierci, np. testament czy darowizna dokonana na wypadek śmierci. Ta grupa czynności jest jednak nieliczna, a w związku z tym większe znaczenie dla obrotu cywilnoprawnego ma grupa **czynności dokonywanych między żyjącymi**, są to przede wszystkim umowy.

Kolejną grupę stanowią **czynności realne**, które charakteryzują się tym, że dla ich skuteczności nie wystarcza samo oświadczenie stron, lecz konieczne jest rzeczywiste dokonanie przesunięcia majątkowego, np. umowa pożyczki dochodzi do skutku nie w wyniku porozumienia się stron lecz w skutek wydania pieniędzy pożyczkobiorcy przez pożyczkodawcę. **Czynności konsensualne** z kolei charakteryzują się tym, że dochodzą do skutku w wyniku samego porozumienia się stron co do istotnych elementów składowych czynności prawnej. Od tego momentu czynność jest skuteczna, strony mogą wnosić wobec siebie wzajemne roszczenia, niezależnie od dokonania realnych przesunięć majątkowych.

Czynności przysparzające, czyli takie, dzięki którym dokonuje się przeniesienie wartości majątkowej z jednej strony na rzecz strony, drugiej dzielą się na kazualne i abstrakcyjne. **Czynności kazualne** charakteryzują się tym, że są dokonywane dla jakiegoś przyczyny, np. kupujący gazetę za nią płaci, a więc dokonuje przeniesienia majątkowego z powodu otrzymania owej gazety. Czynności abstrakcyjne z kolei są oderwane od przyczyny gospodarczej. Współcześnie do czynności abstrakcyjnych zalicza się głównie przekaz bankowy czy pocztowy, weksel czy czek. Czynności abstrakcyjne miały szerokie zastosowanie w prawie rzymskim.

Stosunek cywilnoprawny. W skutek dokonania czynności cywilnoprawnej rodzi się stosunek cywilnoprawny. Jest stosunek społeczny uregulowany przepisami prawa cywilnego i rodzi skutki prawne w zakresie prawa cywilnego. Stąd nazywa się on stosunkiem cywilnoprawnym. Tego rodzaju stosunek prawny charakteryzuje się równością stron. Nie występuje tutaj relacja podporządkowania jednej strony względem drugiej, tak jak to jest w np. stosunku administracyjno-prawnym, gdzie zawsze stroną silniejszą jest organ administracyjny, z racji posiadania prerogatyw władczych. Naruszenie zasady równości stron najczęściej jest skutkiem monopolizacji rynku przez jeden lub kilka podmiotów (wówczas mamy do czynienia ze zmonopolizacją) lub też działań w zakresie nieuczciwej konkurencji czy stosowania nieuczciwej reklamy. W celu zapobieżenia tego rodzaju praktykom, współczesne państwa (w tym Polska) powołują specjalne organy administracyjne, zadaniem których jest kontrola rynku i eliminowanie z niego takich zjawisk. W Polsce do tego celu powołany został Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumenta.

Wszelkie spory wynikające z istniejącego stosunku cywilnoprawnego rozstrzygane są w świetle treści istniejącego stosunku, stosuje się w tym przypadku zasady interpretacji czynności prawnych, oraz przez instancje zewnętrzne, w szczególności przez sąd. Strony jednak same mogą powołać sąd arbitrażowy, który może doprowadzić do zawarcia ugody między stronami.

2. Elementy składowe czynności prawnych

Każda czynność prawna składa się z pewnych elementów składowych, bez których by nie istniała lub też wywołałaby inne skutki prawne od zamierzonych przez strony. W dogmatyce prawniczej **elementy składowe czynności** prawnych dzieli się na: istotne, dodane i naturalne, tj. powiązane z daną czynnością.

Do elementów istotnych czynności prawnej zalicza się te, bez których czynność ta nie może istnieć, np. w przypadku umowy kupna sprzedaży istotnymi elementami są porozumienie się stron, cena i przedmiot. Określenie istotnych elementów składowych czynności prawnej ma szczególne znaczenie ze względu na jej ważność i skuteczność. Analiza dokonanej czynności prawnej może potwierdzić jej ważność lub nieważność właśnie ze względu na zachowanie lub brak istotnych elementów składowych czynności prawnej.

Elementami naturalnymi są te elementy składowe czynności prawnej, które wynikają z natury danej czynności, np. przy zakupie chleba w sklepie nie musimy za każdym razem powtarzać, że chcemy świeży chleb. Istnienie elementów naturalnych czynności prawnej jest zawsze powiązane z istnieniem dobrej wiary. Strony czynności prawnej nie są zobligowane do analizowania poszczególnych faz zawierania czynności pod kątem zachowania tychże elementów, zakłada się bowiem, że one są dodawane samoistnie.

Dodane elementy czynności prawnej rodzą skutek wówczas gdy strony same je dołączają do treści czynności prawnej. Elementy te zyskują znaczenie prawne wówczas gdy strony same o tym zdecydowały i umieszczają je w treści czynności prawnej. Najczęściej występującymi elementami dodanymi do czynności prawnej są warunek lub termin.

2.1. Warunek

Warunek jest to zdarzenie przyszłe i niepewne, od którego ustawodawca lub strony czynności prawnej uzależniają skutki prawne tejże czynności. Warunek jest to zatem zdarzenie losowe, którego ziszczenia się nie można przewidzieć. Człowiek też nie powinien ingerować w jego ziszczenie się, w przeciwnym razie dopuszcza się przestępstwa, np. ktoś podpala dom aby uzyskać odszkodowanie. W tym przypadku uważa się, że warunek się nie ziszczył. I przeciwnie, gdy ktoś nie dopuszcza do ziszczenia się warunku, pomimo że mógł się on ziszczyć, wówczas przyjmuje się że warunek się spełnił.

Ziszczenie się warunku nie ma mocy wstecznej, chyba że inaczej zastrzeżono. Wśród czynności prawnych, które nie mogą być zawarte pod warunkiem można wymienić małżeństwo, czy przeniesienie prawa własności na nieruchomości. Warunek też nie może być sprzeczny z ustawą lub zasadami współżycia społecznego. W tych sytuacjach, jeżeli jest to warunek zawieszający czyli czynność prawna jest nieważna, zaś w przypadku czynności rozwiązującej warunek uważa się za nie zastrzeżony.

Warunek może być zawieszający lub rozwiązujący. Warunek zawieszający ma miejsce wówczas, gdy skutki czynności prawnej zależą od spełnienia się warunku. Czynność prawna jest ważna, ale jej skutki wystąpią dopiero wówczas, gdy ziszczy się warunek. Tego rodzaju warunek występuje w przypadku wszystkich umów ubezpieczeniowych, skutki których pojawiają się wówczas, gdy zajdą okoliczności dla których została zawarta polisa ubezpieczeniowa. **Warunek rozwiązujący** występuje wówczas, gdy zawarta umowa jest skuteczna od samego początku, ale wraz ze ziszczeniem się warunku umowa staje się bezskuteczna, np. piłkarz zawiera umowę z klubem na okres jego gry w I lidze. Jeżeli drużyna spada do II ligi, automatycznie umowa przestaje wiązać ze sobą strony.

Spełnienie warunku zasadniczo nie zależy od woli człowieka, jednak wyjątkowo warunek może być zależny od człowieka, wówczas mówi się o warunku potestatywnym. Działanie człowieka jednak nie znosi losowości samej czynności prawnej, np. matka mówi do córki, kupię tobie meble, jeżeli wyjdiesz z zamąż. Taka obietnica jest zależna tylko w części od samej córki, bowiem ona musi jeszcze znaleźć partnera, które zechce zawrzeć z nią małżeństwo.

2.2. Termin

Termin jest to zdarzenie przyszłe i pewne od którego uzależnia się skutki czynności prawnej. Termin oznaczony jest w pełnych dniach i kończy się z upływem ostatniego dnia. Nie jest jednak liczony dzień, w którym miało miejsce zdarzenie a od którego liczy się termin. Termin może być również liczony w tygodniach, miesiącach lub latach. W tych przypadkach termin kończy się z upływem dnia, który nazwą lub datą odpowiada początkowemu dniowi terminu. Pojawia się tu jednak kwestia ostatnich dni miesiąca, np. 29 lutego, który jest tylko raz na cztery lata. W tym przypadku uwzględnia się ostatni dzień tego miesiąca. Ponadto termin może być oznaczony jako początek, środek i koniec miesiąca. W tych przypadkach chodzi zawsze o pierwszy dzień miesiąca, piętnasty dzień miesiąca i ostatni dzień miesiąca. Również termin półmiesięczny jest równy piętnastu dniom.

Oznaczenie terminu w miesiącach lub latach w przypadku, gdy nie jest wymagana ciągłość terminu: miesiąc liczy się za trzydzieści dni, a rok za trzysta sześćdziesiąt pięć dni. Jeżeli koniec terminu przypada w dzień ustawowo wolny od pracy, to wówczas termin upływa dnia następnego.

Termin może zostać określony w umowie przez strony czynności prawnej, ale również w ustawie, np. osiągnięcie pełnoletniości następuje wraz z ukończeniem osiemnastego roku życia.

Termin może być zawieszający lub rozwiązujący. Termin zawieszający powoduje, że czynność prawna jest ważna w momencie jej zawarcia, ale jej skutki pojawiają się dopiero w chwili nadejścia terminu. Umowa pożyczki zawarta na jeden rok powoduje to, że wierzyciel może dochodzić swojej należności dopiero po upływie roku. **Termin roz-**

wiążący powoduje, że czynność prawna jest ważna i skuteczna od momentu jej zawarcia, jednak wraz z nadejściem terminu staje się ona bezskuteczna.

Podobnie jak w przypadku warunku, również i przy terminie są czynności prawne, których nie można zawierać z terminem.

3. Zakres skutkowania czynności prawnej

Przy dokonywaniu czynności prawnej zawsze rodzi się pytanie o jej skutki prawne, inaczej mówiąc, pojawia się kwestia zapisów bądź ustaleń dokonanych przez strony. Podstawową zasadą jest to, że czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. Oznacza to, że czynność rodzi najpierw skutki bezpośrednio wyrażone przez strony. Należy jednak wziąć pod uwagę również postanowienia przepisów prawa, bowiem ustawodawca może do danej czynności prawnej dołączyć inne skutki niż te, o których zdecydowały strony. Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna. Jednak ustawodawca może przewidzieć inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzą odpowiednie przepisy ustawy.

W końcu duże znaczenie mają zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje. Oba te pojęcia są, o których była już mowa wcześniej, są niedookreślone. Uwzględnienie zasad współżycia społecznego przy dokonywaniu czynności prawnych powoduje, że mogą być brane pod uwagę jakieś nadzwyczajne warunki rodzące określone skutki prawne. Czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego - jest nieważna

Ustalone zwyczaje najczęściej występują w obrocie handlowym i chociaż są one nie pisane, to jednak mogą powodować powstanie określonych skutków prawnych czynności prawnej niezależnie od woli stron.

Nie można przez czynność prawną wyłączyć ani ograniczyć uprawnienia do przeniesienia, obciążenia, zmiany lub zniesienia prawa, jeżeli według ustawy prawo to jest zbywalne.

4. Oświadczenie woli

W procesie dokonywania czynności prawnych istotną rolę odgrywa wola stron, która musi zostać wyrażona na zewnątrz. Stąd ustawodawca postanowił, że dokonanie czynności prawnej wymaga wyrażenia woli przez strony dokonujące tę czynność. I dopóki ta wola nie zostanie na zewnątrz wyrażona, czynność prawna jest bezskuteczna. Z punktu

widzenia prawnego nie ma znaczenia sformułowanie woli tylko w umyśle, bez jej wyrażenia na zewnątrz – *reservatio mentalis*.

Z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny (oświadczenie woli). Oświadczenie woli może być dokonane w sposób wyraźny lub dorozumiany – *per facta concludentia*. W sposób wyraźny wolę wyraża się słowami lub pismem, zaś w sposób dorozumiany wyraża się ją przez gesty, zachowanie. W tym przypadku duże znaczenie mają okoliczności tego zachowania.

Oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Nie jest zatem konieczne, aby adresat woli rzeczywiście się z nią zapoznał. Wystarczy, że istnieje potencjalna możliwość zapoznania się z nią. Przykazanie oświadczenia woli może być dokonane w obecności stron, a także przy wykorzystaniu urządzeń przekazu informacji, tj. pocztą, telefonicznie, faxem czy pocztą elektroniczną. Odwołanie takiego oświadczenia jest skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej.

Oświadczenie woli może być również złożone w postaci elektronicznej. Przyjmuje się, że zostało ono złożone z chwilą, gdy wprowadzono je do środka komunikacji elektronicznej w taki sposób, żeby osoba ta mogła zapoznać się z jego treścią.

5. Forma czynności prawnych

Ustawodawca polski respektuje zasadę swobody wyboru formy czynności prawnej przez strony. Forma czynności prawnej może być zastrzeżona w celu uzyskania określonych skutków prawnych. Zastrzeżenie formy czynności prawnej może być *ad solemnitatem*, niezachowanie formy rodzi nieważność czynności prawnej, *ad probationem*, dla celów dowodowych, *ad eventum*, do wywołania określonych skutków prawnych.

Jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej inną formę szczególną, czynność dokonana bez zachowania tej formuły jest nieważna. Nie dotyczy to jednak wypadków, gdy zachowanie formy szczególnej jest zastrzeżone jedynie dla wywołania określonych skutków czynności prawnej. Forma czynności prawnej może być zastrzeżona w ustawie, ale również strony czynności prawnej mogą dokonać zastrzeżenia. W takim przypadku czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy.

Zbycie lub nabycie nieruchomości winno być dokonane w formie aktu notarialnego i to pod rygorem nieważności.

Ustawodawca przewiduje zatem cztery formy szczególne dokonania czynności prawnej, są to: zwykła forma pisemna, poświadczenie daty, poświadczenie podpisu i akt notarialny.

Forma pisemna. Gdy strony dokonały zastrzeżenia czynności prawnej w formie pisemnej bez określenia skutków niezachowania tej formy, to uważa się, że forma ta była

zastrzeżona jedynie dla celów dowodowych. Forma pisemna najczęściej jest przewidziana dla celów dowodowych, ale strony mogą oczywiście zastrzec ją dla ważności samej czynności, pod rygorem nieważności. Zastrzeżenie formy pisemnej bez rygору nieważności ma ten skutek, że w razie niezachowania zastrzeżonej formy nie jest w sporze dopuszczany dowód ze świadków ani dowód z przesłuchania stron na fakt dokonania czynności. Takie rozwiązanie nie jest stosowane w przypadku, gdy zachowanie formy pisemnej jest zastrzeżone jedynie dla wywołania określonych skutków czynności prawnej.

Formę ustną stosuje się do czynności prawnych, których przedmiot nie ma większej wartości majątkowej. Ustawodawca przyjmuje, że czynność prawna, której wartość przenosi dwa tysiące złotych, powinna być stwierdzona pismem. Jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej formę pisemną, czynność dokonana bez zachowania zastrzeżonej formy jest nieważna tylko wtedy, gdy ustawa przewiduje rygor nieważności. Pisemne oświadczenie woli staje się skuteczne dopiero po złożeniu podpisu pod tekstem. Sama treść oświadczenia woli może być spisana odręcznie lub na komputerze, osobiście lub przez inną osobę. Najważniejszym jednak elementem jest podpis składany przez autora treści.

Podpisem nie są inicjały, czyli pierwsze litery nazwiska i imienia osoby. Inicjały mogą pełnić funkcję parafy, którą stawia się na tekście gotowym do podpisu, lub na poszczególnych stronach umowy.

Z podpisem pojawiają się problemy wówczas, gdy dana osoba nie umie pisać lub też nie może pisać, bowiem nie posiada np. rąk. Są ponadto osoby nieczytające. W tych przypadkach osoba taka może złożyć oświadczenie woli w ten sposób, że uczyni na dokumencie tuszowy odcisk palca, a obok tego odcisku inna osoba wypisze imię i nazwisko, umieszczając swój podpis. Innym sposobem zastąpienia podpisu jest ten, że zamiast składającego oświadczenie podpisze inna osoba, a jej podpis będzie poświadczony przez notariusza lub wójta gminy. Osoba niemogąca czytać może złożyć oświadczenie woli wyłącznie w formie aktu notarialnego.

Potwierdzenie daty. Ustawa może uzależnić ważność albo określone skutki czynności prawnej od urzędowego poświadczenia daty. Takie poświadczenie jest skuteczne względem osób nieuczestniczących w dokonaniu tej czynności prawnej – data pewna.

Poświadczenie daty dokonuje się przez:

- notariusza, który na dokumencie stwierdza autentyczność daty,
- stwierdzenie dokonania czynności w jakimkolwiek dokumencie urzędowym – od daty dokumentu urzędowego,
- umieszczenie na obejmującym czynność dokumencie jakiegokolwiek wzmianki przez organ państwowy – od daty wzmianki,
- śmierć jednej z osób podpisanych na dokumencie – datę złożenia przez tę osobę podpisu na dokumencie uważa się za pewną od daty śmierci tej osoby.

Poświadczenie podpisu. W niektórych przypadkach do skuteczności czynności prawnej wymagane jest poświadczenie podpisu. W tym przypadku nie chodzi o treść

oświadczenia woli lecz o autentyczność podpisu. W tym przypadku autentyczność podpisu stwierdza notariusz. Podpis taki należy złożyć w obecności notariusza.

6. Czynności notarialne

Czynności notarialne. Notariusz dokonuje następujących czynności:

- sporządza akty notarialne,
- sporządza poświadczenia,
- doręcza oświadczenia,
- spisuje protokoły,
- sporządza protesty weksli i czeków,
- przyjmuje na przechowanie dokumenty, pieniądze i papiery wartościowe,
- sporządza wypisy, odpisy i wyciągi dokumentów,
- sporządza, na żądanie stron, projekty aktów, oświadczeń i innych dokumentów,
- sporządza inne czynności wynikające z odrębnych przepisów.

Akty i dokumenty powinny być sporządzone przez notariusza w sposób zrozumiały i przejrzysty. Przy dokonywaniu czynności notarialnych, notariusz jest obowiązany czuwać nad należywym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne. Notariusz jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej. Notariusz jest zobowiązany odmówić dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem. Osobę, której odmówiono dokonania czynności notarialnej, należy pouczyć o prawie i trybie zaskarżenia odmowy, a na jej pisemne żądanie doręczyć w terminie tygodnia uzasadnienie odmowy.

Notariuszowi nie wolno dokonywać czynności notarialnych, które dotyczą:

- samego notariusza,
- jego małżonka,
- krewnych lub powinowatych notariusza w linii prostej bez ograniczenia stopnia, a w linii bocznej krewnych i powinowatych do trzeciego stopnia włącznie,
- osób związanych z notariuszem z tytułu przysposobienia, opieki, kurateli lub będących w bliskim z nim stosunku.

Tryb dokonywania czynności notarialnych. Przy dokonywaniu czynności notarialnej notariusz jest obowiązany stwierdzić tożsamość osób biorących udział w czynności. Stwierdzenie powinno nastąpić na podstawie prawem przewidzianych dokumentów, a w braku takich dokumentów - w sposób wyłączający wszelką wątpliwość co do określenia tożsamości osoby biorącej udział w czynności notarialnej. Sposób stwierdzenia tożsamości notariusz określi w sporządzonym dokumencie. Notariuszowi nie wolno dokonywać czynności notarialnej, jeżeli poweźmie wątpliwość, czy strona czynności notarialnej ma zdolność do czynności prawnych.

Jeżeli osoba biorąca udział w czynnościach:

- nie zna języka polskiego i do czynności nie jest dołączony przekład na inny znany jej osobie język, notariusz powinien przetłumaczyć akt lub inny dokument osobiście albo przy pomocy tłumacza;
- jest głucha lub głuchoniema, notariusz jest obowiązany przekonać się, że treść czynności jest jej dokładnie znana i zrozumiała, z tym że notariusz może przywołać do czynności biegłego;
- jest niewidoma, głucha, niema lub głuchoniema, notariusz na życzenie takiej osoby powinien przywołać do czynności wskazaną przez nią zaufaną osobę; o powyższym notariusz powinien uprzedzić osoby zainteresowane;
- nie umie lub nie może pisać, powinna na dokumencie złożyć tuszowy odcisk palca; obok tego odcisku zaś inna osoba wpisze imię i nazwisko osoby nieumiejącej lub nie mogącej pisać, umieszczając swój podpis;
- może złożyć podpis jedynie w alfabecie nie znanym notariuszowi, należy stwierdzić, że jest to podpis tej osoby.

Podpisy na aktach notarialnych i poświadczonych dokumentach są składane w obecności notariusza. Jeżeli podpis na poświadczonym dokumencie był złożony nie w obecności notariusza, osoba, która podpisała, powinna uznać przed notariuszem złożony podpis za własnoręczny. Okoliczność tę notariusz zaznacza w sporządzonym dokumencie. Dokumenty obejmujące dokonane czynności notarialne, po upływie 10 lat od ich sporządzenia, notariusz przekazuje na przechowanie do archiwum ksiąg wieczystych właściwego sądu rejonowego.

Akty notarialne. Notariusz sporządza akt notarialny, jeżeli wymaga tego przepis prawa lub taka jest wola stron. Akt notarialny powinien zawierać:

- dzień, miesiąc i rok sporządzenia aktu, a w razie potrzeby lub na żądanie strony - godzinę i minutę rozpoczęcia i podpisania aktu,
- miejsce sporządzenia aktu,
- imię, nazwisko i siedzibę kancelarii notariusza, a jeżeli akt sporządził zastępca notariusza - nadto imię i nazwisko zastępcy,
- imiona, nazwiska, imiona rodziców i miejsce zamieszkania osób fizycznych, nazwę i siedzibę osób prawnych lub innych podmiotów biorących udział w akcie, imiona, nazwiska i miejsce zamieszkania osób działających w imieniu osób prawnych, ich przedstawicieli lub pełnomocników, a także innych osób obecnych przy sporządzaniu aktu,
- oświadczenia stron, z powołaniem się w razie potrzeby na okazane przy akcie dokumenty,
- stwierdzenie, na żądanie stron, faktów i istotnych okoliczności, które zaszły przy spisywaniu aktu,
- stwierdzenie, że akt został odczytany, przyjęty i podpisany,
- podpisy biorących udział w akcie oraz osób obecnych przy sporządzaniu aktu,
- podpis notariusza.

