

m e r i t u m

NIERUCHOMOŚCI

ZAGADNIENIA PRAWNE
I ZARZĄD

2. WYDANIE



ABC

a Wolters Kluwer business

m e r i t u m

NIERUCHOMOŚCI

ZAGADNIENIA PRAWNE I ZARZĄD

2. WYDANIE



ABC

a Wolters Kluwer business

Stan prawny na 1 września 2014 r.

Redaktor merytoryczny:
Barbara Baran
sędzia Sądu Okręgowego w Krakowie

Wydawca:
Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący:
Beata Wawrzyńczak-Jędryka

Opracowanie redakcyjne:
Beata Wawrzyńczak-Jędryka

Projekt graficzny okładki i stron tytułowych:
Urszula Słowińska

Autorzy:
sędzia Sądu Okręgowego w Krakowie **Barbara Baran** – rozdziały: I.1.A–B, 2, 4; II.2; V.1.A.a–c, B.a–b;
Ewa Bończak-Kucharczyk – rozdziały: VIII.1–2.A–G; X.1–3;
sędzia Sądu Okręgowego w Krakowie **Joanna Ćwik-Bielińska** – rozdziały: I.5; II.1; IV.3; V.1.A.d; 2;
sędzia Sądu Okręgowego w Krakowie **Liliana Kaltenbek** – rozdziały: I.1.D; III.6; V.1.B.c; X.4.A–B;
dr hab. **Hanna Knysiak-Molczyk**, prof. UJ – rozdziały: I.3; V.3–4; X.4.C;
sędzia Sądu Okręgowego w Krakowie **Beata Kurdziel** – rozdziały: III.1–5; IV.1;
sędzia Sądu Okręgowego w Krakowie **Małgorzata Łoboz** – rozdziały: I.1.C; IV.2; IX.4–6;
Eugenia Śleszyńska – rozdziały: VI; VII; VIII.2.H;
dr **Marcin Żak** – rozdziały: III.7; IX.1–3.

© by Wolters Kluwer SA, Warszawa 2014

ISBN 978-83-264-3402-0

Wolters Kluwer SA
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
www.wolterskluwer.pl
tel. (centr.) 22 535-80-00, fax 22 535-80-01, infolinia 801-04-45-45
księgarnia internetowa www.profinfo.pl
zamowienia.ksiazki@wolterskluwer.pl

SPIS TREŚCI

Strona		Numer
7	Słowo wstępne	
9	Wykaz skrótów	
13	Rozdział I. Podstawowe regulacje prawne	
16	1. Prawo cywilne	2
69	2. Elementy prawa rodzinnego i opiekuńczego	131
85	3. Prawo administracyjne	163
95	4. Nieruchomość	182
103	5. Notariat	197
109	Rozdział II. Źródła wiedzy o nieruchomościach i osobach	
111	1. Źródła wiedzy o nieruchomościach	206
162	2. Źródła wiedzy o osobach	257
179	Rozdział III. Sposoby nabycia nieruchomości	
181	1. Ogólna charakterystyka nabycia własności nieruchomości	276
182	2. Przeniesienie własności nieruchomości	278
191	3. Zasiedzenie nieruchomości	288
201	4. Przemilczenie	299
203	5. Uwłaszczenie na podstawie ustawy z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych	300
205	6. Nabycie nieruchomości na podstawie prawa spadkowego	301
220	7. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców	322
235	Rozdział IV. Sposoby korzystania z nieruchomości i obciążenie nieruchomości	
238	1. Prawnorzeczowe formy korzystania z nieruchomości	338
279	2. Umowne formy korzystania z nieruchomości – najważniejsze umowy	411
312	3. Obciążenie nieruchomości – hipoteka	479

Strona		Numer
327	Rozdział V. Postępowania w sprawach nieruchomości	
329	1. Postępowania cywilne. Zasady ogólne	509
357	2. Postępowanie wieczystoksięgowe	539
365	3. Postępowania administracyjne	550
407	4. Sądowe postępowanie egzekucyjne	613
429	Rozdział VI. Podatki	
434	1. System podatkowy, obowiązki i prawa podatników	643
442	2. Podatek od towarów i usług – VAT	651
496	3. Podatek od nieruchomości	686
534	4. Podatek od spadków i darowizn	723
545	5. Podatek dochodowy od osób prawnych	732
590	6. Podatek dochodowy od osób fizycznych.....	764
641	7. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	821 ¹
651	Rozdział VII. Ochrona informacji, danych osobowych i innych danych	
655	1. Ochrona informacji	823
677	2. Ochrona danych osobowych	848
723	Rozdział VIII. Zarządca – status czynności. Usługa zarządzania	
726	1. Zawody rynku nieruchomości	896
752	2. Zarząd, zarządzanie i zarządca nieruchomości	923
981	Rozdział IX. Odpowiedzialność zarządcy	
982	1. Odpowiedzialność karno-administracyjna i karna zarządcy nieruchomości – podstawa, sankcje i tryb postępowania	1034
991	2. Odpowiedzialność cywilna	1054
997	3. Roszczenia poszkodowanych a ubezpieczenie OC	1063
1001	Rozdział X. Zarząd	
1005	1. Zarząd nieruchomością wspólną	1065
1124	2. Zarządzanie nieruchomościami przez spółdzielnie mieszkaniowe	1205
1164	3. Zarządzanie nieruchomościami przez товариства budownictwa społecznego	1253
1225	4. Zarząd pod nadzorem sądu	1320
1319	Indeks rzeczowy	

SŁOWO WSTĘPNE

Oddajemy do Państwa rąk drugie wydanie kolejnej publikacji z serii *Meritum*. Odpowiadając na potrzeby Czytelników, przygotowaliśmy tom *Nieruchomości. Zagadnienia prawne i zarząd.* Państwa zainteresowanie książką, ale też istotne zmiany w przepisach spowodowały, iż konieczne stało się jej uaktualnienie.

W obecnym stanie prawnym posiadanie nieruchomości daje realną możliwość korzystania z niej na własne potrzeby, a także osiągania zysków – pod warunkiem znajomości regulacji prawnych i prawidłowego nią zarządzania. Pełnienie obowiązków zarządcy nieruchomości oraz dotyczących zarządzania nimi stało się także dla dużej grupy osób profesją, która wymaga posiadania szerokiej, obejmującej wiele dziedzin wiedzy. Książka ta, będąca omówieniem zagadnień prawnych związanych z nieruchomościami, jest adresowana zarówno do właścicieli nieruchomości, jak i do osób profesjonalnie zajmujących się zarządem lub mających zamiar taką działalność podjąć.

Zawartość niniejszej publikacji w znacznej części i w pogłębiony sposób odpowiada zagadnieniom wykładanym w ramach studiów podyplomowych z zakresu zarządzania nieruchomościami, zatem będzie ona potrzebna osobom chcącym takie studia ukończyć. Z uwagi na zmiany w przepisach regulujących dojście do zawodu zarządcy (tzw. deregulacja) szczególnie istotne staje się posiadanie wiedzy, pozwalającej prawidłowo wykonywać czynności zarządcy i skutecznie konkurować na rynku z innymi podmiotami, zajmującymi się podobną działalnością. Książka przydatna będzie także osobom, które status zarządcy już osiągnęły. Wobec zmieniającego się stanu prawnego, a także wobec rozległego obszaru zagadnień, z jakimi styka się zarządca, niezbędne jest stałe aktualizowanie posiadanych wiadomości. Zważywszy na założenia serii *Meritum* – niniejsza publikacja daje taką możliwość.

Właściciele lub współwłaściciele nieruchomości mogą posiąść lub usystematyzować i ugruntować posiadaną już wiedzę o tym, z jakimi sytuacjami prawnymi mogą się spotkać i jak zadbać, by stan nieruchomości – zarówno pod względem prawnym, jak i faktycznym – był właściwy.

W publikacji omówiono podstawowe pojęcia z tych dziedzin prawa, z którymi styka się zarządca, a w sposób pogłębiony omówiono zagadnienia związane z wykonywaniem zarządu.

Autorzy wykorzystali posiadaną wiedzę oraz swoje doświadczenia dydaktyczne, praktyczne i orzecznicze. Książka nie zawiera wyłącznie wywodów teoretycznych, lecz także szereg wskazówek, jak postąpić w konkretnej sytuacji, również ilustrowanych bogato przykładami – jest zatem przydatnym poradnikiem.

Zamierzony cel publikacji autorzy i wydawca starali się uzyskać poprzez:

– wyczerpujące ujęcie omawianych zagadnień;

- przejrzysty układ treści z podziałem na niewielkie zwięzłe fragmenty;
- znajdujące się na marginesach numery, zwracające uwagę na ważne pojęcia;
- wyodrębnienie istotnych informacji poprzez zastosowanie ramek z hasłem **WAŻNE!**;
- wzory umów i pism do praktycznego zastosowania;
- podanie przykładów, ułatwiających zrozumienie trudnych zagadnień;
- wskazanie podstaw prawnych na początku, zaś cytowanego orzecznictwa i literatury na końcu dużych jednostek tekstu, dotyczących określonego zagadnienia;
- rozbudowany, szczegółowy indeks rzeczowy;
- przyjazną szatę graficzną.

Mamy nadzieję, że książka ta stanie się dla Państwa ważną i wykorzystywaną w codziennej pracy pomocą.

Warszawa, wrzesień 2014 r.

Zespół redakcyjny

WYKAZ SKRÓTÓW

1. Źródła prawa	
k.c.	ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.)
k.k.	ustawa z 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. Nr 88, poz. 553 z późn. zm.)
k.p.	ustawa z 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (tekst jedn.: Dz. U. z 1998 r. Nr 21, poz. 94 z późn. zm.)
k.p.a.	ustawa z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.)
k.p.c.	ustawa z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 101 z późn. zm.)
k.p.w.	ustawa z 24 sierpnia 2001 r. – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 395 z późn. zm.)
k.r.o.	ustawa z 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 788 z późn. zm.)
k.s.h.	ustawa z 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1030 z późn. zm.)
o.p.	ustawa z 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 749 z późn. zm.)
p.a.s.c.	ustawa z 29 września 1986 r. – Prawo o aktach stanu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. Nr 212, poz. 1264 z późn. zm.)
p.p.s.a.	ustawa z 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 270 z późn. zm.)
pr. bank.	ustawa z 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1376 z późn. zm.)
pr. bud.	ustawa z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.)
pr. energ.	ustawa z 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.)
pr. not.	ustawa z 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 164 z późn. zm.)
pr. spółdz.	ustawa z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1443)
pr. wod.	ustawa z 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późn. zm.)
r.e.g.b.	rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 2 maja 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454 z późn. zm.)

r.n.u.z.	rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz. U. poz. 328)
r.n.w.t.u.	rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.)
r.o.c.z.	rozporządzenie Ministra Finansów z 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości (Dz. U. poz. 1616)
r.o.t.	rozporządzenie Ministra Budownictwa z 28 czerwca 2006 r. w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (Dz. U. Nr 127, poz. 886)
r.p.t.o.z.	rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz. U. poz. 266)
r.z.c.	rozporządzenie Ministra Gospodarki z 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. Nr 194, poz. 1291)
u.c.p.g.	ustawa z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1399 z późn. zm.)
u.d.i.p.	ustawa z 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 782)
u.d.m.	ustawa z 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.)
u.e.l.	ustawa z 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (tekst jedn.: Dz. U. z 2006 r. Nr 139, poz. 993 z późn. zm.)
u.f.w.	ustawa z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 251, poz. 1844 z późn. zm.)
u.g.g.	ustawa z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 z późn. zm.)
u.g.k.	ustawa z 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236)
u.g.n.	ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.)
u.k.r.s.	ustawa z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1203 z późn. zm.)
u.k.s.c.	ustawa z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1025)
u.k.w.h.	ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 707 z późn. zm.)
u.o.b.d.	ustawa z 27 lipca 2001 r. o ochronie baz danych (Dz. U. Nr 128, poz. 1402 z późn. zm.)
u.o.d.o.	ustawa z 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1182)
u.o.i.n.	ustawa z 5 sierpnia 2010 r. o ochronie informacji niejawnych (Dz. U. Nr 182, poz. 1228)
u.o.p.l.	ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150)
u.p.d.o.f.	ustawa z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 361 z późn. zm.)
u.p.d.o.p.	ustawa z 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 851 z późn. zm.)
u.p.e.a.	ustawa z 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1015 z późn. zm.)

u.p.g.k.	ustawa z 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.)
u.p.o.l.	ustawa z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 849 z późn. zm.)
u.p.s.	ustawa z 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 182 z późn. zm.)
u.p.t.u.	ustawa z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 z późn. zm.)
u.p.z.p.	ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.)
u.rach.	ustawa z 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późn. zm.)
u.s.d.g.	ustawa z 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 672 z późn. zm.)
u.s.m.	ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222)
u.s.p.	ustawa z 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 591 z późn. zm.)
u.s.u.d.e.	ustawa z 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1422)
u.u.i.g.	ustawa z 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1015 z późn. zm.)
u.w.l.	ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
u.z.n.k.	ustawa z 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.)
u.z.p.d.	ustawa z 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 144, poz. 930 z późn. zm.)

2. Organy orzekające

NSA	Naczelny Sąd Administracyjny
SA	sąd apelacyjny
SN	Sąd Najwyższy
TK	Trybunał Konstytucyjny
WSA	wojewódzki sąd administracyjny

3. Publikatory i czasopisma

Biul. SN	Biuletyn Sądu Najwyższego
Dz. U.	Dziennik Ustaw
Dz. Urz.	Dziennik Urzędowy
M.P.	Monitor Polski
M. Praw.	Monitor Prawniczy
NP	Nowe Prawo
OSA	Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
OSNCP	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSP	Orzecznictwo Sądów Polskich
OTK	Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego

OwSS	Orzecznictwo w Sprawach Samorządowych
PiP	Państwo i Prawo
PS	Przegląd Sądowy
4. Inne	
a.s.c.	akt stanu cywilnego
orz.	orzeczenie
post.	postanowienie
rozp.	rozporządzenie
TBS	towarzystwo budownictwa społecznego
tekst jedn.	tekst jednolity
uchw.	uchwała
wyr.	wyrok
zarz.	zarządzenie
z późn. zm.	z późniejszymi zmianami

Podstawowe regulacje prawne

*Barbara Baran, Joanna Ćwik-Bielińska, Liliana Kaltenbek,
Hanna Knysiak-Molczyk, Małgorzata Łoboz*

SPIS TREŚCI

1. Prawo cywilne	2	Odsetki	59
A. Podstawowe pojęcia części ogólnej		Wielość dłużników albo wierzycieli	60
prawa cywilnego	3	Źródła zobowiązań	63
a. Prawo podmiotowe	3	b. Umowy	64
b. Stosunek cywilnoprawny	4	Zasada swobody umów i jej	
Podmioty stosunku cywilnoprawnego	5	ograniczenia	65
Osoby fizyczne	6	Wzorzec umowy	66
Osoby prawne	15	Zawarcie umowy	67
Skarb Państwa jako osoba prawna	16	Konsumenci	71
Zdolność do czynności prawnych osoby		Umowa przedwstępna	72
prawnej	17	Klauzula <i>rebus sic stantibus</i>	75
Ułomne osoby prawne	18	c. Wykonanie zobowiązań	76
Przedmiot stosunku cywilnoprawnego	19	Wykonanie zobowiązań – zasady	
c. Czynności prawne	20	szczegółowe	77
Oświadczenie woli	21	Depozyt sądowy	78
Wady oświadczeń woli	22	d. Odpowiedzialność kontraktowa	79
Forma czynności prawnych	28	Przesłanki	79
d. Przedstawicielstwo	30	Odpowiedzialność za inne osoby	80
e. Przedawnienie roszczeń	33	Zwłoka	81
Przedawnienie	33	Kara umowna	82
Termin zawity	37	Niewykonanie umów wzajemnych	83
B. Prawo rzeczowe	38	e. Czyny niedozwolone	84
a. Rzeczy	40	Przesłanki odpowiedzialności	84
Części składowe rzeczy	41	Zasady odpowiedzialności	85
Przynależności	42	Odpowiedzialność za czyn cudzy	87
b. Posiadanie i dzierżenie	43	Inne wypadki	88
c. Własność i współwłasność	46	f. Bezpodstawne wzbogacenie	89
Własność	46	Przesłanki	89
Granice prawa własności	47	Nienależne świadczenie	92
Ochrona prawa własności	48	D. Prawo spadkowe	93
Współwłasność	49	a. Zagadnienia ogólne	93
C. Zobowiązania – ogólne pojęcia	54	b. Powołanie do spadku	99
a. Zobowiązanie	54	c. Dziedziczenie ustawowe	100
Świadczenie	56	d. Dziedziczenie testamentowe	101
Zasada nominalizmu i waloryzacji	57	Testament	102

Powołanie spadkobiercy testamentowego	103	Kurator dla osoby niepełnosprawnej	161
e. Zapis testamentowy zwykły i windykacyjny	108	Kurator dla dziecka poczętego	162
f. Polecenie testamentowe	110	3. Prawo administracyjne	163
g. Wykonawca testamentu	111	A. Kompetencja organu administracji publicznej	164
h. Zachowek	112	a. Właściwość organu administracji publicznej	165
i. Przyjęcie i odrzucenie spadku oraz przyjęcie i odrzucenie zapisu windykacyjnego	115	b. Wyłączenie organu, pracownika organu, członka organu kolegiального	169
j. Stwierdzenie nabycia spadku i stwierdzenie nabycia przedmiotu zapisu windykacyjnego	116	B. Organy administracji publicznej wydające decyzje administracyjne w sprawach indywidualnych	171
k. Odpowiedzialność za długi spadkowe	118	a. Organy administracji rządowej	172
l. Wspólność majątku spadkowego do chwili działu spadku	124	b. Organy jednostek samorządu terytorialnego	178
ł. Dział spadku	127	c. Inne organy państwowe i inne podmioty wydające decyzje w sprawach indywidualnych	181
m. Umowy dotyczące spadku	128	4. Nieruchomość	182
2. Elementy prawa rodzinnego i opiekuńczego	131	A. Zagadnienia wstępne	182
A. Zagadnienia wstępne	131	B. Zasada <i>superficies solo cedit</i>	183
B. Małżeństwo. Ustroje majątkowe małżeńskie	134	C. Rodzaje nieruchomości	184
a. Małżeńskie ustroje majątkowe	139	a. Nieruchomość gruntowa	184
Wspólność majątkowa	140	b. Nieruchomość budynkowa	186
Zarząd majątkiem osobistym małżonka ..	146	c. Nieruchomość lokalowa	187
Zarząd majątkiem wspólnym małżonków ..	147	D. Części składowe i przynależności nieruchomości	193
Umowna wspólność majątkowa rozszerzona lub ograniczona w stosunku do wspólności ustawowej	150	5. Notariat	197
Rozdzielność majątkowa	151	A. Zagadnienia wstępne	197
b. Konkubinat	154	B. Status i czynności notariusza	199
C. Opieka i kuratela	155	a. Status notariusza	199
a. Opieka	155	b. Czynności notarialne	200
b. Kuratela	156	c. Akt notarialny	201
Kurator na gruncie przepisów kodeksu cywilnego	157	d. Odmowa dokonania czynności notarialnej	203
Kurator osoby nieobecnej	158	e. Wynagrodzenie notariusza	204
Kurator procesowy dla nieznaney z miejsca pobytu strony postępowania ...	159		

System prawa to bardzo wiele norm, które muszą być pogrupowane i wewnętrznie uporządkowane. Dla swobodnego poruszania się w tym systemie trzeba posiadać przede wszystkim wiedzę o tym, jak usystematyzowane są przepisy i gdzie poszukiwać interesujących dany podmiot i dotyczących go regulacji.

Przed wszystkim należy odróżniać pojęcia prawo prywatne i prawo publiczne (podział ten jest wyczerpujący; obejmuje całość norm prawa). Kryterium przedmiotowe, przyjmowane przy wykorzystaniu definicji zaczerpniętych z prawa rzymskiego, pozwala na przyjęcie, że prawo publiczne to normy wiążące się z interesem ogólnym, zaś prawo prywatne to normy wiążące się z interesem indywidualnym, jednostkowym. Przy definiowaniu tego podziału posługiwano się także niejednokrotnie kryterium podmiotowym wskazując, że prawo publiczne to takie, w którym jedna ze stron ma uprawnienia władcze, zaś w prawie prywatnym dominują stosunki równorzędnych podmiotów. Stosowane w nauce kryteria nawzajem się uzupełniają, zasadniczą dominantą przy dokonywaniu tego podziału jest jednak wskazywany wyżej interes ogólny lub indywidualny.

Inny ważny podział dzieli normy prawne na prawo materialne i prawo formalne. Prawo materialne to zespół norm bezpośrednio regulujących stosunki pomiędzy podmiotami, ustanawiających obowiązki i prawa. Prawo formalne, zwane też procesowym to zespół przepisów, regulujących postępowanie przed organami wymiaru sprawiedliwości i organami administracji. Dzięki prawu formalnemu można egzekwować normy prawa materialnego; dotyczy ono m.in. właściwości organów, procedury przed tymi organami, możliwości odwołania się od zapadających orzeczeń.

Gałąź prawa to ukształtowany w toku historycznym zbiór norm prawnych, regulujący daną dziedzinę życia. Najważniejsze gałęzie prawa to prawo konstytucyjne, prawo cywilne, prawo karne, prawo administracyjne. Z obszaru prawa cywilnego wyodrębnia się także prawo pracy i prawo rodzinne.