Akt notarialny przed podpisaniem powinien być odczytany przez notariusza lub przez inną osobę w jego obecności. Przy odczytaniu aktu notariusz powinien się przekonać, że osoby biorące udział w czynności dokładnie rozumieją treść oraz znaczenie aktu, a akt jest zgodny z ich wolą. Na żądanie powinny być odczytane również załączniki do aktu. Wszelkie wywabiania i wyskrobywania są niedopuszczalne; wolne miejsca powinny być przekreślone, a poprawki należy omówić na końcu aktu przed złożeniem podpisu przez osoby biorące udział w czynności lub przed złożeniem podpisu przez notariusza, jeżeli poprawka dotyczy aktu niepodpisywanego przez strony. Zbędne wyrazy albo ich części powinny być przekreślone w ten sposób, aby można je było odczytać, a przekreślenia te należy na końcu aktu omówić przed złożeniem podpisów. Przekreślenia nieomówione uważa się za niedokonane. Oryginały aktów notarialnych nie mogą być wydawane poza miejsce ich przechowywania.

Poświadczenia. Notariusz poświadcza:

- własność podpisu,
- zgodność odpisu, wyciągu lub kopii z okazanym dokumentem,
- datę okazania dokumentu,
- pozostawanie osoby przy życiu lub w określonym miejscu.

Każde poświadczenie powinno zawierać datę i oznaczenie miejsca jego sporządzenia, na żądanie - również godzinę dokonania czynności, oznaczenie kancelarii, podpis notariusza i jego pieczęć. Notariusz stwierdza zgodność odpisu, wyciągu lub kopii z okazanym dokumentem. Jeżeli okazany dokument zawiera cechy szczególne (dopiski, poprawki, uszkodzenia), notariusz stwierdza to w poświadczeniu. Notariusz poświadcza na okazanym mu dokumencie datę, a na żądanie stron także godzinę i minutę okazania tego dokumentu. W poświadczeniu notariusz wymienia imię, nazwisko i miejsce zamieszkania osoby, która dokument okazała.

Protokoły. Notariusz spisuje protokoły walnych zgromadzeń organizacji społecznych, stowarzyszeń, spółdzielni, spółek i innych osób prawnych w przypadkach przewidzianych prawem. Jeżeli statut osoby prawnej lub przepis szczególny nie stanowią inaczej, protokół podpisują przewodniczący zgromadzenia i notariusz. Notariusz spisuje również protokoły w celu stwierdzenia przebiegu pewnych czynności i zdarzeń wywołujących skutki prawne, a w szczególności dotyczące stawiennictwa stron i złożonych przez nie oświadczeń, a także - na żądanie strony stawiającej - niestawiennictwa strony drugiej. Protokoły spisuje się w formie aktu notarialnego.

Przyjmowanie na przechowanie. Notariusz przyjmuje na przechowanie wszelkiego rodzaju dokumenty, nawet w kopertach zamkniętych. W tym ostatnim przypadku koperta powinna być zaopatrzona w podpis składającego. Z przyjęcia dokumentu na przechowanie notariusz spisuje protokół, w którym wymienia datę przyjęcia, ustala tożsamość osoby składającej dokument oraz wskazuje, komu i pod jakimi warunkami dokument bądź jego odpis ma być wydany. Dokument przyjęty na przechowanie wydaje się osobie wymienionej w protokole lub jej następcy prawnemu.

Wypisy, odpisy i wyciągi oraz przechowywanie aktów notarialnych. Wypis ma moc prawną oryginału. Wypisy aktu notarialnego wydaje się stronom aktu lub osobom, dla których zastrzeżono w akcie prawo otrzymania wypisu, a także ich następcą prawnym.

Za zgodą stron lub na podstawie prawomocnego postanowienia sądu okręgowego, w którego okręgu znajduje się kancelaria notariusza, wypis aktu notarialnego może być wydany także innym osobom. Sąd orzeka w tym przedmiocie w trybie postępowania nieprocesowego, po wysłuchaniu stron aktu notarialnego, jeżeli stawia się na wezwanie. Postanowienie sądu okręgowego nie podlega zaskarżeniu.

W nagłówku wypisu aktu zaznacza się, że wydany dokument jest wypisem. Wypis powinien być dosłownym powtórzeniem oryginału, jednak poprawek i przekreśleń znajdujących się w oryginale nie należy zamieszczać w wypisie. Na końcu wypisu zaznacza się, komu i kiedy wypis wydano. Wypis podpisuje notariusz i opatruje pieczęcią. Wypis mający więcej niż jeden arkusz powinien być ponumerowany, połączony, parafowany i spojony pieczęcią.

7. Wady oświadczenia woli

Skuteczność czynności prawnej zależy przede wszystkim od treści i stanu woli składającego oświadczenie. Oświadczenie woli jest bowiem łącznikiem pomiędzy stanem psychicznym a stanem rzeczywistym. Rozbieżność pomiędzy tymi dwoma stanami wynika z tzw. wad oświadczenia woli. W ciągu wieków powstała cała teoria wad oświadczenia woli. Wyróżnia się następujące wady oświadczenia woli: brak świadomości lub wolnej woli, pozorność i oświadczenia nie na serio, błąd, podstęp, groźba - przymus psychiczny.

7.1. Brak świadomości i wolnej woli

Brak świadomości jest to taki stan psychiczny człowieka, który uniemożliwia podejmowanie decyzji i wyrażenie jej na zewnątrz. Nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby nawet przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych. Brak świadomości może być również wywołany odurzeniem narkotycznym lub upojeniem alkoholowym. Brak świadomości powoduje nieważność oświadczenia woli. Należy jednak pamiętać, że odurzenie narkotyczne i upojenie alkoholowe wywołuje inne skutki na gruncie prawa cywilnego a inne na gruncie prawa karnego, gdzie są to okoliczności zwiększające odpowiedzialność

ność karną. Na gruncie prawa cywilnego są to okoliczności wyłączające odpowiedzialność cywilną.

Brak wolnej woli powiązany jest zawsze z przymusem fizycznym. W przypadku braku świadomości lub wolnej woli oświadczenie woli nie rodzi skutków prawnych.

7.2. Oświadczenie pozorne

Nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Pozorność oświadczenia woli ma wpływ na skuteczność odpłatnej czynności prawnej, dokonanej na podstawie pozornego oświadczenia, jeżeli wskutek tej czynności osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku, chyba że działała w złej wierze.

Oświadczenia pozornego dokonuje się dla dokonania ukrycia czynności rzeczywistej i uniknięcia skutków prawnych tejże czynności, np. dla ukrycia umowy darowizny, strony pozorują dokonanie umowy kupna sprzedaży. Czynnościami pozornymi najbardziej interesuje się urząd skarbowy.

7.3. Błąd

Błąd jest to mylne wyobrażenie rzeczywistości. Nie chodzi tu jednak o błąd językowy. Skutków prawnych nie rodzi również błąd co do prawa, bowiem jeż od czasów rzymskich obowiązuje zasada, że niezajomość prawa szkodzi. Zakłada się bowiem, że każdy obywatel, który osiągnął pełnoletniość zna podstawowe przepisy prawne, stąd nie może powoływać się na niezajomość prawa. Jeżeli ktoś znajduje się w takim stanie umysłowym, to sam sobie szkodzi.

Błąd może dotyczyć treści czynności prawnej, podmiotu i jakości. W razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). Oświadczenie woli nie koniecznie należy składać osobiście. Jeżeli oświadczenie woli w cudzym imieniu składa osoba do tego umocowana, to zniekształcenie oświadczenia woli przez osobę użytą do jego przesłania ma takie same skutki, jak błąd przy złożeniu oświadczenia. Błąd co do prawa nie powoduje nieważności czynności prawnej, przyjmuje się bowiem, że każdy człowiek posiada minimum wiedzy prawniczej.

7.4. Podstęp

Podstęp jest to kwalifikowana postać błędu. Jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej. Podstęp osoby trzeciej jest jednoznaczny z podstępem strony, jeżeli ta o podstępie wiedziała i nie zawiadomiła o nim drugiej strony albo jeżeli czynność prawna była nieodpłatna.

7.5. Groźba

Groźba jest to przymus psychiczny, któremu nie można się oprzeć. Istotne jest tutaj jak wielkie jest zło zagrażające drugiej osobie. Kto złożył oświadczenie woli pod wpływem bezprawnej groźby drugiej strony lub osoby trzeciej, ten też może uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia, jeżeli z okoliczności wynika, że mógł się obawiać, iż jemu samemu lub innej osobie grozi poważne niebezpieczeństwo osobiste lub majątkowe. Uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Uprawnienie do uchylenia się wygasa: w razie błędu – z upływem roku od jego wykrycia, a w razie groźby – z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał.

8. Pojęcie i rodzaje umów

Umową nazywamy dwu lub wielostronne porozumienie się co do istotnych elementów czynności prawnej, mającej cel gospodarczy. W systemie prawa polskiego obowiązuje zasada swobody zawierania umów, z wyjątkiem ograniczeń ustawowych, np. wymóg zachowania formy aktu notarialnego lub prawa zwyczajowego. Swoboda dotyczy również treści zawieranych umów. Winna ona zawierać jedynie elementy konstytutywne dla danej czynności prawnej. Ograniczenia swobody treści czynności prawnych mogą pochodzić jednak z przepisów prawa, moralności i z przyjętych stosunków społecznych. Nie można np. zobowiązywać się do rzeczy niemoralnych czy bezprawnych. Umowy takie są bezskuteczne. W razie zawarcia umowy, której wykonanie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej, osoba ta może żądać uznania umowy za bezskuteczną w stosunku do niej, jeżeli strony o jej roszczeniu wiedziały albo jeżeli umowa była nieodpłatna. Uznania umowy za bezskuteczną nie można żądać po upływie roku od jej zawarcia.

Szczególnym rodzajem umów są umowy przystąpienia. Charakteryzują się tym, że są to gotowe formy umów, strony nie dyskutują warunków. Tego rodzaju umowy są stosowane w obrocie masowym, np. w telefonii komórkowej czy w bankach.

Umowy mogą być zawierane w trybie oferty, aukcji lub przetargu, negocjacji. Negocjacje mogą być poprzedzone listem intencyjnym.

9. Oferta

Oświadczenie drugiej stronie woli zawarcia umowy stanowi ofertę, jeżeli określa istotne postanowienia tej umowy. W ofercie występują dwie strony: oferent i oblat. **Oferta wiąże oferenta w sposób bezwzględny.** Ograniczenie oferty może być czasowe lub ilościowe.

Gdy termin, w ciągu którego oferent będzie oczekiwał odpowiedzi nie był oznaczony, oferta złożona w obecności drugiej strony albo za pomocą środka bezpośredniego porozumiewania się na odległość przestaje wiązać, jeżeli nie zostanie przyjęta niezwłocznie. Złożona w inny sposób przestaje wiązać z upływem czasu, w którym składający ofertę mógł w zwykłym toku czynności otrzymać odpowiedź wysłaną bez uzasadnionego opóźnienia. W przypadku gdy oświadczenie o przyjęciu oferty nadeszło z opóźnieniem, lecz z jego treści lub okoliczności wynika, że zostało wysłane w czasie właściwym, umowa dochodzi do skutku, chyba że składający ofertę zawiadomi niezwłocznie drugą stronę, iż wskutek opóźnienia odpowiedzi poczytuje umowę za nie zawartą. Przyjęcie oferty dokonane z zastrzeżeniem zmiany lub uzupełnienia jej treści poczytuje się za nową ofertę.

10. Aukcja lub przetarg

Umowa może być zawarta w drodze aukcji lub przetargu. Rozpoczęcie aukcji lub przetargu dokonuje się poprzez ogłoszenie czasu, miejsca, przedmiotu oraz warunków aukcji lub przetargu. Ogłoszenie, a także warunki aukcji lub przetargu mogą być zmienione lub odwołane tylko wtedy, gdy zastrzeżono to w ich treści. Oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny licytant złoży ofertę korzystniejszą albo przetarg zostanie zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert, chyba że w warunkach przetargu zastrzeżono inaczej. Zawarcie umowy w drodze aukcji następuje z chwilą udzielenia przybicia. Oferta złożona w toku przetargu przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta lub gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert, chyba że w warunkach przetargu zastrzeżono inaczej. Przetarg rozstrzyga komisja przetargowa. Ogłaszający przetarg ma obowiązek powiadomić niezwłocznie uczestników przetargu o jego wyniku lub o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru.

11. Negocjacje

Zawarcie umowy w drodze negocjacji dokonuje się w przypadku zawierania większych umów gospodarczych. Jeżeli strony prowadzą negocjacje w celu zawarcia oznaczonej umowy, umowa zostaje zawarta, gdy strony dojdą do porozumienia co do wszystkich jej postanowień, które były przedmiotem rokowań. Negocjacje winny być prowadzone z zachowaniem dobrych obyczajów i zasad dobrej wiary. W przeciwnym razie strona, która rozpoczęła lub prowadziła negocjacje z naruszeniem dobrych obyczajów, w szczególności bez zamiaru zawarcia umowy, jest obowiązana do naprawienia szkody, jaką druga strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy.

Niezależnie od skutków negocjacji, strony zobowiązane są do zachowania tajemnicy handlowej. Dlatego jeżeli w toku negocjacji strona udostępniła informacje z zastrzeżeniem poufności, druga strona jest obowiązana do nieujawniania i nieprzekazywania ich innym osobom oraz do niewykorzystywania tych informacji dla własnych celów. Strony jednak mogą postanowić inaczej. Złamanie tych zasad rodzi możliwość żądania od drugiej strony naprawienia szkody albo wydania uzyskanych przez nią korzyści.

12. System zamówień publicznych

System zamówień publicznych opiera się na ustawie z 29 stycznia 2004 roku, ponadto należałoby wymienić tutaj inne ustawy i rozporządzenia. Obejmuje on zasady i tryb udzielania zamówień publicznych, środki ochrony prawnej, kontrolę udzielania zamówień publicznych. Zamówienia publiczne dotyczą sposobu wydatkowania środków publicznych, a zatem tam, gdzie nie ma środków publicznych nie jest konieczne stosowanie zamówień publicznych. Zamówienia publiczne stosuje się w przypadku wydatkowania środków zagranicznych przyznanych na podstawie umowy międzynarodowej, np. środki pochodzące z UE.

Zamówienia publiczne stosuje się do usług, towarów i robót budowlanych finansowanych ze środków publicznych powyżej 6000 euro. Do stosowania systemu zamówień publicznych są zobligowane:

- państwowe jednostki budżetowe i zakłady budżetowe oraz gospodarstwa pomocnicze; do takich jednostek zalicza się uczelnie wyższe, zakłady opieki zdrowotnej, instytucje obrony kraju, wymiar sprawiedliwości itp.;
- państwowe fundusze celowe powołane na podstawie ustawy, do takich funduszy zalicza się: Państwowy Fundusz Ochrony i Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska;
- jednostki samorządu terytorialnego i samorządowe jednostki organizacyjne;

- spółdzielnie, fundacje, stowarzyszenia;
- państwowe i komunalne jednostki organizacyjne wykonujące zadania z zakresu inżynierii sanitarnej, komunikacji miejskiej, zaopatrzenia ludności w energię elektryczną itp.;
- agencje państwowe, np. Agencja Mienia Wojskowego;
- jednostki telewizji i radiofonii publicznej;
- uczestnicy przetargu oferenci.

Organem kontrolującym funkcjonowanie systemu zamówień publicznych jest Urząd Zamówień Publicznych, na czele którego stoi prezes, powoływany i odwoływany przez Prezesa Rady Ministrów. Do zakresu jego uprawnień należy m.in.: zatwierdzanie wyboru trybu udzielania zamówień publicznych innego niż przetarg nieograniczony, wydawanie Biuletynu Zamówień Publicznych itp.

12.1. Zasady udzielania zamówień publicznych

System zamówień publicznych opiera się na takich zasadach jak:

- **Zasada jawności** – oznacza ona konieczność ogłaszania faktu organizowania zamówienia finansowanego ze środków publicznych. Przetarg musi być ogłaszany na stronie internetowej oraz w Biuletynie Zamówień Publicznych. Zasada jawności realizuje się również poprzez dostęp do akt przetargu, z wyłączeniem tajemnicy przedsiębiorstwa. Zasada ta występuje na każdym etapie postępowania. Niezachowanie jej może być podstawą do unieważnienia przetargu,
- **Zasada prymatu przetargu nieograniczonego** – podstawową formą udzielania zamówień publicznych jest przetarg nieograniczony. Jest on stosowany zasadniczo zawsze, chyba że przepisy szczególnie zawierają odmienne postanowienia, np. w przypadku robót budowlanych od kwoty 10 000 euro można stosować negocjacje.
- **Zasada równości w zamówieniach publicznych** – zamawiający jest zobowiązany do równego traktowania wszystkich podmiotów ubiegających się o udzielenie zamówienia. Nie ma również rozgraniczenia na przedsiębiorców krajowych i zagranicznych pochodzących z UE.
- **Zasada uczciwej konkurencji** – zamawiający winien tak zorganizować przebieg realizacji zamówienia publicznego, aby jego działania nie były sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami. Przedmiot zamówienia musi być opisany jednoznacznie i wyczerpująco za pomocą zrozumiałych określeń. Zasada uczciwej konkurencji ma zastosowanie zwłaszcza przy ocenie złożonych ofert.
- **Zasada pisemności** – oznacza konieczność stosowania pisma w procesie przekazywania wszelkich informacji pomiędzy zamawiającym a uczestnikami postępowania. Oświadczenia stron mogą być składane za pomocą poczty elektronicznej, telefaksu czy telexu.

12.2. Tryb udzielania zamówień publicznych

Ustawa prawo zamówień publicznych przewiduje następujące tryby udzielania zamówień: przetarg nieograniczony, przetarg ograniczony, negocjacje z ogłoszeniem, negocjacje bez ogłoszenia, zapytanie o cenę, zamówienia z wolnej ręki i aukcja elektroniczna.

Przetarg nieograniczony – jest to najbardziej powszechny sposób udzielania zamówień publicznych. Polega on na wyborze najkorzystniejszej oferty, spośród zgłoszonych. Przetarg może być ustny lub pisemny. Przetarg ustny, zwany inaczej aukcją polega na bezpośrednim zgłaszaniu ofert, natomiast pisemny polega na rozpatrzeniu ofert pisemnych przez organizatora lub komisję. Uruchomienie procedury przetargowej dokonuje się z chwilą upublicznienia woli przetargowej. W przypadku, gdy wartość szacunkowa przedmiotu przekroczy 600 000 euro musi być on opublikowanym w BZP. Celem przetargu jest wybranie najkorzystniejszej oferty i zawarcie z oferentem umowy. Umowa jest zawierana w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Przetarg ograniczony – w tym przypadku oferentami są dostawcy lub wykonawcy zaproszeni do składania ofert przez zamawiającego. Ten tryb stosuje się wówczas, gdy istnieje tylko ograniczona liczba dostawców, a kwota wartości zamówienia nie przekracza 30 000 euro. Powyżej tej kwoty zgody na przetarg ograniczony musi udzielić Prezes Urzędu Zamówień Publicznych. W dalszej części przetarg ograniczony przebiega według tej samej procedury co przetarg nieograniczony. Oferenci swoje oferty przedstawiają w terminie nie krótszym niż trzy tygodnie od daty wysłania zaproszenia. Dla rozstrzygnięcia przetargu konieczne jest aby wpłynęły co najmniej dwie oferty.

Negocjacje z ogłoszeniem, polegają na prowadzeniu negocjacji z wybranymi przez siebie wykonawcami po ukazaniu się ogłoszenia. Liczba uczestników nie może być mniejsza niż 5 osób, tak aby była zapewniona konkurencja. Jeżeli wartość robót budowlanych przekracza 10 mln. euro to liczba uczestników musi być większa niż 7 osób. Kolejnym krokiem jest zaproszenie wybranych oferentów do składania ofert. Ten tryb zamówień publicznych może mieć miejsce wówczas, gdy:

- postępowanie było prowadzone w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego i nie zostały złożone żadne oferty lub złożone oferty zostały odrzucone,
- w sytuacji, gdy przedmiotem zamówienia są roboty budowlane lub usługi,
- wcześniejsza wycena tych działań nie jest możliwa ze względu na ich charakter,
- wybór najkorzystniejszej oferty nie jest możliwy, bowiem nie da się określić szczegółowo cech zamawianych usług,
- wartość zamówienia jest nie wyższa niż 60 000 euro

Negocjacje bez ogłoszenia pozwalają na ominięcie żmudnych procedur, wystarczy negocjować warunki umowy z wybranymi przez siebie wykonawcami i tych, których się zaakceptuje zaprasza się do złożenia oferty. Stosowanie negocjacji bez ogłoszenia wymaga spełnienia przynajmniej jednej z przesłanek:

- postępowanie musi być prowadzone w drodze przetargu nieograniczonego lub ograniczonego, a złożone oferty zostały odrzucone lub też żadne oferty nie zostały złożone;
- konieczne jest również aby w konsekwencji wprowadzenia negocjacji bez ogłoszenia nie zostały zmienione istotne warunki zamówienia, takie jak termin wykonania, technologia, warunki finansowania itp.;
- przeprowadzono konkurs, w wyniku którego wybrano dwóch autorów prac konkursowych do nagrody;
- nagrodą musi być zaproszenie do negocjacji bez ogłoszenia;
- przedmiotem zamówienia są rzeczy wytwarzane w celach rozwojowych, doświadczalnych czy badawczych;
- istnieje pilna potrzeba udzielenia zamówienia publicznego, a nie jest ona zawiniona przez zamawiającego.

Zapytanie o cenę jest to najprostszy sposób udzielenia zamówienia publicznego. Zapytanie winno dotyczyć ceny dostawy lub usługi, z tym że dostawców lub wykonawców musi być co najmniej pięciu. Ten tryb zamówień publicznych stosuje się w przypadku drobnych czynności takich jak: zakup produktów żywnościowych, oleju napędowego, materiałów biurowych, leków czy świadczenie usług pralniczych, sprzątanie. Jeżeli wartość zamówienia przekracza 200 000 euro konieczne jest ogłoszenie w Biuletynie Zamówień Publicznych.

Zamówienia z wolnej ręki polegają na prowadzeniu negocjacji, w wyniku których udziela się zamówienia tylko jednemu wykonawcy. Ten tryb udzielania zamówień stosuje się tylko w określonych okolicznościach, takich jak: dostawy i usługi świadczone przez jednego wykonawcę, wygranie konkursu, gdzie nagrodą jest zaproszenie do negocjacji w trybie zamówień z wolnej ręki, czy w przypadku udzielenia zamówień dodatkowych nie przekraczających 20% wartości zamówienia wykonywanego. Stosowanie tego trybu zamówień nie wymaga zgody Prezesa UZP, jeżeli wartość zamówienia nie przekracza 60 000 euro. Ten tryb stosuje się również wówczas, gdy w wyniku przeprowadzenia przetargu nieograniczonego nie została złożona żadna oferta.

Aukcja internetowa polega na składaniu ofert przez wykonawców w formie elektronicznej poprzez stronę internetową. Wszystkie dane o przetargu zamawiający ogłasza na stronie internetowej. Oferta musi zawierać podpis elektroniczny. Aukcja elektroniczna może odbywać się jedno- lub dwuetapowo. Zamawiający zobowiązany jest również do informowania wszystkich uczestników aukcji o cenach i pozycji złożonych przez nich ofert.

13. Przedstawicielstwo i pełnomocnictwo

Dokonywanie czynności prawnych nie jest związane z obowiązkiem osobistego świadczenia. Od młodych lat dziecko jest doświadczane przez rodziców wysyłaniem go do sklepu celem dokonania zakupów, czyli dokonania czynności prawnej w ich imieniu.

I chociaż, w tym przypadku trudno jest mówić o pełnomocnictwie czy zastępstwie, to jednak ten przykład uświadamia dobitnie, że nie jesteśmy zobowiązani do osobistego dokonywania czynności prawnych z nami związanymi, co więcej, coraz chętniej posługujemy się innymi w dokonywaniu różnych czynności prawnych. W niektórych przypadkach istnieje ustawowy nakaz posłużenia się pełnomocnikiem, np. wniesienie kasacji wymaga posłużenia się adwokatem.

Usprawnienie działania może być dokonane poprzez zlecenie wykonania szeregu czynności osobom trzecim. Stąd, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie albo wynikających z właściwości czynności prawnej, można dokonać czynności prawnej przez przedstawiciela. Czynność prawna dokonana przez przedstawiciela w granicach umocowania, pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla reprezentowanego. Obecnie nie występuje zastępstwo pośrednie, polegające na tym, że zastępca zaciąga zobowiązanie na siebie, a następnie przenosi je na osobę reprezentowaną.

Umocowanie do działania w cudzym imieniu może opierać się na ustawie (przedstawicielstwo ustawowe) albo na oświadczeniu reprezentowanego (pełnomocnictwo). Przedstawicielstwo występuje przede wszystkim w prawie rodzinnym i handlowym. W obrocie cywilnoprawnym większe znaczenie posiada pełnomocnictwo.

Pełnomocnictwo może być ogólne lub szczególne. Pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu. Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnej czynności. **Pełnomocnictwo ogólne powinno być pod rygorem nieważności udzielone na piśmie**, chyba że do ważności czynności prawnej potrzebna jest szczególna forma, wówczas pełnomocnictwo do dokonania tej czynności powinno być udzielone w tej samej formie, np. wymagana jest forma notarialna.

Pełnomocnik nie może ustanowić dalszych pełnomocników do dokonywania czynności z zakresu pełnomocnictwa. Może to uczynić wówczas, gdy uprawnienie takie wynika z treści pełnomocnictwa, z ustawy lub ze stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. Pełnomocnik winien zawsze okazywać się pełnomocnictwem i informować drugą stronę o fakcie, że jest pełnomocnikiem. W pewnych jednak okolicznościach pełnomocnictwo się domniemuje. Osobą czynną w lokalu przedsiębiorstwa przeznaczonego do obsługi publiczności poczytuje się, w razie wątpliwości, za umocowaną do dokonywania czynności prawnych, które zazwyczaj bywają dokonywane z osobami korzystającymi z usług tego przedsiębiorstwa.

Mocodawca może ustanowić kilku pełnomocników z takim samym zakresem umocowania. W takim przypadku, każdy z nich może działać samodzielnie, jednak zasady działania mogą zostać określone przez mocodawcę w pełnomocnictwie. Zakazane jest również, aby pełnomocnik reprezentował obie strony czynności prawnej. Jednak ten zakaz nie dotyczy sytuacji, gdy takie uprawnienie wynika z treści pełnomocnictwa, albo ze względu na treść czynności prawnej wyłączona jest możliwość naruszenia interesów mocodawcy.

Pełnomocnictwo gąśnie wskutek:

- odwołania, chyba że mocodawca zrzekł się odwołania pełnomocnictwa z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa,
- śmierci mocodawcy lub pełnomocnika, chyba że w pełnomocnictwie inaczej zastrzeżono, z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa,
- zrzeczenia się pełnomocnictwa przez pełnomocnika,
- wypełnienia pełnomocnictwa.

Po wygaśnięciu pełnomocnictwa, pełnomocnik obowiązany jest zwrócić mocodawcy dokument pełnomocnictwa, ale może żądać poświadczzonego odpisu tego dokumentu. Wygaśnięcie pełnomocnictwa może być zaznaczone na dokumencie pełnomocnictwa.

Pełnomocnik zobowiązany jest do działania w zakresie umocowania, jeżeli zatem dokonałby czynności przekraczającej zakres umocowania, to jej skuteczność zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w imieniu której czynność ta została dokonana. Druga strona może również wyznaczyć termin do dokonania potwierdzenia tej czynności, po bezskutecznym upływie tego terminu osoba ta staje się wolna od skutków dokonanej czynności. W razie braku potwierdzenia czynności dokonanej bez umocowania, osoba poszkodowana ma prawo żądać od pełnomocnika zwrotu tego wszystkiego co otrzymał oraz naprawy powstałej szkody, którą druga strona poniosła przez to, że zawarła umowę nie wiedząc o braku umocowaniu lub o przekroczeniu umocowania. Podobna jest sytuacja w przypadku dokonania czynności jednostronnej bez umocowania.

Inna sytuacją jest ta, gdy pełnomocnik dokonywa czynności prawnej w ramach umocowania, które wygasło. Wówczas, czynność ta jest ważna, chyba że druga strona wiedziała o wygaśnięciu umocowania lub z łatwością mogła się o tym dowiedzieć.

14. Prokura

Prokura jest pełnomocnictwem udzielonym przez przedsiębiorcę podlegającemu obowiązku wpisu do rejestru przedsiębiorców. Obejmuje ono umocowanie do czynności sądowych i pozasądowych, jakie związane są z prowadzeniem przedsiębiorstwa. Prokura nie może być ograniczona ze skutkiem dla osób trzecich. Zatem prokurent posiada taki sam zakres uprawnień jak przedsiębiorca. Wyjątkiem jednak jest zbycie przedsiębiorstwa, oddanie go w czasowe korzystanie, obciążenie nieruchomości. Wówczas konieczne jest udzielenie pełnomocnictwa do poszczególnej czynności. Prokura pod rygorem nieważności musi być udzielona w formie pisemnej. Prokurentem może być osoba fizyczna mająca pełną zdolność do czynności prawnych. Prokura może być udzielona kilku osobom łącznie lub oddzielnie. W przypadku prokury łącznej, pisma można kierować tylko do jednego z prokurentów. Prokura nie może być przeniesiona,

ale prokurent może ustanowić pełnomocnika do poszczególnej czynności lub pewnego rodzaju czynności.

15. Przedawnienie roszczeń

Upływ czasu powoduje, że jedna osoba nabywa jakieś prawa a inna je traci. Wszelkie roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne. Zasadą ogólną jest, że jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia dziesięć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Jednak w ustawach szczególnych, ustawodawca może przewidzieć inne okresy przedawnienia. Terminy przedawnienia nie mogą być skracane ani przedłużane przez czynność prawną. Roszczenie stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu lub innego organu ulega przedawnieniu po 10 latach. Roszczenia okresowe ulegają przedawnieniu po trzech latach.

Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli jednak bieg przedawnienia został uzależniony od dokonania jakiejś czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. Bieg przedawnienia roszczeń o zaniechanie rozpoczyna się od dnia, w którym ten, przeciwko któremu to roszczenie przysługuje, nie zastosował się do treści roszczenia.

Bieg przedawnienia nie rozpoczyna się, a rozpoczęty ulega zawieszeniu:

- co do roszczeń, które przysługują dzieciom przeciwko rodzicom – przez czas trwania władzy rodzicielskiej;
- co do roszczeń, które przysługują osobom nie mającym pełnej zdolności do czynności prawnych przeciwko osobom sprawującym opiekę lub kuratelę – przez czas sprawowania przez te osoby opieki lub kurateli;
- co do roszczeń, które przysługują jednemu z małżonków przeciwko drugiemu – przez czas trwania małżeństwa;
- co do wszelkich roszczeń, gdy z powodu siły wyższej uprawniony nie może ich dochodzić przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw danego rodzaju – przez czas trwania przeszkody.

Przedawnienie względem osoby, która nie ma pełnej zdolności do czynności prawnych, nie może skończyć się wcześniej niż z upływem lat dwóch od ustanowienia dla niej przedstawiciela ustawowego albo od ustania przyczyny jego ustanowienia. Jeżeli termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata, jego bieg liczy się od dnia ustanowienia przedstawiciela ustawowego albo od dnia, w którym ustała przyczyna jego ustanowienia. Te

same przepisy stosuje się do biegu przedawnienia przeciwko osobie, co do której istnieje podstawa do jej całkowitego ubezwłasnowolnienia.

Bieg przedawnienia może ulec zawieszeniu lub przerwaniu. Przerwanie biegu przedawnienia polega na tym, że jakieś wydarzenie powoduje, że termin zaczyna biec na nowo. W przypadku zawieszenia, termin biegnie dalej. **Przerwanie biegu przedawnienia** następuje wraz z podjęciem jakiegokolwiek czynności sądowej lub pozasądowej. Do zakończenia postępowania termin ten jednak nie biegnie na nowo. Dłużnik może również dokonać uznania roszczenia, co jest równoznaczne z przerwaniem biegu przedawnienia.

Kodeks cywilny wylicza cztery rodzaje okoliczności, powodujące zawieszenie biegu przedawnienia: **małżeństwo** (spory między małżonkami), **pokrewieństwo** (spory między rodzicami a dziećmi w okresie trwania władzy rodzicielskiej), **opieka** (spory między opiekunem a pupilem w okresie trwania opieki), **wojna lub kataklizmy natury**.

Rozdział V

PRAWA RZECZOWE – PRAWO WŁASNOŚCI I UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Literatura: T. Dybowski: *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio, actio negatoria)*, Warszawa 1969; S. Grzybowski: *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1976; W.J. Katner: *Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi*, Warszawa 1982; M. Bednarek: *Przemiany własności w Polsce – podstawowe koncepcje i konstrukcje normatywne*, Warszawa 1994; J. Ignatowicz: *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2000; J. Winiarz: *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 1967; S. Wójcik: *Windykacyjna ochrona własności w polskim prawie cywilnym*, Kraków 1965; E. Gniewek, P. Machnikowski, A. Stelmachowski, R. Mikosz, T. Dybowski: *System prawa prywatnego. Tom III, prawo rzeczowe*, Warszawa 2003; H. Kisilowska: *Nieruchomości. Zagadnienia prawne*. Warszawa 2004; H. Witczak: *Wygaśnięcie użytkowania wieczystego*, Warszawa 2005; P. Zakrzewski: *Majątek spółdzielni*, Warszawa 2003; pod red. Z. Wójcika: *Podstawy prawa cywilnego. Prawo rzeczowe*, Warszawa 2001; M. Wolanin: *Gospodarowanie i przekształcanie własności nieruchomości*, Warszawa 1999; S. Breyer: *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975.

1. Pojęcie i rodzaje praw rzeczowych

Prawa rzeczowe należą do kategorii praw bezwzględnie wiążących, skutecznych wobec każdego – *erga omnes*. Kategoria praw rzeczowych wykształciła się na przestrzeni wielu wieków, poczynając od prawa rzymskiego. **Najszerszym prawem do rzeczy jest prawo własności.** Ponadto do praw rzeczowych zaliczamy: **użytkowanie wieczyste i ograniczone prawa rzeczowe.** Do tej ostatniej kategorii praw zaliczamy: **użytkowanie, służebność, zastaw, hipotekę i własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.** Ilość praw rzeczowych jest zamknięta i polskie prawo nie dopuszcza możliwości wykształcenia się nowego prawa rzeczowego. Podstawowym źródłem praw rzeczowych jest kodeks cywilny, księga II, dotycząca praw rzeczowych oraz szereg ustaw.

2. Pojęcie i treść prawa własności

Własność jest to najszersze prawo do rzeczy względnie do mienia. Stąd też istnieje domniemanie kompetencji właściciela do pełnego i swobodnego dysponowania prawem własności, chyba że udowodni się tezę przeciwną. Prawo własności jest chronione prawem konstytucyjnym i innymi przepisami prawa, a w szczególności prawem cywilnym.

Prawo własności może doznawać ograniczeń w drodze umowy oraz na mocy prawa, społeczno-gospodarczego przeznaczenia rzeczy czy zasad współżycia społecznego. Ograniczenia mogą wynikać z planu zagospodarowania przestrzennego. Nie można samowolnie zmieniać przeznaczenia gruntów rolnych, leśnych czy pod zabudowę. Stąd właściciel nie może się sprzeciwić użyciu, a nawet uszkodzeniu lub zniszczeniu rzeczy przez inną osobę, jeżeli to jest konieczne do odwrócenia niebezpieczeństwa grożącego bezpośrednio dobrom osobistym tej osoby lub osoby trzeciej. Może jednak żądać naprawienia wynikłej stąd szkody. Podobne rozstrzygnięcie stosuje się w razie niebezpieczeństwa grożącego dobrom majątkowym, chyba że grożąca szkoda jest oczywiście i niewspółmiernie mniejsza aniżeli uszczerbek, który mógłby ponieść właściciel wskutek użycia, uszkodzenia lub zniszczenia rzeczy.

Treść prawa własności zamyka się w triadzie uprawnień: *ius utendi, ius disponendi et fruendi*. Istnieje jeszcze prawo do zużycia rzeczy lub jej zniszczenia – *ius abutendi*. W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Właściciel, przy wykonywaniu swojego prawa, winien się powstrzymać od działań zakłócających korzystanie z nieruchomości sąsiednich. Ustawodawca wprowadza tutaj miarę takiego zachowania, mianowicie, nie można korzystać ze swego prawa ponad przeciętną miarę. Jest pojęcie nieostre, które jest doprecyzowywane przez sąd w konkretnym przypadku. Bierze się tu pod uwagę społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości i miejscowe stosunki społeczne. W tym kontekście właściciel nie może prowadzić prac ziemnych na swoim terenie, które prowadziłyby do utraty oparcia sąsiedniej posesji.

W granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu, własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią. Można mówić zatem o wymiarze wertykalnym i horyzontalnym własności.

Własność spełnia funkcję głównie ekonomiczną, ale jest również instrumentem polityki państwa. W sensie ekonomicznym właścicielem jest ten, kto dysponuje rzeczą i pobiera z niej pożytki. To stanowi podstawę instytucji przewłaszczenia. W znaczeniu prawnym własność jest tego, kto wykonuje prawo własności.

Własność może być pasywna i czynna. Własność czynna przynależy dysponentowi prawa, zaś pasywna akcjonariuszom. Ze względu na funkcję można mówić o własności rolnej, leśnej, własności mieszkania, własności spółdzielczej, własności publicznej czy gminnej.

3. Ograniczenie prawa własności wynikające z prawa sąsiedzkiego

W poglądach potocznych można spotkać się z mniemaniem, że prawo własności jest prawem nieograniczonym. W rzeczywistości jest to najszersze prawo do rzeczy, które może jednak doznawać ograniczeń, w tym w zakresie prawa sąsiedzkiego. Już Rzymianie mówili, że z własnego prawa należy w taki sposób korzystać, aby nie naruszać prawa innych. Ta maksyma doskonale oddaje stosunki sąsiedzkie, mianowicie z własnego prawa własności należy tak korzystać, aby nie ograniczać prawa sąsiadów. Istnieje zespół norm prawnych, które można nazwać prawem sąsiedzkim. Ono to zawiera normy mówiące o tym jak należy korzystać z własnego prawa, aby nie zakłócać wykonywania praw przez osoby trzecie.

Użycie rzeczy w stanie wyższej konieczności. W art. 142 k.c. ustawodawca postanowił, że właściciel nie może sprzeciwić się użyciu, a nawet uszkodzeniu czy zniszczeniu rzeczy przez inną osobę, jeżeli jest to konieczne w celu odwrócenia niebezpieczeństwa grożącego bezpośrednio dobrom osobistym tej osoby lub osoby trzeciej. Niemniej, właściciel może żądać naprawienia wynikłej stąd szkody. W tym zapisie istnieje odniesienie do społecznego odczucia etycznego, w gruncie rzeczy chrześcijańskiego, pomocy drugiej osobie będącej w potrzebie. Taka sytuacja może mieć jednak miejsce wówczas, gdy istnieje rzeczywiste zagrożenie dla dobra osobistego innej osoby oraz uszkodzenie lub zniszczenie rzeczy jest jedyną możliwością odwrócenia tego niebezpieczeństwa. Takie samo rozwiązanie stosowane jest również w przypadku zagrożenia dóbr majątkowych

Immisje. Prawo sąsiedzkie zakazuje immisji bezpośrednich, czy inaczej wzywów, czyli takich, które są bezpośrednim efektem działań człowieka. Dopuszczalne są za to immisje pośrednie, które są efektem ubocznym działalności człowieka, np. zapachy z gotowanej zupy. Immisje pośrednie nie mogą jednak zakłócać korzystanie z sąsiedniej posesji ponad przeciętną miarę. Ową miarę ustala się w oparciu kryterium społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i miejscowych stosunków. Ocena tego rodzaju immisji dokonywana jest zawsze z uwzględnieniem miejsca i czasu oraz decyzji administracyjnych. Nadmierna immisja pośrednia może spotkać się z pozwaniem na podstawie *actio negatoria* o zaniechanie takich działań. Emisje mogą przybierać postać dźwięku, dymu, zapachu, wibracji czy pyłu.

Służebność drogi koniecznej. Prawo sąsiedzkie również może nałożyć obowiązek ustanowienia drogi koniecznej. Uprawniony może korzystać z tego prawa, jednak z wyłączeniem osób trzecich. Służebność drogi koniecznej pozwala na dostęp do nieruchomości z drogi publicznej lub do należących do niej budynków gospodarczych. Mówiąc o drogach publicznych należy je rozumieć w świetle ustawy o drogach publicznych. Nie są zatem brane pod uwagę drogi prywatne czy wewnętrzne. Taka służebność może być

ustanowiona za odszkodowaniem jednorazowym lub ciągłym, w naturze lub pieniądzu. Służebność może dotyczyć również zbierania owoców spadłych na grunt sąsiada. Ograniczenia prawa własności mogą również wynikać ze sporów granicznych.

Prawo usunięcia korzenia lub gałęzi. Właściciel gruntu może wejść na grunt sąsiedni w celu usunięcia zwieszających się z jego drzew gałęzi lub owoców. To samo dotyczy korzeni, które przechodzą na sąsiednią posesję. Właściciel sąsiedniego gruntu może jednak żądać naprawienia wynikłej stąd szkody. Ponadto właściciel gruntu może obciążyć i zachować dla siebie korzenie przechodzące z sąsiedniego gruntu. To samo dotyczy gałęzi i owoców zwieszających się z sąsiedniego gruntu; jednakże w wypadku takim właściciel powinien uprzednio wyznaczyć sąsiadowi odpowiedni termin do ich usunięcia.

Przekroczenie granicy przy wznoszeniu budynku. Jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczone bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo grozi mu niewspółmierne wielką szkodą. Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze.

Właściciele gruntów sąsiadujących obowiązani są do współdziałania przy rozgraniczeniu gruntów oraz przy utrzymywaniu stałych znaków granicznych; koszty rozgraniczenia oraz koszty urządzenia i utrzymywania stałych znaków granicznych ponoszą po połowie.

Jeżeli granice gruntów stały się sporne, a stanu prawnego nie można stwierdzić, ustala się granice według ostatniego spokojnego stanu posiadania. Gdyby również takiego stanu nie można było stwierdzić, a postępowanie rozgraniczeniowe nie doprowadziło do ugody między zainteresowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną.

Domniemywa się, że mury, płoty, miedze, rowy i inne urządzenia podobne, znajdujące się na granicy gruntów sąsiadujących, służą do wspólnego użytku sąsiadów. To samo dotyczy drzew i krzewów na granicy. Korzystający z wymienionych urządzeń obowiązani są ponosić wspólnie koszty ich utrzymania.

4. Przemiany w stosunkach własnościowych w Polsce po 1989 roku

Zasile przemiany polityczne i gospodarcze w Polsce po 1989 roku doprowadziły również do zmiany w zakresie stosunków własnościowych w Polsce. Zmiana tych stosunków dokonała się w wyniku takich procesów jak: uwłaszczenie, komunalizacja, prywatyzacja i reprivatyzacja.

Uwłaszczenie jest to proces przekazania mienia państwowego, które było wcześniej pod zarządem jednostek państwowych na własność lub w użytkowanie wieczyste. Pierwszym aktem prawnym umożliwiającym tego rodzaju proces była nowelizacja kodeksu cywilnego z 31.01.1989 roku, gdzie w art. 128 postanowiono, że własność ogólnonarodowa przysługuje Skarbowi Państwa i innym państwowym osobom prawnym. Kolejnym krokiem była nowelizacja ustawy z 29.09.1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości.

Na podstawie tych aktów prawnych uwłaszczone zostały przede wszystkim państwowe osoby prawne. W dalszej kolejności gminy, spółdzielnie, związki spółdzielcze. Podmioty zyskały uprawnienie dochodzenia ustanowienia na ich rzecz prawa własności lub użytkowania wieczystego na gruntach i budynkach dotychczas będących w ich zarządzie.

Komunalizacja to proces uwłaszczenia samorządów, a zwłaszcza gmin. Proces ten dokonał się na podstawie ustawy z 1990 roku o samorządzie terytorialnym. Z mocy samego prawa, własnością gmin stał się majątek zarządzany wcześniej przez rady narodowe, terenowe organy administracji państwowej, zakładów i przedsiębiorstw komunalnych. Również inne składniki majątku SP mogły zostać przekazane gminom na ich wniosek, jeżeli było to konieczne z punktu realizacji zadań własnych. Organem właściwym do orzekania w sprawach komunalizacji był wojewoda. To on wydawał deklaratoryjną decyzję o nabyciu prawa własności przez gminę.

Prywatyzacja budziła i budzi wiele zastrzeżeń tak ze strony społeczeństwa jak i organów ścigania. Na tym polu pojawiło się wiele nadużyć i wątpliwości co do prawidłowości wyceny własności SP zbywanej w drodze prywatyzacji. Prywatyzacja bowiem jest to wyzbywanie się mienia państwowego. Podstawę prawną do procesu prywatyzacyjnego stanowi ustawa z 30.08.1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych. Prywatyzacja może być bezpośrednia i pośrednia.

Prywatyzacja bezpośrednia polega na sprzedaży przedsiębiorstwa lub wniesienia jego do spółki, czy oddania do bezpłatnego korzystania w całości. Tę ścieżkę prywatyzacyjną stosuje się wówczas, gdy mamy do czynienia z niską wielkością zatrudnienia i niską wartością samego przedsiębiorstwa.