Źródłami powszechnie obowiązującego prawa zgodnie z art. 87 Konstytucji RP są: Konstytucja, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz rozporządzenia (obowiązują na obszarze całego kraju), zaś na obszarze działania organów, które je ustanowiły także akty prawa miejscowego (prawo to stanowią organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie – art. 94 Konstytucji RP). Wymienione akty prawne to tzw. prawo stanowione, tworzone przez powołane do tego organy przy zastosowaniu odpowiednich procedur.

Oprócz tego wpływ na kształt stosunków prawnych ma zwyczaj (powszechnie stosowana w danym miejscu, środowisku lub w danych stosunkach społecznych praktyka postępowania), który niejednokrotnie pomaga dokonać wykładni oświadczenia woli lub jest źródłem skutków czynności prawnej.

Także orzecznictwo sądowe (szczególnie orzeczenia Sądu Najwyższego) wpływa na dokonywanie wykładni prawa, kształtuje praktykę sądów i sprzyja jednolitej wykładni przepisów.

Wobec członkostwa Polski w Unii Europejskiej pamiętać należy o prawie wspólnotowym pierwotnym (zawartym w traktatach założycielskich) oraz wtórnym (stanowionym przez organy wspólnotowe i zawartym w ich rozporządzeniach, dyrektywach i decyzjach).

WAŻNE! Obowiązuje zasada pierwszeństwa prawa wspólnotowego przed prawem krajowym i jest to reguła podstawowa prawa wspólnotowego. Nie została ona uregulowana w traktatach, ale została stworzona w orzecznictwie Trybunału Sprawiedliwości.

Poniżej przedstawione zostaną podstawowe pojęcia i instytucje, uregulowane w obrębie poszczególnych gałęzi prawa.

1. Prawo cywilne

Podstawa prawna: księga I i II k.c.; k.r.o.

2 Definiowane jest ono jako gałąź prawa obejmująca zespół norm prawnych, regulujących stosunki cywilnoprawne między podmiotami prawa prywatnego czyli osobami fizycznymi, osobami prawnymi oraz jednostkami organizacyjnymi niebędącymi osobami prawnymi, którym ustawy przyznały zdolność prawną, a także sytuację prawną osób i rzeczy jako podmiotów i przedmiotów stosunków cywilnoprawnych oraz treść stosunków prawnych, na którą składają się uprawnienia i obowiązki podmiotów tych stosunków. Prawo cywilne jest zasadniczym trzonem prawa prywatnego. Podstawową cechą prawa cywilnego jest równorzędność podmiotów stosunków cywilnoprawnych, nie zaś podporządkowanie jednego podmiotu prawa innemu.

Zasadnicza większość teoretyków prawa, dokonując systematyki prawa cywilnego, opiera się na tzw. systemie pandektowym, stosowanym w legislacji niemieckiej. W ustawie z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.) znalazł odbicie klasyczny podział na:

- część ogólną (przepisy wspólne dla całego prawa cywilnego),
- prawo rzeczowe,
- prawo zobowiązań,
- prawo spadkowe.

W polskim systemie prawnym – podobnie jak w innych państwach europejskich – kodeksy mają w systemie prawa stanowionego szczególną pozycję. W kodeksach zawarta jest kodyfikacja danej gałęzi prawa. Zdefiniowane tam terminy i pojęcia mogą być użyte w innych ustawach, ale z uwagi na wagę kodyfikacji mają takie samo znaczenie. Tak więc k.c. definiuje wiele pojęć prawnych, które pojawiają się także w innych ustawach (np. pojęcie osoby fizycznej, zdolności do czynności prawnych, przedawnienia itp.).

Kodeks cywilny nie jest jedynym aktem prawnym, zawierającym normy prawa cywilnego. Obowiązuje wiele innych ustaw dotyczących innych dziedzin prawa prywatnego, w tym prawa cywilnego (np. prawo spółdzielcze, prawo wekslowe i czekowe, prawo autorskie, ustawa o księgach wieczystych i hipotece). Także prawo rodzinne, uważane za jeden z działów prawa cywilnego, znalazło swoją regulację w osobnym akcie prawnym, jakim jest ustawa z 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 788 z późn. zm.).

A. Podstawowe pojęcia części ogólnej prawa cywilnego

a. Prawo podmiotowe

3 **Prawem podmiotowym** jest sfera możliwości działania, ograniczona normami prawnymi wprowadzonymi przez ustawodawcę. Ta możliwość postępowania stworzona jest dla realizacji lub ochrony interesów podmiotu. Jeżeli prawo podmiotowe zostanie naruszone, przepisy zabezpieczają możliwość jego ochrony i przywrócenia stanu zgodnego z prawem.

WAŻNE! Prawo podmiotowe istnieje, choćby w danej chwili uprawniony nie podejmował żadnych działań w celu jego realizacji.

Prawo podmiotowe może być zrealizowane w postaci:

- uprawnienia bezpośredniego,

PRZYKŁAD: Prawo własności, pozwalające właścicielowi na samodzielne podejmowanie decyzji o dobru, które do niego należy, przy jednoczesnym obowiązku innych podmiotów poszanowania tego prawa.

- roszczenia (polegającego na możliwości żądania od konkretnej osoby określonego zachowania się, przy czym zachowania te z góry są określone treścią stosunku prawnego) lub
- uprawnienia kształtującego (możliwość doprowadzenia poprzez własne działanie uprawnionego do powstania, zmiany lub ustania stosunku prawnego, np. poprzez wypowiedzenie umowy, uchylenie się od oświadczenia złożonego pod wpływem błędu, przyjęcie oferty).

Prawa podmiotowe podlegają klasyfikacji według różnych kryteriów. Dwa najważniejsze przedstawione są poniżej.

Podział według **kryterium interesu ekonomicznego uprawnionego** to podział na:

- **prawa majątkowe**, mające wymiar pieniężny (prawa rzeczowe, wierzytelności, prawa spadkowe, prawa na dobrach niematerialnych o charakterze majątkowym),
- **prawa niemajątkowe**, niemające wymiaru pieniężnego i ściśle związane z osobą uprawnionego (prawa osobiste, jak: wolność, cześć, zdrowie oraz prawa rodzinne niemajątkowe).

Podział według **kryterium skuteczności praw** to podział na:

- **prawa bezwzględne**, skuteczne przeciwko każdej osobie (*erga omnes*) i nakładające na wszystkich obowiązek nieprzeszkadzania uprawnionemu w korzystaniu z jego prawa (np. prawa rzeczowe, prawa osobiste),
- **prawa względne**, skuteczne pomiędzy stronami określonego stosunku cywilnoprawnego (*inter partes*) – uprawnieniu konkretnej osoby odpowiada obowiązek innej osoby (np. wierzytelności).

b. Stosunek cywilnoprawny

Stosunek prawny w doktrynie określany jest jako rodzaj stosunku społecznego. Jest to relacja (węzeł prawny) między co najmniej dwoma podmiotami, w której to relacji jednej stronie przysługuje prawo podmiotowe, a z nim sprzężony jest obowiązek drugiej strony. Stosunek prawny nawiązany zostaje w efekcie zdarzenia prawnego, czyli zdarzenia o prawnej doniosłości, wywołującego skutki w sferze praw i obowiązków podmiotów biorących w nim udział. Istotną jego cechą jest to, że stosunek prawny jest regulowany przez normę prawną (przepis), sankcjonowaną przez państwo. Jego treść może się zmieniać – raz nawiązany stosunek prawny może ulegać przekształceniom wskutek kolejnych zdarzeń, m.in. podejmowanych przez podmioty tego stosunku czynności prawnych.

Zdarzenia prawne mogą przybrać postać:

- **zdarzeń** w ścisłym tego słowa znaczeniu, niezależnych od woli ludzkiej (upływ czasu, urodzenie, śmierć, zjawiska przyrodnicze),
- **działań**, tj. takich zachowań człowieka, które są wynikiem jego woli, w postaci czynności zmierzających do wywołania skutków prawnych (oświadczenia woli, niektóre akty administracyjne, orzeczenia sądowe o charakterze konstytutywnym) oraz w postaci innych czynów, czyli takich działań, z którymi norma prawna łączy określony skutek prawny bez względu na to, czy osoba działająca taki skutek przewidywała (czyli zgodne z prawem i czynny bezprawne).

Kodeks cywilny w art. 1 posługuje się pojęciem stosunku cywilnoprawnego, nie definiując jednakże tego pojęcia. Definicję tworzą m.in. teoretycy prawa, wskazując na pewne cechy tego stosunku, odróżniające go od innych stosunków prawnych.

Cechy stosunku cywilnoprawnego:

- 1) równość podmiotów,
- 2) dobrowolność nawiązania stosunku.

Ad 1)

Pierwsza z cech, czyli równość podmiotów (równorzędność stron) w znaczeniu formalnym jest najważniejsza. Żaden z podmiotów nie jest podporządkowany drugiemu, każdy z nich działa w takich samych warunkach. Oczywiście może wystąpić nierówność o charakterze ekonomicznym lub dysproporcja gospodarcza pomiędzy tymi podmiotami, ale nie niweczy to opisanej wyżej ich równorzędności formalnej.

Ad 2)

Druga z wymienionych wyżej cech, czyli autonomiczność woli podmiotów stosunku cywilnoprawnego przejawia się w tym, że mają one swobodę w ustanawianiu i kształtowaniu stosunków cywilnoprawnych, nie są przymuszane do tego i mają szerokie pole do kształtowania treści stosunku.

Strukturę stosunku cywilnoprawnego tworzą:

- podmioty,
- przedmiot stosunku i
- jego treść.

Podmioty stosunku cywilnoprawnego

5

Podmiotami stosunku prawnego mogą być:

- osoby fizyczne,
- osoby prawne,
- jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, ale wyposażone w zdolność prawną (tzw. ułomne lub niepełne osoby prawne – art. 33¹ k.c.).

Na **podmiotowość prawną** składają się dwa pojęcia:

- **zdolność prawna** – czyli zdolność do bycia podmiotem praw i obowiązków prawnych. Ma ją każda osoba fizyczna i każda osoba prawna oraz wspomniane wyżej jednostki, o których mowa w art. 33¹ k.c. Ani rasa, ani płeć, ani też wyznanie czy pochodzenie nie mogą ograniczać zdolności prawnej;
- **zdolność do czynności prawnych** – czyli zdolność do tego, aby wywoływać skutki prawne własnym działaniem i we własnym imieniu, w szczególności aby za pomocą czynności prawnych nabywać prawa lub zaciągać zobowiązania.

Osoby fizyczne

Podmiotowość osób fizycznych określa art. 8 k.c. Początkiem zdolności prawnej człowieka jest chwila urodzenia, przy czym warunkiem jej powstania jest to, by dziecko urodziło się żywe. W tym przedmiocie w art. 9 k.c. ustanowione jest domniemanie żywego urodzenia. Jest to domniemanie wzruszalne, zatem dopuszczalne jest jego obalenie. „Martwe” urodzenie nie powoduje powstania zdolności prawnej. Nie ma przy tym znaczenia, jak nastąpiło poczęcie człowieka ani też czy urodzone żywo dziecko jest w pełni zdrowe, czy ma wszystkie organy i jaki czas po urodzeniu przeżyło. Zdolność prawna przysługuje bowiem każdemu człowiekowi bez względu na anomalie fizyczne lub psychiczne. Człowiek nie może być jej pozbawiony ani nie może się jej zrzec.

WAŻNE! Każdy, nawet najkrótszy okres pomiędzy urodzeniem człowieka a jego zgonem jest okresem, w którym człowiek posiada zdolność prawną.

Dziecko poczęte, a jeszcze nienarodzone to **nasciturus**. Przepisy prawa cywilnego w Polsce (w nawiązaniu do pochodzącej jeszcze z prawa rzymskiego zasady: *ten, kto ma się narodzić, jest uważany za już narodzonego ilekroć chodzi o jego korzyści*) przyznają dziecku poczętemu a jeszcze nieurodzonemu w niektórych sytuacjach możliwość nabycia określonych praw (czasami też obowiązków – jak w wypadku spadkobrania), pod warunkiem że urodzi się żywe. Wówczas jest traktowane na równi z dziećmi już urodzonymi.

Przepisy odnoszące się do nasciturusa

Przepis	Treść
art. 927 § 2 k.c.	dziecko w chwili otwarcia spadku już poczęte może być spadkobiercą, jeżeli urodzi się żywe
Art. 972 k.c.	dziecko w chwili otwarcia spadku już poczęte może być zapisobiercą, jeżeli urodzi się żywe
art. 446 ¹ k.c.	z chwilą urodzenia dziecko może żądać naprawienia szkód doznanych przed urodzeniem
art. 75 k.r.o.	można uznać ojcostwo przed urodzeniem się dziecka już poczętego
art. 182 k.r.o.	można ustanowić dla dziecka poczętego kuratora

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmowano także, że można wskazać dziecko poczęte jako uprawnionego w umowie ubezpieczenia, można uznać dziecko poczęte za uprawnione do renty, zadośćuczynienia lub odszkodowania, jeśli szkody doznało w okresie prenatalnym (art. 444, 445 i 446 k.c.). Przysługuje także dziecku poczętemu ochrona z art. 23 i 24 k.c.

Indywidualizacja osób fizycznych następuje poprzez nazwisko, imię, płeć, stan cywilny, miejsce zamieszkania, obywatelstwo, posiadane pseudonimy, tytuły naukowe lub zawodowe. Końcem zdolności prawnej człowieka jest jego śmierć.

8 Ubezważnowolnienie (art. 13 i 16 k.c. i art. 544–560 k.p.c.) jest istotne z punktu widzenia sytuacji prawnej osoby fizycznej, prowadzi bowiem do ograniczenia lub pozbawienia zdolności do czynności prawnych. Ubezważnowolnienie może być:

- częściowe lub
- całkowite.

Przyczyny, z powodu których może być orzeczone, przykładowo wskazane (wyliczenie to nie jest wyczerpujące) w art. 13 k.c. to: choroba psychiczna, niedorozwój umysłowy, inny rodzaj zaburzeń psychicznych, jak pijaństwo czy narkomania. Mogą to być też inne przyczyny, wynikające np. z wieku starczego i utraty możliwości podejmowania decyzji lub innych chorób prowadzących do podobnego skutku. Kryterium decydującym o rodzaju ubezważnowolnienia jest głębokość zaburzeń. Niezbędne jest też występowanie przesłanki w postaci niemożności kierowania przez tę osobę swoim postępowaniem.

Przyjmuje się, że jeśli stan choroby psychicznej jest głęboki, uzasadnione jest ubezważnowolnienie całkowite. W takim stanie osoba dotknięta zaburzeniem nie może kierować swoim postępowaniem. Jeśli zaś stan ten jest łagodniejszy, zachodzi sytuacja, w której nie ma uzasadnienia do ubezważnowolnienia całkowitego, ale potrzebna jest tej osobie pomoc do prowadzenia jej spraw. Celem ubezważnowolnienia jest pomoc osobie dotkniętej przyczyną prowadzącą do ubezważnowolnienia.

Orzeczenie w przedmiocie ubezważnowolnienia należy do sądu powszechnego (sąd okręgowy właściwy dla miejsca zamieszkania osoby, która jest objęta wnioskiem). Prawomocne orzeczenie tego sądu o częściowym lub całkowitym ubezważnowolnieniu danej osoby powoduje częściową lub całkowitą utratę jej zdolności do czynności prawnych.

WAŻNE! Osoba pełnoletnia, która nie została ubezważnowolniona, ma pełną zdolność do czynności prawnych, choćby nawet była psychicznie chora.

9 Zdolność do czynności prawnych osoby fizycznej to pojęcie, które nie zostało zdefiniowane w k.c., ale wypracowane zostały w doktrynie definicje tego terminu.

Osoba fizyczna może:

- posiadać pełną zdolność do czynności prawnych,
- posiadać ograniczoną zdolność do czynności prawnych,
- nie mieć zdolności do czynności prawnych.

Na jej **zakres** mają wpływ jedynie okoliczności określone w przepisach, czyli:

- wiek osoby fizycznej,
- zawarcie małżeństwa przez osobę małoletnią,
- całkowite lub częściowe ubezważnowolnienie oraz
- ustanowienie doradcy tymczasowego.

10 Pełną zdolność do czynności prawnych nabywa się z chwilą uzyskania pełnoletności (art. 11 k.c.), czyli według prawa polskiego z chwilą ukończenia 18 lat (art. 10 § 1 k.c.). Można też uzyskać pełnoletność wcześniej, przez zawarcie małżeństwa (art. 10 § 2 k.c.). Jest to możliwe za sądowym zezwoleniem, które może uzyskać kobieta, jeśli ukończyła 16 lat, a z okoliczności wynika, że zawarcie małżeństwa będzie zgodne z dobrem założonej rodziny. Skutek uzyskania pełnoletności pozostanie, nawet gdyby doszło do unieważnienia takiego małżeństwa.

Osoba fizyczna o pełnej zdolności do czynności prawnych może dokonywać wszelkich czynności o charakterze cywilnoprawnym zarówno we własnym imieniu, jak też działając na rzecz innej osoby, np. jako pełnomocnik lub przedstawiciel ustawowy.

Ograniczona zdolność do czynności prawnych może wynikać z wieku lub być związana z ubezwłasnowolnieniem częściowym (art. 15 k.c.). Dotyczy to:

- małoletnich, którzy ukończyli 13 lat, a zatem osób w wieku pomiędzy 13 a 18 rokiem życia,
- osób ubezwłasnowolnionych częściowo,
- osób, dla których ustanowiono doradcę tymczasowego w toku postępowania o ubezwłasnowolnienie (art. 549 k.p.c.).

Brak zdolności do czynności prawnych dotyczy:

- osób małoletnich, które nie ukończyły 13 lat,
- osób ubezwłasnowolnionych całkowicie.

W odniesieniu do **osób niemających pełnej zdolności do czynności prawnych** pojawia się problem związany z **czynnościami zarządu ich majątkiem**.

W wypadku **małoletnich** zarząd majątkiem dziecka jest elementem władzy rodzicielskiej, sprawowanej do czasu pełnoletniości dziecka. Majątek małoletniego pochodzić może z różnych źródeł; często jest to **dziedziczenie lub darowizna**. Do majątku należą także m.in. **wierzytelności z tytułu zaległych rat alimentacyjnych oraz roszczenia o przyszłe raty**. W ramach zarządu rodzice mogą dokonywać czynności faktycznych (np. remontu budynku), jak i czynności prawnych (obciążenie nieruchomości hipoteką, zaciągnięcie kredytu na remont, sprzedaż rzeczy). Reprezentują także dziecko przez sądami i innymi organami w sprawach związanych z zarządem.

WAŻNE! Czynność prawna dokonana przez rodziców w imieniu dziecka pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla dziecka.

Jeżeli dziecko nie ma ukończonych 13 lat, to nie ma zdolności do czynności prawnych; czynność prawna dokonana przez takie dziecko jest nieważna (z wyjątkiem umów powszechnie zawieranych w sprawach życia codziennego, np. drobnych zakupów). Pozostałych czynności – tych o donioslejszym znaczeniu – mogą w jego imieniu dokonywać rodzice.

Po ukończeniu 13 lat małoletni uzyskuje ograniczoną zdolność do czynności prawnych i może ich dokonywać, ale do ważności działywanych czynności potrzebna jest co do zasady zgoda jednego z rodziców. Zgody tej małoletni nie potrzebuje do:

- umów powszechnie zawieranych w drobnych bieżących sprawach życia codziennego,
- samodzielnego rozporządzania swoim zarobkiem (chyba że sąd opiekuńczy zadecyduje inaczej – np. w wypadku lekkomyślności małoletniego),
- czynności prawnych, które dotyczą przedmiotów oddanych mu przez przedstawiciela ustawowego do swobodnego użytku z wyjątkiem czynności, do których dokonania nie wystarcza zgoda tego przedstawiciela.

Zarząd majątkiem dziecka podlega nadzorowi sądu opiekuńczego (art. 101 § 3 k.r.o.), do którego rodzice muszą się zwracać o **zezwoenie** na dokonanie czynności przekraczających zwykły zarząd oraz o zezwolenie na **wyrażenie zgody** na dokonywanie takich czynności przez dziecko. Zezwolenie sądu musi być udzielone **przed dokonaniem czynności**. Jeżeli sam małoletni dokona czynności jednostronnej, co do której wymagana jest zgoda przedstawiciela, czynność ta jest nieważna.

Jeżeli małoletni samodzielnie zawrze umowę (czynność prawna wielostronna) bez zgody rodziców, ważność tej umowy zależy od potwierdzenia przez przedstawiciela ustawowego lub

samego małoletniego po dojściu do pełnoletności. W braku potwierdzenia umowa będzie nieważna.

Jeżeli małoletni nie pozostaje pod władzą rodzicielską (bo żadnemu z rodziców ta władza nie przysługuje albo rodzice są nieznani), ustanawia się dla dziecka **opiekę**. Zarząd majątkiem małoletniego sprawowany przez opiekuna, podobnie jak zarząd sprawowany przez rodziców, dokonywany jest pod nadzorem sądu opiekuńczego – opiekun powinien uzyskiwać zezwolenie sądu opiekuńczego we wszelkich ważniejszych sprawach, jakie dotyczą majątku małoletniego. Takimi „ważniejszymi” sprawami są niewątpliwie czynności przekraczające zwykły zarząd. Ocena, jakie to są czynności, jest dokonywana tak samo, jak w wypadku zarządu sprawowanego przez rodziców, bowiem w żadnym przepisie nie zawarto katalogu takich czynności.