Prywatyzacja pośrednia powiązana jest z komercjalizacją, czyli z przekształceniem przedsiębiorstwa państwowego w jednoosobową spółkę SP. W dalszej kolejności SP sprzedaje powstałe w ten sposób akcje lub udziały. Szczególnym rodzajem tego typu prywatyzacji miały być narodowe fundusze inwestycyjne, które jednak z perspektywy czasu okazały się źródłem poważnych nadużyć. Prywatyzacją dawnych państwowych gospodarstw rolnych zajęła się Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Ostatnim procesem w zakresie przemian własnościowych w Polsce jest **reprivatyzacja**, czyli zwracanie majątku państwowego dawnym właścicielom. Ten proces jest zadośćuczynieniem nadużyć władzy komunistycznej, która dokonała nacjonalizacji dóbr majątkowych obywateli. Co do zasady, konieczność zwrotu tych dóbr nie budzi wątpliwości. Rodzi się jednak pytanie o rozmiar tych zwrotów, bowiem majątki te w większości

zostały zniszczone podczas wojny i odbudowane po wojnie wspólnym wysiłkiem całego narodu. Oddanie substancji majątkowej w obecnym stanie może być źródłem nowych niesprawiedliwości, bowiem oddaje się to, na co pracowały inne pokolenia. Brakuje w tym procesie pociągnięcia do odpowiedzialności decydentów nacjonalizacji.

5. Typy własności

W gospodarce socjalistycznej typem dominującym własności była własność państwowa. Obok niej, w zakresie ograniczonym, istniała własność prywatna oraz osobista. Własność prywatna występowała głównie w rolnictwie oraz w przypadku drobnego rzemiosła. Akcentowanie własności państwowej dawało się dostrzec przede wszystkim w fakcie silniejszej ochrony prawnej tego właśnie typu własności. Przemiany polityczne i gospodarcze po 1989 roku przyniosły istotną zmianę w tym zakresie. W art. 21 Konstytucji RP postanowiono, że Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia. Tym samym ustawodawca polski stanął na stanowisku obrony każdej własności, niezależnie od jej typu.

Własność państwowa nie stanowi jednorodnej struktury, bowiem wraz z odrzuceniem socjalizmu, zarzucona została jednolitość struktury własności państwowej. Obecnie własność państwowa należy do Skarbu Państwa oraz państwowych osób prawnych. Przez **własność Skarbu Państwa** rozumie się ten typ własności, który nie należy do żadnych innych państwowych osób prawnych. Ta własność służy do bezpośredniego zaspokojenia funkcji jakie państwo pełni, a więc: obrona kraju, administrowanie kraju, bezpieczeństwo wewnętrzne itp. Własność SP jest zasadniczo zarządzana przez Ministra Skarbu Państwa. Zarząd ten mogą jednak prowadzić również inne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej. Zarząd zasobami gruntów rolnych SP został powierzony Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Majątkiem państwowym dysponują jako właściciele również **państwowe osoby prawne**, które tytuł własności zasadniczo zdobyły poprzez uwłaszczenie. Do takich osób zalicza się przede wszystkim przedsiębiorstwa państwowe, jednoosobowe spółki SP, uczelnie wyższe, Polską Akademię Nauk. Skarb Państwa nie ponosi odpowiedzialności za skutki zarządzania własnością państwową przez państwowe osoby prawne.

Własność prywatna przynależy do osób fizycznych i prawnych. Osoby fizyczne nabywają tę własność poprzez czynności prawne, umowy kupna sprzedaży, darowiznę czy testament, zaś osoby prawne poprzez umowy czy nabywanie od SP w drodze prywatyzacji. Własność prywatna jest najczęściej występującym typem własności. W ramach własności prywatnej szczególną rolę odgrywa **własność osobista**, która związana jest z osobą fizyczną. Ten typ własności służy zaspokojeniu osobistych potrzeb jednostki. Chodzić tu zatem będzie o własność takich rzeczy jak ubranie, grzebień, ale także meble, mieszkanie czy nawet dom.

Własność komunalna jest to własność którą dierży gmina i jednostki gminne. Gmina do realizacji swoich zadań, podobnie jak państwo, musi posiadać określone środki, w tym i mienie, które jest jej własnością. Stąd do własności komunalnej zalicza się np. obiekty szkół podstawowych, ośrodków zdrowia, drogi gminne i inne. Zarząd nad majątkiem komunalnym powierzony został albo samemu zarządowi, tj. wójtowi, albo też innym jednostkom nie posiadającym osobowości prawnej, czyli tzw. zakładom komunalnym. Do własności komunalnej zalicza się również mienie związków międzygminnych.

Własność spółdzielcza należy do spółdzielni, o których już była mowa. Podstawą istnienia tejże własności jest ustawa prawo spółdzielcze lub inne ustawy szczególne dotyczące różnych typów spółdzielni. Własność spółdzielcza jest to własność spółdzielni jako osoby prawnej. Zarząd tym majątkiem powierzony jest zarządowi spółdzielni wybranemu przez spółdzielców.

6. Nabycie i utrata własności

Nabycie lub utrata własności. Prawo własności jest prawem translatywnym, może być zatem przekazywane z jednego podmiotu na drugi. Już w prawie rzymskim ukształtowały się istniejące do dzisiaj sposoby nabycia i utraty prawa własności. Wszystkie sposoby nabycia i utraty prawa własności doktryna dzieli na pierwotne i wtórne.

Nabycie pierwotne dokonuje się wówczas, gdy nabywca staje się pierwszym właścicielem. Nie ma zatem w tym przypadku momentu przekazania tego prawa z jednej na drugą osobę. Mogą tutaj być dwie sytuacje: rzecz wcześniej nie miała żadnego właściciela albo poprzedni właściciel daną rzecz porzucił. **Nabycie pochodne (translatywne)** zaś jest wówczas, gdy nabywca nabywa prawo własności od zbywcy, stąd sposoby te nazywa się translatywnymi.

Nabycie pochodne lub utrata własności może dokonać się na podstawie umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, dziedziczenia, surogacji, fuzji lub innej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej. Jeżeli przedmiotem umowy zobowiązującej do przeniesienia własności są rzeczy oznaczone tylko co do gatunku, do przeniesienia własności potrzebne jest przeniesienie posiadania rzeczy. To samo dotyczy wypadku, gdy przedmiotem umowy zobowiązującej do przeniesienia własności są rzeczy przyszłe. Gdy zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, z zapisu, z bezpodstawnego wzbogacenia lub z innego zdarzenia, ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia tego zobowiązania.

Pierwotne sposoby nabycia własności to: zawłaszczenie rzeczy niczyjej, nabycie owoców i pożytków, towarów wytworzonych, nabycie z egzekucji, przemieszanie i przetworzenie, zasiedzenie i przymulisko.

Sposoby nabycia przez państwo: nacjonalizacja (w systemie gospodarki liberalnej niedopuszczalna), konfiskata i wywłaszczenie.

Umowa sprzedaży, zamiany, darowizny lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej, przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo strony inaczej postanowiły. W przypadku, gdy przedmiotem umowy zobowiązującej do przeniesienia własności są rzeczy oznaczone tylko co do gatunku, do przeniesienia własności potrzebne jest przeniesienie posiadania rzeczy. To samo dotyczy wypadku, gdy przedmiotem umowy zobowiązującej do przeniesienia własności są rzeczy przyszłe. W przypadku nabycia własności na rzeczach ruchomych ważną rolę odgrywa dobra i zła wiara. Jeżeli osoba nie uprawniona do rozporządzania rzeczą ruchomą zbywa rzecz i wydaje ją nabywcy, nabywca uzyskuje własność z chwilą objęcia rzeczy w posiadanie, chyba że działa w złej wierze. Wówczas nabywa tylko posiadanie wadliwe. Jednakże gdy rzecz zgubiona, skradziona lub w inny sposób utracona przez właściciela zostaje zbyta przed upływem lat trzech od chwili jej zgubienia, skradzenia lub utraty, nabywca może uzyskać własność dopiero z upływem powyższego trzyletniego terminu. Ograniczenie to nie dotyczy pieniędzy i dokumentów na okaziciela ani rzeczy nabytych na urzędowej licytacji publicznej lub w toku postępowania egzekucyjnego.

Ustawodawca w sposób szczególny uregulował **przeniesienie własności na nieruchomości**. I tak, własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem, ani z zastrzeżeniem terminu. W przypadku, gdyby jednak umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności. Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości; zobowiązanie powinno być w akcie wymienione.

W razie przeniesienia własności rzeczy ruchomej, która jest obciążona prawem osoby trzeciej, prawo to wygasa z chwilą wydania rzeczy nabywcy, chyba że ten działa w złej wierze.

7. Zasiedzenie

Zasiedzenie polega na przejściu własności przez osobę, która daną rzeczą władała jak właściciel, przy zupełnym milczeniu czy przyzwoleniu dotychczasowego właściciela. Do zasiedzenia wymagane jest spełnienie pięciu warunków: władanie rzeczą, upływ czasu, dobra wiara, tytuł prawny i rzecz musi nadawać się do zasiedzenia.

Posiadanie ma ogromne znaczenie w procesie porządkowania stosunków własnościowych. W sytuacji, gdy właściciel przez dłuższy czas nie interesuje się swoją własnością, można domniemywać, że ją porzucił. I ten, kto nią się opiekował, uzyskuje podmiotowe prawo do ubiegania się na drodze sądowej do stwierdzenia nabycia własności na danej rzeczy. Postanowienie sądu ma charakter deklaratoryjny, bowiem nie tworzy nowych faktów, lecz stwierdza istniejący stan rzeczy od wielu lat, i że zostały spełnione wszystkie warunki konieczne do nabycia własności w drodze zasiedzenia. **Zasiedzenie zatem jest również tytułem własności.**

Władanie rzeczą jest warunkiem koniecznym do zasiedzenia. Nie jest możliwe bowiem zasiedzenie rzeczy w sposób wirtualny. Sąd jednak bada moment wejścia w posiadanie i fakt posiadania rzeczy w momencie wystąpienia z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia. Domniemuje się natomiast ciągłość posiadania. Dopiero zarzuty osoby drugiej o braku ciągłości mogą spowodować, że sąd będzie badał ciągłość posiadania rzeczy przez wnioskodawcę. Okres posiadania może być sumowany z okresem wcześniejszego posiadania przez osobę drugą, o czym będzie mowa poniżej. Do zasiedzenia konieczne jest tzw. spokojne posiadanie, czyli takie do którego nie wtrąca się właściciel.

Dobra wiara po stronie uprawnionego do zasiedzenia ma wpływ na długość okresu zasiedzenia nieruchomości, 20 lat, zaś w złej wierze okres ten wydłuża się do 30 lat. Zaś w przypadku rzeczy ruchomych można zasiedzieć je tylko w dobrej wierze.

Rzecz musi nadawać się do zasiedzenia. Z możliwości zasiedzenia wyłączone są rzeczy wyjęte spod obrotu cywilnoprawnego. Jest to analogiczna grupa jak w przypadku rzeczy wyjętych spod umowy kupna – sprzedaży. Nie można zatem zasiedzieć obiektów publicznych czy sakralnych.

Ważną rolę odgrywa **tytuł prawny uprawniający do zasiedzenia**. Dla zrozumienia tej kwestii znaczenie ma rozróżnienie posiadania zależnego od niezależnego. W pierwszym przypadku mamy do czynienia z sytuacją, gdy posiadacz rzeczy wie doskonale, iż rzecz musi zostać zwrócona właścicielowi, bowiem podstawą władania rzeczą jest umowa najmu czy użyczenia. W tym przypadku nie może dojść do zasiedzenia. Zasiedzenie może być dokonane wówczas, gdy mamy do czynienia z posiadaniem niezależnym, czyli takim jak posiadanie właścicielskie, o czym będzie mowa w rozdziale o posiadaniu.

Czas. Do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń. Podstawowym warunkiem zasiedzenia jest upływ czasu. Posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Jeżeli właściciel nieruchomości, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, jest małoletni, zasiedzenie nie może skończyć się wcześniej niż z upływem dwóch lat od uzyskania pełnoletności przez właściciela.

Posiadacz rzeczy ruchomej nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada rzecz nieprzerwanie od lat trzech jako posiadacz samoistny, chyba że posiada w złej wierze, nie można bowiem zasiedzieć rzeczy ruchomej w złej wierze.

Czas posiadania może być sumowany, dlatego jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści. To samo rozwiązanie stosuje się również wówczas, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza.

8. Inne pierwotne sposoby nabycia własności

8.1. Zrzeczenie

Właściciel może wyzbyć się własności nieruchomości przez to, że się jej zrzeknie. Zrzeczenie może dotyczyć jedynie nieruchomości. W przypadku nieruchomości zrzeczenie się wymaga formy aktu notarialnego.

Nieruchomość, której właściciel się rzekł, staje się własnością gminy, na obszarze której nieruchomość jest położona, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej. Jeśli nieruchomość jest położona na obszarze kilku gmin, nieruchomość staje się własnością gminy, na obszarze której znajduje się większa część. Gmina ponosi odpowiedzialność z nieruchomości za jej obciążenia, ograniczoną do wartości nabytej nieruchomości według stanu w chwili nabycia, a według cen rynkowych w chwili zaspokojenia wierzycieli. Ten przepis został jednak uznany za nie konstytucyjny, w związku z czym przestanie on obowiązywać z dniem 15 lipca 2006 roku.

Do skuteczności zrzeczenia konieczne jest, aby gmina wyraziła na to zgodę. Nie może bowiem gmina zgodzić się na przejęcie nieruchomości obciążonej.

8.2. Porzucenie

Porzucenie dotyczy wyłącznie rzeczy ruchomych, a zatem nie można porzucić nieruchomości. Właściciel może wyzbyć się własności rzeczy ruchomej przez to, że w tym zamiarze rzecz porzuci. Porzucenie rzeczy ruchomej jest traktowane jako realizacja zamiaru wyzbycia się własności rzeczy. Własność ruchomej rzeczy niczyjej nabywa się przez jej objęcie w posiadanie samoistne.

Odrębnie ustawodawca uregulował kwestię roju pszczół, który odłączył się od ula. W tym przypadku rój pszczół staje się niczym, jeżeli właściciel nie odszukał go przed upływem trzech dni od dnia wyrojenia. Właścicielowi wolno w pościgu za rojem wejść na cudzy grunt, powinien jednak naprawić wynikłą stąd szkodę. Jeżeli rój usiadł w cudzym ulu nie zajęтым, właściciel może domagać się wydania roju za zwrotem kosztów. Jeżeli rój usiadł w cudzym ulu zajęтым, staje się on własnością tego, czyją własnością był

rój, który się w ulu znajdował. Dotychczasowemu właścicielowi nie przysługuje w tym wypadku roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

8.3. Znalezienie

Znalezienie rzeczy jest połączone z jej zgubieniem. Przez zgubienie rzeczy rozumie się mimowolne odłączenie rzeczy od właściciela, chodzi oczywiście o rzeczy ruchome, bowiem nie można zgubić nieruchomości. Przy zagubieniu ważnym zatem elementem jest fakt braku wiedzy po stronie właściciela o utracie rzeczy. Ponadto utrata rzeczy musi być dokonana wbrew woli właściciela, np. wyjmując chusteczkę z kieszeni przypadkiem upuszcza zegarek. Takiego skutku nie chciał właściciel, ani też nie jest tego świadom. Podstawę prawną stanowi rozporządzenie Rady Ministrów z 14 czerwca 1966 roku w sprawie rzeczy znalezionych oraz rozporządzenie Rady Ministrów z 18 kwietnia 1991 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie rzeczy znalezionych.

Kto znalazł rzecz zgubioną, powinien niezwłocznie zawiadomić o tym osobę uprawnioną do odbioru rzeczy. Jeżeli znalazca nie wie, kto jest uprawniony do odbioru rzeczy, albo jeżeli nie zna miejsca zamieszkania osoby uprawnionej, powinien niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu właściwy organ państwowy. Przepisy o rzeczach znalezionych stosuje się odpowiednio do rzeczy porzuconych bez zamiaru wyzbycia się własności, jak również do zwierząt, które zabłąkały się lub uciekły.

Inne zasady stosuje się, gdy znalezienie rzeczy nastąpiło w budynku publicznym albo w innym budynku lub pomieszczeniu otwartym dla publiczności, lub gdy znalezienie rzeczy nastąpiło w wagonie kolejowym, na statku lub innym środku transportu publicznego. W tych przypadkach znalazca obowiązany jest oddać rzecz zarządcy budynku lub pomieszczenia albo właściwemu zarządcy środków transportu publicznego, a ten postąpi z rzeczą zgodnie z właściwymi przepisami tych jednostek.

Pieniądze, papiery wartościowe, kosztowności oraz rzeczy mające wartość naukową lub artystyczną znalazca powinien oddać niezwłocznie na przechowanie właściwemu organowi państwowemu, inne zaś rzeczy znalezione – tylko na żądanie tego organu. W przypadku, gdy rzecz jest przechowywana przez znalazcę, stosuje się przepisy o nieodpłatnym przechowywaniu. Ponadto rzeczy, które nie zostaną przez uprawnionego odebrane w ciągu roku od dnia wezwania go przez właściwy organ, a w razie niemożności wezwania – w ciągu dwóch lat od ich znalezienia, stają się własnością Skarbu Państwa. Inne rzeczy stają się po upływie tych samych terminów własnością znalazcy, jeżeli uczynił on zadość swoim obowiązkom; jeżeli rzeczy są przechowywane przez organ państwowy, znalazca może je odebrać za zwrotem kosztów.

Jeżeli rzecz mająca znacznie większą wartość materialną albo wartość naukową lub artystyczną została znaleziona w takich okolicznościach, że poszukiwanie właściciela byłoby oczywiście bezcelowe, znalazca obowiązany jest oddać rzecz właściwemu organowi państwowemu. Rzecz znaleziona staje się własnością Skarbu Państwa, a znalazcy należy się odpowiednie wynagrodzenie.

Znalazca, który uczynił zadość swoim obowiązkom, może żądać znaleźnego w wysokości jednej dziesiątej wartości rzeczy, jeżeli zgłosił swe roszczenie najpóźniej w chwili wydania rzeczy osobie uprawnionej do odbioru.

8.4. Przetworzenie

Przetworzenie polega na przerobieniu dotychczasowej rzeczy w nowy produkt. Ten, kto wytworzył nową rzecz ruchomą z cudzych materiałów, staje się jej właścicielem, jeżeli wartość nakładu pracy jest większa od wartości materiałów. Jeżeli przetworzenie rzeczy było dokonane w złej wierze albo jeżeli wartość materiałów jest większa od wartości nakładu pracy, rzecz wytworzona staje się własnością właściciela materiałów.

8.5. Pomieszanie i przyłączenie

Pomieszanie ma miejsce w przypadku połączenia się płynów lub gazów. Jeżeli rzeczy ruchome zostały połączone lub pomieszane w taki sposób, że przywrócenie stanu poprzedniego byłoby związane z nadmiernymi trudnościami lub kosztami, dotychczasowi właściciele stają się współwłaścicielami całości. Udziały we współwłasności oznacza się według stosunku wartości rzeczy połączonych lub pomieszanych. Jednakże gdy jedna z rzeczy połączonych ma wartość znacznie większą aniżeli pozostałe, rzeczy mniejszej wartości stają się jej częściami składowymi.

9. Współwłasność

Własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność). Współwłasność jest albo współwłasnością w częściach ułamkowych, albo współwłasnością łączną. **Współwłasność łączną** regulują przepisy dotyczące stosunków, z których ona wynika. Może ona wynikać z przepisów prawa, np. ustrój majątkowy małżonków, jeżeli nie ma intercyzy, lub z umowy. **W przypadku współwłasności w częściach ułamkowych** stosuje się domniemanie, że udziały współwłaścicieli są równe. Strony umowy mogą jednak ukształtować inaczej wielkość udziałów ułamkowych. Współwłasność wymaga zarządu. Każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Mogą być jednak ograniczenia w dysponowaniu udziałem, np. przy gospodarstwie rolnym.

Zarząd rzeczą wspólną. Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Każdy ze współwłaścicieli

jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. Większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności. Jeżeli większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, każdy z pozostałych współwłaścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Współwłaściciel sprawujący zarząd rzeczą wspólną może żądać od pozostałych współwłaścicieli wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi jego pracy. Ale za to każdy ze współwłaścicieli nie sprawujących zarządu rzeczą wspólną może żądać w odpowiednich terminach rachunku z zarządu.

Każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy, jeżeli nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość.

Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa.

Zniesienie współwłasności. Każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć. Jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze lat pięć; przedłużenie można ponowić. Każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi. Rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. W wypadkach zasługujących na szczególne uwzględnienie, sąd na wniosek dłużnika może odroczyć termin zapłaty rat już wymagalnych.

Roszczenie o zniesienie współwłasności nie ulega przedawnieniu. Czynności prawne określające zarząd i sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności odnoszą skutek także względem nabywcy udziału, jeżeli nabywca o nich wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć. To samo dotyczy wypadku, gdy sposób korzystania z rzeczy został ustalony w orzeczeniu sądowym.

Podział gospodarstwa rolnego. Jeżeli zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego przez podział między współwłaścicieli byłoby sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, sąd przyzna to gospodarstwo temu współwłaścicielowi, na którego wyrażą zgodę wszyscy współwłaściciele. W razie braku zgody wszystkich współwłaścicieli, sąd przyzna gospodarstwo rolne temu z nich, który je prowadzi lub stale w nim pracuje, chyba że interes społeczno-gospodarczy przemawia za wyborem innego współwłaściciela. Jeżeli warunki te spełnia kilku współwłaścicieli albo jeżeli nie spełnia ich żaden ze współwłaścicieli, sąd przyzna gospodarstwo rolne temu z nich, który daje najlepszą gwarancję jego należytego prowadzenia. Sąd może też na wniosek wszystkich współwłaścicieli zarządzić sprzedaż gospodarstwa rolnego stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Sprzedaż gospodarstwa rolnego sąd zarządzi również w wypadku niewyrażenia zgody przez żadnego ze współwłaścicieli na przyznanie mu gospodarstwa.

Wysokość przysługujących spłat z gospodarstwa rolnego ustala się stosownie do ich zgodnego porozumienia. W razie braku takiego porozumienia spłaty przysługujące współwłaścicielom mogą być obniżone. Przy określeniu stopnia ich obniżenia bierze się pod uwagę:

- typ, wielkość i stan gospodarstwa rolnego będącego przedmiotem zniesienia współwłasności,
- sytuację osobistą i majątkową współwłaściciela zobowiązanego do spłat i współwłaściciela uprawnionego do ich otrzymania.

Obniżenie spłat, nie wyklucza możliwości rozłożenia ich na raty lub odroczenia terminu ich zapłaty. Tego rozwiązania nie stosuje się do spłat na rzecz małżonka w razie zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego, które stosownie do przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego należy do wspólnego majątku małżonków.