- 14** W wypadku **ubezwłasnowolnionych** całkowicie zostaje ustanowiona **opieka nad ubezwłasnowolnionym**. Czasami właśnie względy majątkowe przyczyniają się do potrzeby ubezwłasnowolnienia, jeżeli osoba doznająca zaburzeń psychicznych lub choroby uzasadniającej ubezwłasnowolnienie niekorzystnie rozporządza swoim majątkiem. Jak stwierdził Sąd Najwyższy, „ubezwłasnowolnienie leży w interesie osoby ubezwłasnowolnionej także wtedy, gdy w jego wyniku stworzone zostaną korzystniejsze warunki do uporządkowania stosunków majątkowych tej osoby”. Reprezentacja osoby ubezwłasnowolnionej przez opiekuna odbywa się na zasadzie odesłania (art. 175 k.r.o. w zw. z art. 156 k.r.o.).

Przy ubezwłasnowolnieniu częściowym przesłanką takiego ubezwłasnowolnienia jest ochrona interesów osobistych lub majątkowych osoby pełnoletniej. Dla osoby ubezwłasnowolnionej częściowo ustanawia się kuratelę. Stosownie do art. 181 § 1 k.r.o. kurator taki jest powołany do reprezentowania i zarządu majątkiem tej osoby tylko wtedy, gdy sąd opiekuńczy tak postanowi. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się jednak, że mimo braku wyraźnego upoważnienia w postanowieniu sądu opiekuńczego kurator zachowuje swoje uprawnienie do wyrażania zgody na zaciąganie przez częściowo ubezwłasnowolnionego zobowiązań lub rozporządzania prawem jak też do działania w procesie w sprawach wynikających z czynności, których osoba taka nie może dokonać samodzielnie (post. SN z 30 września 1977 r., III CRN 132/77, OSNC 1978, nr 11, poz. 204). Należy zwrócić uwagę na fakt, że kurator sprawuje kontrolę nad czynnościami ubezwłasnowolnionego częściowo w celu świadczenia mu pomocy, m.in. poprzez potwierdzanie jego czynności.

Osoby prawne

- 15** Podmiotami prawa oprócz osób fizycznych są także **osoby prawne**. Artykuł 33 k.c. stanowi, że osobami prawnymi są Skarb Państwa i jednostki organizacyjne, którym przepisy szczególne przyznają osobowość prawną. Przy odróżnianiu osób prawnych od innych jednostek organizacyjnych istotne jest, aby przymiot osoby prawnej wynikał z przepisów ustawy. Ustalenie, czy dana jednostka organizacyjna posiada osobowość prawną, wymaga więc odszukania przepisu, z którego wynika przyznanie osobowości prawnej. To może być przepis, który dotyczy jednej, konkretnej i niepowtarzalnej osoby prawnej (np. Narodowego Banku Polskiego, Polskiej Akademii Nauk), bądź przepis, na podstawie którego osobowość prawną uzyska wiele jednostek organizacyjnych (np. kodeks spółek handlowych, stanowiący, że spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ma osobowość prawną, jak również akty prawa wspólnotowego dotyczące spółek europejskich).

Kompetencje nadawania osobowości prawnej ma tylko ustawodawca.

WAŻNE! Osobowości prawnej nie posiadają:

- spółka cywilna,
- handlowe spółki osobowe,
- stowarzyszenia zwykłe (według ustawy z 7 kwietnia 1989 r. – Prawo o stowarzyszeniach jest to uproszczona forma stowarzyszenia, niewymagająca rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym),
- organy władzy państwowej z aparatami towarzyszącymi (z niektórymi wyjątkami, jak np. fundusze celowe, jednostki samorządu terytorialnego np. gminy, powiaty),
- oddziały osób prawnych.

Osoba prawna jest **z mocy prawa wyposażona w zdolność prawną**, której zakres jest podobny jak w wypadku osób fizycznych. Początkiem zdolności prawnej jest chwila powstania osoby prawnej (wydanie aktu normatywnego lub decyzja organu administracji państwowej), końcem zaś mogą być różne zdarzenia powodujące ustanie osoby prawnej – także wydanie aktu normatywnego, zakończenie postępowania likwidacyjnego, upadłość).

Osoba prawna jest indywidualizowana przez nazwę (oznaczenie, pod jakim występuje w obrocie) i siedzibę (odpowiednik miejsca zamieszkania osoby fizycznej).

Charakter mienia, jakim dysponują osoby prawne, pozwala na dokonanie ich podziału na:

- państwowe osoby prawne (Skarb Państwa i pozostałe państwowe osoby prawne – np. państwowe uczelnie wyższe, przedsiębiorstwa państwowe, banki, jednoosobowe spółki Skarbu Państwa – charakteryzujące się tym, że są wyposażone w mienie państwowe, którym nie w pełni samodzielnie dysponują);
- samorządowe osoby prawne (gminy, powiaty, województwa oraz jednostki tworzone przez te podmioty a wyposażone w osobowość prawną np. przedsiębiorstwa komunalne, instytucje kultury; także związki międzygminne, stowarzyszenia gmin);
- prywatne osoby prawne (jednostki organizacyjne, mające osobowość prawną i posiadające mienie, które nie jest w całości mieniem państwowym lub samorządowym. Kwestia ich powstania, ustania, ustroju i funkcjonowania jest uregulowana w wielu ustawach. Są to m.in. spółki kapitałowe, fundacje, spółdzielnie, stowarzyszenia, spółki europejskie, fundusze emerytalne, partie polityczne).

Skarb Państwa jako osoba prawna

Skarb Państwa jest specyficzną osobą prawną. Jako jedyny jest wymieniony w art. 33 k.c. Uosabia państwo – Rzeczpospolitą Polską w stosunkach cywilnoprawnych; zaliczany jest do kategorii publicznych osób prawnych. Majątek Skarbu Państwa stanowi mienie państwowe, które nie zostało przekazane innym państwowym osobom prawnym.

W odróżnieniu od innych osób prawnych Skarb Państwa nie ma aktu założycielskiego ani siedziby, nie ma też statutu i nie jest wpisany do żadnego rejestru. Z uwagi na swą specyfikę (nie ma organów) bierze udział w obrocie prawnym poprzez swoje *stationes fisci* stanowiące jednostki organizacyjne (np. Skarb Państwa – Sąd Okręgowy, Skarb Państwa – Wojewoda mazowiecki). W obrocie cywilnoprawnym Skarb Państwa jest reprezentowany zasadniczo przez organy administracji publicznej; może być też reprezentowany przez jednostki samorządu terytorialnego np. starostę w odniesieniu do nieruchomości (art. 11 u.g.n.).

W postępowaniu cywilnym reprezentowany jest przez te jednostki, z których działalnością wiąże się dochodzone roszczenie.

Nie ma odrębnej ustawy o Skarbie Państwa. Dotyczą go przepisy k.c., jak i przepisy innych ustaw, np. ustawa z 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1224). Zasady reprezentacji Skarbu Państwa określa również wyżej wymieniona ustawa.

Zdolność do czynności prawnych osoby prawnej

17

WAŻNE! Osoba prawna ma zawsze pełną zdolność do czynności prawnych.

Zgodnie z art. 38 k.c. udział osoby prawnej w obrocie prawnym, w szczególności zaś dokonywanie czynności prawnych odbywa się poprzez organy osoby prawnej (np. zarząd spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, walne zgromadzenie wspólników takiej spółki). Kompetencje organów oraz ich strukturę określają ustawy właściwe dla poszczególnych rodzajów osób prawnych oraz statuty.

Organ osoby prawnej tworzą zawsze osoby fizyczne. Może on być jedno – lub wieloosobowy. Działania osoby lub osób tworzących organ są uważane za działania samej osoby prawnej; w szczególności oświadczenie woli organu jest uważane za oświadczenie tejże osoby prawnej. W konsekwencji wady oświadczeń woli organu, który je składał, są wadami oświadczeń woli osoby prawnej, a dobra lub zła wiara osób wchodzących w skład organu to z reguły dobra lub zła wiara samej osoby prawnej.

Jeżeli organy nie mogą działać (sytuacja szczególna), możliwe jest ustanowienie przedstawicieli ustawowych (art. 42 k.c.). Kurator powinien postarać się niezwłocznie o powołanie organów osoby prawnej, a w razie potrzeby o jej likwidację.

Może też zaistnieć sytuacja, kiedy organ zostanie trwale zastąpiony przez przedstawiciela ustawowego (np. likwidatora).

Ułomne osoby prawne

18

„**Ułomne osoby prawne**” to jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, lecz posiadające na mocy ustawy zdolność prawną (art. 33¹ k.c.). Są to:

- handlowe spółki osobowe, tj. spółka jawna, spółka partnerska, spółka komandytowa, spółka komandytowo-akcyjna,
- wspólnota mieszkaniowa (art. 6 u.w.l.),
- spółki kapitałowe w organizacji, tj. spółka akcyjna w organizacji, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji (art. 11 k.s.h.),
- główne oddziały zagranicznego zakładu ubezpieczeń.

Do podmiotów tych stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych.

Ułomna osoba prawna może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania mocą swojego działania (np. może nabywać własność i inne prawa rzeczowe), może także pozywać i być pozywaną. Jej członkowie co do zasady ponoszą za jej zobowiązania odpowiedzialność, ale powstaje ona wtedy, gdy jednostka ta okaże się niewypłacalna (tzw. odpowiedzialność subsydiarna).

PRZYKŁAD: Odpowiedzialność członków wspólnoty mieszkaniowej za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej, przy czym każdy odpowiada w części odpowiadającej wielkości udziału w nieruchomości wspólnej.

Przedmiot stosunku cywilnoprawnego

19

Przedmiot stosunku cywilnoprawnego to dozwolone, nakazane lub zakazane zachowanie się podmiotu oraz obiekty materialne i niematerialne, których to zachowanie dotyczy. Obiektami materialnymi są głównie:

- rzeczy (ruchomości, nieruchomości),

- części składowe rzeczy,
- przynależności,
- pożytki,
- przedmioty niebędące rzeczami.

Prócz tego przedmiotem stosunku cywilnego mogą być dobra niematerialne (utwory, rozwiązania), przedsiębiorstwa, usługi materialne (czynności polegające np. na naprawieniu budynków), usługi niematerialne, np. świadczone drogą elektroniczną.

Wśród pojęć często pojawiających się w odniesieniu do przedmiotu stosunków cywilnoprawnych należy zwrócić uwagę na **mienie**. Stosownie do treści art. 44 k.c. mienie to ogół praw majątkowych, w tym prawo własności i inne prawa rzeczowe; mogą to być także wierzytelności. Są to **tylko aktywa**; w pojęciu mienia nie mieszczą się długi.

Z kolei **majątek** to ogół praw i obowiązków majątkowych podmiotu (w znaczeniu szerszym), będących przedmiotem obrotu, dziedziczenia, odpowiedzialności za zobowiązania; obejmuje także pasywa. Wyodrębnienie pojęcia „majątek” i właściwe rozumienie go przydatne jest np. przy zarządzie majątkiem (a nie tylko mieniem – czyli aktywami) lub rozporządzeniu majątkiem. Mówimy o majątku wspólnym lub majątku osobistym małżonków, majątku wspólnym lub majątku osobistym współników spółki cywilnej.

c. Czynności prawne

Czynność prawna należy do kategorii zdarzeń prawnych.

Kodeks cywilny nie zawiera stosownej definicji, jednak przyjęło się postrzegać ją się jako takie zdarzenie prawne, którego niezbędnym elementem jest co najmniej jedno oświadczenie woli. Wola podmiotu jest nieodzownym składnikiem czynności prawnej, bowiem czynność jest podejmowana dla wywołania określonego skutku prawnego. Czynności prawne są instrumentem, za pomocą którego podmioty prawa cywilnego mogą kształtować stosunki cywilnoprawne zgodnie z własną wolą. Wśród czynności prawnych dominują umowy.

Czasem oprócz oświadczenia woli do wywołania określonego skutku potrzebne jest jeszcze inne zdarzenie prawne w postaci np. wpisu do odpowiedniego rejestru, wydania rzeczy, zgody osoby trzeciej.

PRZYKŁAD: Do ustanowienia hipoteki konieczne jest oprócz oświadczenia woli także dokonanie wpisu do księgi wieczystej, który w tym wypadku ma znaczenie konstytutywne.

Każda czynność prawna musi być dokonana zgodnie z obowiązującymi regułami. W przeciwnym wypadku albo nie wywoła ona zamierzonych skutków, albo przepisy spowodują, że skutek ten będzie ograniczony. W systemie prawnym zapisane zostały reguły, których naruszenie spowoduje, że czynność będzie nieważna albo bezskuteczna (np. nieważna jest umowa o świadczenie niemożliwe z powodu uwarunkowań istniejących w siłach przyrody; nieważna jest umowa o przeniesienie własności zawarta bez zachowania formy aktu notarialnego). Czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów (art. 56 k.c.).

WAŻNE! Nawet jeśli podmiot uczestniczący w czynności prawnej nie uświadamia sobie skutków wynikających z wymienionych wyżej źródeł, to skutki te i tak wystąpią.

Oświadczenie woli

- 21** **Oświadczenie woli** jest wynikiem procesu, który rozpoczyna się w psychice osoby składającej oświadczenie. Pod wpływem pobudki rodzi się decyzja, określana niekiedy jako wola wewnętrzna [A. Wolter, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1982]. Decyzja musi być jednak ujawniona – dopóki nie zostanie uzewnętrzniona, nie ma znaczenia prawnego. Ponadto decyzja ta musi dotyczyć sfery stosunków społecznych, w tym stosunków cywilnoprawnych, inaczej nie będzie miała waloru oświadczenia woli. Jest ono niezbędnym elementem każdej czynności prawnej; stanowi główne źródło określające jej treść oraz skutki prawne. Dla dokonania jednostronnej czynności prawnej wystarczy jedno oświadczenie woli, ale w przypadku umów konieczne jest złożenie zgodnych oświadczeń woli przez wszystkie umawiające się strony. Z kolei do podjęcia uchwały na ogół potrzeba wyrażenia zgody (złożenia oświadczeń woli) przez odpowiednią większość podmiotów uprawnionych do dokonania takiej czynności prawnej.

WAŻNE! Bez oświadczenia woli nie ma czynności prawnej.

Oświadczeniami woli nie są postanowienia niemające doniosłości społecznej, podejmowane dla samego siebie (np. decyzje o porach posiłków), oświadczenia nie na serio, zobowiązania grzecznościowe, wypowiedzi reklamowe.

Wady oświadczeń woli

- 22** **Wada oświadczenia woli** to nieprawidłowość, która zaszła w toku podejmowania decyzji albo podczas jej uzewnętrzniania. Przepisy dotyczące wad oświadczeń woli mają charakter bezwzględnie wiążący. Dotyczą czynności prawa cywilnego, zatem nie stosuje się ich do decyzji administracyjnych lub wyroków sądowych [Z. Radwański, *System prawa prywatnego*, t. 2, Warszawa 2008].

Wady oświadczeń woli według wyczerpującego katalogu w k.c.:

- brak świadomości lub swobody (art. 82 k.c.),
- pozorność (art. 83 k.c.),
- błąd (art. 84–85 k.c.),
- podstęp (art. 86 k.c.),
- groźba (art. 87 k.c.).

- 23** **Brak świadomości lub swobody** to taki stan, który wyłącza świadome albo swobodne pozycję decyzji i wyrażenie woli. Chodzi tu o dwie sytuacje: brak świadomości albo brak swobody; wystarczy, jeśli wystąpi jedna z nich i zakłóci proces składania oświadczenia woli – w konsekwencji osoba składająca oświadczenie woli nie uczyni tego z pełnym rozeznaniem. Dla zaistnienia tej wady nie ma znaczenia, z jakiej przyczyny osoba składająca oświadczenie woli znalazła się w stanie, o jakim mówi przepis. W art. 82 k.c. wymienione są przykładowo niektóre z nich (choroba psychiczna, niedorozwój umysłowy, inne, chociażby nawet przemijające, zaburzenia czynności psychicznych). Przyczyn tych może być znacznie więcej, np. upojenie alkoholowe, stan po narkozie, działanie leków, uwiąd starczy.

WAŻNE! W wypadku osoby ubezwłasnowolnionej np. z powodu choroby psychicznej lub nałogu każde jej oświadczenie woli jest bezwzględnie nieważne, zatem nie trzeba oceniać jego skutków przez pryzmat art. 82 k.c.

Stan ten należy oceniać na chwilę składania oświadczenia woli. Możliwe jest zatem, że osoba dotknięta długotrwałą chorobą w chwili składania oświadczenia woli była w stanie tzw. przejaśnienia i oświadczenie to będzie ważne, bo jej rozeznanie tego, co czyni, było w tym momencie pełne.

WAŻNE! Skutkiem zaistnienia stanu faktycznego opisanego w art. 82 k.c. jest bezwzględna nieważność oświadczenia woli.

Pozorność polega na tym, że strony czynności prawnej ustalają zgodnie, iż składane oświadczenia woli (przynajmniej jednej ze stron) nie wywrą wyrażonych w nim skutków prawnych. Dochodzi zatem do symulacji, tajnego porozumienia, przez które na zewnątrz ma zostać wywołane przeświadczenie o zamiarze spowodowania skutków wynikających z oświadczenia. Ponieważ pozorne oświadczenie woli jest składane drugiej stronie, zatem przepis ten ma zastosowanie do umów, ale także do czynności prawnych jednostronnych, w których komunikuje się pozorne oświadczenie woli adresatowi, a ten wyraża na to zgodę. Mechanizm ten bywa wykorzystywany do zaniżania podatku od czynności cywilnoprawnych i podatku dochodowego czy wprowadzania do obrotu środków z nielegalnych źródeł, a także do unikania negatywnych dla posiadanego majątku konsekwencji.

24

PRZYKŁAD: Dłużnik przenosi pozornie własność rzeczy na inną osobę, aby uniemożliwić wierzycielom przeprowadzenie egzekucji z tej rzeczy.

WAŻNE! Skutkiem zaistnienia stanu faktycznego opisanego w art. 83 k.c. jest bezwzględna nieważność oświadczenia woli.

Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności (art. 83 § 1 zdanie drugie k.c.) W takim wypadku chodzi o dwie czynności:

- czynność prawną pozorną i
- czynność prawną ukrytą.

Jeżeli czynność ukryta nie jest ani zakazana, ani sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, to może zostać uznana za skuteczną. Dokonuje się wówczas oceny jej ważności, biorąc pod uwagę także wymagania co do formy.

Artykuł 83 § 2 k.c. chroni osobę trzecią w dobrej wierze, która nabyła prawo lub zwolniła się od obowiązku przez dokonaną na podstawie czynności pozornej czynność prawną o charakterze odpłatnym.

Błąd to mylne wyobrażenie (lub brak wyobrażenia) o rzeczywistym stanie rzeczy, w jakim tkwi osoba składająca oświadczenie woli. Musi on dotyczyć treści czynności prawnej i być błędem istotnym, czyli zgodnie z art. 84 § 2 k.c. 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 może dotyczyć zarówno

25

okoliczności faktycznej, jak i prawa. Odmianą błędu jest też pomyłka, polegająca na niezgodności treści złożonego oświadczenia z wolą składającego.

Nie stanowi błędu tzw. nieporozumienie, bowiem charakteryzuje je brak zgodnych oświadczeń.

WAŻNE! Złożywszy podpis na dokumencie bez przeczytania go, nie można powoływać się później na błąd. Świadomie bowiem złożono oświadczenie woli, nie znając jego treści.

WAŻNE! Błąd nie odnosi się do sfery motywacyjnej. Nie może być zatem skutecznie podnoszony, jeśli wykonanie umowy nie spełniło oczekiwań drugiej strony.

Jeżeli oświadczenie było składane innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, choćby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć. Ograniczenia te nie dotyczą czynności prawnej nieodpłatnej.

Artykuł 85 k.c. stanowi, iż zniekształcenie oświadczenia woli przez osobę użytą do jego przesłania ma takie same skutki, jak błąd przy złożeniu oświadczenia. Chodzi w tym wypadku o posłańca, czyli o osobę, która jedynie przenosi oświadczenie woli złożone przez inną osobę (osoba fizyczna, przedsiębiorstwo świadczące usługi w zakresie łączności). Posłaniec nie jest pełnomocnikiem, spełnia on jedynie rolę techniczną, a ryzyko zniekształcenia oświadczenia woli przez niego ponosi ten, kto składa oświadczenie i korzysta z posłańca.

Aby zniweczyć skutki błędu, trzeba złożyć oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Oświadczenie to powinno być złożone na piśmie i skierowane do tego adresata, do którego wcześniej skierowano oświadczenie wadliwe (także poprzez wytoczenie powództwa w tym przedmiocie, jak też złożenie oświadczenia w toku postępowania sądowego). Na złożenie takiego oświadczenia ustawodawca przewidział termin jednego roku od chwili wykrycia błędu.

WAŻNE! Niezłożenie oświadczenia o uchyleniu się od skutków błędnego oświadczenia woli oznacza, że czynność prawna zachowuje swoją skuteczność.

26

Podstęp według większości komentatorów, to kwalifikowana postać błędu, umyślnie wywołanego w celu skłonienia do złożenia oświadczenia woli. Może mieć postać np. świadomego przekazania nieprawdziwych informacji, zatajenia ich części, utwierdzenia w niewłaściwym mniemaniu. W odróżnieniu od błędu, o którym mowa w art. 84 k.c., nie jest wymagane, by mylne wyobrażenie w wypadku podstępu dotyczyło treści czynności prawnej oraz by był to błąd istotny. Łatwiej zatem doprowadzić do uchylenia się od skutków oświadczenia woli, złożonego pod wpływem podstępu.