Współwłaściciel, który w wyniku zniesienia współwłasności otrzymał gospodarstwo rolne, wchodzące zaś w skład tego gospodarstwa nieruchomości rolne zbył odpłatnie przed upływem pięciu lat od chwili zniesienia współwłasności, jest obowiązany pozostałym współwłaścicielom, którym przypadły spłaty niższe od należnych, wydać - proporcjonalnie do wielkości ich udziałów - korzyści uzyskane z obniżenia spłat, chyba że celem zbycia jest zapewnienie racjonalnego prowadzenia tego gospodarstwa. Współwłaściciele, którzy nie otrzymali gospodarstwa rolnego lub jego części, lecz do chwili zniesienia współwłasności w tym gospodarstwie mieszkali, zachowują uprawnienia do dalszego zamieszkania, jednakże nie dłużej niż przez pięć lat, a gdy w chwili znoszenia współwłasności są małoletni - nie dłużej niż pięć lat od osiągnięcia pełnoletności. Ograniczenie powyższym terminem nie dotyczy współwłaścicieli trwale niezdolnych do pracy.

10. Ochrona własności

Ochrona własności dokonuje się w oparciu o powództwo windykacyjne, zwane inaczej **powództwem wydobywczym i powództwem negatoryjnym**. Odrębnie wnosi się powództwo o roszczenia uzupełniające.

10.1. Powództwo windykacyjne

Legitymacja czynna. Powództwo windykacyjne jest to tzw. powództwo wydobywcze i przysługuje nieposiadającemu właścicielowi przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. W tym przypadku właściciel został wyzuty z posiadania rzeczy. W przypadku współwłasności, współwłaściciele mogą wykonywać wszelkie czynności oraz dochodzić wszelkich roszczeń, na podstawie powództwa windykacyjnego. Właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą, np. umowa najmu czy dzierżawy.

Przedmiotem powództwa windykacyjnego jest zawsze konkretna rzecz, o określonej wartości materialnej. Może być dochodzona w całości lub w części. Oznacza to, że przedmiot ten musi być zindywidualizowany, a jeżeli chodzi o rzeczy oznaczone co do gatunku, to należy określić ich ilość i oznakowanie. Roszczenie windykacyjne prowadzi do wydania właścicielowi rzeczy w jej aktualnym stanie. Jeżeli rzecz utraciła swoje właściwości lub uległa pogorszeniu, to jej przyjęcie zależy wyłącznie od decyzji właściciela.

Legitymacja bierna. Powództwo windykacyjne skierowane jest przeciwko posiadaczowi nieuprawnionemu, tzn. takiemu, który nie ma tytułu prawnego do posiadania tej rzeczy, albo też używa jej w sposób niezgodny z umową. Powództwo windykacyjne może być skierowane również przeciwko tzw. posiadaczowi fikcyjnemu, a więc temu, kto wprowadza w błąd właściciela, udając że daną rzecz posiada, mimo iż rzeczą tą nie włada, w celu przeszkodzenia w odzyskaniu własności.

Konieczną przesłanką do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym jest przysługujące prawo własności. Obowiązek dowiedzenia tego prawa spoczywa na powodzie. Podstawowym dowodem istnienia prawa własności na nieruchomości są księgi wieczyste, które cieszą się domniemaniem prawdziwości dokonanych doń wpisów. W przypadku rzeczy ruchomych lub nieruchomości nie uwidoczniionych w księgach wieczystych, istnieje domniemanie, że właścicielem jest posiadacz, a więc pozwany. Powód musi zatem swoje prawo udowodnić za pomocą dowodów z dokumentów czy ze świadków.

W przypadku, gdy istnieje obawa, że pozwany rzecz będzie ukrywał lub ją zbędnie przed zakończeniem postępowania sądowego, a w konsekwencji sąd nie wyda postanowienia o wydanie rzeczy, powód może w powództwie żądać zasądzenia przez sąd w tej sytuacji kwoty pieniężnej stanowiącej równowartość rzeczy.

Roszczenie windykacyjne w odniesieniu do nieruchomości nie ulega przedawnieniu. W przypadku innych rzeczy roszczenie to ulega przedawnieniu na zasadach ogólnych, oznacza to, że właściciel dochodzący swego roszczenia przed sądem może spotkać się z zarzutem przedawnienia. Po upływie tych terminów prawo własności nie ulega wygaśnięciu, lecz samo roszczenie nabiera charakteru zobowiązania naturalnego, cywilnie nieściągalnego.

10.2. Roszczenia dodatkowe

Powództwo windykacyjne nie pozwala na dochodzenie roszczeń ubocznych, takich jak odszkodowanie za bezprawne używanie, za pobrane lub utracone pożytki oraz za zużycie rzeczy. W tym celu należy wystąpić z dodatkowym powództwem.

Samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.

Obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Zwrot nakładów. Samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych. Samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Samoistny posiadacz może, przywracając stan poprzedni, zabrać przedmioty, które połączył z rzeczą, chociażby stały się jej częściami składowymi. Jednakże gdy połączenia dokonał samoistny posiadacz w złej wierze albo samoistny posiadacz w dobrej wierze po chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa

o wydanie rzeczy, właściciel może przyłączone przedmioty zatrzymać, zwracając samoistnemu posiadaczowi ich wartość i koszt robocizny albo sumę odpowiadającą zwiększeniu wartości rzeczy.

Przepisy określające prawa i obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się on o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, stosuje się także w wypadku, gdy samoistny posiadacz rzeczy będącej przedmiotem własności państwowej został wezwany przez właściwy organ państwowy do wydania rzeczy. Roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy, przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz.

Przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przekraczającej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przekraczającej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

Bieg przedawnienia roszczeń uzupełniających przeciwko posiadaczowi i posiadacza przeciwko właścicielowi rzeczy rozpoczyna się od dnia zwrotu rzeczy. Okres ten wynosi jeden rok. Okres ten jednak może być wyjątkowo wydłużony na podstawie decyzji sądu, w przypadku, gdyby chodziło o nadużycie prawa. Taka sytuacja ma miejsce wówczas, gdy pozwany władał wiele lat rzeczą i czerpał z niej pożytki, a obecnie powołuje się na przedawnienie.

10.3. Powództwo negatoryjne

Z kolei **powództwo negatoryjne** przysługuje właścicielowi przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą. Ustawodawca w tym zakresie w art. 222 par. 3 k.c. stanowi, że: *Przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.*

Powództwo to przysługuje właścicielowi w celu przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania naruszeń własności w przyszłości. Występowanie przeciwko ingerencji w sferę własności może mieć miejsce wówczas, gdy naruszenia te mają charakter stały, powtarzający się. Wskutek naruszenia dochodzi do ograniczenia właściciela w korzystaniu rzeczy lub nawet do wyrządzenia szkody.

Warunkiem wytoczenia tego powództwa jest bezprawność naruszenia, np. przechodzenie przez cudzy grunt w celu skrócenia sobie drogi do domu. Roszczenie to nie ulega przedawnieniu tak długo, dopóki nie zostanie zaniechane naruszenie.

Naruszenia mogą przybrać różną postać, najczęściej są to wyziewy bezpośrednie, tzn. takie które są wywoływane w sposób zamierzony i celowy. Naruszeniem jest także wtargnięcie na cudzą posesję, co stanowi ingerencję w sferę uprawnień właściciela, wynikających z prawa własności.

Legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym ma właściciel, który musi udowodnić swoje prawo własności oraz bezprawność działania sprawcy. Biernie legitymowany jest sprawca naruszenia cudzej własności. Roszczenie negatoryjne nie ulega przedawnieniu tak długo, jak długo występują owe naruszenia.

11. Użytkowanie wieczyste

Użytkowanie wieczyste jest instytucją pochodzącą z prawa rzymskiego. We współczesnych systemach prawnych jest ona coraz mniej znana. Użytkowanie wieczyste ustanawiane jest na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego. Użytkowanie wieczyste ustanawiane jest na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych w granicach administracyjnych miast oraz na gruntach Skarbu Państwa położonych poza tymi granicami, lecz włączonych do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazanych do realizacji zadań jego gospodarki. Użytkowanie wieczyste może być ustanowione również na gruntach stanowiących własność gmin lub ich związków. Służebności mogą być ustanawiane na rzecz osób fizycznych i prawnych. W wypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być także inne grunty Skarbu Państwa. Zakres uprawnień użytkownika wieczystego jest podobny do zakresu uprawnień właściciela, za wyjątkiem obowiązku płacenia czynszu dzierżawnego oraz konieczności zgłoszenia właścicielowi gruntu woli sprzedaży dzierżawy wieczystej. W tym przypadku właściciel może skorzystać z prawa pierwokupu.

Sposób korzystania z gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do gmin bądź ich związków przez wieczystego użytkownika powinien być określony w umowie. Jeżeli oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w celu wzniesienia na gruncie budynków lub innych urządzeń, umowa powinna określać:

- termin rozpoczęcia i zakończenia robót;

- rodzaj budynków lub urządzeń oraz obowiązek ich utrzymywania w należyłym stanie;
- warunki i termin odbudowy w razie zniszczenia albo rozbiórki budynków lub urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego;
- wynagrodzenie należne wieczystemu użytkownikowi za budynki lub urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego.

Wygaśnięcie wieczystego użytkowania. Umowa o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do gmin bądź ich związków w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń. Wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia.

W razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego należy się użytkownikowi ustalone w umowie wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanego gruntu. W braku umownego ustalenia tego wynagrodzenia należy się wynagrodzenie w wysokości jednej czwartej części wartości budynków i innych urządzeń istniejących w dniu zwrotu użytkowanego gruntu. Za budynki lub urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie się nie należy; wieczysty użytkownik obowiązany jest na żądanie odłączyć je od gruntu, przywracając grunt do stanu poprzedniego.

Treść prawa. W granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do gmin bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Do oddania gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do gmin bądź ich związków w użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości.

Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do gmin bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym.

Oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do gmin bądź ich związków w użytkowanie wieczyste następuje na okres dziewięćdziesięciu dziewięciu lat. W wypadkach wyjątkowych, gdy cel gospodarczy użytkowania wieczystego nie wymaga oddania gruntu na dziewięćdziesiąt dziewięć lat, dopuszczalne jest oddanie gruntu na okres krótszy, co najmniej jednak na lat czterdzieści. W ciągu ostatnich pięciu lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu, wieczysty użytkownik może żądać jego przedłużenia na dalszy okres, od czterdziestu do dziewięćdziesięciu dziewięciu lat; jednakże

wieczysty użytkownik może wcześniej wystąpić z takim żądaniem, jeżeli okres amortyzacji zamierzonych na użytkowanym gruncie nakładów jest znacznie dłuższy aniżeli czas, który pozostaje do upływu zastrzeżonego w umowie terminu. Odmowa przedłużenia jest dopuszczalna tylko ze względu na ważny interes społeczny. Umowa o przedłużenie wieczystego użytkowania powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Prawo użytkowania wieczystego jest prawem przenaszalnym. Do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości.

Czyn dzierżawny regulowany jest ustawą o gospodarce nieruchomościami. Wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną.

Użytkownik wieczysty może grunt obciążyć hipoteką albo służebnością gruntowa lub osobistą.

Roszczenie przeciwko wieczystemu użytkownikowi o naprawienie szkód wynikłych z niewłaściwego korzystania z gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do gmin bądź ich związków, jak również roszczenie wieczystego użytkownika o wynagrodzenie za budynki i urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanego gruntu, przedawniają się z upływem lat trzech od daty zwrotu.

Rozdział VI

PRAWA RZECZOWE OGRANICZONE. POSIADANIE

Literatura: E. Gniewek: *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1997; M. Bednarek, J. Jamka, B. Kordasiewicz: *Hipoteka*, Warszawa 1991; J. Ignatowicz: *Ochrona posiadania*, Warszawa 1963; S. Grzybowski: *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1976; E. Gniewek, P. Machnikowski, A. Stelmachowski, R. Mikosz, T. Dybowski: *System prawa prywatnego. Tom III, prawo rzeczowe*, Warszawa 2003; I. Mojak, J. Widło: *Zastaw rejestrowy i rejestr zastawów. Komentarz*, Warszawa 2004; S. Rudnicki: *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*, Warszawa 2003; J. Gołaczyński: *Zastaw na rzeczach ruchomych*, Warszawa 2002; S. Rudnicki, *Komentarze do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 1993.

1. Pojęcie i rodzaje praw rzeczowych ograniczonych

Prawa rzeczowe ograniczone dają możliwość do legalnego korzystania z cudzej własności, a zatem ograniczają właściciela w jego prawie do rzeczy. Prawa rzeczowe są również prawami bezwzględными, podobnie jak prawo własności. Ograniczonymi prawami rzeczowymi są: użytkowanie, służebność, zastaw, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej oraz hipoteka. Prawa rzeczowe winny być wykonywane oględnie, a więc ich wykonywanie powinno być jak najmniej uciążliwe dla właściciela, zaś właściciel winien znosić fakt, że osoba uprawniona będzie korzystała z jego własności. Nie można ustanowić służebności na swojej własności.

2. Użytkowanie

Użytkowanie jest to prawo do używania cudzej rzeczy i do pobierania z niej pożytków. Użytkownik wykonuje zatem prawa właścicielskie z wyłączeniem prawa do dysponowania. Prawo użytkowania jest niezbywalne. Użytkowanie musi być zgodne również z planem zagospodarowania przestrzennego.

Zakres użytkowania można ograniczyć przez wyłączenie oznaczonych pożytków rzeczy (używanie). Ponadto wykonywanie użytkowania nieruchomości można ograniczyć do jej oznaczonej części. Użytkownik powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z treścią umowy i wymaganiami prawidłowej gospodarki. Jeżeli użytkowanie obejmuje określony zespół środków produkcji, użytkownik może w granicach prawidłowej gospodarki zastępować poszczególne składniki innymi. Włączone w ten sposób składniki stają się własnością właściciela użytkowanego zespołu środków produkcji. Jeżeli użytkowany zespół środków produkcji ma być zwrócony według oszacowania, użytkownik nabywa własność jego poszczególnych składników z chwilą, gdy zostały mu wydane; po

ustaniu użytkowania obowiązany jest zwrócić zespół tego samego rodzaju i tej samej wartości, chyba że inaczej zastrzeżono.

Użytkowanie nieprawidłowe dotyczy pieniędzy bądź rzeczy zużywalnych. Wówczas oddaje się nie te same rzeczy lecz tej samej jakości i ilości.

3. Użytkowanie przez osoby fizyczne

Użytkowanie ustanowione na rzecz osoby fizycznej wygasa najpóźniej z jej śmiercią. Użytkownik obowiązany jest zachować substancję rzeczy oraz jej dotychczasowe przeznaczenie. Użytkownik gruntu może jednak zbudować i eksploatować nowe urządzenia służące do wydobywania kopaliny, z zachowaniem przepisów prawa geologicznego i górniczego. Przed przystąpieniem do robót użytkownik powinien w odpowiednim terminie zawiadomić właściciela o swym zamiarze. Jeżeli zamierzone urządzenia zmieniłyby przeznaczenie gruntu albo naruszały wymagania prawidłowej gospodarki, właściciel może żądać ich zaniechania albo zabezpieczenia roszczenia o naprawienie szkody. Użytkownik może zakładać w pomieszczeniach nowe urządzenia w takich granicach jak najemca.

4. Służebności gruntowe

Nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władającej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władającej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władającej przysługują, na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa). Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władającej lub jej oznaczonej części.

Służebności gruntowe związane są z gruntem i przechodzą na każdorazowego właściciela. Ustanawiane są w drodze: umowy, postanowienia sądu, decyzji administracyjnej, z mocy samego prawa lub zasiedzenia. Wygasają przez utratę celowości ich istnienia, niewykonywanie prawa przez 10 lat, zrzeczenie się prawa przez uprawnionego.

5. Służebności osobiste

Służebność osobista polega na bezpłatnym oddaniu w użytkowanie najczęściej mieszkania. Służebność osobistą ustanawia się na podstawie umowy. Służebności osobistej nie można nabyć przez zasiedzenie. Nieruchomość można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej (służebność osobista). W sprawach nieuregulowanych wyraźnie przepisami prawa cywilnego, do służebności osobistych stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych. Zakres służebności osobistej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według osobistych potrzeb uprawnionego, z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego i zwyczajów miejscowych. Służebność osobista wygasa najpóźniej ze śmiercią uprawnionego. Służebności osobiste są niezbywalne. Nie można również przenieść uprawnień do ich wykonywania.

6. Zastaw na rzeczach ruchomych

Zastaw jest prawem akcesoryjnym, związanym z prawem głównym. Pełni funkcję zabezpieczającą wierzytelności. Zatem dzieli los prawa głównego i wraz z nim gasnie. W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można rzecz ruchomą obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel będzie mógł dochodzić zaspokojenia z rzeczy bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela rzeczy, wyjąwszy tych, którym z mocy ustawy przysługuje pierwszeństwo szczególne. Zastaw można ustanowić także w celu zabezpieczenia wierzytelności przyszłej lub warunkowej. Do ustanowienia zastawu potrzebna jest umowa między właścicielem a wierzycielem oraz, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, wydanie rzeczy wierzycielowi albo osobie trzeciej, na którą strony się zgodziły. Natomiast gdy rzecz znajduje się w dzierżeniu wierzyciela, do ustanowienia zastawu wystarczy sama umowa. W celu zabezpieczenia udzielonych przez bank kredytów można ustanowić na rzecz banku zastaw na rzeczach ruchomych zastawcy z pozostawieniem ich w posiadaniu zastawcy lub osoby trzeciej. Umowa o ustanowienie takiego zastawu powinna być pod rygorem nieważności zawarta na piśmie i określać przedmiot zastawu w sposób odpowiadający jego właściwościom. Umowa powinna być wpisana do rejestru zastawów prowadzonego przez bank. Zastaw powstaje z chwilą wpisania umowy do rejestru. Zastaw pozostaje w mocy na rzeczach obciążonych bez względu na zmiany, którym przedmiot zastawu może ulec w toku przetwarzania, a w razie połączenia rzeczy obciążonej z innymi rzeczami zastaw obejmuje również te inne rzeczy. **Zastaw na prawach.** Przedmiotem zastawu mogą być także prawa, jeżeli są zbywalne. Do zastawu na prawach stosuje się odpowiednio przepisy o zastawie na rzeczach ruchomych.

Do ustanowienia zastawu na prawie stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu tego prawa. Jednakże umowa o ustanowienie zastawu powinna być zawarta na piśmie z datą pewną, chociażby umowa o przeniesienie prawa nie wymagała takiej formy. Jeżeli ustanowienie zastawu na wierzytelności nie następuje przez wydanie dokumentu ani przez indos, do ustanowienia zastawu potrzebne jest pisemne zawiadomienie dłużnika wierzytelności przez zastawcę.

7. Posiadanie i dzierżenie

Posiadanie nie jest prawem lecz stanem faktycznym. Posiadanie zawiera w sobie dwa elementy, wolę posiadania – *animus* i faktyczne władztwo rzeczą – *corpus*. W zależności od woli możemy wyróżnić posiadanie samoistne – wola zachowania rzeczy dla siebie, i posiadanie zależne – wola zachowania rzeczy dla kogoś innego. Posiadacz samoistny włada rzeczą tak jak właściciel. Posiadaczem zależnym jest użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne. Kto rzeczą faktycznie włada za kogoś innego, jest dzierżycielem. Domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Domniemywa się również ciągłość posiadania. Niemożność posiadania wywołana przez przeszkodę przemijającą nie przerywa posiadania. Domniemywa się, że posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym. Domniemanie to dotyczy również posiadania przez poprzedniego posiadacza.

8. Hipoteka

Hipoteka, podobnie jak zastaw, należy do praw akcesoryjnych, powiązanych z prawem głównym, z wierzytelnością. Stąd w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można nieruchomości obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własność, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka). Również część ułamkowa nieruchomości może być obciążona hipoteką, jeżeli stanowi udział współwłaściciela. Do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. W granicach przewidzianych w odrębnych przepisach hipoteka zabezpiecza także roszczenia o odsetki nieprzedawnione oraz o przyznane koszty postępowania. Przedmiotem hipoteki może być nie tylko własność ale także użytkowanie wieczyste, udział współwłaściciela we własności nieruchomości, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalne-

go, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, wierzytelność hipoteczna.

8.1. Hipoteka umowna

Hipoteka umowna powstaje w wyniku zawarcia umowy o ustanowienie hipoteki. Jednak samo zawarcie umowy nie powoduje powstania hipoteki, konieczne jest również wyrażenie zgody na dokonanie wpisu przez osobę, którą to prawo będzie obciążało, złożenie wniosku o wpis i dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Strony umowy muszą posiadać pełną zdolność do czynności prawnych, w przeciwnym razie muszą działać za zgodą przedstawiciela ustawowego. Brak takiej zgody nie powoduje nieważności tej czynności prawnej, jest to tzw. czynność kulejąca, bowiem jej skuteczność zależy od potwierdzenia umowy przez przedstawiciela ustawowego. Umowa o ustanowienie hipoteki może być zawarta osobiście lub przez przedstawiciela, tak w przypadku dłużnika jak i wierzyciela hipotecznego. Umowa jak i pełnomocnictwo muszą być zawarte w formie aktu notarialnego.

Umowa o ustanowienie hipoteki winna zawierać określenie stron, czyli dłużnika i wierzyciela hipotecznego. W umowie musi być również określony przedmiot obciążony hipoteką, w przeciwnym razie umowa jest nieważna.

Przy hipotece umownej wpis do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny. Skutki hipoteki liczy się nie od momentu dokonania wpisu lecz od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu. Celem hipoteki umownej jest ułatwienie i zabezpieczenie kredytu.

8.2. Hipoteka ustawowa

Hipoteka ustawowa powstaje na podstawie przepisów szczególnych z mocy prawa. Powstaje ona zatem na podstawie samego prawa, bez umowy czy orzeczenia sądowego. Służy ona do zabezpieczenia wierzytelności dłużnika wobec Skarbu Państwa. Ma ona charakter hipoteki generalnej i obciąża wszystkie nieruchomości dłużnika. Hipoteka ustawowa jest wpisywana do księgi wieczystej na podstawie przepisów ustawy, nie zaś tytułu wykonawczego, jak to jest w hipotece przymusowej. Hipoteka ustawowa jest ustanawiana na rzecz państwowych osób prawnych, zatem nie mogą jej ustanowić jednostki samorządu terytorialnego.

Hipoteka ustawowa ma pierwszeństwo przed innymi hipotekami i zabezpieczeniami wierzytelności. Jednak ten rodzaj hipoteki nie cieszy się rękojmą wiary publicznej ksiąg wieczystych. Hipoteka ustawowa nie jest tożsama z przywilejami egzekucyjnymi, do których należą egzekucja wynagrodzenia za pracę czy alimenty. Hipoteka ustawowa jest samodzielnym prawem rzeczowym, zaś przywileje egzekucyjne są to uprzywilejowanie niektórych wierzytelności co do kolejności ich zaspakajania.

8.3. Hipoteka łączna

W razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość, obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka łączna, może według swego uznania żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie. Może również, według swego uznania, dokonać jej podziału pomiędzy poszczególne nieruchomości. W celu zabezpieczenia tej samej wierzytelności można, w drodze czynności prawnej, obciążyć więcej niż jedną nieruchomość (hipoteka łączna umowna). Do hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, jeżeli podział nieruchomości polega na przeniesieniu własności części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, nie stosuje się przepisów dotyczących hipoteki łącznej. W takim wypadku hipoteka ulega podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy.

8.4. Hipoteka kaucyjna

Wierzytelności o wysokości nieustalonej mogą być zabezpieczone hipoteką do oznaczonej sumy najwyższej (hipoteka kaucyjna). Hipoteka kaucyjna może w szczególności zabezpieczać istniejące lub mogące powstać wierzytelności z określonego stosunku prawnego albo roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą. Hipoteką kaucyjną jest również hipoteka, która zabezpiecza wierzytelności z dokumentów zbywalnych przez indos, chociażby wysokość wierzytelności była z góry ustalona. Hipoteka kaucyjna zabezpiecza odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki. Do wypowiedzenia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną nie stosuje się przepisów o wypowiedzeniu wierzytelności hipotecznej. Do przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną nie stosuje się przepisów o przelewie wierzytelności hipotecznej. Jednakże gdy wraz z wierzytelnością ma być przeniesiona także hipoteka, do przelewu niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.

8.5. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej

Spłata wierzytelności hipotecznej obciążonej hipoteką może być dokonana do wysokości tej hipoteki tylko do rąk wierzyciela, któremu ona przysługuje, chociażby jego wierzytelność nie była jeszcze wymagalna; jeżeli hipoteka na wierzytelności hipotecznej jest kaucyjna, suma odpowiadająca jej wysokości powinna być złożona do depozytu sądowego. Jeżeli wierzytelność zabezpieczona hipoteką na wierzytelności hipotecznej oraz obciążona wierzytelnością hipoteczną są już wymagalne, wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka na wierzytelności hipotecznej, może żądać zapłaty wprost od dłużnika wierzytelności obciążonej; może również dochodzić zaspokojenia z nieruchomości.

8.6. Hipoteka przymusowa

Wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika (hipoteka przymusowa). Jeżeli nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa, hipoteka przymusowa może być ustanowiona w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych. Hipotekę przymusową można uzyskać także na podstawie tymczasowego zarządzenia sądu, postanowienia prokuratora, na mocy przepisów szczególnych na podstawie decyzji, chociażby decyzja nie była ostateczna, albo zarządzenia zabezpieczenia dokonanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Hipoteka przymusowa powstaje na podstawie jednostronnego wniosku wierzyciela. Do jej powstania konieczny jest wpis do księgi wieczystej, który ma również charakter konstytutywny. Hipoteka przymusowa obciąża osobno każdą z nieruchomości właściciela. Hipoteka przymusowa może występować jako zwykła lub kaucyjna. Taka sytuacja ma miejsce wówczas, gdy zarządzenie sądu jest tymczasowe lub nieprawomocne.

8.7. Wymagalność wierzytelności hipotecznej

Jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez wierzyciela, wypowiedzenie jest skuteczne względem właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym, gdy było dokonane w stosunku do niego. Jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez dłużnika, właściciel nieruchomości niebędący dłużnikiem osobistym może dokonać wypowiedzenia ze skutkiem co do hipoteki. Takie wypowiedzenie jest skuteczne również wtedy, gdy wierzyciel wiedział, że osoba wpisana w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości nie jest właścicielem. Przelew wierzytelności hipotecznej. Wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie może być przeniesiona bez hipoteki. Jednak w ustawie mogą być przewidziane wyjątki. Ponadto hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza. W razie przelewu wierzytelności hipotecznej nabywca może, jeżeli chodzi o zaspokojenie z nieruchomości obciążonej, powołać się na przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych również w odniesieniu do wierzytelności zabezpieczonej oraz w odniesieniu do zarzutów przeciwko wierzytelności, które mogły być podniesione przeciwko zbywcy.

8.8. Zakres obciążenia hipoteką i ochrona hipoteki

Hipoteka obejmuje nieruchomość wraz z przynależnościami i utrzymuje się na niej jako na całości aż do zupełnego wygaśnięcia wierzytelności, którą zabezpiecza. Części składowe nieruchomości są objęte hipoteką również po ich odłączeniu, dopóki pozostają na nieruchomości, chyba że zostały zbyte w granicach prawidłowej gospodarki, a umowa

zbycia jest stwierdzona pismem z datą urzędowo poświadczoną. Hipoteka nie obejmuje odłączonych części składowych, które przypadają dzierżawcy, oraz tych, które przypadają użytkownikowi lub mającemu służebność, jeżeli użytkowanie lub służebność ma pierwszeństwo przed hipoteką. Rzeczy, które wskutek zbycia przestały być przynależnościami, są objęte hipoteką do czasu pozostawiania ich na nieruchomości, chyba że zostały zbyte w granicach prawidłowej gospodarki, a umowa zbycia została stwierdzona pismem z datą urzędowo poświadczoną.

8.9. Wygaśnięcie hipoteki

Wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, jednak przepisy prawa mogą stanowić inaczej. W razie wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej bez ważnej podstawy prawnej, hipoteka wygasa po upływie lat dziesięciu. Skuteczność zrzeczenia się zabezpieczenia hipotecznego bez wygaśnięcia wierzytelności wymaga wykreślenia hipoteki. Jeżeli dłużnikowi osobistemu, który zaspokoił wierzyciela hipotecznego, przysługuje roszczenie zwrotne względem właściciela nieruchomości obciążonej albo względem jego poprzednika prawnego, hipoteka przechodzi na dłużnika aż do wysokości przysługującego mu roszczenia. Jednakże gdy wierzyciel został zaspokojony tylko w części, przysługuje mu co do pozostałej części pierwszeństwo przed hipoteką dłużnika osobistego.

Wygaśnięcie hipoteki dokonuje się również w przypadku potrącenia, na podstawie art. 498 § 1 k.c., zwolnienia z długu, spełnienia za zgodą właściciela innego świadczenia w celu spełnienia zobowiązania i odnowienia (art. 507 k.c.). Wygaśnięcie hipoteki następuje również wówczas, gdy właściciel nieruchomości obciążonej złoży do depozytu sądowego odpowiednią kwotę. Ma to miejsce w przypadku zwłoki wierzyciela.

Rozdział VII

GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

Literatura: G. Bieniek: *Reforma administracji publicznej a gospodarka nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, problematyka prawna*, Zielona Góra 1999; J. Szachułowicz, M. Krakowska, A. Łukaszewska: *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2003; J. Szachułowicz: *Gospodarka nieruchomościami. Przepisy i komentarz*, Warszawa 2003; H. Kisilowska: *Nieruchomości. Zagadnienia prawne*. Warszawa 2004; T. Fijałkowski: *Gospodarka nieruchomościami, własność lokali, ochrona praw lokatorów. Akty prawne, komentarz, orzecznictwo*, Bydgoszcz 2005; R. Hycner, Z. Berliński, A. Smus: *Gospodarka nieruchomościami. Wybrane orzecznictwo*, Katowice 2003; A. Capik, A. Rachwał: *Wybrane problemy obrotu nieruchomościami*, Kraków 2003; M. Wolanin: *Gospodarowanie i przekształcanie własności nieruchomości*, Warszawa 1999; pod red. E. Kujawskiego: *Wprowadzenie do szacowania nieruchomości*, Bydgoszcz 2000; T. Łaguna: *Wycena nieruchomości i gospodarstw rolnych*, Zielona Góra 2001; R. Cymerman, A. Hopper: *System szacowania nieruchomości*, Zielona Góra 1997

1. Zakres przedmiotowy i podmiotowy ustawy o gospodarce nieruchomościami

Podstawą istnienia i funkcjonowania nieruchomości państwowych (będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego), jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. **o gospodarce nieruchomościami**. Ustawa ta określa zasady:

- gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego,
- podziału nieruchomości,
- scalania i podziału nieruchomości,
- pierwokupu nieruchomości,
- wywłaszczania nieruchomości i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości,
- udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- wyceny nieruchomości,
- działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami.

Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej jest organem właściwym w sprawach gospodarki nieruchomościami, regulowanych przepisami omawianej ustawy. Natomiast organem doradczym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej w sprawach gospodarki nieruchomościami jest Państwowa Rada Nieruchomości.

W przedmiotowej ustawie definiowane są m.in. takie pojęcia jak:

- **nieruchomość gruntowa** – przez którą należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,
- **zasoby nieruchomości** – to nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa,
- **działka gruntowa** - to niepodzielona, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej,
- **działka budowlana** - przez którą należy rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce,
- **zbywanie albo nabywanie nieruchomości** - oznacza dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste,
- **celami publicznymi** w rozumieniu ustawy są: wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne; budowa i utrzymywanie tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, części lotniczych lotnisk oraz służących do kierowania, kontroli, nadzoru i zabezpieczania ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, a także łączności publicznej i sygnalizacji; budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń; budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania; budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Inne cele publiczne mogą być określone w odrębnych ustawach.

Ustawa opisuje zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego. Co do zasady, organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, natomiast organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego są ich organy wykonawcze.

Poza wyjątkami wynikającymi z ustaw, **nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu**. W szczególności więc, nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałą zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi,

wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji. Poza tym nieruchomość może być przedmiotem darowizny na cele publiczne, a także przedmiotem darowizny dokonywanej między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego, a także między tymi jednostkami. W takiej umowie darowizny określa się cel, na który nieruchomość jest darowana, a w przypadku wykorzystania nieruchomości niezgodnie z tym celem, darowizna podlega odwołaniu. W przypadku, gdy darowizna dotyczy nieruchomości stanowiącej przedmiot własności Skarbu Państwa dokonuje jej – za zgodą wojewody – starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, a nieruchomości stanowiącej przedmiot własności jednostki samorządu terytorialnego jej organ wykonawczy – za zgodą rady albo sejmiku. Istnieje możliwość odstąpienia od odwołania darowizny, za zgodą organu, który wyraził zgodę na jej dokonanie.

Jeśli natomiast chodzi o możliwość obrotu prawem użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, to może być ono przedmiotem wkładu niepieniężnego (aportu) wnoszonego do spółki.

Ustawa przewiduje, iż nieruchomości stanowiące przedmiot własności Skarbu Państwa mogą być sprzedawane jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż ich wartość rynkowa lub oddawane tym jednostkom w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty. Podobnie, jeśli chodzi o nieruchomości stanowiące przedmiot własności jednostek samorządu terytorialnego, mogą być one sprzedawane Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości albo bez pobierania pierwszej opłaty, oddawane im w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z ustawą, nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości, które stanowią własność osób fizycznych lub osób prawnych. W przypadku, gdy wartości zamienianych nieruchomości nie są równe, stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

2. Zasoby nieruchomości

Zasoby nieruchomości tworzą:

- zasób nieruchomości Skarbu Państwa,
- gminne zasoby nieruchomości,
- powiatowe zasoby nieruchomości,
- wojewódzkie zasoby nieruchomości.

Zgodnie z powyższym podziałem, **do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości**, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały

oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa.

Gospodarowaniem zasobem nieruchomości Skarbu Państwa zajmują się starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej. W ramach tych zadań, w szczególności: ewidencjonują nieruchomości, zapewniają wycenę tych nieruchomości, sporządzają plany wykorzystania zasobu, zabezpieczają nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonują czynności związane z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzą windykację tych należności.

Wykonywanie powyższych czynności może być powierzone zarządom nieruchomości, rzeczoznawcom majątkowym, pośrednikom w obrocie nieruchomościami lub przedsiębiorcom, którzy zatrudniają te osoby. Wyłonienie podmiotów, o których powyżej, następuje na podstawie przepisów ustawy prawo zamówień publicznych.

Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane innym podmiotom w użytkowanie wieczyste, jak również nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Gminne zasoby nieruchomości mogą być wykorzystywane na realizację celów publicznych, w tym cele rozwojowe gmin i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności zaś na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej.

Do powiatowego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności powiatu i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, a także nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego powiatu. Powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd powiatu.

Do wojewódzkiego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności województwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, jak również nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego województwa. Wojewódzkim zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd województwa.

Nieruchomości stanowiące odpowiednio zasób nieruchomości Skarbu Państwa, województwa lub powiatu, przeznaczone w planach miejscowych pod budownictwo mieszkaniowe oraz na realizację związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, przekazywane są gminie. Przekazanie następuje na wniosek gminy, w drodze darowizny, jeżeli przemawia za tym ważny interes gminy i jeżeli cele te nie są lub nie mogą być realizowane odpowiednio przez Skarb Państwa, województwo lub powiat. W umowie darowizny określa się cel, na który nieruchomość jest darowana, bowiem jeżeli nieruchomości nie zostaną wykorzystane na ten cel, co do zasady darowizna powinna podlegać odwołaniu.

3. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste

Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego oraz następuje po przeprowadzeniu przetargu lub w drodze bezprzetargowej. Warunki zbycia nieruchomości w drodze przetargu obwieszcza się w ogłoszeniu o przetargu. Natomiast warunki zbycia nieruchomości w drodze bez przeprowadzania przetargu ustala się w rokowaniach przeprowadzanych z nabywcą. Z przeprowadzenia obu postępowań sporządza się protokół, który stanowi podstawę do zawarcia umowy.

Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej. W umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się okres użytkowania wieczystego, w zależności od celu, na który nieruchomość gruntowa zostaje oddana w użytkowanie wieczyste. Przy czym, jeżeli przedmiotem umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste jest nieruchomość wpisana do rejestru zabytków, przy określeniu sposobu korzystania z tej nieruchomości w razie potrzeby, może być nałożony, na nabywcę (w terminie określonym w umowie), obowiązek odbudowy lub remontu położonych na niej zabytkowych obiektów budowlanych..

Postanowienia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, w zakresie sposobu korzystania z tej nieruchomości, podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej. Istotne jest, iż oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej, następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń. Podkreślić należy, iż nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste, może być sprzedana wyłącznie temu użytkownikowi wieczystemu.

Użytkowanie wieczyste wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu. W obu wskazanych wyżej przypadkach, użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte przez niego na własność budynki i inne urządzenia. Wynagrodzenie takie powinno być równe wartości tych budynków i urządzeń, określonej według stanu na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Jeśli natomiast, budynki i inne urządzenia zostały wzniesione wbrew postanowieniom umowy, wówczas wynagrodzenie nie przysługuje.

Właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego w umowie okresu. Jest to możliwe w przypadku, gdy użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z umową, a w szczególności jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie. Na skutek rozwiązania umowy przez właściwy organ, zwraca się użytkownikowi wieczystemu pierwszą opłatę wniesioną z tytułu użytkowania wieczystego oraz sumę opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za niewykorzystany przez niego okres użytkowania wieczystego. Powyższe opłaty podlegają waloryzacji, jednakże maksymalna wysokość kwoty podlegającej zwrotowi, nie

może przekraczać wartości prawa użytkowania wieczystego określonej na dzień rozwiązania umowy.

4. Przetargi na zbycie nieruchomości

Co do zasady, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Natomiast możliwe jest zbycie nieruchomości w drodze przetargowej, jeżeli:

- jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu,
- zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami,
- zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny,
- sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego,
- przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości,
- ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenia nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji.

Poza tym, wojewoda – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a także odpowiednia rada lub sejmik - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, mogą zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości. Dotyczy to nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. Wyłączenie to stosuje się również, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, a nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Zasada ta jednak nie ma zastosowania w przypadku, gdy o nabycie danej nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyżej określone warunki.

Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza właściwy organ. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości, nie wcześniej niż po upływie odpowiednich terminów, które określa ustawa. W ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje zamieszczone w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. W ogłoszeniu o przetargu podaje się również czas, miejsce i warunki przetargu i wywiesza się w siedzibie właściwego urzędu. Ponadto, informację o ogłoszeniu przetargu podaje się do publicznej wiadomości w sposób

zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Przed ogłoszeniem o przetargu rozpatruje się wnioski osób uprawnionych do nabycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej. W przypadku pozytywnego rozpatrzenia takiego wniosku, nie zamieszcza się w ogłoszeniu o przetargu informacji o nieruchomości, której ten wniosek dotyczy. Odwołanie ogłoszonego przetargu przez właściwy organ możliwe jest, jedynie z ważnych powodów, winien on przy tym niezwłocznie podać tę informację do publicznej wiadomości wraz ze wskazaniem przyczyny jego odwołania.

W przypadku, gdy pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym przeprowadza się drugi przetarg. Przetarg ten musi się odbyć w okresie nie krótszym niż 2 tygodnie, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia zamknięcia pierwszego przetargu. Właściwy organ może obniżyć cenę wywoławczą nieruchomości ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu. Natomiast, jeśli drugi przetarg również zakończył się wynikiem negatywnym, właściwy organ w okresie nie krótszym niż 2 tygodnie, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, może zbyć nieruchomość w drodze aukcji albo organizować kolejne przetargi. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.

Ustawa wymienia następujące formy przetargu:

- ustnego nieograniczonego,
- ustnego ograniczonego,
- pisemnego nieograniczonego,
- pisemnego ograniczonego.

Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty. Natomiast przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób. O tym, jaką formę przetargu zastosować w danym przypadku decyduje jego organizator.

Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli:

- nikt nie przystąpił do przetargu ustnego,
- żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą,
- w przetargu pisemnym nie wpłynęła ani jedna oferta,
- żaden z uczestników nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej,
- jeżeli komisja przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.

W terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego lub doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego, uczestnik przetargu może zaskarżyć do wojewody czynności związane z przeprowadzeniem przetargu, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości Skarbu Państwa. W tym samym terminie, może to zrobić uczestnik przetargu dotyczącego nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, przy czym zaskarżenie następuje do organu wykonawczego tej jednostki.

Organizator przetargu jest zobowiązany zawiadomić osobę ustaloną podczas przetargu jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości. Powinno to nastąpić najpóźniej

w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Termin wyznaczony przez organizatora przetargu nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia tego zawiadomienia. W przypadku, gdy osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawi się bez usprawiedliwienia w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie będzie podlegać zwrotowi. W zawiadomieniu zamieszcza się informację o powyższym uprawnieniu przysługującym organizatorowi.

5. Oddawanie w trwały zarząd

Trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną. Jednostka organizacyjna ma prawo korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności do:

- korzystania z nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania,
- zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu obiektu budowlanego na nieruchomości, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, za zgodą organu nadzorującego,
- oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na okres do 3 lat, lub za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na okres powyżej 3 lat.

Nieruchomości lub części tych nieruchomości oddane w trwały zarząd ministerstwu, urzędowi centralnym i urzędowi wojewódzkim, mogą być oddawane innym podmiotom w najem, dzierżawę lub użyczenie za zgodą ministra właściwego do spraw administracji publicznej. Po uzyskaniu zgody organu nadzorującego, jednostka organizacyjna ma prawo wypowiedzenia, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, każdej umowy najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości lub jej części, obciążających nieruchomość objętą trwałym zarządem. Jednakże zgody takiej nie potrzebuje: Kancelaria Sejmu, Kancelaria Senatu, Kancelaria Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, Kancelaria Prezesa Rady Ministrów, Trybunał Konstytucyjny, Rzecznik Praw Obywatelskich, Sąd Najwyższy, Naczelny Sąd Administracyjny, Najwyższa Izba Kontroli, Krajowa Rada Radiofonii i Telewizji, Krajowe Biuro Wyborcze, Instytut Pamięci Narodowej - Komisji Ścigania Zbrodni przeciwko Narodowi Polskiemu oraz Państwowej Inspekcji Pracy.

Trwały zarząd ustanawia się na czas nieoznaczony lub czas oznaczony. Po wystąpieniu z wnioskiem o ustanowienie trwałego zarządu przez daną jednostkę organizacyjną, trwały zarząd na rzecz tej jednostki organizacyjnej ustanawia właściwy organ, w drodze decyzji administracyjnej.

Trwały zarząd wygasa z upływem okresu, na który został ustanowiony, albo na skutek wydania decyzji właściwego organu o jego wygaśnięciu. Właściwy organ może z urzędu wydać decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu w odniesieniu do nieruchomości lub jej części w razie stwierdzenia, że:

- nieruchomość nie została zagospodarowana zgodnie z decyzją o ustanowieniu trwałego zarządu,
- jednostka organizacyjna nie zawiadomiła właściwego organu o oddaniu nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo o użyczeniu lub nie uzyskała na to zgody,
- nieruchomość jest wykorzystywana niezgodnie z jej przeznaczeniem określonym w decyzji,
- sposób korzystania z nieruchomości pogarsza stan środowiska w stopniu zagrażającym życiu, zdrowiu lub mieniu.

6. Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne

Minister właściwy do spraw Skarbu Państwa, organ założycielski lub organ nadzorujący, tworząc państwową osobę prawną oraz państwową jednostkę organizacyjną, **wyposażają je, w akcie o utworzeniu osoby prawnej, w nieruchomości niezbędne do ich działalności.** Wyposażenie to, polega na przeniesieniu na rzecz państwowej osoby prawnej własności nieruchomości albo oddaniu jej w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej lub też na oddaniu państwowej jednostce organizacyjnej nieruchomości w trwały zarząd. Na wyposażenie przeznaczają się nieruchomości z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, a przeniesienie własności takiej nieruchomości następuje nieodpłatnie. W przypadku ustanowienia użytkowania wieczystego, nie pobiera się pierwszej opłaty z tego tytułu.

Starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, działając na wniosek ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa, organu założycielskiego lub organu nadzorującego, wskazuje nieruchomości, które mogą być przeznaczone na wyposażenie państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.

Podobne zasady stosuje przy tworzeniu lub powoływaniu samorządowych osób prawnych lub samorządowych jednostek organizacyjnych.

W przypadku likwidacji lub prywatyzacji osoby prawnej, prawa do nieruchomości, które po niej pozostały, przechodzą z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa odpowiednio z dniem likwidacji lub z dniem zakończenia prywatyzacji. O sposobie dalszego zagospodarowania tych nieruchomości, rozstrzyga minister właściwy do spraw Skarbu Państwa, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej. Natomiast, jeżeli minister właściwy do spraw Skarbu Państwa lub inny organ upoważniony na mocy odrębnych przepisów nie zagospodarował tych nieruchomości, przekazuje je wówczas protokolarnie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Do ministra właściwego do spraw administracji publicznej należy gospodarka nieruchomościami stanowiącymi przedmiot własności Skarbu Państwa, na potrzeby statutowe: Kancelarii Sejmu, Kancelarii Senatu, Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, Trybunału Konstytucyjnego, Rzecznika Praw Obywatelskich, Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego i innych sądów administracyjnych, Najwyższej Izby Kontroli, Krajowej Rady Radiofonii i Telewizji, Krajowego Biura Wyborczego, Instytutu Pamięci Narodowej - Komisji Ścigania Zbrodni przeciwko Narodowi Polskiemu oraz Państwowej Inspekcji Pracy, a także ministerstw, urzędów centralnych i urzędów wojewódzkich.