Osobą działającą podstępnie może być druga strona czynności prawnej, a także osoba trzecia. Podstęp osoby trzeciej jest równoznaczny z podstępem strony, która o podstępie wiedziała i nie zawiadomiła o nim drugiej strony; jeżeli działanie osoby trzeciej dotyczyło czynności prawnej nieodpłatnej, wystarczy samo wykazanie podstępu – nie trzeba przy uchyleniu się od skutków złożenia oświadczenia woli wykazywać, czy błąd był istotny, czy dotyczył treści czynności prawnej i czy strona o podstępie wiedziała.

Podobnie jak w wypadku błędu, aby zniweczyć skutki podstępu, konieczne jest uchylenie się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli. Przybrać ono musi postać pisemnego

oświadczenia woli, skierowanego do drugiej strony czynności prawnej. Termin na jego złożenie wynosi jeden rok.

Groźba (przymus psychiczny) polega na tym, że oświadczenie woli jest składane w stanie zagrożenia wywołanego przez drugą stronę umowy lub osobę trzecią. Jest to zapowiedź wyrażenia jakiegoś zła. Należy odróżnić groźbę od przymusu fizycznego (polegającego np. na podniesieniu siły cudzej ręki w celu głosowania). Obawa, jaką wywołuje groźba, musi być związana z poważnym zagrożeniem osobistym lub majątkowym i musi być związana z osobą grożącego. Musi nadto być uzasadniona.

Groźba musi być bezprawna i poważna. Bezprawność polega na tym, że czyn, jakim grozi się osobie przymuszanej do składania oświadczenia woli, jest czynem zabronionym przez prawo – tak przez konkretny przepis, jak i przez zasadny współzycia społecznego (pobicie, pozbawienie życia, zniszczenie mienia, naruszenie dóbr osobistych np. czci, dobrego imienia). Groźba jest poważna, jeżeli zapowiadane działanie rzeczywiście może się ziścić i zagraża znacząco bezpieczeństwu osobistemu i majątkowemu osoby.

Złożone pod wpływem groźby oświadczenie woli jest ważne, dopóki osoba, która je złożyła nie uchyli się skutecznie od jego skutków. Przewidziany przez ustawodawcę termin do uchylenia się od skutków takiego oświadczenia wynosi jeden rok od chwili, kiedy stan obawy ustał.

WAŻNE! Niezłożenie oświadczenia o uchyleniu się od skutków błędnego oświadczenia woli oznacza, że czynność prawna zachowuje swoją skuteczność.

Forma czynności prawnych

Oświadczenie woli **musi być wyrażone, czyli ujawnione na zewnątrz**. Sposób ujawnienia oświadczenia woli jest dowolny – przez każde zachowanie się osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny (art. 60 k.c.). Zasadą jest zatem dowolność formy składania oświadczeń woli, zaś wyjątkiem – sytuacje, w których przepis tę formę narzuca pod różnymi rygorami. Także strony mogą zastrzec, że określona czynność pomiędzy nimi winna być dokonana w zastrzeżonej formie (art. 76 k.c.), obwarowując to zastrzeżenie określonym rygorem.

Rodzaje form oświadczenia woli w zależności od sposobu złożenia oświadczenia woli:

- 1) zwykła forma pisemna,
- 2) kwalifikowana forma pisemna [pismo z datą pewną, pismo z podpisem notarialnie (urzędowo) poświadczonym, akt notarialny],
- 3) elektroniczna forma oświadczenia woli (art. 78 § 2 k.c.); jest ona równoważna zwykłej formie pisemnej).

Niezachowanie formy przewidzianej przepisami dla konkretnego oświadczenia woli może powodować różne konsekwencje. Jest możliwe zastrzeżenie formy dla celów dowodowych oraz dla wywołania szczególnych skutków prawnych. Najsurowszą jest jednak nieważność czynności. Oznacza to, że **oświadczenia woli muszą być złożone w wymaganej formie**. Czynność dokonana bez jej zachowania jest z mocy prawa nieważna i nie wywołuje skutków prawnych (art. 73 § 1 k.c.).

PRZYKŁAD: Umowa o zarządzanie nieruchomością musi być pod rygorem nieważności zawarta w formie pisemnej (art. 185 ust. 2 u.g.n.).

- 29** W obrocie nieruchomościami zasadnicze znaczenie ma forma **aktu notarialnego**, polegająca na sporządzeniu przez notariusza dokumentu obejmującego oświadczenia woli. Zapewnia ona stronom poradę fachowca (prawnika) przy konstruowaniu oświadczeń woli i jednocześnie chroni przed dokonaniem czynności sprzecznej z prawem. Forma aktu notarialnego jest zastrzeżona m.in. dla wszystkich czynności zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości i przenoszących tę własność (art. 158, 593 § 2 i art. 597 § 2 k.c.).

O formie aktu notarialnego zob. także nr 276 i n. oraz nr 539 i n.

d. Przedstawicielstwo

- 30** Przedstawicielstwo polega na umocowaniu określonego podmiotu do dokonania czynności prawnej w imieniu innego podmiotu, przy czym skutek tej czynności następuje bezpośrednio dla reprezentowanego. Umocowanie może opierać się na:
- ustawie (przedstawicielstwo ustawowe),
 - oświadczeniu woli reprezentowanego (pełnomocnictwo).
- Przedstawicielstwo może być czynne (dokonywanie czynności prawnych dla reprezentowanego) lub bierne (odbieranie oświadczeń woli dla reprezentowanego – art. 109 k.c.).
- 31** **Przedstawicielami ustawowymi** są przede wszystkim:
- rodzice sprawujący władzę rodzicielską – dla małoletniego dziecka,
 - opiekun dla małoletniego (jeśli żadnemu z rodziców nie przysługuje władza rodzicielska lub jeżeli rodzice są nieznani),
 - opiekun dla ubezwłasnowolnionego całkowicie,
 - kurator dla ubezwłasnowolnionego częściowo,
 - doradca tymczasowy dla osoby, co do której trwa postępowanie o ubezwłasnowolnienie.

WAŻNE! Przedstawiciel ustawowy musi mieć pełną zdolność do czynności prawnych, działać w granicach umocowania i w imieniu reprezentowanego, a czynność prawna musi być tego rodzaju, żeby mogła być zdziałana przez przedstawiciela.

WAŻNE! W razie pozbawienia władzy rodzicielskiej prawo reprezentacji wygasa. Jeżeli rodzice występują w imieniu dziecka, nie mając w pełni władzy rodzicielskiej albo nie mając umocowania do określonej czynności, albo przekraczając zakres tego umocowania – reprezentacja ta jest wadliwa.

- 32** **Udzielenie pełnomocnictwa** w każdym przypadku wymaga określenia zakresu umocowania, który zależy od woli mocodawcy – to on decyduje o udzieleniu pełnomocnictwa.

WAŻNE! Nie można udzielić pełnomocnictwa do wszelkich czynności prawnych. **Określenie zakresu pełnomocnictwa jest istotne z punktu widzenia interesów mocodawcy.**

Rodzaje pełnomocnictwa – w zależności od jego zakresu

Rodzaj pełnomocnictwa	Zakres pełnomocnictwa
ogólne	obejmuje czynności zwykłego zarządu
rodzajowe	obejmuje czynności prawne określonego rodzaju
szczególne	obejmuje konkretną czynność prawną
prokura	pełnomocnictwo udzielone przez przedsiębiorcę podlegającego wpisowi do rejestru przedsiębiorców, obejmujące umocowanie do czynności sądowych i pozasądowych związanych z prowadzeniem przedsiębiorstwa – art. 109 ¹ i n. k.c.

Pełnomocnikiem może być **osoba fizyczna lub osoba prawna**. Nie musi posiadać pełnej zdolności do czynności prawnych – wystarczy, by była to zdolność ograniczona; decyzję w zakresie wyboru takiego pełnomocnika podejmuje mocodawca i to on ocenia zdolność danej osoby do reprezentowania.

Wyjątek dotyczy prokurenta; w tym wypadku wymagana jest pełna zdolność do czynności prawnych.

Udzielenie pełnomocnictwa następuje **w drodze jednostronnej czynności prawnej dokonanej przez mocodawcę**. Forma dokonania tej czynności jest dowolna, z wyjątkiem sytuacji wyraźnie wskazanych w przepisach, którymi są m.in.:

– udzielenie pełnomocnictwa ogólnego	– wymagana jest forma pisemna
– udzielenie pełnomocnictwa do czynności, która dla swej ważności wymaga formy szczególnej	– wymagana jest odpowiednia forma szczególna (np. do sprzedaży nieruchomości – w formie aktu notarialnego, bo sama sprzedaż nieruchomości wymaga takiej formy)

Pełnomocnictwo wygasa w razie śmierci mocodawcy lub pełnomocnika, a także odwołania go przez mocodawcę, zrzeczenia się umocowania przez pełnomocnika, dokonania czynności, do której był umocowany pełnomocnik, upływu czasu (jeśli było udzielone na konkretny okres), utraty osobowości prawnej przez osobę prawną, która była mocodawcą lub pełnomocnikiem. Także utrata zdolności do czynności prawnych przez pełnomocnika spowoduje wygaśnięcie pełnomocnictwa.

WAŻNE! Pełnomocnictwo może być w każdym czasie odwołane. Jest to jednostronna czynność mocodawcy, nie wymagająca zgody pełnomocnika, mająca charakter upoważniający.

e. Przedawnienie roszczeń

Upływ czasu, będący zdarzeniem niezależnym od woli człowieka, ma znaczenie dla treści stosunków prawnych. System prawny uwzględnia upływ czasu poprzez konstrukcję instytucji w postaci przedawnienia, terminów zawitych, zasiedzenia i przemilczenia.

Przedawnienie

Przedawnienie w k.c. służy usunięciu stanu niepewności prawnej w sytuacji, gdy uprawniony przez bardzo długi czas nie wykonuje swoich praw podmiotowych i nie realizuje przysługujących mu roszczeń.

WAŻNE! Istota przedawnienia sprowadza się do tego, że po upływie terminu przedawnienia ten, przeciw komu roszczenie przysługuje, może uchylić się od jego zaspokojenia.

Upływ terminu przedawnienia podlega uwzględnieniu tylko na zarzut dłużnika. Artykuł 117 § 2 k.c. przewiduje możliwość zrzeczenia się przez dłużnika korzystania z przedawnienia, co może jednak nastąpić dopiero po upływie terminu przedawnienia.

Przepisy dotyczące przedawnienia mają charakter bezwzględnie obowiązujący; nie można ich modyfikować w drodze umowy. Nie można zatem wydłużyć ani skrócić ustawowych terminów przedawnienia, wprowadzić tej instytucji tam, gdzie nie przewidział jej ustawodawca, lub też nie zastosować tam, gdzie przepisy ją wprowadzają.

Przedawnieniu ulegają tylko roszczenia majątkowe. Nie podlegają zatem przedawnieniu np. roszczenia o ochronę dóbr osobistych (niemajątkowe).

WAŻNE! Skutkiem przedawnienia jest niemożność dochodzenia przez wierzyciela świadczenia od dłużnika.

Skutek ten polega na tym, że zobowiązanie dłużnika przekształca się w tzw. zobowiązanie niezupełne: roszczenie nadal istnieje, ale brak jest możliwości przymusowego wyegzekwowania go. Dłużnik może jednak – jeśli tak zdecyduje – spełnić świadczenie na rzecz wierzyciela.

Nie ulegają przedawnieniu, pomimo ich majątkowego charakteru:

Typ roszczenia niepodlegającego przedawnieniu	Podstawa prawna
– roszczenie windykacyjne i negatoryjne dotyczące nieruchomości	art. 222 § 1 i 2 k.c.
– roszczenie przysługujące współwłaścicielom o zniesienie współwłasności rzeczy ruchomej lub nieruchomości	art. 220 k.c.

34

W k.c. przewidziano zróżnicowane **terminy** przedawnienia. Podstawowymi (art. 118 k.c.) są:

- **termin dziesięcioletni**;
- **termin trzyletni dla roszczeń o świadczenia okresowe** (np. o odsetki, o czynsz najmu);
- **termin trzyletni dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej**.

Jeżeli przepisy szczególne przewidują inny termin – ma on pierwszeństwo przed terminami przewidzianymi w art. 118 k.c. (np. dwuletni termin dochodzenia roszczeń z umowy o dzieło).

W wypadku czynów niedozwolonych roszczenie o naprawienie szkody przedawnia się z upływem trzech lat od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia, jednakże termin ten nie może być dłuższy, niż 10 lat od dnia, w którym wystąpiło zdarzenie powodujące szkodę. Szczególnie długi termin dotyczy przedawnienia co do szkody wynikłej ze zbrodni lub występku – wynosi on 20 lat od dnia popełnienia przestępstwa, bez względu na to, kiedy poszkodowany dowiedział się o szkodzie i osobie obowiązanej do jej naprawienia

Bieg terminu przedawnienia zaczyna się od dnia wymagalności roszczenia (ostatni dzień, w którym dłużnik powinien spełnić świadczenie), niezależnie od świadomości uprawnionego w tej kwestii.

Bieg ten nie rozpoczyna się (a jeśli się rozpoczął – ulega zawieszeniu) w sytuacjach wskazanych w art. 121 k.c.:

35

Typ roszczenia	Okres zawieszenia biegu przedawnienia
– roszczenia, które przysługują dzieciom przeciwko rodzicom;	– przez czas trwania władzy rodzicielskiej;
– roszczenia, które przysługują osobom niemającym pełnej zdolności do czynności prawnych przeciwko osobom sprawującym opiekę lub kuratelę;	– przez czas sprawowania przez te osoby opieki lub kurateli;
– roszczenia, które przysługują jednemu z małżonków przeciwko drugiemu;	– przez czas trwania małżeństwa;
– roszczenia, 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.

Możliwe jest także **przerwanie** biegu przedawnienia (art. 123 k.c.), które następuje wskutek działań wierzyciela (czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwzięta bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia) jak i działań dłużnika (uznanie roszczenia). Przerwanie biegu przedawnienia może nastąpić przez wszczęcie mediacji na etapie przedprocesowym (przed wniesieniem pozwództwa do sądu).

36

Termin zawity

W prawie cywilnym obok terminów przedawnienia występują **terminy zawite (prekluzyjne)**. Jak napisano wyżej – przedawnieniu ulegają roszczenia majątkowe, podczas gdy terminy zawite dotyczą innego rodzaju rozmaitych uprawnień. Inny jest też skutek upływu takiego terminu. W wypadku przedawnienia roszczenie istnieje, ale nie można go dochodzić, natomiast w wypadku prekluzyji – roszczenie wygasa.

37

Przykłady terminów zawitych (brak bowiem ogólnej regulacji tej instytucji) to przykłady z:

- art. 344 § 2 k.c. – dochodzenie ochrony posesoryjnej,
 - art. 347 § 2 k.c. – dochodzenie roszczenia o wstrzymanie budowy,
 - art. 568 § 1 k.c. – dochodzenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne sprzedanej rzeczy,
 - art. 576 § 1 k.c. – dochodzenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady prawne sprzedanej rzeczy,
 - art. 63–65 k.r.o. – dochodzenie praw stanu cywilnego w zakresie ustalenia ojcostwa,
- a także terminy do zaskarżania niektórych uchwał przewidziane k.s.h. czy prawem spółdzielczym.

B. Prawo rzeczowe

Prawo rzeczowe reguluje **cywilnoprawne formy korzystania z rzeczy** (co obejmuje treść praw podmiotowych dotyczących rzeczy, powstawanie i ustanie tych praw, ich zmianę oraz

38

ochronę). W znaczeniu podmiotowym prawa rzeczowe to prawa podmiotowe o charakterze bezwzględnym (skuteczne *erga omnes*), majątkowe, mające za przedmiot rzecz (w niektórych przypadkach jak użytkowanie, zastaw i hipoteka przedmiotem może być także prawo).

39

Katalog praw rzeczowych jest **katalogiem zamkniętym** (łac. *numerus clausus* praw rzeczowych). Jedynie ustawodawca może stworzyć nowe prawo rzeczowe. Nie można też w drodze czynności prawnej zmienić treści prawa rzeczowego wbrew temu, co stanowi ustawa.

Na tenże katalog składają się zatem:

- własność,
- użytkowanie wieczyste,
- użytkowanie,
- służebność,
- zastaw,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- hipoteka.

Naczelnym prawem rzeczowym jest prawo własności – obejmuje najszerszy zakres uprawnień wobec rzeczy, wyjątkowo tylko ograniczony przez przepisy prawa, zasady współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa. Użytkowanie wieczyste jest formą korzystania z cudzego gruntu. Różni się poprzez swoje cechy zarówno od prawa własności, jak i od ograniczonych praw rzeczowych, bliższe jest jednak prawu własności. Pozostałe wymienione wyżej prawa to **ograniczone prawa rzeczowe**.

Szczegółowo o użytkowaniu wieczystym oraz ograniczonych prawach rzeczowych na nieruchomościach zob. nr 338 i n.

a. Rzeczy

40

Spośród obiektów, które są przedmiotami stosunku cywilnoprawnego wymienić należy przede wszystkim **rzeczy**. Rzeczami są przedmioty materialne (art. 45 k.c.). Powszechnie przyjmuje się, że przedmiotami materialnymi są takie części przyrody w stanie pierwotnym lub przetworzonym, które są wyodrębnione spośród innych (naturalnie lub sztucznie) w sposób umożliwiający samoistne ich traktowanie w stosunkach społecznych i gospodarczych, wyrażonych przez prawo rzeczowe, zobowiązaniowe i inne.

Nie ma przy tym znaczenia, czy przedmioty te mają rzeczywistą wartość majątkową.

Rzeczami nie są:

- człowiek;
- tzw. dobra wolne (np. powietrze, gazy, wody płynące, morza, złoża mineralne), chyba że zostaną zamknięte w pojemniku lub w inny sposób wyodrębnione (np. woda w butelce, hałda węgla itp.);
- zwierzęta (zob. art. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt, tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 856), choć w obrocie zwierzętami stosuje się odpowiednio przepisy o rzeczach;
- dobra niematerialne (np. dzieła literackie, muzyczne, wynalazki, programy komputerowe);
- różne postaci energii (ciepłota, elektryczna), choć mogą być przedmiotem obrotu, np. gaz zamknięty w butli, energia, której ilość została wyliczona na podstawie odpowiednich pomiarów licznikiem;

- zbiory rzeczy (np. księgozbiór, w którym rzeczami są poszczególne książki) – choć zbiory takie mogą być przedmiotem obrotu (np. sprzedaż stada owiec).

Istnieje wiele kryteriów, według których można podzielić rzeczy. Jednym z najczęściej dokonywanych podziałów jest **podział na nieruchomości i rzeczy ruchome**. W k.c. znaleźć można tylko definicję nieruchomości i nieruchomości rolnej; te rzeczy, które nie mieszczą się w tej definicji, to ruchomości. Cechą charakterystyczną dla ruchomości jest ich przenaszalność.

Ponadto stosuje się podziały m.in. na:

- **rzeczy znajdujące się w obrocie i wyłączone z obrotu lub objęte ograniczonym obrotem** (np. objęte monopolem państwowym, broń, farmaceutyki, dobra kultury);
- **rzeczy podzielne** (które można dzielić na części, np. chleb, tkanina, arkusz papieru) i **niepodzielne** (np. książka, żywe zwierzę, maszyna);
- **rzeczy oznaczone co do gatunku** (rzeczy definiowane wg cech rodzajowych) i co do tożsamości (taka rzecz ma cechy indywidualne, niepowtarzalne);
- **rzeczy istniejące i rzeczy mające powstać w przyszłości** (rzeczy przyszłe).

Części składowe rzeczy

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 (art. 47 § 2 k.c.). Pojęcie to dotyczy zarówno rzeczy ruchomych, jak i nieruchomości. Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych – będąc częścią składową traci odrębność prawną. Właściciel rzeczy głównej jest zarazem właścicielem części składowych. Możliwe jest jednak, by część składowa była przedmiotem stosunku zobowiązaniowego (można np. sprzedać silnik samochodowy, ale skutek rozporządzający wystąpi dopiero po odłączeniu tego silnika od pojazdu).

Połączenie części składowej musi mieć charakter trwały (np. silnik w samochodzie, mechanizm w zegarku, okna w budynku). Połączenie chwilowe, dla przemijającego użytku nie czyni z rzeczy części składowej.

41

Przynależności

Z pojęciem przynależności wiąże się pojęcie rzeczy głównej.

Przynależnościami mogą być tylko rzeczy ruchome. **Rzeczą główną** może być tak rzecz ruchoma, jak i nieruchomość. **Przynależnościami** są bowiem rzeczy ruchome potrzebne do korzystania z rzeczy głównej (art. 51 k.c.). Aby uznać rzecz za przynależność, musi ona mieć pomocniczy charakter w stosunku do rzeczy głównej (etui na okulary, futerał na skrzypce, zapasowy komplet opon), musi istnieć faktyczny związek między rzeczą główną a przynależnością i obie rzeczy muszą należeć do tej samej osoby.

Czynność prawna mająca za przedmiot rzecz główną odnosi skutek także względem przynależności.

42

Szerzej o nieruchomościach, ich częściach składowych zob. nr 182 i n.

b. Posiadanie i dzierżenie

Posiadanie i dzierżenie to formy władztwa faktycznego nad rzeczą.

Zgodnie z art. 336 k.c. można wyróżnić dwa rodzaje posiadania:

- **samoistne** – kiedy ktoś włada rzeczą tak jak właściciel i

43

- **zależne** – kiedy ktoś włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą.

Czynnikiem służącym rozróżnieniu tych rodzajów posiadania jest zakres władztwa (posiadanie zależne charakteryzuje się zakresem węższym). Posiadacz samoistny zachowuje się wobec rzeczy w taki sposób, że wykonuje wszystkie uprawnienia, które zapewnia właścicielowi art. 140 k.c.

WAŻNE! Posiadanie musi mieć cechę trwałości – chwilowe władanie to nie jest posiadanie.

Posiadanie zależne może przekształcić się w posiadanie samoistne; zmiana rodzaju posiadania musi być zmanifestowana na zewnątrz.

Cechą posiadania, odróżniającą je od dzierżenia jest **władztwo połączone z wolą władania dla siebie** – są zatem dwa elementy składające się na posiadanie: faktyczne fizyczne władztwo nad rzeczą oraz psychiczny element w postaci woli władania. Dla istnienia posiadania nie jest konieczne rzeczywiste korzystanie z rzeczy, lecz sama **możliwość** takiego korzystania (wyroki SN: z 3 czerwca 1966 r., III CR 108/66, OSP 1967, z. 10, poz. 234 i z 5 czerwca 1972 r., III CRN 121/72, LEX nr 7096).

W prawie rzeczowym pojawia się pojęcie „**posiadania służebności**” (art. 352 § 1 k.c.), przez co należy rozumieć posiadanie nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności (np. korzystanie z przejazdu lub przechodu w taki sposób, jak czyni to osoba uprawniona z racji służebności). W określonych w przepisach sytuacjach takie posiadanie może prowadzić do zasiedzenia służebności gruntowej.

WAŻNE! Przedmiotem posiadania może być rzecz ruchoma lub nieruchomość.

44

W k.c. przewidziano **ochronę posiadania** w postaci obrony koniecznej i samopomocy (ochrona własna posiadacza – art. 343 k.c.) oraz ochronę w postaci roszczeń posesoryjnych (ochrona sądowa – art. 344 k.c.). Swoje posiadanie może chronić tak posiadacz, jak i właściciel, skoro z racji prawa własności jest także posiadaczem. Ochrona związana jest z wyrażonym w art. 342 k.c. zakazem samowolnego naruszania posiadania, choćby posiadacz był w złej wierze. Celem zagwarantowanych posiadaczowi środków ochrony jest przywrócenie stanu poprzedniego, który został naruszony. Dzięki środkom ochrony własnej posiadacz może ten stan przywrócić (nie może jednak stosować przemocy względem osób). Dzięki roszczeniom posesoryjnym może uzyskać wyrok sądu nakazujący lub zakazujący określonych działań po-zwanemu, który narusza go w spokojnym posiadaniu.

45

Dzierżenie, które także jest faktycznym władztwem nad rzeczą, odróżnia się od posiadania tym, że jest **władaniem za kogoś innego**, w cudzym imieniu (art. 338 k.c.). Decydujący jest zatem element woli. Dzierżycielem jest np. przechowawca, zarządca, przewoźnik, prowadzący cudze sprawy bez zlecenia. Ustawodawca wyraźnie odróżnił te dwie formy władztwa nad rzeczą, pozostawił jednak dzierżycielowi ochronę przewidzianą w art. 343 § 3 k.c. (uprawnienie do obrony koniecznej i dozwolonej samopomocy).

Może dojść do zamiany dzierżenia w posiadanie, ale władający musi zmanifestować tę zmianę na zewnątrz, tak by mógł zauważyć to właściciel rzeczy i otoczenie.

c. Własność i współwłasność

Własność

46

Prawo własności jest najważniejszym prawem rzeczowym, dającym najwięcej uprawnień wobec rzeczy. Jest to prawo podmiotowe o charakterze bezwzględny (skuteczne *erga omnes*) – każdy ma obowiązek nienaruszania cudzego prawa własności. Prawo to ma charakter bezterminowy, a jego przedmiotem są rzeczy w rozumieniu art. 45 k.c.

Zgodnie z art. 140 k.c. 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. Uprawnienia właściciela tradycyjnie określa się mianem **triady uprawnień**, na którą składają się:

- uprawnienie do **posiadania rzeczy**;
- uprawnienie do **korzystania z rzeczy**;
- uprawnienie do **rozporządzania rzeczą**.

Posiadanie rzeczy w ramach prawa własności to posiadanie samoistne w rozumieniu art. 336 k.c.

Korzystanie z rzeczy wskazane przez ustawodawcę w art. 140 k.c. to pobieranie pożytków i innych dochodów z rzeczy. Wskazanie to jest przykładowe i celowo niepełne – dodatkowo można wskazać, iż korzystanie polega także na używaniu rzeczy – jej zużyciu lub przetworzeniu.

Rozporządzenie rzeczą to możliwość dokonywania czynności prawnych dotyczących rzeczy, m.in. przeniesienie prawa własności (poprzez czynności pomiędzy żyjącymi, jak np. sprzedaż, darowizna lub poprzez czynność na wypadek śmierci – sporządzenie testamentu), obciążenie prawa (np. poprzez ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności lub hipoteki) czy zniesienie prawa (np. zniszczenie rzeczy lub jej porzucenie).

Prawo własności jest prawem, którego nie ogranicza żaden termin – trwa, dopóki istnieje rzecz. Może natomiast zmienić się podmiot uprawniony z racji prawa własności (np. w miejsce spadkodawcy wejdą spadkobiercy, w miejsce sprzedającego wejdzie nabywca itp.).

Granice prawa własności

47

Prawo własności doznaje **ograniczeń**, które jednak – stosownie do postanowień Konstytucji RP – mogą być wprowadzone jedynie ustawą i nie mogą godzić w istotę tego prawa. Z art. 140 k.c. wynika, że granice prawa własności wytyczają:

- ustawy;
- zasady współżycia społecznego;
- społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa.

Przepisy ograniczające prawo własności to zarówno przepisy prawa cywilnego, jak i z innych gałęzi prawa; w szczególności ograniczenia te znaleźć można w przepisach podatkowych, prawie budowlanym, przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym, przepisach o gospodarce nieruchomościami, przepisach o ochronie środowiska, o ochronie dóbr kultury, o ochronie powierzchni ziemi, o ochronie przyrody.

Większość wymienionych wyżej ograniczeń ma charakter publicznoprawny: występują w wypadku zderzenia interesu właściciela z interesem ogólnospołecznym.

Istnieją także ograniczenia prawa własności o charakterze prywatnoprawnym, kiedy zderzają się uprawnienia poszczególnych właścicieli (często sąsiadów). Tego rodzaju sytuacji dotyczą przepisy art. 144–154 k.c. Przykładowo wskazując, stosownie do regulacji tam zawartych, właściciel nieruchomości powinien m.in. powstrzymać się od działań (tzw. immisji), które

zakłócałyby ponad przeciętną miarę korzystanie z sąsiednich nieruchomości. Ograniczeniem jest także możliwość ustanowienia drogi koniecznej dla nieruchomości niemającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Przepisy te regulują także stosunki pomiędzy właścicielami przylegających do siebie gruntów w zakresie rosnących przy granicy roślin, spadających z drzew owoców, przerastających poza granice gałęzi i korzeni, utrzymania urządzeń w postaci murów, płotów, miedz, rowów itp., znajdujących się na granicy gruntów, dając z jednej strony określone uprawnienia, z drugiej zaś – nakładając pewne obowiązki.

Ochrona prawa własności

48 Prawo własności jest **chronione** w sposób szczególny, co wiąże się z jego wyjątkowym charakterem. Ochrona ta zapewniona jest przez Konstytucję RP (art. 21, 64), przepisy prawa cywilnego i przepisy innych gałęzi prawa i jest równa dla wszystkich.

Przepisy prawa cywilnego gwarantują możliwość ochrony petytoryjnej (ochrona prawa – art. 222 k.c.), ochrony posesoryjnej czyli ochrony posiadania (art. 344 k.c.), ochrony spadkobrania (art. 1029 k.c.). Właściciel otrzymuje także instrumenty do dokonania rozliczeń pomiędzy nim a samoistnym posiadaczem (art. 224–225 k.c.) oraz roszczenie o wykup gruntu zabudowanego (art. 231 § 2 k.c.). Ma możliwość skorzystania z powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.) lub powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym celem (art. 10 u.k.w.h.) celem usunięcia niepewności co do tego stanu prawnego. Przepisy gwarantują także możliwość wytoczenia powództwa przeciwegzekucyjnego, jeżeli egzekucja została skierowana do przedmiotu nie stanowiącego własności dłużnika, lecz osoby trzeciej. Własność gruntów jest chroniona także dzięki możliwości wszczęcia postępowania rozgraniczeniowego, jeśli granice gruntów stały się sporne.

Również w przepisach innych gałęzi prawa znajdują się regulacje, służące ochronie prawa własności. Są to głównie normy prawa karnego (karalność przestępstw przeciwko mieniu) i prawa administracyjnego.

Współwłasność

49 Własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (**współwłasność**); jest to definicja z art. 195 k.c.

Cechy charakteryzujące współwłasność (zgodnie z art. 195 k.c.):

- jedność przedmiotu – przedmiotem prawa jest ta sama rzecz,
- wielość podmiotów – prawo należy do kilku (co najmniej dwóch) osób fizycznych lub prawnych,
- niepodzielność wspólnego prawa (rzeczy) – każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy, żaden zaś nie ma prawa do wyodrębnionej, konkretnej części fizycznej.

WAŻNE! Współwłasność może odnosić się tylko do rzeczy.

Źródłem współwłasności mogą być:

- **czynności prawne** – np. umowa sprzedaży (kiedy prawo nabywane jest przez więcej niż jedną osobę), darowizna, testament, którym spadkodawca przeznaczył określone prawo kilku spadkobiercom, umowa o zniesienie współwłasności;
- **orzeczenia sądowe** – np. w sprawach o zniesienie współwłasności lub dział spadku;
- **zdarzenie prawne**, z którego wynika określony skutek prawny (np. zasiedzenie, budowa na cudzym gruncie dokonana przez kilka osób);

- **przepisy prawa**, które stanowią *ex lege* np. o współwłasności w wyniku dziedziczenia ustawowego, w wyniku zasiedzenia prawa własności przez kilka osób.

Współwłasność może przybrać charakter współwłasności ułamkowej lub współwłasności łącznej.

Współwłasność łączna wiąże się ze stosunkiem podstawowym – osobistym stosunkiem prawnym pomiędzy współwłaścicielami (np. stosunkiem małżeństwa, stosunkiem spółki cywilnej) – takiej zależności nie ma w wypadku współwłasności ułamkowej. Określana jest ona mianem „bezudziałowa”, co w rzeczywistości oznacza brak oznaczenia wielkości udziałów we współwłasności. Podmioty tego stosunku i tak zresztą nie mogą rozporządzać prawami wynikającymi ze współwłasności łącznej, dopóki ona istnieje. Z chwilą ustania stosunku podstawowego współwłasność łączna zmienia się we współwłasność w częściach ułamkowych.

Współwłasność łączną regulują przepisy dotyczące stosunków, z których ona wynika (czyli np. przepisy dotyczące wspólności majątkowej małżeńskiej).

Współwłasność ułamkową regulują przepisy art. 195–221 k.c.

Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Każdy też jest uprawniony do dokonywania czynności zachowawczych (art. 209 k.c.) i ma prawo do żądania zniesienia współwłasności (art. 210 zdanie pierwsze k.c.).

Współwłaścicielom w ramach współwłasności ułamkowej przysługują idealne **udziały** we wspólnym prawie własności. Udziały te są wyrażane ułamkiem. Ustawodawca wprowadził w art. 197 k.c. domniemanie, iż udziały współwłaścicieli są równe (domniemanie usuwalne), jednakże wielkość udziałów z reguły wynika ze źródła, z którego powstała współwłasność: są one określane w treści czynności prawnej czy w orzeczeniu sądu. Niekiedy także przepisy narzucają sposób wyliczenia wielkości udziału, np. w wypadku współwłasności przymusowej powstałej na podstawie przepisów u.u.w.l. (zob. nr 1065 i n.).

Każdy ze współwłaścicieli we współwłasności ułamkowej może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Może zatem udział ten zbyć (sprzedać, podarować), obciążyć (np. hipoteką) lub się go zrzec. Udział we współwłasności może być także przedmiotem egzekucji. Można też objąć go czynnością na wypadek śmierci i przeznaczyć w testamentie określönemu spadkobiercy. Uprawnień tych współwłaściciele nie mogą wyłączyć drogą umowy. Ograniczenia swobodnego rozporządzenia udziałem są nieliczne – wynikają z art. 166 § 1 k.c. (prawo pierwokupu udziału w nieruchomości rolnej, przysługujące pozostałym współwłaścicielom) i z art. 1036 k.c. (rozporządzenie udziałem w przedmiocie należącym do spadku, które wymaga zgody pozostałych spadkobierców).

Z u.u.w.l. wynikają ograniczenia rozporządzenia udziałem we współwłasności przymusowej.

WAŻNE! Wielkość udziału decyduje o zakresie uprawnienia do pobierania pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej, ponoszenia ciężarów z nią związanych, ma też wpływ na podejmowanie czynności związanych z zarządkiem rzeczą.

Współwłasność należy odróżnić od **wspólności** określonych **mas majątkowych** (a zatem nie tylko rzeczy i nie tylko aktywów), której przykładem może być wspólność majątku małżeńskiej, wspólność majątku spadkowego, a także wspólność majątku wspólników spółki cywilnej.

O różnicy stanowi przede wszystkim różnorodność praw majątkowych (nie są to tylko rzeczy) oraz to, że u podstawy tej wspólności leży określony stosunek, z którego się ona wywodzi – np. małżeństwo, spółka cywilna. Wspólność istnieje, dopóki istnieje stosunek, z którego się ona wywodzi. Nie można jej znieść, dopóki ten stosunek trwa; nie można także rozporządzać

udziałem, bowiem tego rodzaju wspólność łączy określone osoby (wspólników spółki cywilnej, małżonków) i żadne inne osoby w stosunek podstawowy, będący źródłem wspólności, nie mogą wejść. Dopiero po ustaniu tego stosunku wspólność zamienia się we współwłasność ułamkową.

O współwłasności i zarządzie zob. także nr 923 i n.

Literatura: E. Gniewek, *System prawa prywatnego*, t. 3, Warszawa 2007; Z. Radwański, *System prawa prywatnego*, t. 2, Warszawa 2008; A. Wolter, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1982.

C. Zobowiązania – ogólne pojęcia

Podstawa prawna: k.c.; rozp. Rady Ministrów z 4 grudnia 2008 r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych (Dz. U. Nr 220, poz. 1434).

a. Zobowiązanie

- 54** Zobowiązanie jest stosunkiem prawnym, w którym jedna osoba (**wierzyciel**) może żądać od drugiej (**dłużnik**) świadczenia, a ta ostatnia powinna to świadczenie spełnić. Świadczenie jest to oznaczone, określone zachowanie się dłużnika, zgodne z treścią zobowiązania, którego może domagać się wierzyciel, a które zwykle przynosi mu korzyść. Może ono polegać na działaniu lub powstrzymaniu się od działania (zaniechaniu). Zobowiązanie charakteryzuje się względnym charakterem więzi prawnej, czyli że jest ono skuteczne jedynie między stronami stosunku prawnego. Zdarza się jednak, że zobowiązanie może podlegać zwiększonej ochronie, skierowanej także przeciwko osobom spoza danego stosunku prawnego.

PRZYKŁAD: 1. Wynajmujący świadczy udostępniając przedmiot najmu (działanie) oraz nie czyniąc przeszkód najemcy (zaniechanie). 2. W przypadku najmu lokalu mieszkalnego prawa najemcy do używania lokalu są chronione podobnie jak prawa właściciela (czyli w odniesieniu do wszystkich podmiotów prawa te naruszających).

- 55** **Wierzytelność** jest prawem podmiotowym i wynika z niej dla uprawnionego wierzyciela jedno lub kilka roszczeń względem dłużnika, w zależności od treści zobowiązania. Roszczenia te mogą być realizowane w drodze przymusu przed odpowiednią władzą państwową, jeśli dłużnik nie wykonuje swego zobowiązania. Po stronie dłużnika tym uprawnieniom odpowiadają obowiązki składające się na treść długu. Jego odpowiedzialność za dług jest osobista, majątkowa i w zasadzie nieograniczona, poza wyjątkami wynikającymi najczęściej z prawa spadkowego lub z prawa rodzinnego.

Świadczenie

- 56** Świadczenie będące przedmiotem zobowiązania musi być możliwe do spełnienia. Jeśli **niemożliwość świadczenia** ma miejsce od samego początku, zobowiązanie w ogóle nie powstaje (niemożliwość pierwotna). Jeśli niemożliwość świadczenia zajdzie po powstaniu zobowiązania (niemożliwość następcza), to w zależności od przyczyny nastąpi albo wygaśnięcie

zobowiązania, jeśli żadna ze stron nie ponosi za to odpowiedzialności, albo dłużnik będzie musiał uiścić odszkodowanie.

Świadczenia mogą być jednorazowe, ciągle lub okresowe, podzielne lub niepodzielne, mające za przedmiot rzecz oznaczoną indywidualnie lub rodzajowo. Szczególnym rodzajem świadczenia jest **świadczenie pieniężne**, którego przedmiotem jest pewna wartość ekonomiczna pod postacią sumy pieniężnej. Jest ono podstawowym świadczeniem w zobowiązaniach pieniężnych.

Zasada nominalizmu i waloryzacji

Zasada nominalizmu stanowi, że wykonanie przez dłużnika zobowiązania pieniężnego następuje przez zapłatę sumy nominalnej, czyli wartości nominalnej pieniądza, także wtedy, gdy wartość ekonomiczna świadczenia w chwili zapłaty różni się od tej z chwili powstania zobowiązania (art. 358¹ § 1 k.c.).

57

Wyjątkiem od tej zasady jest umowna lub sądowa możliwość **waloryzacji świadczenia pieniężnego** (art. 358¹ § 2 i 3 k.c.). Strony mogą w umowie przewidzieć klauzulę waloryzacyjną poprzez odniesienie świadczenia w pieniądzu do innego miernika wartości, np. waluty obcej lub wartości złota. Natomiast waloryzacja sądowa ma miejsce na żądanie jednej ze stron stosunku prawnego, gdy po powstaniu zobowiązania nastąpi istotna zmiana siły nabywczej pieniądza. Wówczas sąd po rozważeniu interesów stron może zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia, przeliczając jego wartość w odniesieniu do wskaźników inflacji, średniego wynagrodzenia, itp. Waloryzacja sądowa odnosi się tylko do świadczeń pieniężnych i może mieć miejsce zupełnie wyjątkowo. Z żądaniem zmiany wysokości lub sposobu świadczenia nie może wystąpić strona prowadząca przedsiębiorstwo, jeśli świadczenie pozostaje w związku z prowadzeniem tego przedsiębiorstwa.

58

PRZYKŁAD: Jak dotychczas, w orzecznictwie sądowym jako przyczynę waloryzacji uznano tylko zjawisko hiperinflacji z przełomu lat 1989–1990.

Odsetki

Odsetki oznaczają wynagrodzenie za korzystanie z pieniędzy (lub innych rzeczy oznaczonych tylko rodzajowo), obliczone wedle pewnej stopy procentowej i dotyczą najczęściej także świadczenia pieniężnego. Mają charakter uboczny (akcesoryjny) względem świadczenia głównego między stronami, czyli bez niego nie mogą powstać. Są pobierane okresowo, co oznacza, że przedawniają się co do zasady w terminie 3 lat (art. 118 k.c.). Odsetki od sumy pieniężnej należą się tylko wtedy, gdy to wynika z czynności prawnej, z ustawy, z orzeczenia sądu albo decyzji innego właściwego organu. Jeśli wysokość odsetek nie została określona, należą się odsetki ustawowe, określane przez Radę Ministrów w drodze rozporządzenia wydawanego na podstawie art. 359 § 3 k.c. Odsetki wynikające z czynności prawnej nie mogą przekraczać wysokości tzw. **odsetek maksymalnych**, czyli czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego. Jeśli taka sytuacja wystąpi, w miejsce umówionych należą się odsetki maksymalne (art. 359 § 2¹ i 2² k.c.). Oprócz odsetek zwykłych (kapitałowych) najczęściej w obrocie występują odsetki za opóźnienie w spełnieniu świadczenia (art. 481 k.c.), pełniące funkcję odszkodowania za uchybienie przez dłużnika terminowi świadczenia pieniężnego. Jeżeli ich stopa nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Ich wysokość określa rozporządzeniem Rada Ministrów.

59

PRZYKŁAD: Opóźnienie w terminowej zapłacie czynszu przez najemcę powoduje możliwość domagania się przez wynajmującego odsetek za czas opóźnienia.

Wielość dłużników albo wierzycieli

- 60** Istnieje wówczas, gdy po jednej stronie stosunku prawnego występuje więcej niż jedna osoba. W efekcie tego mamy do czynienia ze zobowiązaniem podzielnym, niepodzielnym lub solidarnym (art. 366–378 k.c.).

WAŻNE! Zobowiązanie jest solidarne wyłącznie wówczas, jeśli wynika to z ustawy albo z czynności prawnej.

PRZYKŁAD: Z ustawy odpowiadają solidarnie m.in. sprawcy szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym (art. 441 § 1 k.c.), współnicy spółki cywilnej (art. 864 k.c.), najemcy lokalu mieszkalnego za zapłatę czynszu (art. 6881 § 1 k.c.).