7. Ustalanie sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowych

Jak wspomniano wyżej, w **umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, ustala się sposób i termin jej zagospodarowania**, w tym termin zabudowy, zgodnie z celem, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Sposób zagospodarowania nieruchomości gruntowej może polegać na jej zabudowie, a wówczas ustala się w umowie termin rozpoczęcia lub termin zakończenia zabudowy. Za rozpoczęcie zabudowy uważa się wybudowanie fundamentów, a za zakończenie zabudowy - wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym. Termin, o którym mowa powyżej, może być przedłużony na wniosek użytkownika wieczystego, jeżeli nie mógł być dotrzymany z przyczyn od niego niezależnych. Właściwy organ może wyznaczyć termin dodatkowy, w razie niedotrzymania terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowej, ale wówczas mogą być ustalone dodatkowe opłaty roczne obciążające użytkownika wieczystego, niezależnie od opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Wysokość takiej dodatkowej opłaty rocznej wynosi 10% wartości nieruchomości gruntowej, określonej na dzień ustalenia opłaty za pierwszy rok (po bezskutecznym upływie terminu jej zagospodarowania, ustalonego w umowie lub decyzji). Natomiast, za każdy następny rok opłata podlega zwiększeniu o dalsze 10% tej wartości. Obowiązek ponoszenia dodatkowych opłat rocznych powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po bezskutecznym upływie terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowej, ustalonych w umowie lub decyzji. Opłaty za dany rok winny być wnoszone w terminie do 31 marca każdego roku.

Ustawa wskazuje, iż nie pobiera się dodatkowych opłat rocznych, o których mowa powyżej, w razie: niewybudowania urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze, na którym nieruchomość gruntowa jest położona, jeżeli do wybudowania tych urządzeń był zobowiązany właściwy organ, a ich brak uniemożliwiłoby korzystanie z obiektów, do których wybudowania został zobowiązany użytkownik wieczysty na podstawie

umowy lub decyzji. Nie pobiera się opłat również w przypadku złożenia do właściwego organu wniosku o rozwiązanie umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

8. Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości

Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości, natomiast cena lokalu, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej. Istotne jest wskazanie różnicy pomiędzy wartością a ceną. Wartość jest to ściśle zdefiniowana kategoria ekonomiczna, podstawowa dla rzeczoznawcy majątkowego, który wartość określa jako wynik wyceny. Natomiast cena najczęściej odnosi się do zaistniałej sytuacji i dotyczy konkretnej transakcji.

Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości, natomiast cenę wywoławczą w drugim przetargu ustala się w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości. **Cenę nieruchomości, którą jest obowiązany zapłacić jej nabywca, ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu**, ale jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości ustala się w rokowaniach z nabywcą, jednak w wysokości nie niższej niż 40 % jej wartości.

Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, w sytuacjach, gdy przewiduje to ustawa, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość. Cenę nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej, w celu realizacji roszczeń przysługujących na mocy ustawy lub innych odrębnych przepisów, ustala się w wysokości równej jej wartości. Jednakże właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny stanowiącej jej wartość, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana: na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych, osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego, organizacjom zrzeszającym działkowców z przeznaczeniem na pracownicze ogrody działkowe, na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej, jako lokal mieszkalny, spółdzielniom mieszkaniowym w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem na członków spółdzielni własności lokali lub domów jednorodzinnych.

Nabywca nieruchomości jest zobowiązany do zwrotu, na żądanie właściwego organu, kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, przed upływem 5 lat.

Nabywca nieruchomości uiszcza cenę nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność. Z kolei cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań, może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. W takim przypadku, wiarytelność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w stosunku do nabywcy, podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata należności podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, natomiast następne raty wraz z oprocentowaniem, podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie. Oprocentowanie nie zapłaconej, rozłożonej na raty ceny jest równe stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. **Pierwsza opłata** za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu podlega zapłacie jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. W przypadku oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej, oprocentowanie można rozłożyć na raty.

Opłaty roczne wnosi się z góry za dany rok, w terminie do 31 marca każdego roku, przez cały okres użytkowania wieczystego. Ustawa stanowi, iż opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, właściwy organ może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej w stosunku do ceny nieruchomości gruntowej. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i zgodnie z ustawą wynosi:

- za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej – 0,3% ceny,
- za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych – 0,3% ceny,

- za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową – 0,3% ceny,
- za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową – 1% ceny,
- za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną – 2% ceny,
- za pozostałe nieruchomości gruntowe – 3% ceny.

Właściwy organ udziela bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, na wniosek osób fizycznych, których dochód miesięczny na jednego członka rodziny nie przekracza 50% średniego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatni kwartał roku poprzedzającego rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Bonifikata wynosi 50% od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

Możliwe jest dokonywanie **aktualizacji opłaty rocznej, co może nastąpić z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej.** Aktualizację przeprowadza się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Aktualizacja wysokości opłaty rocznej może nastąpić nie częściej niż raz w roku, w przypadku, gdy wartość nieruchomości ulegnie zmianie. Jeżeli natomiast wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, to nie przeprowadza się aktualizacji. W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe powyższą zasadę stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do 31 grudnia roku poprzedzającego. Jednocześnie organ ten powinien przesyłać ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty oraz pouczyć użytkownika wieczystego o możliwości i sposobie zakwestionowania przedstawionego wypowiedzenia.

9. Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości

9.1. Podział nieruchomości

Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Zgodność z ustaleniami planu, o którym mowa wyżej, dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Dopuszczalny jest podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, jedynie w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami. Natomiast podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Dodać trzeba, iż nie ustanawia się służebności na drodze wewnętrznej, w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

W przypadku, gdy dla nieruchomości brak jest planu miejscowego, co jest możliwe, gdy nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu, a gmina nie ogłosiła o przystąpieniu do sporządzenia planu, podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest zgodny z przepisami odrębnymi oraz przed dniem złożenia wniosku o podział była wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, obowiązująca w dniu złożenia wniosku, i jest on zgodny z warunkami określonymi w tej decyzji. Natomiast, jeśli nie został uchwalony plan miejscowy dla obszarów objętych, na mocy przepisów odrębnych, obowiązkiem sporządzenia takiego planu, do czasu uchwalenia tego planu, zawieszają się postępowanie w sprawie podziału nieruchomości.

Niezależnie od ustaleń planu miejscowego, podział nieruchomości może nastąpić w celu:

- zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków,

- wydzielenia działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze,
- wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa,
- realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów ustawy lub z odrębnych ustaw,
- realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych,
- wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej,
- wydzielenia działki budowlanej.

Podziału nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zatwierdzającej podział. W odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, decyzję o podziale nieruchomości wydaje się po uprzednim uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na jego dokonanie.

Podziału nieruchomości dokonuje się na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny. Do wniosku, o którym mowa powyżej, dołącza się następujące dokumenty: stwierdzające tytuł prawny do nieruchomości; wypis i wyrys z katastru nieruchomości; decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli była wydana przed dniem złożenia wniosku o podział, obowiązującą w dniu złożenia wniosku; wstępny projekt podziału; protokół z przyjęcia granic nieruchomości; wykaz zmian gruntowych; wykaz synchronizacyjny, jeżeli oznaczenie działek gruntu w katastrze nieruchomości jest inne niż w księdze wieczystej; mapę z projektem podziału.

W wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, może wzrosnąć jej wartość. W takiej sytuacji wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, **opłatę adiacencką** z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 50% różnicy wartości nieruchomości. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym stała się ostateczna decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

9.2. Scalanie i podział nieruchomości

Gmina może dokonać scalenia i podziału nieruchomości, których szczegółowe warunki określa plan miejscowy. Czynności tych można dokonać, jeżeli nieruchomości podlegające scalaniu lub podziałowi są położone w granicach obszarów określonych w planie miejscowym, ale również, gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczystości posiadający, co do zasady, ponad 50% powierzchni gruntów objętych

scaleniem i podziałem. Rada gminy, w drodze uchwały, decyduje o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, określając w niej granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem. We właściwym sądzie, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, składa wnioski o ujawnienie w księdze wieczystej przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości, a gdy nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej, o złożenie do istniejącego zbioru dokumentów odpisu uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości.

Uczestnikami postępowania w sprawie scalenia i podziału są właściciele i użytkownicy wieczystości oraz samoistni posiadacze nieruchomości objętych scaleniem i podziałem. O wszczęciu postępowania zawiadamia ich wójt, burmistrz albo prezydent miasta, chyba że mimo dołożenia należytej staranności adres tych osób nie został ustalony. Właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości objętych scaleniem i podziałem mogą wybrać ze swojego grona radę uczestników scalenia (w liczbie do 10 osób), która posiada uprawnienia opiniodawcze. Rada uczestników scalenia opiniuje projekt uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości oraz wyłożeniu do wglądu uczestnikom postępowania, na okres 21 dni, w siedzibie urzędu gminy. Poza tym, zawiadamia się na piśmie uczestników postępowania (których adresy są znane), o wyłożeniu projektu uchwały do wglądu, a ponadto informację o wyłożeniu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz przez ogłoszenie w prasie lokalnej. W okresie, kiedy projekt uchwały wyłożony jest do wglądu, uczestnicy postępowania mogą składać na piśmie wnioski, uwagi i zastrzeżenia do tego projektu. Uczestnicy postępowania, we wnioskach mogą wskazywać działki gruntu, które chcieliby otrzymać w zamian za dotychczas posiadane nieruchomości objęte scaleniem i podziałem. Złożone wnioski, a także uwagi i zastrzeżenia podlegają zaopiniowaniu przez radę uczestników scalenia.

W sytuacji, gdy postępowanie zostało przeprowadzone na wniosek uczestników, koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości ponoszą uczestnicy postępowania proporcjonalnie do powierzchni posiadanych przez nich nieruchomości objętych scaleniem i podziałem.

Rada gminy podejmuje uchwałę o scaleniu i podziale nieruchomości. Uchwałę tę doręcza się uczestnikom postępowania, których adresy są znane. Informację o podjęciu uchwały podaje się ponadto do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz przez ogłoszenie w prasie lokalnej. Czynności związane z przeprowadzeniem postępowania w sprawie scalenia i podziału wykonuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Powierzchnię każdej nieruchomości objętej scaleniem i podziałem pomniejsza się o powierzchnię niezbędną do wydzielania działek gruntu pod nowe drogi lub pod poszerzenie dróg istniejących. Pomniejszenie to następuje proporcjonalnie do powierzchni wszystkich nieruchomości objętych scaleniem i podziałem oraz do ogólnej powierzchni działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi i pod poszerzenie dróg istniejących. Każdy z dotychczasowych właścicieli lub użytkowników wieczystych, w zamian za nieruchomo-

ści objęte scaleniem i podziałem, otrzymuje odpowiednio na własność lub w użytkowanie wieczyste, nieruchomości składające się z takiej liczby działek gruntu wydzielonych w wyniku scalenia i podziału. Łączna powierzchnia otrzymanych nieruchomości winna być równa powierzchni dotychczasowej jego nieruchomości. Jeżeli nie ma możliwości przydzielenia nieruchomości o powierzchni w pełni równoważnej, za wyliczoną różnicę powierzchni, przekazuje się odpowiednio dopłaty w gotówce.

Osoby, które otrzymały nowe nieruchomości wydzielone w wyniku scalenia i podziału, są zobowiązane do wniesienia na rzecz gminy opłat adiacenckich w wysokości do 50% wzrostu wartości tych nieruchomości, w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych. Przy ustalaniu wartości dotychczas posiadanych nieruchomości nie uwzględnia się wartości urządzeń, drzew i krzewów, jeżeli zostało za nie wypłacone odszkodowanie. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustalana jest przez radę gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości. Natomiast terminy i sposób wnoszenia opłat adiacenckich ustala wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w drodze ugody z osobami zobowiązanymi do ich zapłaty, przez podpisanie protokołu uzgodnień. W razie nie dojścia do ugody, o terminie i sposobie zapłaty rozstrzyga rada gminy, w drodze uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości. Termin ustalony w uchwale nie może być krótszy niż termin wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.

9.3. Prawo pierwokupu nieruchomości

Gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży:

- niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego,
- prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, niezależnie od formy nabycia tego prawa przez zbywcę,
- nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne albo nieruchomości, dla której została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości,
- nieruchomości położonej na obszarze portów i przystani morskich.

Prawo pierwokupu nie przysługuje, jeżeli:

- sprzedaż nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego następuje na rzecz osób bliskich dla sprzedawcy,
- sprzedaż nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego następuje między osobami prawnymi tego samego kościoła lub związku wyznaniowego,
- prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione jako odszkodowanie lub rekompensata za utratę własności nieruchomości,
- prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione w wyniku zamiany własności nieruchomości,

- w przypadkach, gdy prawo pierwokupu nie zostało ujawnione w księdze wieczystej,
- sprzedaż nieruchomości następuje na cele budowy dróg krajowych.

Prawo pierwokupu wykonuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta i może być wykonane w terminie miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia o treści umowy sprzedaży poprzez złożenie przez nich oświadczenia w formie aktu notarialnego u notariusza. Notariusz sporządzający umowę sprzedaży jest zobowiązany do zawiadomienia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o treści umowy. W przypadku, gdyby złożenie oświadczenia u tego notariusza jest niemożliwe lub napotyka poważne trudności, może być ono złożone u innego notariusza. Z chwilą złożenia oświadczenia, powstają następujące skutki prawne:

- nieruchomość staje się własnością gminy, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży nieruchomości,
- prawo użytkowania wieczystego wygasa, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność gminy,
- gmina uzyskuje prawo użytkowania wieczystego, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, powiatu lub województwa.

Zaznaczyć trzeba, iż prawo pierwokupu wykonuje się po cenie ustalonej między stronami w umowie sprzedaży.

9.4. Wywłaszczenie nieruchomości

Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości. Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, natomiast prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, jest organem właściwym w sprawach wywłaszczenia. **Nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego.** Stąd nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa nie może być wywłaszczona, zasada ta nie dotyczy jednak wywłaszczenia prawa użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość.

Wywłaszczeniem może być objęta cała nieruchomość albo jej część. W przypadku, gdy wywłaszczeniem jest objęta tylko część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystywania na dotychczasowe cele, na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, nabywa się tę część w drodze umowy na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego. Przy wywłaszczeniu nieruchomości, dla której nie założono księgi wieczystej lub zbioru dokumentów,

przyjmuje się inne dokumenty stwierdzające prawa do nieruchomości oraz służące do jej oznaczenia dane z katastru nieruchomości.

Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego, należy poprzedzić rokowaniami, przeprowadzonymi między starostą, wykonującym zadanie z zakresu administracji rządowej, a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, a także osobą, której przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. W trakcie prowadzenia takich rokowań może być zaoferowana uprawnionemu nieruchomości zamienna.

Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego na rzecz Skarbu Państwa następuje z urzędu, jeśli zaś chodzi o jednostki samorządu terytorialnego – na wniosek jej organu wykonawczego. Wszczęcie postępowania z urzędu może także nastąpić na skutek zawiadomienia złożonego przez podmiot, który zamierza realizować cel publiczny.

Z dniem doręczenia zawiadomienia stronom lub z dniem określonym w ogłoszeniu o wszczęciu postępowania, wywieszonym w urzędzie starostwa powiatowego następuje wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego.

Starosta składa w sądzie wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego, jeżeli nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej – o złożenie do istniejącego zbioru dokumentów zawiadomienia o wszczęciu tego postępowania. W następnej kolejności starosta przeprowadza rozprawę administracyjną.

Przejęcie prawa własności na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego następuje z dniem, w którym decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stała się ostateczna. Jeżeli prawo użytkowania wieczystego było ustanowione na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność innej osoby niż ta, na rzecz której nastąpiło wywłaszczenie, przejęcie prawa użytkowania wieczystego na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego następuje z dniem, w którym decyzja o wywłaszczeniu tego prawa stała się ostateczna. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wygasa z dniem, w którym decyzja o wywłaszczeniu tego prawa stała się ostateczna, jeżeli prawo użytkowania wieczystego było ustanowione na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność osoby, na rzecz której nastąpiło wywłaszczenie. Na wniosek poprzedniego właściciela, wywłaszczoną nieruchomość oddaje się mu w dzierżawę, do czasu jej wykorzystania na cel, na który nastąpiło wywłaszczenie. Ostateczna decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu tego dokonuje się na wniosek starosty lub organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, na rzecz której dokonano wywłaszczenia. Z upływem 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna wygasają najem, dzierżawa lub użyczenie oraz trwałe zarząd wywłaszczonej nieruchomości.

Starosta może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości. Może tego dokonać, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody, poprzez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń

niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

9.5. Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości

Wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje **za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw**. W przypadku, gdy na wywłaszczanej nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości są ustanowione inne prawa rzeczowe, wówczas odszkodowanie zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw. Jeżeli na wywłaszczanej nieruchomości, stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego, jest ustanowione prawo użytkowania wieczystego, odszkodowanie zmniejsza się o kwotę równą wartości tego prawa.

Odszkodowanie, o którym mowa wyżej, ustala starosta w decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości. Jeżeli w ramach takiego odszkodowania zostaje przyznana nieruchomość zamienna, podaje się w decyzji również oznaczenie nieruchomości zamiennej według treści księgi wieczystej oraz według katastru nieruchomości, jej wartość i wysokość dopłaty.

Wysokość przedmiotowego odszkodowania ustala się według stanu i wartości wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu. W przypadku gdy starosta, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu, wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu pozbawienia lub ograniczenia prawa, a ustalenie jego wysokości następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Za zgodą właściciela lub użytkownika wieczystego wywłaszczonej nieruchomości może być przyznana, w ramach odszkodowania, odpowiednia nieruchomość zamienna. Nieruchomość zamienną przyznaje się z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa, lub z zasobu nieruchomości odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz tej jednostki. Nieruchomość zamienna może być przyznana, w porozumieniu z prezesem Agencji Nieruchomości Rolnych, z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa. W przypadku różnicy między wysokością odszkodowania ustalonego w decyzji a wartością nieruchomości zamiennej, wyrównanie następuje poprzez odpowiednią dopłatę pieniężną.

W terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu podlega wykonaniu winna nastąpić jednorazowa zapłata należnego odszkodowania. Natomiast w sprawach, w których wydano odrębną decyzję, odszkodowanie uiszcza się jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna. Wysokość odszkodowania ustalona w decyzji podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty, której dokonuje organ, osoba lub jednostka organizacyjna zobowiązana do zapłaty odszkodowa-

nia. Do skutków ewentualnej zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania, stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego

Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, wartość rynkowa nieruchomości. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami. Ponadto, wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. W sytuacji, gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania, wynikającego z tego przeznaczenia.

Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych.

Zwrot wywłaszczonych nieruchomości. Nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, chyba że poprzedni właściciel lub jego spadkobierca nie złoży wniosku o zwrot tej nieruchomości. Właściwy organ zawiadamia poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę o zamiarze użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, informując równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Na podstawie takiego zawiadomienia, poprzedni właściciel lub jego spadkobierca mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części.

Nieruchomość uznaje za zbędną na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, jeżeli: pomimo upływu 7 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, nie rozpoczęto prac związanych z realizacją tego celu, albo pomimo upływu 10 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, cel ten nie został zrealizowany.

W razie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, poprzedni właściciel lub jego spadkobierca zwraca właścicielowi według stanu na dzień zwrotu (Skarbowi Państwa lub właściwej jednostce samorządu terytorialnego), ustalone w decyzji odszkodowanie, a także nieruchomość zamienną, jeżeli była przyznana w ramach odszkodowania.

O zwrocie wywłaszczonych nieruchomości, zwrocie odszkodowania, w tym także nieruchomości zamiennej oraz o rozliczeniach z tytułu zwrotu i terminach zwrotu orzeka w drodze decyzji starosta.

10. Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej

Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumieć należy budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. **Właściciele nieruchomości winni uczestniczyć w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.**

W drodze decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi, może być ustalona opłata adiacencka. Wydanie takiej decyzji może nastąpić w terminie do 3 lat liczonych od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Ustalenie opłaty adiacenckiej i jej wysokość zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosić powinna nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu i jest ustalana w drodze uchwały rady gminy. Wartość nieruchomości, według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a także po ich wybudowaniu, określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Na wniosek właściciela nieruchomości, opłata adiacencka może być rozłożona na raty roczne, płatne w okresie do 10 lat i podlega zabezpieczeniu, w tym przez ustanowienie hipoteki. Warunki i zasady rozłożenia na raty powyższych należności, określa się w decyzji o ustaleniu opłaty. Decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

Obowiązek wnoszenia opłaty adiacenckiej powstaje po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna. W przypadku rozłożenia opłaty na raty, obowiązek ten dotyczy wpłacenia pierwszej raty. Ustalona w decyzji wysokość opłaty adiacenckiej podlega waloryzacji począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydana została decyzja, do pierwszego dnia miesiąca, w którym powstał obowiązek zapłaty. Na poczet opłaty adiacenckiej zalicza się wartość świadczeń wniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w gotówce lub w naturze, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Natomiast w zakresie skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie opłaty adiacenckiej stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

11. Wycena nieruchomości

11.1. Określanie wartości nieruchomości

Określone w ustawie zasady określenia wartości nieruchomości stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny. Powyższa zasada nie dotyczy określenia wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

Podczas wyceny nieruchomości dokonuje się następujących czynności:

- określenia wartości rynkowej,
- określenia wartości odtworzeniowej,
- ustalenia wartości katastralnej,
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu oraz stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę, możliwą do uzyskania na rynku, określoną z uwzględnieniem cen transakcyjnych. **Wartość odtworzeniową** określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne. **Wartość katastralną** nieruchomości ustala się dla nieruchomości, o których mowa w przepisach o podatku od nieruchomości, czyli ustala się ją przede wszystkim dla celów podatkowych.

Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, czyli zawierającego elementy podejść wymienionych wyżej. Przy zastosowaniu **podejścia porównawczego lub dochodowego** określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają z jakichkolwiek powodów na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się zgodnie z podejściem mieszanym. Z kolei zgodnie z podejściem kosztowym określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Podejście porównawcze wyceny nieruchomości polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen zaistniałe wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, które pozwolą na dokonanie właściwej oceny.