- 61** Solidarność bierna dotyczy dłużników i oznacza, że wierzyciel może żądać całości albo części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregośkolwiek z dłużników zwalnia pozostałych. Każdy z dłużników odpowiada za całość długu aż do zupełnego zaspokojenia wierzyciela. Solidarność czynna dotyczy wierzycieli i polega na tym, że dłużnik może spełnić całe świadczenie do rąk jednego z nich, a przez zaspokojenie któregośkolwiek dług wygasa względem wszystkich wierzycieli. Dłużnik może wybrać wierzyciela dla spełnienia świadczenia, dopóki jeden z nich nie wytoczy przeciwko niemu powództwa; wówczas bowiem świadczenie powinno być spełnione do rąk tego wierzyciela. Po spełnieniu świadczenia przez jednego z wielu dłużników lub do rąk jednego z kilku wierzycieli wygasa zobowiązanie, ale między dłużnikami lub wierzycielami solidarnymi rodzą się najczęściej roszczenia regresowe, czyli zwrotne.

- 61¹** Często się zdarza, że kilka osób jest zobowiązanych do spełnienia w całości tego samego świadczenia (np. do naprawienia szkody) wobec jednego podmiotu na podstawie całkowicie odrębnych stosunków prawnych, a jednocześnie brak przepisu przewidującego ich solidarną odpowiedzialność. Takie przypadki nazywamy „solidarnością niewłaściwą” lub „odpowiedzialnością in solidum”. Najbardziej typową jest sytuacja, gdy jedna z osób odpowiada za szkodę z tytułu czynu niedozwolonego, zaś druga z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania z umowy. Przyjmuje się, że wówczas sąd zasądza odszkodowanie w tej samej wysokości od obu podmiotów, stosując odpowiednio zasady obowiązujące przy solidarności biernej dłużników.

PRZYKŁAD: 1. Odpowiedzialność posiadacza pojazdu samochodowego wobec poszkodowanego za szkody w następstwie spowodowania wypadku oraz odpowiedzialność ubezpieczyciela, z którym sprawca ma zawartą umowę obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej – wobec tegoż poszkodowanego. 2. Odpowiedzialność gminy za szkodę wynikłą z zajmowania lokalu bez tytułu prawnego przez osobę uprawnioną z mocy wyroku do lokalu socjalnego oraz odpowiedzialność tej osoby – wobec właściciela lokalu.

Zobowiązania podzielne lub niepodzielne (art. 379–383 k.c.) są związane z charakterem świadczenia. Świadczenie jest podzielne, jeśli może być spełnione częściowo bez istotnej zmiany przedmiotu lub wartości. W takiej sytuacji, przy wielości podmiotów, zarówno dług, jak i wierzytelność dzielą się na tyle niezależnych części, ilu jest dłużników albo wierzycieli. Części te są równe, jeśli z okoliczności nie wynika nic innego. Świadczenie pieniężne jest zawsze podzielne.

PRZYKŁAD: Jeśli dochodzi do odpowiedzialności współwłaścicieli nieruchomości za zobowiązania związane z gospodarowaniem nią, to z reguły odpowiadają oni w stosunku do wielkości ich udziałów we współwłasności, a nie w częściach równych.

Jeśli świadczenie jest niepodzielne, a chodzi o współdłużników, odpowiadają oni jak dłużnicy solidarni. Jeśli jest kilku współwierzycieli, każdy z nich może żądać całego niepodzielnego świadczenia.

Źródła zobowiązań

Źródła zobowiązań w regulacji k.c. to czynności prawne dwustronne (umowy) i jednostronne, czynny niedozwolone (delikty) i bezpodstawne wzbogacenie.

b. Umowy

Umowa jest czynnością prawną dwustronną obejmującą zgodny zamiar stron wywołania określonego skutku prawnego. Istnieje wiele **klasyfikacji umów**, dokonywanych w oparciu o różne kryteria. Najważniejsze to podziały na: umowy zobowiązujące i rozporządzające, oraz istotne w dziedzinie zobowiązań umowy jednostronnie i dwustronnie zobowiązujące – ze szczególnym uwzględnieniem umów wzajemnych, odpłatne i nieodpłatne, konsensualne i realne, nazwane i nienazwane, rezultatu i starannego działania. Umowy są jednostronnie lub dwustronnie zobowiązujące, w zależności od tego, czy obowiązek świadczenia ciąży na jednej czy na obu stronach. Jeśli zaś każda ze stron jest jednocześnie wierzycielem i dłużnikiem drugiej na zasadzie ekwiwalentności, jest to umowa wzajemna. Umowy nazwane mają swe istotne cechy (łac. *essentialia negotii*) regulowane przez przepisy prawa, choćby o charakterze dyspozytywnym. Takie wyróżnienie umów ma na celu wskazanie właściwej dla nich regulacji prawnej, co ułatwia ich zawieranie, gdyż nie trzeba wszystkiego zamieszczać w umowie. Umowy nienazwane to takie, gdzie występują elementy nieswoiste dla żadnego typu umowy nazwanej. Umowy konsensualne wymagają do ich zawarcia wyłącznie złożenia dwóch zgodnych oświadczeń woli, natomiast do zawarcia umowy realnej konieczne jest przeniesienie władztwa nad rzeczą. Kryterium odróżnienia umów odpłatnych od nieodpłatnych stanowi to, że w przypadku tych pierwszych każda ze stron ma otrzymać określoną korzyść majątkową, która zresztą nie musi stanowić ekwiwalentu świadczenia drugiej strony. W umowach rezultatu wykonanie zobowiązania ma polegać na osiągnięciu z góry założonego celu, skutku; przy umowach starannego działania – żaden rezultat z góry nie jest przewidziany, a strony mają jedynie starannie działać w określonym kierunku.

Zasada swobody umów i jej ograniczenia

65

WAŻNE! W stosunkach umownych obowiązuje zasada swobody umów, podstawowa dla prawa cywilnego. Oznacza ona, że strony mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść albo cel nie sprzeciwiały się naturze stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego (art. 353¹ k.c.).

PRZYKŁAD: Sposób rozliczenia nakładów poczynionych przez najemcę na przedmiot najmu pozostawiony jest w ramach swobody umów woli stron. Może on polegać na potrąceniu wartości nakładów z czynszu najmu.

Jak wynika z definicji, **ograniczenia** tej zasady mogą wypływać z przepisów ustawowych, przy czym chodzi tu o przepisy bezwzględnie obowiązujące, tj. zagrożone sankcją nieważności. Respektowanie natury stosunku oznacza konieczność wzięcia pod uwagę właściwości danego zobowiązania, jego treści i celu. Wymóg zgodności z zasadami współzycia społecznego jest rozumiany jako obowiązek liczenia się z zasadami słuszności, uczciwości obrotu czy dobrymi obyczajami, funkcjonującymi w społeczeństwie, ale poza systemem prawnym. Najczęstszym skutkiem zawarcia umowy zobowiązaniowej z przekroczeniem granic swobody umów będzie uznanie jej za czynność sprzeczną z ustawą (w całości lub w części) w rozumieniu art. 58 § 1 k.c.

Wzorzec umowy

66

Jest stosowany przy wielu umowach w postaci gotowego formularza (najczęściej przy umowach sprzedaży, dostawy, najmu, pożyczki bankowej, pośrednictwa itp.). Umowa, zawierana poprzez przystąpienie do kontraktu o treści z góry jednostronnie ustalonej, nazywana jest **adhezyjną**. Jest to duże ułatwienie przy umowach podobnego typu zawieranych masowo. Z drugiej strony stanowi to pewne ograniczenie swobody umów poprzez swoiste narzucenie uprzednio ustalonej koncepcji jednej strony. Z tych względów wzorzec umowy powinien być w zasadzie doręczony przed jej zawarciem i sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały dla przeciętnego odbiorcy (art. 384 § 1 i art. 385 § 2 k.c.).

Zawarcie umowy

67

Można wskazać trzy podstawowe sposoby **zawierania umów**:

- 1) **ofertę i jej przyjęcie** (art. 66–70 k.c.),
- 2) **negocjacje** (art. 72–72¹ k.c.),
- 3) **aukcję lub przetarg** (art. 70¹–70⁵ k.c.).

Każdy z tych sposobów może doprowadzić m.in. do zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością.

68

W **trybie ofertowym** do zawarcia umowy może dojść przez złożenie oferty (tj. stanowczej propozycji zawarcia umowy pochodzącej od oferenta) i przyjęcie tej propozycji przez drugą stronę. Oferta może być złożona w każdej formie (także elektronicznej). Musi być tak sformułowana, by do zawarcia umowy wystarczyło oświadczenie drugiej strony (oblata) o jej przyjęciu; powinna zatem zawierać przedmiotowo istotne elementy umowy docelowej. Jeżeli oświadczenie oferenta obejmuje jedynie intencję zawarcia umowy w przyszłości, można mówić nie o ofercie, lecz o liście intencyjnym. Także ogłoszenia, reklamy, cenniki i itp. informacje uważa się za zaproszenie do zawarcia umowy, a nie za ofertę. Ofertę można skierować do określonej osoby, kręgu osób lub do ogółu odbiorców.

Jest złożona z chwilą, gdy dojdzie do adresata tak, że mógł on się zapoznać z jej treścią. Od złożenia oferty występuje skutek prawny w postaci związaniu oferenta ofertą do czasu upływu terminu oznaczonego w niej. Jeśli czas nie został oznaczony, zastosowanie mają reguły z art. 66 § 2 k.c.

Możliwe jest tzw. modyfikujące przyjęcie oferty, tj. z zastrzeżeniem zmiany lub uzupełnienia jej treści (wówczas oferent i oblat zamieniają się rolami). W stosunkach między przedsiębiorcami modyfikujące przyjęcie oferty oznacza przyjęcie oferty z uwzględnieniem zastrzeżeń. Co do zasady przyjęcie oferty może nastąpić poprzez złożenie wyraźnego oświadczenia, ale także milcząco – przez przystąpienie do wykonania umowy.

Definicji **negocjacji** nie ma w przepisach; rozumie się przez to uzgadnianie stanowisk co do istotnych elementów przyszłej umowy. Obowiązuje strony poszanowanie dobrych obyczajów i ochrona poufnych informacji uzyskanych w toku negocjacji. Umowa zostaje zawarta, gdy porozumienie obejmie wszystkie istotne jej elementy.

69

Aukcja i przetarg to postępowania wielostronne, o charakterze eliminacyjnym, składające się z wielu czynności, w których ostatecznie dochodzi do wyboru kontrahenta z reguły poprzez ocenę zaproponowanych ofert. Uczestnicy podlegają tym samym regułom a przebieg postępowania jest sformalizowany. Charakterystyczna dla aukcji jest jedność miejsca i czasu (udział uczestników w aukcji faktycznie w jednym pomieszczeniu, bądź poprzez np. telefon czy za pomocą internetu). W przetargu natomiast po złożeniu ofert do upływu określonego terminu organizator dokonuje wyboru najkorzystniejszej spośród nich.

70

Konsument

Szczególne zasady obowiązują w stosunkach umownych między **konsumentami a przedsiębiorcami**. Za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową (art. 22¹ k.c.). Przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową (art. 43¹ k.c.).

71

WAŻNE! Przy umowie z użyciem wzorca, zawieranej przez profesjonalistę z konsumentem, konieczne jest doręczenie wzorca, chyba że chodzi o umowy powszechnie zawierane w drobnych, bieżących sprawach życia codziennego. Wszystkie postanowienia niejednoznacznie tłumaczy się na korzyść konsumenta. Nie wiążą go postanowienia nie uzgodnione indywidualnie, czyli takie, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu, jeśli kształtują jego prawa w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Są to tzw. niedozwolone klauzule umowne, a przykłady takich klauzul wymienia k.c. w art. 385³. Nie dotyczy to postanowień określających jednoznacznie główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie.

PRZYKŁAD: 1. Ochroną konsumentką są objęte sprawy wynikające ze stosunku najmu lokalu mieszkalnego związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych najemcy, gdy wynajmującym jest przedsiębiorca prowadzący działalność w zakresie najmu lokali.
2. Ochroną taką są objęte umowy wiążące konsumentów z dostawcami mediów.

Co do formy umowy – zob. nr 20 i n.

Umowa przedwstępna

72 Jest to umowa przygotowująca zawarcie umowy właściwej pomiędzy stronami, gdyż jej treścią jest zobowiązanie się do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy jako umowy docelowej (art. 389 k.c.). Umowa taka powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej przez jedną ze stron może spowodować żądanie naprawienia szkody, jaką druga strona poniosła przez to, że liczyła na jej zawarcie. W sytuacji zaś, gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, np. co do formy, strona uprawniona ma dalej idącą możliwość, gdyż może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Roszczeń tych można dochodzić w ciągu roku od dnia, kiedy umowa przyrzeczona miała być zawarta, gdyż po jego upływie ulegają przedawnieniu (art. 390 k.c.).

73 **Dodatkowe zastrzeżenia umowne.** Zastrzeżenia takie jak zadatek, umowne prawo odstąpienia, odstępnie czy kara umowna – strony mogą zamieścić w umowie w celu dodatkowego zabezpieczenia swoich interesów. **Zadatek** w rozumieniu art. 394 k.c. wręcza jedna ze stron przy zawarciu umowy drugiej stronie. Gdy umowa zostaje wykonana, podlega on zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała, a gdy to niemożliwe, podlega zwrotowi. Jednakże w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga strona może od umowy odstąpić i zadatek zachować, a jeśli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Jeśli natomiast niewykonanie umowy ma miejsce z przyczyn, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, powinien być zwrócony; tak samo w razie rozwiązania umowy.

WAŻNE! Zadatek należy odróżnić od zaliczki, która – jeśli jest wręczona przed zawarciem umowy i ostatecznie do zawarcia tejże nie dojdzie – podlega zwrotowi w wysokości, w jakiej została dana, chyba że strony inaczej się umówiły.

74 **Prawo odstąpienia** zastrzeżone w umowie (art. 395 k.c.) osłabia więź prawną między stronami. Oznacza ono, że jedna lub obie strony mogą w oznaczonym czasie od umowy odstąpić; w takiej sytuacji umowa uważana jest za niezawartą (tzw. skutek *ex tunc*). Niezwykle istotne jest oznaczenie terminu, w ciągu którego możliwe będzie skorzystanie z prawa odstąpienia, gdyż w razie braku określenia terminu omawiane zastrzeżenie umowne jest nieważne. Po odstąpieniu strony zwracają sobie już uiszczone świadczenia, natomiast za usługi oraz za korzystanie z rzeczy przez jedną ze stron należy się drugiej stronie odpowiednie wynagrodzenie. **Odstępnie** to oznaczona suma pieniężna, której zapłata daje możliwość odstąpienia od umowy, jeśli strony się tak umówiły (art. 396 k.c.). **Kara umowna**, czyli zapłata określonej sumy zastrzegana jest w umowie w miejsce odszkodowania na wypadek niewykonania albo nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego (art. 483 k.c.). Jednakże dłużnik nie może zwolnić się ze zobowiązania przez zapłatę tej kary bez zgody wierzyciela.

PRZYKŁAD: 1. Zamieszczenie w umowie najmu lub dzierżawy prawa odstąpienia ze skutkiem *ex tunc*, czyli z mocą wsteczną nie może mieć miejsca, gdyż jest sprzeczne z naturą tych stosunków jako zobowiązań o charakterze ciągłym.

2. Kara umowna może być zastrzeżona na wypadek niewykonania w terminie świadczenia wynajmującego co do udostępnienia przedmiotu najmu, natomiast nie w odniesieniu do braku świadczenia najemcy w postaci zapłaty czynszu, gdyż jest to świadczenie pieniężne.

Klauzula *rebus sic stantibus*

Klauzula ta jest wyjątkiem od niepisanej zasady, iż umów należy dotrzymywać (łac. *pacta sunt servanda*). Ta ostatnia zakłada, że zmiana sytuacji między powstaniem zobowiązania a jego wykonaniem nie powinna mieć wpływu na jego realizację. Inaczej jest, gdy z powodu **nadzwyczajnej zmiany stosunków** spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami lub groziłoby jednej ze stron rażąco stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy. Wówczas sąd może, biorąc pod uwagę interesy stron i zasady współzycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy (art. 357¹ k.c.).

75

c. Wykonanie zobowiązań

Wykonanie zobowiązania jest zasadą i strona uprawniona może się zazwyczaj tego od dłużnika domagać. Funkcjonują tutaj pewne reguły skierowane głównie do dłużnika. Przede wszystkim dłużnik winien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współzycia społecznego, a także – o ile istnieją – ustalonym zwyczajom. Dłużnik winien dołożyć przy tym **należytej staranności**. Pojęcie to oznacza staranność ogólnie wymaganą w stosunkach danego rodzaju. W zakresie prowadzonej przez dłużnika działalności gospodarczej należyta staranność określa się z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności (art. 355 k.c.).

W takim wypadku zwiększone są oczekiwania co do umiejętności, wiedzy, rzetelności, i zdolności przewidywania, a także znajomości obowiązującego prawa oraz następstw z niego wynikających w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej. Wzorzec należytej staranności ma charakter obiektywny. Jeśli zachowanie odbiega od tego wzorca, to w zależności od stopnia, w jakim to ma miejsce można mówić o niedbalstwie lub rażącym niedbalstwie.

76

PRZYKŁAD: Dokonując oceny działań zarządcy licencjonowanego, zarządzającego nieruchomością dużej wspólnoty mieszkaniowej, należałoby wymagać od niego znajomości odnoszących się do jego działalności przepisów u.g.n. Inaczej sytuacja wygląda, gdy nieruchomość to dom jednorodzinny zamieszkały przez dwóch współwłaścicieli, z których jeden sprawuje zarząd jako współwłaściciel większościowy; tutaj takie wymaganie nie zostałoby postawione.

WAŻNE! Przy wykonaniu zobowiązania przyjmuje się, że wierzyciel może żądać osobistego świadczenia dłużnika, o ile to wynika z treści czynności prawnej, z ustawy albo z właściwości świadczenia (art. 356 § 1 k.c.). W pozostałych wypadkach dłużnik może wykonać zobowiązanie z pomocą lub za pośrednictwem osób trzecich.

W szczególności, jeśli świadczenie dotyczy wymagalnej wierzytelności pieniężnej, wierzyciel nie może odmówić przyjęcia świadczenia od osoby trzeciej, choćby działała bez wiedzy dłużnika. Wierzyciel nie może także odmówić przyjęcia świadczenia częściowego w ramach wymagalnej wierzytelności, chyba że narusza to jego uzasadniony interes (art. 450 k.c.).

Wykonanie zobowiązań – zasady szczegółowe

Miejsce spełnienia świadczenia, o ile nie jest oznaczone lub nie wynika z właściwości zobowiązania, jest tym, gdzie w chwili powstania zobowiązania dłużnik miał zamieszkanie lub siedzibę. Przy świadczeniu pieniężnym reguła jest odwrotna, gdyż miejscem tym jest siedziba

77

wierzyciela (art. 454 k.c.). **Termin spełnienia świadczenia**, o ile nie wynika z właściwości zobowiązania lub nie jest oznaczony, przypada niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania (art. 455 k.c.). Dłużnik, spełniając świadczenie, może żądać od wierzyciela **pokwitowania**. Jeżeli wierzyciel go odmawia, dłużnik może wstrzymać się ze spełnieniem świadczenia albo złożyć przedmiot do depozytu sądowego. Z pokwitowaniem są związane pewne domniemania: mianowicie z pokwitowania zapłaty dłużnej sumy wynika domniemanie zapłaty należności ubocznych, zaś z pokwitowania świadczenia okresowego wynika domniemanie, że zostały spełnione świadczenia okresowe wymagalne wcześniej (art. 462, 463 i 466 k.c.). Pokwitowanie jest tylko potwierdzeniem faktów i ułatwia dowodzenie ich przez dłużnika; jednak w razie sporu może zostać zakwestionowane. Wierzyciel, który nie otrzymał zapłaty należności ubocznych lub świadczeń okresowych wymagalnych wcześniej, powinien zamieścić w pokwitowaniu wyraźne zastrzeżenie odpowiedniej treści.

PRZYKŁAD: Z pokwitowania odbioru czynszu najmu lub dzierżawy za ostatni miesiąc wynikać będzie, że zostały spełnione świadczenia wymagalne za wcześniejsze okresy.

Z art. 451 k.c. wynika, że jeśli dłużnik ma względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju (np. pieniężnych) i spełnia świadczenie w rozmiarze nie odpowiadającym wysokości należności, może przy spełnieniu świadczenia zdecydować, na który dług **zaliczyć** świadczenie. Jeśli tego nie uczyni, a przyjmie pokwitowanie, w którym wierzyciel zdecydował o zaliczeniu na poczet danego długu, traci to uprawnienie. W braku oświadczenia wierzyciela lub dłużnika spełnione świadczenie zalicza się na poczet długu wymagalnego, a jeżeli takich jest kilka, na poczet najdawniej wymagalnego. Jednakże w ramach danego długu to wierzyciel decyduje, czy świadczenie zalicza na związane z tym długiem należności uboczne (np. odsetki) czy na zaległości dotyczące świadczenia głównego.

PRZYKŁAD: Płatność czynszu w ramach najmu to wiele świadczeń okresowych, wymagalnych w różnych terminach; w efekcie każde z nich stanowi odrębny dług, chociaż tego samego rodzaju. Najemca przy zapłacie danego czynszu może zatem wskazać, za który okres spełnia świadczenie, co wierzyciel winien zaakceptować.

Depozyt sądowy

78

Dłużnik może zwolnić się ze zobowiązania poprzez złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego w następujących wypadkach przewidzianych przez k.c.:

- 1) jeżeli bez swojej winy nie wie, kto jest wierzycielem lub nie zna jego zamieszkania lub siedziby,
- 2) jeżeli wierzyciel nie ma pełnej zdolności do czynności prawnych lub przedstawiciela uprawnionego do przyjęcia świadczenia,
- 3) jeżeli powstał spór, kto jest wierzycielem,
- 4) jeżeli z powodu innych okoliczności dotyczących osoby wierzyciela świadczenie nie może być spełnione (art. 467 k.c.).

PRZYKŁAD: Po śmierci dotychczasowego właściciela nieruchomości jego spadkobiercy nie są znani; wówczas najemca lokalu w tejże nieruchomości może składać czynsz do depozytu sądowego ze skutkiem spełnienia świadczenia.

Szczegółowo sprawy depozytowe regulują art. 692–693²² k.p.c. Charakterystyczne dla tego postępowania jest to, że sąd nie bada prawdziwości twierdzeń przedstawionych przez wnioskodawcę, ograniczając się do oceny, czy według przytoczonych okoliczności złożenie do depozytu jest prawnie uzasadnione. Złożenie do depozytu jest możliwe dopiero po uzyskaniu zezwolenia sądu, z wyjątkiem pieniędzy polskich (w tym wypadku jest to możliwe przed uzyskaniem zezwolenia, ale równocześnie z ich złożeniem należy złożyć wniosek o zezwolenie).

d. Odpowiedzialność kontraktowa

Przesłanki

Odpowiedzialność kontraktowa dotyczy tylko stron zobowiązania i wiąże się z niewykonaniem albo z nienależytym wykonaniem zobowiązania przez dłużnika powodującym szkodę. W takim wypadku dłużnik jest obowiązany do jej naprawienia, chyba że związane jest to z okolicznościami, za które nie ponosi odpowiedzialności (art. 471 k.c.). Pojęcie **szkody** występuje tu w rozumieniu uszczerbku majątkowego i obejmuje stratę, jakiej doznaje mienie poszkodowanego (tzw. szkoda rzeczywista – łac. *damnum emergens*) oraz utratę korzyści, jakiej poszkodowany mógł się spodziewać, gdyby mu szkody nie wyrządzono (tzw. *lucrum cessans*). Istotnym jest także istnienie związku przyczynowego między niewykonaniem (nienależytym wykonaniem) zobowiązania a szkodą (art. 361 k.c.), rozumianą jako normalne, typowe następstwo jakiegoś zdarzenia. Naprawienie szkody ma nastąpić poprzez **odszkodowanie**, czyli wyrównanie uszczerbku. Może to być przywrócenie stanu poprzedniego czyli **restrytucja**, lub też zapłata sumy pieniężnej. Wybór należy tutaj do poszkodowanego, jednakże gdyby restrytucja była niemożliwa lub zbyt kosztowna, pozostaje poszkodowanemu roszczenie pieniężne. Jeśli poszkodowany przyczynił się do powstania szkody, obowiązek jej naprawienia ulega odpowiedniemu zmniejszeniu. Zasadniczo wysokość odszkodowania winna być ustalona wedle cen z daty jego ustalenia (art. 363 k.c.).

WAŻNE! W razie sporu wierzyciel musi udowodnić zaistnienie szkody, niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, oraz związku przyczynowego pomiędzy tymi zdarzeniami. Domniemywa się, że uchybienie zobowiązaniu jest następstwem okoliczności obciążających dłużnika. Dłużnik może się zwolnić od odpowiedzialności wykazując, że nie ponosi winy, czyli nie odpowiada za powyższe zdarzenia, jeżeli jego odpowiedzialność jest oparta o zasadę winy. Pojęcie winy obejmuje każdy jej stopień, a więc winę umyślną, jak i nieumyślną (lekko-myślność lub niedbalstwo).

Odpowiedzialność za inne osoby

Jeśli dłużnik decyduje się na wykonanie zobowiązania z **pomocą innych osób** lub powierza im to wykonanie, albo jeśli działa za niego w tym względzie przedstawiciel ustawowy, dłużnik ponosi odpowiedzialność za działanie lub zaniechanie tych osób jak za własne, mimo że jemu samemu nie można zarzucić winy (art. 474 k.c.). Jest to ostrzejsza odpowiedzialność na zasadzie ryzyka, ponoszona przez dłużnika bez względu na to, czy pomocnicy lub wykonawcy wiedzieli, że działają na rzecz innych niż dłużnik osób. Miernik staranności wobec osoby, którą dłużnik się posługuje jest taki jak ten, który zastosowano by wobec samego dłużnika.

PRZYKŁAD: Zarządca rozlicza koszty zarządu za pomocą księgowej; wobec tego obciąża go jej pomyłka na niekorzyść właścicieli powodująca większe wydatki po ich stronie.

Zwłoka

- 81** Należy odróżnić opóźnienie w spełnieniu świadczenia, z którym związana jest możliwość domagania się odsetek za czas opóźnienia (art. 481 k.c.) od **zwłoki dłużnika**, która jest opóźnieniem zawinionym. Może ona spowodować między innymi:
- 1) żądanie naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki (art. 477 k.c.);
 - 2) możliwość wykonania zastępczego przez wierzyciela z upoważnienia sądu na koszt dłużnika (art. 480 k.c.);
 - 3) w wypadkach wyjątkowych odmowę przyjęcia świadczenia i roszczenie odszkodowawcze (art. 477 § 2 k.c.). **Zwłoka wierzyciela** wystąpi, gdy bez uzasadnionego powodu bądź uchyla się on od przyjęcia świadczenia, bądź odmawia czynności, bez której świadczenie nie może być spełnione, bądź oświadcza dłużnikowi, że świadczenia nie przyjmie. Wówczas dłużnik może domagać się naprawienia wynikłej stąd szkody lub złożyć przedmiot świadczenia do depozytu sądowego (art. 486 k.c.).

Kara umowna

- 82** Kara zastrzeżona przez strony na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, należy się wierzycielowi w umówionej wysokości niezależnie od tego, czy wierzyciel poniósł szkodę. Bez odmiennej umowy żądanie wyższego odszkodowania na zasadach ogólnych nie jest dopuszczalne (art. 484 k.c.). Kara umowna ułatwia naprawienie szkody, bowiem wierzyciel może jej dochodzić bez względu na wysokość doznanej szkody. W wypadkach określonych w § 2 cyt. przepisu istnieje możliwość obniżenia kary umownej, tzw. miarkowania (jeżeli zobowiązanie w znacznej części wykonano oraz gdy kara ta jest rażąco wygórowana).

Niewykonanie umów wzajemnych

- 83** Chodzi tu o umowy, gdzie obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej jest odpowiednikiem drugiej. Ich wykonanie wiąże się z modyfikacją niektórych zasad dotyczących wykonania zobowiązań i skutków ich niewykonania. Dotyczy to przykładowo terminu spełnienia świadczeń wzajemnych, skutków zwłoki, następnie niemożliwości świadczenia. W szczególności na wypadek zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej przewidziano ustawową możliwość odstąpienia od umowy przez drugą stronę, po wyznaczeniu dodatkowego terminu do wykonania (art. 491 k.c.).

e. Czynny niedozwolone

Przesłanki odpowiedzialności

- 84** Czynny niedozwolone powodują tzw. odpowiedzialność deliktową i są kolejnym źródłem zobowiązań. Generalna formuła **deliktu** stanowi, że kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia (art. 415 k.c.). Dotyczy to również osób prawnych, gdyż osoba prawna jest obowiązana do naprawienia szkody wyrządzonej z winy jej organu (art. 416 k.c.).

WAŻNE! Przesłankami tej odpowiedzialności są:

- 1) powstanie szkody;
- 2) wystąpienie zdarzenia powodującego szkodę, będącego działaniem ludzkim lub innym zdarzeniem, z którym ustawa łączy obowiązek odszkodowawczy;
- 3) związek przyczynowy pomiędzy tymi faktami.

Rozumienie pojęć związku przyczynowego i szkody jest identyczne, jak przy odpowiedzialności kontraktowej, z pewnym wyjątkiem. Mianowicie w przypadku deliktów polegających na naruszeniu dóbr osobistych człowieka, w tym uszkodzeniu ciała, rozstroju zdrowia czy wręcz pozbawieniu życia, kompensacji podlega także **szkoda niemajątkowa**. W takim bowiem wypadku można się domagać zadośćuczynienia pieniężnego za doznaną krzywdę (art. 444 w zw. z art. 445 k.c., art. 446 § 4 k.c., art. 448 k.c.).

Zasady odpowiedzialności

Pierwszeństwo przy odpowiedzialności deliktowej ma **zasada winy**. Odpowiedzialność powstaje tutaj tylko w przypadku, gdy czyn sprawcy jest zawiniony. Oznacza to jego bezprawność od strony obiektywnej, czyli sprzeczność z przepisami prawa względnie naruszenie nakazów szeroko rozumianej ostrożności wymaganej przez zasady współżycia oraz wadliwość zachowania się sprawcy od strony subiektywnej. Ta ostatnia jest związana z wadliwością podejmowania decyzji przez sprawcę. Odpowiedzialność cywilna, o jakiej mowa, ma miejsce bez względu na stopień winy sprawcy (umyślna, nieumyślna). Zawinienie musi wykazać podmiot dochodzący odszkodowania. Sprawca może się uwolnić od odpowiedzialności poprzez ekskulpację, czyli wykazanie, że nie ponosi winy. Odpowiedzialność ta jest **wyłączona** w przypadku osób niepełnoletnich w rozumieniu art. 425 k.c. Wyłączenie takie ma miejsce także w sytuacji obrony koniecznej oraz stanu wyższej konieczności (art. 423 i 424 k.c.).

85

Zasada ryzyka oznacza surowszą odpowiedzialność za sam skutek zdarzenia sprawczego i jako wyjątek musi być wprost przewidziana w przepisach. Odnośne przepisy przewidują też możliwość egzoneracji, czyli uwolnienia się od odpowiedzialności. Ma to miejsce zwykle w przypadku wyrządzenia szkody wyłącznie wskutek siły wyższej bądź wyłącznie z winy poszkodowanego lub osoby trzeciej, za którą nie ponosi odpowiedzialności.

86

PRZYKŁAD: Jeśli szkoda powstała w związku z wyrzuceniem, wylaniem lub spadnięciem przedmiotu z jakiegos pomieszczenia, odpowiada za nią na zasadzie ryzyka ten, kto pomieszczenie zajmuje, niezależnie od tego, czy – przykładowo – wyrzucił ten przedmiot (art. 433 k.c.). Za szkodę wyrządzoną przez zawalenie się budowli lub oderwanie się jej części odpowiedzialny jest także na zasadzie ryzyka samoistny posiadacz budowli (art. 434 k.c.), choć nie można mu zarzucić zaniedbań w związku z wzniesieniem budowli i jej konserwacją.

Trzeci rodzaj, odpowiedzialność na **zasadzie słuszności**, przewiduje k.c. w przypadkach wyjątkowych, gdy nie wchodzi w grę ani wina, ani ryzyko, ale odszkodowanie winno być przyznane ze względu na zasady współżycia społecznego (art. 417², 428, 431 § 2 k.c.).

WAŻNE! Za szkodę odpowiada nie tylko sprawca bezpośredni, ale również podżegacz, czyli osoba nakłaniająca do wyrządzenia szkody, oraz pomocnik, czyli osoba pomagająca wyrządzić szkodę, jak również paser, czyli osoba, która świadomie skorzystała z wyrządzonej szkody (art. 422 k.c.). Odpowiedzialność jednego lub kilku sprawców, oraz podżegaczy i pomocników jest solidarna (art. 441 § 1 k.c.).

Odpowiedzialność za czyn cudzy

- 87** Wyróżnia się ją oprócz odpowiedzialności za czyn własny sprawcy. Dotyczy to w szczególności sytuacji, gdy ktoś powierza drugiemu wykonanie jakiejś czynności; wówczas odpowiada za szkodę wyrządzoną przez sprawcę przy wykonywaniu powierzzonej mu czynności (art. 429 k.c.). Zwolnić go może to, że nie ponosi winy w wyborze tego podmiotu albo gdy wykonanie czynności powierzył podmiotowi, który w zakresie swej działalności zarobkowej trudni się wykonywaniem takich czynności.

PRZYKŁAD: Inwestor, który powierza wykonanie robót budowlanych wyspecjalizowanemu przedsiębiorstwu budowlanemu, nie odpowiada za szkodę wyrządzoną przez jego pracowników przy wykonywaniu zleconych robót.

Surowiej, gdyż na zasadzie ryzyka, kształtuje się odpowiedzialność zwierzchnika za podwładnego, któremu powierzył on wykonanie czynności pod swoim kierownictwem (art. 430 k.c.). Zwierzchnik odpowiada bowiem za szkodę wyrządzoną z winy tej osoby przy wykonywaniu powierzzonej jej czynności, niezależnie od tego, czy można jemu przypisać winę.

Inne wypadki

- 88** Pozostałe przypadki odpowiedzialności z tytułu czynów niedozwolonych dotyczą odpowiedzialności za zwierzęta, związanej z prowadzeniem przedsiębiorstwa lub zakładu za pomocą sił przyrody, za szkodę wyrządzoną przez produkt niebezpieczny oraz odpowiedzialności Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego i osób prawnych za szkody wyrządzone przez funkcjonariuszy.

f. Bezpodstawne wzbogacenie

Przesłanki

- 89** **Bezpodstawne wzbogacenie** to ostatnie już źródło zobowiązań. Do powstania zobowiązania dochodzi w razie spełnienia trzech przesłanek:
- 1) ma miejsce przesunięcie majątkowe, czyli przejście jakiejś korzyści z majątku jednego podmiotu do majątku drugiego;
 - 2) istnieje związek między wzbogaceniem, a zubożeniem rozumiany jako dwa aspekty tego samego zdarzenia;
 - 3) wzbogacenie się musi nastąpić bez podstawy prawnej.

PRZYKŁAD: 1. Przedsiębiorstwo przysporzyło korzyści odbiorcom, dostarczając wodę i odprowadzając ścieki z nieruchomości bez umowy. 2. Ktoś płaci omyłkowo przelewem bankowym pewną kwotę osobie, która nie jest wierzycielem. 3. Rolnik nawozi pod uprawy pole orne częściowo należące do sąsiada.

- 90** Przy zaistnieniu powyższych przesłanek wzbogacony zobowiązany jest **do wydania zubożonemu korzyści** w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości (art. 405 k.c.). Obowiązek wydania korzyści obejmuje także wszystko, co w razie zbycia, utraty lub uszkodzenia zostało uzyskane w zamian tej korzyści lub jako naprawienie szkody. Jeśli wzbogacony

bezpłatnie rozporządził korzyścią na rzecz osoby trzeciej, do zwrotu obowiązana jest ta osoba (art. 407 k.c.). Istotne jest, że jeśli ten, kto korzyść uzyskał, zużył ją lub utracił w taki sposób, że nie jest już wzbogacony, obowiązek zwrotu wygasa. Wyjątkiem jest sytuacja, gdy powinien był on liczyć się z obowiązkiem zwrotu; wtedy odpowiada mimo braku wzbogacenia.

PRZYKŁAD: Nie dochodzi do wygaśnięcia obowiązku zwrotu w przypadku, gdy wzbogacony zużył uzyskaną korzyść na zapłatę swoich długów. Korzyść bowiem nadal istnieje, gdyż polega na zmniejszeniu po jego stronie pasywów.

WAŻNE! Roszczenia z bezpodstawnego wzbogacenia mogą być dochodzone wyłącznie wówczas, gdy u podstaw uzyskania korzyści nie leży ani czynność prawna, ani przepis ustawy, ani orzeczenie sądu, ani decyzja administracyjna.

Możliwy jest **zbieg podstaw odpowiedzialności** z tego tytułu oraz z tytułu czynu niedozwolonego. Będzie tak w sytuacji, gdy jedno zdarzenie jest czynem niedozwolonym, w efekcie którego powstała szkoda, oraz równocześnie w wyniku tego zdarzenia nastąpiło wzbogacenie na skutek uzyskania korzyści majątkowej (np. kradzież). Wówczas można wybrać podstawę dochodzenia roszczenia, o ile oba nie są przedawnione (art. 414 k.c.). Natomiast w przypadku, gdy chodzi o zobowiązanie wynikające z czynności prawnej, wyłączone jest alternatywne dochodzenie świadczenia w oparciu o bezpodstawne wzbogacenie.

91

PRZYKŁAD: Do dochodzenia roszczeń najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów poczynionych na przedmiot najmu winny mieć zastosowanie przepisy normujące stosunek najmu, a nie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Nienależne świadczenie

Odmianą bezpodstawnego wzbogacenia jest nienależne świadczenie, które polega na tym, że uzyskanie korzyści cudzym kosztem następuje pod postacią świadczenia, a więc w wykonaniu zobowiązania (art. 410 k.c.). Ma ono miejsce wówczas, gdy:

- 1) ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył;
- 2) jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, lub gdy
- 3) czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

92

PRZYKŁAD: 1. Odpadnie podstawa świadczenia, jeśli ktoś spełnił świadczenie na podstawie wyroku sądowego, który następnie został uchylony. 2. Spełnienie świadczenia na podstawie nieważnej czynności prawnej ma miejsce, gdy następuje to w wyniku umowy sprzedaży nieruchomości bez wymaganej formy aktu notarialnego (a więc nieważnej).

Nie można żądać zwrotu świadczenia nienależnego między innymi wówczas, gdy spełniający wiedział, że nie był do niego zobowiązany, oraz gdy spełnienie świadczenia nastąpiło przed terminem wymagalności roszczenia lub w celu realizacji zobowiązania przedawnionego.

Roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia przedawniają się na zasadach ogólnych (art. 118 k.c.), co oznacza zazwyczaj dłuższe terminy niż w przypadku innych, choćby umownych, stosunków prawnych.

Literatura: B. Baran, *Prawo cywilne dla zarządców nieruchomości*, Warszawa 2009; W. Czachórski, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 2002; *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, red. G. Bieniek, Warszawa 2007; *System Prawa Prywatnego*, t. 5, *Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. E. Łętowska, Warszawa 2006; *System Prawa Prywatnego*, t. 6, *Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. A. Olejniczak, Warszawa 2009.

D. Prawo spadkowe

Podstawa prawna: księga IV k.c.

a. Zagadnienia ogólne

- 93** Prawo spadkowe normuje losy praw i obowiązków majątkowych przysługujących osobie fizycznej w sytuacji jej śmierci. Założeniem tej regulacji jest bowiem kontynuacja stosunków prawnych o charakterze majątkowym. Prawo spadkowe określa więc zasady przejścia praw i obowiązków majątkowych zmarłego na określone podmioty oraz inne aspekty majątkowe związane ze śmiercią osoby fizycznej, które jednak nie są spadkobraniem.
- 94** **Przedmiotem dziedziczenia** są prawa i obowiązki majątkowe zmarłego, które z chwilą jego śmierci przechodzą na jedną lub kilka osób, według zasad dziedziczenia uregulowanych w kodeksie cywilnym (art. 922 § 1 k.c.), z wyłączeniem jednakże tych praw i obowiązków, które bądź są ściśle związane z osobą spadkodawcy, bądź przechodzą na oznaczone osoby niezależnie od tego, czy są one spadkobiercami (art. 922 § 2 k.c.). Do spadku należą także obowiązki, które wprowadziły nie obciążały spadkodawcy, bo nie wynikały ze stosunków prawnych istniejących za jego życia, ale powstały w związku ze śmiercią spadkodawcy lub później i zaliczane są do długów spadkowych. Do tej grupy obowiązków (długów spadkowych) należą koszty pogrzebu spadkodawcy w takim zakresie, w jakim pogrzeb ten odpowiada zwyczajom przyjętym w danym środowisku, koszty postępowania spadkowego, obowiązek zaspokojenia roszczeń o zachówek oraz obowiązek wykonania zapisów zwykłych i poleceń, jak również inne obowiązki przewidziane w przepisach księgi IV kodeksu cywilnego (art. 922 § 3 k.c.). Nie należą natomiast do spadku prawa i obowiązki publicznoprawne, osobiste, rodzinne oraz te, które z mocy przepisów szczególnych przechodzą na oznaczone osoby, bez względu na to, czy są one spadkobiercami.
- 95** Pojęciem „**otwarcia spadku**” określa się zespół skutków prawnych śmierci danej osoby w zakresie jej praw i obowiązków majątkowych. Spadek otwiera się zawsze z chwilą śmierci spadkodawcy (art. 924 k.c.) i w tym samym czasie spadkobiercy nabywają prawa i obowiązki zmarłego, które podlegają dziedziczeniu (art. 925 k.c.), a osoba uprawniona z tytułu zapisu windykacyjnego nabywa z tą chwilą przedmiot zapisu (art. 981¹ § 1 k.c.). Chwilę zgonu ustala się na podstawie aktu zgonu. Chwila otwarcia spadku decyduje także o zdolności spadkobiercy do dziedziczenia, zdolności zapisobiercy windykacyjnego do nabycia przedmiotu zapisu, składzie majątku spadkowego, skuteczności zapisu windykacyjnego.