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z przedmiotowej nieruchomości. Podejście to stosuje się przy wycenie nieruchomości, które przynoszą lub mogą przynosić nabywcy dochód. **Podejście kosz-**

towe z kolei, polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia tej nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel tej wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, jej przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Plan miejscowy określa przeznaczenie nieruchomości, natomiast jeśli brak jest planu miejscowego, ustala się je na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W operacie szacunkowym sporządzonym na piśmie rzeczoznawca majątkowy wyraża swoją opinię o wartości nieruchomości. Operat szacunkowy jest sporządzany we wskazanym w nim celu i może być wykorzystywany przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi zaś odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż ten, dla którego został sporządzony.

Ustawa zawiera upoważnienie ustawowe dla Rady Ministrów do określenia w drodze rozporządzenia, rodzajów metod i technik wyceny nieruchomości, a także sposobów określania wartości nieruchomości, wartości nakładów i szkód na nieruchomości oraz sposobów sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego, przy uwzględnieniu:

- sposobów określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny,
- sposobów określania wartości nieruchomości dla różnych celów,
- sposobów określania wartości nieruchomości jako przedmiotu różnych praw,
- sposobów określania wartości nieruchomości w zależności od ich rodzaju i przeznaczenia,
- rodzajów nakładów na nieruchomości,
- danych, jakie powinien zawierać operat szacunkowy, oraz sposób potwierdzania jego aktualności,
- uwarunkowań określania wartości rynkowej nieruchomości w podejściu mieszanym.

11.2. Powszechna taksacja nieruchomości

Powszechna taksacja nieruchomości ma na celu **ustalenie wartości katastralnej nieruchomości przez organy prowadzące kataster nieruchomości**, zgodnie z ustawą oraz przepisami odrębnymi. Wartość katastralną nieruchomości ustala się na podstawie i po przeprowadzeniu oszacowania nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości na obszarze danej gminy. Wartość takich nieruchomości reprezentatywnych określa się w oparciu o ceny wynikające z transakcji nieruchomości

na obszarze gminy, a w przypadku braku dostatecznej liczby transakcji, również biorąc pod uwagę obszar gmin sąsiadujących. W celu ustalenia wartości katastralnej, a także w celu sporządzenia map taksacyjnych i tabel taksacyjnych, czynności szacowania nieruchomości reprezentatywnych wykonują rzeczoznawcy majątkowi.

Wartości katastralne, ustalone zgodnie z powyżej przedstawionymi zasadami, w procesie powszechnej taksacji nieruchomości, powinny uwzględniać jednak różnice, jakie występują między poszczególnymi nieruchomościami oraz zbliżenie do wartości rynkowej, możliwe do uzyskania przy zastosowaniu zasad przyjętych dla masowej wyceny. Wartości katastralne mają być wykorzystywane do ustalania podstawy podatku od nieruchomości, a także w zakresie określonym ustawą albo przepisami odrębnych ustaw, przy określaniu wartości nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub właściwej jednostki samorządu terytorialnego. Wartości katastralne są także wykorzystywane przy wykonywaniu czynności urzędowych, do których wykonania niezbędne jest określenie wartości nieruchomości.

Zgodnie z założeniami ustawy, **powszechną taksację nieruchomości przeprowadza się okresowo**, przy czym termin rozpoczęcia oraz zakończenia powszechnej taksacji nieruchomości, a także źródła jej finansowania, określać ma odrębna ustawa. Podczas kolejnych, corocznych powszechnych taksacji nieruchomości ustalone w wyniku poprzedniej powszechnej taksacji wartości katastralne przeszacowuje się, stosując wskaźniki cen nieruchomości.

Podstawą do ustalenia wartości katastralnej poszczególnych nieruchomości są mapy taksacyjne i tabele taksacyjne. Mapy taksacyjne stanowią kartograficzne opracowanie zintegrowanej informacji o gruntach, w powiązaniu z infrastrukturą techniczną i planami zagospodarowania przestrzennego. Z kolei tabele taksacyjne stanowią źródło informacji o budynkach jako częściach składowych gruntów i odrębnych od gruntu przedmiotach własności i lokalach. Mapy taksacyjne i tabele taksacyjne sporządza organ prowadzący kataster nieruchomości na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych, wykonanego przez rzeczoznawców majątkowych.

Wartość katastralną nieruchomości ustala się dla całych nieruchomości lub też ich części, jeżeli zostały wyodrębnione jako przedmioty opodatkowania w przepisach o podatku od nieruchomości. Dla nieruchomości położonej na obszarze więcej niż jednej gminy, wartość katastralną ustala się odrębnie dla każdej części nieruchomości położonej w każdej z tych gmin. W przypadku zastosowania kilku podejść w celu ustalenia wartości katastralnej tej samej nieruchomości, wartość tę ustala się osobno dla każdej części nieruchomości, dla której zastosowano odrębne podejście. Wartość katastralną nieruchomości gruntowej stanowi wartość katastralna gruntu oraz wartość katastralną jego części składowych.

Dla ustalenia wartości katastralnej części składowych gruntu należy określić jednostkowe wartości powierzchni tych części składowych w grupach, uwzględniając przy tym ich położenie oraz występujące różnice.

O ustaleniu wartości katastralnej nieruchomości i jej wpisie w katastrze nieruchomości orzeka w drodze decyzji organ prowadzący kataster. Wartości katastralne nieruchomości ustalone na podstawie obowiązujących map i tabel taksacyjnych, wpisane w katastrze nieruchomości, uzyskują z datą ich wpisu moc danych urzędowych. Do przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości, właściciel nieruchomości obowiązany jest do dostarczenia organowi prowadzącemu kataster nieruchomości niezbędne dokumenty i informacje dotyczące tej nieruchomości. W przypadku niedostarczenia dokumentów i informacji, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, organ prowadzący kataster nieruchomości ustala wartość katastralną tej nieruchomości na podstawie dostępnych dokumentów i informacji.

12. Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami

12.1. Rzeczoznawstwo majątkowe

Rzeczoznawstwo majątkowe jest **działalnością zawodową wykonywaną przez rzeczoznawców**. Rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna, która posiada uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. W ramach swoich uprawnień, rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością. Rzeczoznawca majątkowy może ponadto, sporządzać specjalistyczne opracowania i ekspertyzy, które nie stanowią operatu szacunkowego, dotyczące:

- rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku,
- efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju,
- skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych,
- oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali,
- bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości,
- określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora,
- wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości,
- wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Zgodnie z ustawą, rzeczoznawca majątkowy nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego. Rzeczoznawca majątkowy może wykonywać zawód, prowadząc we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości, jak również działając w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u przedsiębiorcy prowadzącego działalność w tym zakre-

sie. Przedsiębiorcy mogą bowiem zakładać i prowadzić działalność w zakresie szacowania nieruchomości, jeżeli czynności z powyższego zakresu będą wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych.

Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do profesjonalnego wykonywania czynności, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności, a także z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia i podnoszenia posiadanych kwalifikacji zawodowych, natomiast informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu i czynności stanowią tajemnicę zawodową. W szczególności dotyczy to informacji uzyskanych w toku wykonywania czynności zawodowych, które nie mogą być przekazywane osobom trzecim, chyba że przepisy ustawy lub przepisy odrębnych ustaw przewidują wyjątki od tej zasady.

Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadaje się osobie, która:

- posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- nie była karana za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, za fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych, za przestępstwa skarbowe oraz za inne przestępstwa mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód,
- posiada wyższe wykształcenie prawnicze, ekonomiczne lub techniczne,
- ukończyła studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości,
- odbyła praktykę zawodową w zakresie wyceny nieruchomości,
- przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, w tym złożyła egzamin dający uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy, który nie wypełnia swoich obowiązków, lub też wypełnia je nienależycie, podlega odpowiedzialności zawodowej. Wobec takiego rzeczoznawcy majątkowego mogą być orzeczone, z tytułu odpowiedzialności zawodowej, kary dyscyplinarne, takie jak: upomnienie, nagana, zawieszenie wykonywania uprawnień zawodowych na okres od 6 miesięcy do 1 roku, zawieszenie wykonywania uprawnień zawodowych do czasu ponownego złożenia egzaminu z wynikiem pozytywnym, pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ubiegania się o ponowne ich nadanie po upływie 3 lat od dnia ich pozbawienia.

12.2. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami

Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez pośredników. Pośrednikiem w obrocie nieruchomościami może być osoba fizyczna, która **uzyska licencję zawodową nadaną w trybie ustawy**. Przedsiębiorcy mogą prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa, jeżeli czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami będą wykonywane przez pośredników w obrocie

nieruchomościami. Prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „pośrednik w obrocie nieruchomościami” nabywa się z dniem wpisu do centralnego rejestru pośredników w obrocie nieruchomościami. Tytuł zawodowy „pośrednik w obrocie nieruchomościami” podlega ochronie prawnej.

Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności, które zmierzają do zawarcia przez inne podmioty umów:

- nabycia lub zbycia praw do nieruchomości,
- nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części.

Pośrednik w obrocie nieruchomościami może także wykonywać opracowania i ekspertyzy oraz doradztwo w zakresie rynku nieruchomości. Pośrednik może korzystać także z pomocy osób wykonujących czynności pomocnicze oraz działających pod jego bezpośrednim nadzorem, jednakże ponosi za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie. Szczegółowy zakres czynności wchodzących w skład pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określać powinna zawarta między stronami umowa pośrednictwa. Umowa zawierana przez pośrednika w ramach jego działalności wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazać należy pośrednika w obrocie nieruchomościami odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie. Należy też zamieścić numer jego licencji zawodowej oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Umowa pośrednictwa powinna zawierać także sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W przypadku, gdy nie zostanie w umowie określone wynagrodzenie, wówczas pośrednikowi przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach.

Ustawa nie zawiera ograniczenia podmiotowego, czy też przedmiotowego w zakresie pośredniczenia w obrocie nieruchomościami. Czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami mogą być wykonywane w stosunku do wszelkich nieruchomości, a także na rzecz wszystkich osób fizycznych i prawnych oraz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej.

Pośrednik w obrocie nieruchomościami wykonuje swój zawód:

- prowadząc jako przedsiębiorca działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami albo
- w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Pośrednik w obrocie nieruchomościami jest zobowiązany do wykonywania czynności w sposób profesjonalny, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego cha-

rakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności. Poza tym pośrednik w obrocie nieruchomościami jest zobowiązany do stałego doskonalenia swoich kwalifikacji zawodowych oraz podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa.

W związku z zawartą umową pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz przy wykonywaniu działalności zawodowej, w zakresie objętym tą umową, pośrednik odpowiedzialny zawodowo za jej wykonanie, ma prawo wglądu oraz pobierania odpowiednich odpisów, wypisów i zaświadczeń zawartych w:

- księgach wieczystych,
- katastrze nieruchomości,
- ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
- tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169 ustawy,
- planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- ewidencji ludności.

Osoba fizyczna może złożyć wniosek o **nadanie licencji zawodowej pośrednika w obrocie nieruchomościami**. Licencję zawodową nadaje się osobie, która spełnia następujące warunki:

- posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- nie była karana za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, za fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych, za przestępstwa skarbowe oraz za inne przestępstwa mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód,
- posiada wyższe wykształcenie,
- ukończyła studia podyplomowe w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- odbyła praktykę zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, w tym złożyła egzamin uprawniający do otrzymania licencji zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Zgodnie z ustawą, odpowiedzialności zawodowej podlega pośrednik w obrocie nieruchomościami, który nie wypełnia swoich obowiązków lub wypełnia je niewłaściwie. Wobec takiego pośrednika mogą być orzeczone, z tytułu odpowiedzialności zawodowej, następujące kary dyscyplinarne: upomnienie, nagana, zawieszenie licencji zawodowej na okres od 6 miesięcy do roku, zawieszenie licencji zawodowej do czasu ponownego zdania egzaminu z wynikiem pozytywnym, pozbawienie licencji zawodowej z możliwością ubiegania się o ponowne jej nadanie po upływie 3 lat od dnia pozbawienia. Pozbawie-

nie licencji zawodowej następuje również w przypadku utraty zdolności do czynności prawnych oraz skazania za przestępstwa.

12.3. Zarządzanie nieruchomościami

Zarządzanie nieruchomościami jest **działalnością zawodową wykonywaną przez zarządców nieruchomości**. Zarządcą nieruchomości jest osoba fizyczna, która posiada licencję zawodową uzyskaną zgodnie z przepisami ustawy. Przedsiębiorcy mogą również prowadzić działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami, jeżeli czynności z tego zakresu będą wykonywane przez zarządców nieruchomości. Prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „zarządca nieruchomości” uzyskuje osoba z dniem wpisu do centralnego rejestru zarządców nieruchomości. Tytuł zawodowy „zarządca nieruchomości” podlega ochronie prawnej.

Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości. Polega również na bieżącym administrowaniu nieruchomością, jak również dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Zarządca nieruchomości może również wykonywać opracowania i ekspertyzy oraz doradztwo w zakresie zarządzania nieruchomościami. Zarządca nieruchomości może korzystać także z pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, przy czym ponosi za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie.

Zarządca nieruchomości lub przedsiębiorca, działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. W umowie o zarządzanie nieruchomością wskazuje się zarządcę nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie oraz numer jego licencji zawodowej. Umowa taka wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz zamieszcza się w niej stosowne oświadczenie o posiadanym przez zarządcę ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.

Szczegółowy zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynika z przepisów ustawy, z przepisów odrębnych ustaw oraz zawartej umowy o zarządzanie nieruchomością. Umowa o zarządzanie nieruchomością winna określać sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomością.

Czynności wykonywane przez zarządcę nieruchomości winne być zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną sta-

rannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności. Zarządca nieruchomości jest zobowiązany do stałego doskonalenia posiadanych kwalifikacji zawodowych.

Zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania. W przypadku gdy zarządca wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób.

W związku z zawartą umową o zarządzanie nieruchomością, przy wykonywaniu działalności zawodowej w zakresie objętym tą umową, zarządca odpowiedzialny zawodowo za jej wykonanie ma prawo wglądu oraz pobierania odpowiednich odpisów, wypisów i zaświadczeń zawartych w:

- księgach wieczystych,
- katastrze nieruchomości,
- ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
- tabelach taksacyjnych i mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169,
- planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego gmin oraz decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- ewidencji ludności.

Osoba fizyczna może złożyć wniosek o nadanie licencji zawodowej zarządcy nieruchomości. Licencję zawodową nadaje się osobie, która spełnia następujące warunki:

- posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- nie była karana za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, za fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych, za przestępstwa skarbowe oraz za inne przestępstwa mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód,
- posiada wykształcenie wyższe,
- ukończyła studia podyplomowe w zakresie zarządzania nieruchomościami,
- odbyła praktykę zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami,
- przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, w tym złożyła egzamin uprawniający do otrzymania licencji zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Zarządca nieruchomości, który nie wypełnia obowiązków, o których mowa w ustawie, a mianowicie postępuje niezgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i ze standardami zawodowymi, podlega odpowiedzialności zawodowej. Wobec takiego zarządcy mogą być orzeczone, z tytułu odpowiedzialności zawodowej, następujące kary dyscyplinarne: upomnienie, nagana, zawieszenie licencji zawodowej na okres od 6 miesięcy do roku, zawieszenie licencji zawodowej do czasu ponownego zdania egzaminu z wynikiem pozytywnym, pozbawienie licencji zawodowej z możliwością ubiegania się o ponowne jej nadanie po upływie 3 lat od dnia pozbawienia.

13. Ograniczenia obrotu nieruchomościami

Podstawowym źródłem ograniczenia obrotu nieruchomościami są ustawy. Dla poszczególnych typów nieruchomości mogą zostać wprowadzone ograniczenia w ich obrocie. W ustawie z 1982 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych został wprowadzony obowiązek wykorzystania tych gruntów zgodnie z ich przeznaczeniem. Właściciel takich gruntów nie może ich sprzedać pod zabudowę lub na cele rekreacyjne. Zmiana przeznaczenia tych gruntów może dokonać się jedynie w drodze zmiany planu zagospodarowania przestrzennego.

Kolejne ograniczenie wynika z ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 roku, w której ustawodawca postanowił, że podział gruntu i jego częściowa sprzedaż może być dokonana wówczas, gdy jest to zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego. Od tej zasady mogą być wyjątki, np. zasiedzenie części nieruchomości lub zniesienie współwłasności zabudowanego gruntu i wydzielenie samodzielnych mieszkań lub siedlisk. Podstawą podziału gruntu jest decyzja administracyjna, w niektórych jednak przypadkach, zwłaszcza spornych, będzie to orzeczenie sądowe.

Kolejnym ustawowym ograniczeniem w obrocie nieruchomościami jest prawo pierwokupu zastrzeżone dla Skarbu Państwa i gminy, w przypadku gdy właściciel po nabyciu nieruchomości od tych podmiotów, chce nieruchomość sprzedać.

Ograniczenia w obrocie nieruchomościami wynikają również z ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemca. Ten bowiem musi mieć stosowne pozwolenia. Wyjątek ten nie dotyczy jednak obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej. Jedynym ograniczeniem jest wprowadzenie okresów przejściowych na zasadzie wzajemności.

Spis treści

Wstęp	3
Rozdział I. Zagadnienia wstępne	5
1. Pojęcie i historia prawa cywilnego	7
2. Zakres regulacji prawa cywilnego	8
3. Źródła prawa cywilnego	9
3.1. Zwyczaj, prawo zwyczajowe i zasady współżycia społecznego	9
3.2. Prawo stanowione	10
4. Systematyzacja prawa cywilnego	11
5. Prawo cywilne a inne systemy normatywne	12
6. Podstawowe zasady prawa cywilnego	13
7. Stosowanie prawa cywilnego	15
Rozdział II. Podmioty prawa cywilnego	17
1. Osoba fizyczna	19
2. Zdolność prawna osób fizycznych	21
3. Zdolność do czynności prawnych	22
4. Miejsce zamieszkania	24
5. Dobra osobiste	25
6. Prawa podmiotowe	26
7. Pojęcie i rodzaje osób prawnych	27
7.1. Skarb Państwa	28
7.2. Przedsiębiorstwa państwowe	29
7.3. Jednostki samorządu terytorialnego	30
7.4. Związki wyznaniowe	31
7.5. Fundacje	31
7.6. Stowarzyszenia	32
7.7. Spółki	36
7.8. Spółdzielnie	37
7.9. Inne osoby prawne	43
7.10. Ułomne osoby prawne	43
Rozdział III. Pojęcie i rodzaje rzeczy	45
1. Pojęcie rzeczy i ich rodzaje	47
2. Pojęcie nieruchomości	49

2.1. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne.....	50
2.2. Księgi wieczyste.....	53
2.3. Ustrój ksiąg wieczystych i postępowanie wieczystoksięgowe.....	54
3. Pojęcie mienia i majątku.....	56
4. Części składowe rzeczy i przynależności.....	58
5. Pożytki.....	58
6. Pojęcie przedsiębiorstwa i gospodarstwa rolnego.....	59

Rozdział IV. Czynności cywilnoprawne.....61

1. Pojęcie i rodzaje czynności prawnych.....	63
2. Elementy składowe czynności prawnych.....	65
2.1. Warunek.....	65
2.2. Termin.....	66
3. Zakres skutkowania czynności prawnej.....	67
4. Oświadczenie woli.....	67
5. Forma czynności prawnych.....	68
6. Czynności notarialne.....	70
7. Wady oświadczenia woli.....	73
7.1. Brak świadomości i wolnej woli.....	73
7.2. Oświadczenie pozorne.....	74
7.3. Błąd.....	74
7.4. Podstęp.....	75
7.5. Groźba.....	75
8. Pojęcie i rodzaje umów.....	75
9. Oferta.....	76
10. Aukcja lub przetarg.....	76
11. Negocjacje.....	77
12. System zamówień publicznych.....	77
12.1. Zasady udzielania zamówień publicznych.....	78
12.2. Tryb udzielania zamówień publicznych.....	79
13. Przedstawicielstwo i pełnomocnictwo.....	80
14. Prokura.....	82
15. Przedawnienie roszczeń.....	83

Rozdział V. Prawa rzeczowe – prawo własności i użytkowanie wieczyste... 85

1. Pojęcie i rodzaje praw rzeczowych.....	87
2. Pojęcie i treść prawa własności.....	87
3. Ograniczenie prawa własności wynikające z prawa sąsiedzkiego.....	89
4. Przemiany w stosunkach własnościowych w Polsce po 1989 roku.....	90
5. Typy własności.....	92
6. Nabycie i utrata własności.....	93
7. Zasiedzenie.....	94

8. Inne pierwotne sposoby nabycia własności.....	96
8.1. Zrzeczenie.....	96
8.2. Porzucenie.....	96
8.3. Znalezienie.....	97
8.4. Przetworzenie.....	98
8.5. Pomieszanie i przyłączenie.....	98
9. Współwłasność.....	98
10. Ochrona własności.....	101
10.1. Powództwo windykacyjne.....	101
10.2. Roszczenia dodatkowe.....	102
10.3. Powództwo negatoryjne.....	103
11. Użytkowanie wieczyste.....	104

Rozdział VI. Prawa rzeczowe ograniczone. Posiadanie..... 107

1. Pojęcie i rodzaje praw rzeczowych ograniczonych.....	109
2. Użytkowanie.....	109
3. Użytkowanie przez osoby fizyczne.....	110
4. Służebności gruntowe.....	110
5. Służebności osobiste.....	111
6. Zastaw na rzeczach ruchomych.....	111
7. Posiadanie i dzierżenie.....	112
8. Hipoteka.....	112
8.1. Hipoteka umowna.....	113
8.2. Hipoteka ustawowa.....	113
8.3. Hipoteka łączna.....	114
8.4. Hipoteka kaucyjna.....	114
8.5. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej.....	114
8.6. Hipoteka przymusowa.....	115
8.7. Wymagalność wierzytelności hipotecznej.....	115
8.8. Zakres obciążenia hipoteką i ochrona hipoteki.....	115
8.9. Wygaśnięcie hipoteki.....	116

Rozdział VII. Gospodarka nieruchomościami..... 117

1. Zakres przedmiotowy i podmiotowy ustawy o gospodarce nieruchomościami.....	119
2. Zasoby nieruchomości.....	121
3. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste.....	123
4. Przetargi na zbycie nieruchomości.....	124
5. Oddawanie w trwały zarząd.....	126
6. Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne.....	127
7. Ustalanie sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowych.....	128
8. Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości.....	129
9. Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości.....	132

9.1. Podziały nieruchomości	132
9.2. Scalanie i podział nieruchomości	133
9.3. Prawo pierwokupu nieruchomości	135
9.4. Wywłaszczenie nieruchomości	136
9.5. Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości	138
10. Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej	140
11. Wycena nieruchomości	141
11.1. Określanie wartości nieruchomości	141
11.2. Powszechna taksacja nieruchomości	142
12. Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami	144
12.1. Rzeczoznawstwo majątkowe	144
12.2. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	145
12.3. Zarządzanie nieruchomościami	148
13. Ograniczenia obrotu nieruchomościami	150
Spis treści	151