Dziedziczenie jest przejściem na spadkobiercę praw i obowiązków majątkowych zmarłego pod tytułem ogólnym. Oznaczona osoba wstępuje tym samym w ogół praw i obowiązków majątkowych spadkodawcy z mocy samego prawa. Jeżeli jest kilku spadkobierców, nabywają oni wspólnie spadek jako całość. Prawa każdego z nich do spadku wyrażają się ułamkiem, tj. częścią idealną, niewyodrębnioną. Powołanie do spadku może wynikać bądź z testamentu, bądź z ustawy (art. 926 § 1 k.c.). Dziedziczenie ustawowe co do całości spadku następuje wtedy, gdy spadkodawca nie powołał spadkobiercy albo gdy żadna z osób, które powołał, nie chce lub nie może być spadkobiercą (art. 926 § 2 k.c.). Z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, dziedziczenie ustawowe co do części spadku następuje wtedy, gdy spadkodawca nie powołał do tej części spadkobiercy albo gdy którakolwiek z kilku osób, które powołał do całości spadku, nie chce lub nie może być spadkobiercą (art. 926 § 3 k.c.).

96

Potencjalny **spadkobierca** nabywa spadek tylko wtedy, gdy spełnia określone przez prawo wymagania. Spadkobiercą może być osoba fizyczna i osoba prawna pod pewnymi warunkami. Osoba fizyczna ma zdolność dziedziczenia od chwili swojego urodzenia się, gdyż z tą chwilą nabywa zdolność do bycia podmiotem jakichkolwiek praw. Aby stać się spadkobiercą, osoba fizyczna musi żyć w chwili otwarcia spadku i musi przeżyć spadkodawcę (art. 927 § 1 k.c.). Wynika z tego, że nie może być spadkobiercą osoba, która zmarła przed spadkodawcą, równocześnie ze spadkodawcą lub też w chwili otwarcia spadku jeszcze się nie urodziła. Jednakże dziecko poczęte, a jeszcze nienarodzone w chwili otwarcia spadku, ma zdolność dziedziczenia, ale pod warunkiem że urodzi się żywe (art. 927 § 2 k.c.). Osoba prawna może być spadkobiercą tylko wtedy, jeżeli istnieje w chwili otwarcia spadku (art. 927 § 1 k.c.), bo dopiero od chwili powstania może być podmiotem jakichkolwiek praw. Jednakże fundacja ustanowiona w testamencie, choć nie istnieje w chwili otwarcia spadku, może zostać spadkobiercą, pod warunkiem, że zostanie wpisana do rejestru fundacji w terminie dwóch lat od ogłoszenia testamentu (art. 927 § 3 k.c.).

97

W niektórych sytuacjach faktycznych względy natury etycznej przemawiają przeciwko temu, aby dana osoba dziedziczyła po spadkodawcy. Wyłączeniu takiej osoby od dziedziczenia służy instytucja **niegodności dziedziczenia**, uregulowana w art. 928 k.c. Spadkobierca w pewnych wypadkach może być zatem uznany przez sąd za niegodnego dziedziczenia (art. 928 k.c.). Niegodność nie następuje więc z mocy prawa, ale wymaga wydania orzeczenia sądownego. Ma ono doniosłe skutki, bo osoba uznana za niegodną dziedziczenia wyłączona jest od dziedziczenia, tak jakby nie dożyła otwarcia spadku (art. 928 § 2 k.c.). Nadto nie ma też prawa do zachowku i zapisu (art. 972 k.c.).

98

b. Powołanie do spadku

Powołanie do spadku może wynikać bądź z ustawy, bądź z testamentu. Obowiązująca zasada swobody testowania sprawia, że każdy ma możliwość decydowania o tym kto zostanie jego spadkobiercą. Spadkodawca może zatem dowolnie rozporządzić swoim majątkiem na wypadek śmierci w drodze testamentu. Osoby powołane w ten sposób do dziedziczenia nie muszą być spokrewnione ze spadkodawcą. Dopiero, gdy spadkodawca nie sporządził testamentu lub testament jest nieważny, czy też został odwołany, albo też osoby w nim wskazane nie dożyły otwarcia spadku, zostały uznane za niegodne dziedziczenia lub odrzuciły spadek z testamentu – w grę wchodzi dziedziczenie ustawowe.

99

c. Dziedziczenie ustawowe

100 Dziedziczenie ustawowe jest system reguł wskazujących, które z osób najbliższych spadkodawcy, w jakiej kolejności i w jakiej części są powołane do dziedziczenia. Porządek dziedziczenia ustawowego jest ściśle określony. Prawo spadkowe wyróżnia pięć grup podmiotów, które powołane są do spadku z ustawy. Grupy te dochodzą do dziedziczenia w ustalonej kolejności, w ten sposób, że jeśli grupa wcześniejsza dochodzi do dziedziczenia – dalsza grupa jest od niego wyłączona. Kolejno są to:

- małżonek spadkodawcy (za wyjątkiem małżonka w separacji i pod pewnymi warunkami w trakcie rozwodu) oraz zstępni spadkodawcy (czyli jego dzieci, wnuki, czy prawnuki) – art. 931 k.c.,
- jeżeli spadkodawca nie pozostawił zstępnych, dziedziczy małżonek spadkodawcy, jego rodzice i rodzeństwo w określony przez kodeks cywilny sposób, przy czym dziedziczenie przez rodziców zawsze wyprzedza dziedziczenie przez rodzeństwo spadkodawcy – art. 932 k.c.,
- jeżeli spadkodawca nie pozostawił małżonka, zstępnych, rodziców, rodzeństwa ani zstępnych rodzeństwa, do spadku powołani są dziadkowie spadkodawcy – art. 934 k.c.,
- jeżeli spadkodawca nie pozostawił ani małżonka, ani żadnych krewnych z wyższych grup, w grę wchodzi dziedziczenie z ustawy przez dzieci małżonka spadkodawcy, czyli pasierbów, o ile ich naturalni rodzice nie żyli w chwili otwarcia spadku – art. 934¹ k.c.,
- w ostatniej kolejności, w braku małżonka spadkodawcy, jego krewnych i dzieci małżonka spadkodawcy, dziedziczy gmina ostatniego miejsca zamieszkania spadkodawcy, a pod pewnymi warunkami w jej miejsce Skarb Państwa – art. 935 § 3 k.c.

d. Dziedziczenie testamentowe

101 Każda osoba fizyczna, posiadająca zdolność testowania, w drodze czynności prawnej ma możliwość zadysonowania swoim majątkiem na wypadek śmierci. Tą czynnością prawną jest testament.

Testament

102 Testament z jednej strony jest dokumentem, który zawiera oświadczenie woli testatora, z drugiej strony jest określoną przez prawo spadkowe czynnością prawną. Jest to jedyna czynność prawna, w której osoba fizyczna może rozrządzić swoim majątkiem na wypadek śmierci (art. 941 k.c.). Nie jest więc dopuszczalne ani zawarcie umowy dziedziczenia, ani też dokonanie darowizny na wypadek śmierci. Zdolność testowania posiadają tylko osoby mające pełną zdolność do czynności prawnych (art. 944 § 1 k.c.), to znaczy te, które są pełnoletnie i nie zostały ubezwłasnowolnione. Czynność prawna będąca testamentem ma określone cechy:

- jest to czynność jednostronna, gdyż oświadczenie woli testatora nie jest kierowane do żadnej osoby czy też organu, a co więcej – nie musi być nikomu znane;
- musi być sporządzona w formie ściśle przez prawo określonej, gdyż inaczej jest nieważna (art. 958 k.c.);
- testament może być sporządzony i odwołany tylko osobiście przez spadkodawcę (art. 944 § 2 k.c.), nie można go sporządzić ani przez przedstawiciela ustawowego, ani przez pełnomocnika, ani też nie jest możliwe upoważnienie osoby trzeciej do wskazania spadkobierców lub ich wyboru spośród kilku określonych przez spadkodawcę osób;
- spadkodawca może w każdym czasie odwołać zarówno cały testament, jak i jego poszczególne postanowienia (art. 943 k.c.), co oznacza, że nie można zrzec się odwołania testa-

mentu lub zobowiązać się do jego nieodwołania, gdyż takie oświadczenia spadkodawcy, jako sprzeczne z prawem, byłyby nieważne;

- za życia spadkodawcy testament nie wywołuje żadnych zmian w jego sferze majątkowej ani nie daje żadnych praw osobom, które mocą testamentu mają być powołane do spadku;
- skutki testamentu powstają dopiero z chwilą śmierci spadkodawcy.

Oprócz powołania spadkobiercy testament może zawierać inne rozrządzenia na wypadek śmierci spadkodawcy, np. zapis zwykły, zapis windykacyjny, polecenie, wydziedziczenie, powołanie wykonawcy testamentu.

O dopuszczalnej formie testamentu przepisy spadkowe mówią w art. 949–958 k.c. Z uwagi na formę, testamenty dzielą się na testamenty **zwykłe i szczególne**. Testamenty zwykłe mogą być sporządzane w każdych okolicznościach i ich ważność nie jest ograniczona pod względem czasowym. Do tej grupy testamentów zalicza się testament własnoręczny, testament notarialny i testament allograficzny. Inne, szczególne formy testamentu, są dopuszczalne tylko w określonych okolicznościach faktycznych. Testament sporządzony bez zachowania właściwej formy jest nieważny (art. 958 k.c.).

Nadto testament jest nieważny, jeżeli został sporządzony (art. 945 § 1 k.c.):

- w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, spowodowanym np. chorobą psychiczną, niedorozwojem umysłowym lub innym – nawet przemijającym – zaburzeniem czynności umysłowych spadkodawcy;
- pod wpływem błędu uzasadniającego przypuszczenie, że gdyby spadkodawca nie działał pod wpływem błędu, nie sporządziłby testamentu tej treści;
- pod wpływem groźby, bez względu na to, od kogo ona pochodzi i czego dotyczy.

Testament może zawierać nadto rozrządzenie tylko jednego spadkodawcy (art. 942 k.c.).

Powołanie spadkobiercy testamentowego

Wyrazem **swobody testowania** jest zasada, że spadkodawca może powołać do całości lub części spadku jedną lub kilka osób (art. 959 k.c.). Termin „powołanie do spadku” oznacza powołanie do ogółu praw i obowiązków spadkodawcy, a nie przeznaczenie danej osobie w testamencie określonych przedmiotów, czy też praw majątkowych. Jeżeli spadkodawca powołał spadkobiercę do całości spadku, to osoba ta nabywa wszystkie prawa oraz obowiązki majątkowe zmarłego i wyłączone jest w takiej sytuacji dziedziczenie ustawowe. Jeżeli spadkobierca testamentowy został powołany do części spadku, to nabywa on ułamkowo określoną część praw i obowiązków zmarłego, a pozostałą część nabywają spadkobiercy ustawowi.

103

Spadkobiercą testamentowym może być każda osoba fizyczna, która żyje w chwili otwarcia spadku i przeżyje spadkodawcę, oraz osoba prawna, która w tej chwili istnieje, jak również fundacja, która została ustanowiona w testamencie (art. 927 k.c.). Do spadkobiercy testamentowego mają zastosowanie przepisy o niegodności dziedziczenia (art. 928 i n. k.c.). Jeżeli spadkodawca powołał do spadku lub do oznaczonej części spadku kilku spadkobierców, nie określając ich udziałów spadkowych, dziedziczą oni w częściach równych (art. 960 k.c.). Jeżeli natomiast spadkodawca przeznaczył oznaczonej osobie w testamencie poszczególne przedmioty majątkowe, przedmioty te wyczerpują prawie cały spadek, a równocześnie zachodzą wątpliwości, czy spadkodawca chciał powołać zapisobiercę zwykłego czy też spadkobiercę – wówczas osobę tę poczytuje się nie za zapisobiercę zwykłego, ale za spadkobiercę powołanego do całości spadku. Jeżeli takie rozrządzenie zostało dokonane na rzecz kilku osób, osoby te poczytuje się w razie wątpliwości za powołane do całego spadku w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi wartości przeznaczonych im przedmiotów (art. 961 k.c.).

104

Zastrzeżenie warunku lub terminu uczynione przy powołaniu spadkobiercy testamentowego uważane jest za nieistniejące (art. 962 zdanie pierwsze k.c.). Oznacza to, że ustanowienie spadkobiercy będzie traktowane jako bezwarunkowe i nieograniczone żadnym

105

terminem. Jeżeli jednak z treści testamentu lub z okoliczności wynika, że bez takiego zastrzeżenia spadkobierca nie zostałby powołany, powołanie spadkobiercy jest nieważne (art. 962 zdanie drugie k.c.). Przepisów wyżej wymienionych nie stosuje się jednak, gdy ziszczenie się lub nieziszczenie się warunku albo nadejście terminu nastąpiło przed otwarciem spadku (art. 962 zdanie trzecie k.c.), gdyż w takiej sytuacji w chwili otwarcia spadku nie ma już miejsca stan niepewności.

Niezależnie od powyższych zasad dotyczących powoływania spadkobierców, możliwe jest jeszcze podstawienie i przyrost.

106 **Podstawienie** polega na tym, że spadkodawca ustanawia spadkobiercę testamentowego na wypadek, gdyby inna osoba powołana do spadku z ustawy lub z testamentu nie chciała albo nie mogła być spadkobiercą (art. 963 k.c.). Według prawa spadkowego nie jest jednak dopuszczalne podstawienie polegające na tym, że spadkodawca zobowiązuje spadkobiercę do zachowania nabytego spadku i do pozostawienia go, na wypadek śmierci lub innego zdarzenia, innej osobie, wskazanej przez spadkodawcę w testamencie (art. 964 zdanie pierwsze k.c.). Jeżeli spadkodawca poczynił taki zapis, to ma on jedynie znaczenie podstawienia, o jakim mowa w art. 962 k.c. Jeżeli jednak z treści testamentu lub z okoliczności wynika, że spadkobierca bez takiego ograniczenia nie byłby powołany, powołanie spadkobiercy jest nieważne (art. 964 zdanie drugie k.c.).

107 Instytucja **przyrostu** likwiduje wątpliwości, jakie mogłyby powstać w sytuacji, gdyby jeden z potencjalnych spadkobierców testamentowych z różnych przyczyn nie stał się ostatecznie spadkobiercą. Istniałaby bowiem wtedy niepewność, czy należny mu udział ma przypaść pozostałym spadkobiercom testamentowym, czy też spadkobiercom ustawowym. Prawo spadkowe przewiduje, że jeżeli spadkodawca powołał kilku spadkobierców testamentowych, a jeden z nich nie chce lub nie może być spadkobiercą, przeznaczony dla niego udział, w braku odmiennej woli spadkodawcy, przypada pozostałym spadkobiercom testamentowym w stosunku do przypadających im udziałów (art. 965 k.c.).

e. Zapis testamentowy zwykły i windykacyjny

108 **Zapis zwykły** jest rodzajem rozrządzenia testamentowego spadkodawcy, mocą którego spadkobierca ustawowy lub testamentowy ma obowiązek spełnić określone świadczenia majątkowe na rzecz oznaczonej osoby, tj. zapisobiercy (art. 968 § 1 k.c.). To świadczenie może polegać na dowolnym działaniu albo zaniechaniu, byleby przedstawiało korzyść majątkową dla zapisobiercy. Może polegać na przeniesieniu na zapisobiercę własności rzeczy, przeniesieniu na niego innego prawa majątkowego, wypłaceniu określonej sumy pieniężnej jednorazowo lub w formie świadczeń powtarzających się, spełnieniu pewnych usług, ustanowieniu na rzecz zapisobiercy prawa majątkowego, które do tej pory nie istniało, np. ustanowieniu służebności, dożywocia, odrębnej własności lokalu. Z chwilą śmierci spadkodawcy prawa te nie przechodzą jednak automatycznie na uprawnionego. Pomiedzy uprawnionym a zobowiązanym powstaje stosunek prawny o charakterze względnym, zapisobierca jest wierzycielem, a obciążony zapisem dłużnikiem. Zapisobierca nabywa jedynie roszczenie o spełnienie świadczenia objętego zapisem.

109 **Zapis windykacyjny**, w odróżnieniu od zapisu zwykłego, pozwala na urzeczywistnienie woli spadkodawcy już z chwilą jego śmierci. Skutkuje on bowiem automatycznym przejściem na osobę uprawnioną własności rzeczy, przejściem innego prawa majątkowego lub powstaniem prawa objętego tym zapisem już w chwili otwarcia spadku. Zapis windykacyjny można ustanowić tylko w testamencie sporządzonym w formie aktu notarialnego (art. 981¹ k.c.).

Nie wszystkie przedmioty i prawa mogą być objęte zapisem windykacyjnym. Z instytucji tej skorzystać można tylko co do praw i przedmiotów, które dają się zindywidualizować. Zgodnie z art. 981 § 2 k.c. przedmiot zapisu windykacyjnego może być:

- rzecz oznaczona co do tożsamości, tj. przedmiot materialny (art. 45 k.c.), istniejący, zindywidualizowany, w tym ruchomość, jak i nieruchomości,
- zwykłe prawo majątkowe, tj. każde prawo, które można przenieść w drodze czynności prawnej na inną osobę, o wartości majątkowej w obrocie,
- przedsiębiorstwo tj. zorganizowany zespół składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, w rozumieniu art. 55¹ k.c.,
- gospodarstwo rolne, tj. grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami, lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego (art. 55³ k.c.).

Niezależnie od tego spadkodawca może w testamencie ustanowić dwa prawa w celu przekazania osobie uprawnionej w drodze zapisu windykacyjnego. Prawa te powstaną dopiero w chwili śmierci spadkodawcy i z tą samą chwilą przejdą na rzecz zapisobiercy windykacyjnego. Prawami tymi jest użytkowanie w rozumieniu art. 252 i n. k.c. oraz służebność w rozumieniu art. 285 i n. k.c.

Bliższe informacje na temat zapisu zwykłego i windykacyjnego zawarte zostały w rozdziale dotyczącym nabycia nieruchomości na podstawie prawa spadkowego.

f. Polecenie testamentowe

Polecenie jest rodzajem rozrządzenia testamentowego, mocą którego spadkodawca zobowiązuje spadkobiercę (ustawowego lub testamentowego) albo zapisobiercę do oznaczonego działania lub zaniechania, nie czyniąc nikogo wierzycielem (art. 982 k.c.). Polecenie może mieć na celu interes spadkodawcy, osoby obciążonej poleceniem, osoby trzeciej, interes społeczny. Polecenie nie tworzy stosunku zobowiązaniowego w rozumieniu prawa zobowiązań, ale jedynie obowiązek określonego działania, które może, ale nie musi mieć wartości majątkowej. Osoba obciążona poleceniem nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej za jego niewykonanie. Wykonanie polecenia jest długiem spadkowym (art. 1033 k.c.). Określone osoby mogą żądać wykonania polecenia, chyba że ma ono na celu wyłącznie korzyść obciążonego poleceniem. Z roszczeniem o wykonanie polecenia do sądu może wystąpić każdy spadkobierca, wykonawca testamentu, a w przypadku gdy polecenie ma na względzie interes społeczny – także właściwy organ państwowy (art. 985 k.c.).

110

g. Wykonawca testamentu

Wykonawca testamentu jest osobą, która została powołana w testamencie do zrealizowania ostatniej woli zmarłego. **Wykonawców może kilku** (art. 986 § 1 k.c.). Każdy wykonawca testamentu musi posiadać pełną zdolność do czynności prawnych (musi być to osoba pełnoletnia i nie ubezwłasnowolniona). Spadkodawca może powołać też wykonawcę testamentu do sprawowania zarządu całym spadkiem, jego zorganizowaną częścią lub oznaczonym składnikiem (art. 986¹ k.c.). W szczególności wykonawca testamentu może być powołany tylko do zarządzania zorganizowaną częścią spadku, jak np. przedsiębiorstwem czy gospodarstwem rolnym. Spadkodawca może też powołać wykonawcę testamentu **tylko do sprawowania zarządu przedmiotem zapisu windykacyjnego**, do chwili objęcia tego przedmiotu we władanie przez osobę, na której rzecz uczyniono zapis windykacyjny (art. 990¹ k.c.).

111

Jeżeli osoba powołana wyraża zgodę na pełnienie obowiązków wykonawcy, może przystąpić do ich realizacji już od momentu otwarcia spadku. Nikt jednak **nie ma obowiązku przyjąć powierzonej mu przez spadkodawcę funkcji**. W takiej sytuacji osoba powołana powinna przed sądem spadku oświadczyć swoją negatywną wolę w tym przedmiocie.

Rolą wykonawcy (o ile spadkodawca nie określił tego odmienne w testamentie) jest zarządzanie majątkiem spadkowym zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, spłacenie długów spadkowych (w tym wykonanie zapisów zwykłych i poleceń), wydanie osobie, na której rzecz został uczyniony zapis windykacyjny, przedmiotu tego zapisu, wydanie majątku spadkowego spadkobiercom zgodnie z ostatnią wolą spadkodawcy i przepisami prawa, a w każdym razie niezwłocznie po dokonaniu działu spadku (art. 988 § 1 i 3 k.c.). Ponieważ zakres praw i obowiązków wykonawcy testamentu jest bardzo szeroki, posiada on czynną i bierną legitymację procesową w sprawach wynikających z zarządu spadkiem, jego zorganizowaną częścią lub oznaczonym składnikiem. Może również pozywać w sprawach o prawa należące do spadku i być pozwany w sprawach o długi spadkowe (art. 988 § 2 k.c.).

Funkcja wykonawcy testamentu ustaje w przypadku wypełnienia przez niego wszystkich obowiązków, do jakich był powołany. Gaśnie ona także z chwilą jego śmierci i utraty przez niego pełnej zdolności do czynności prawnych. Z ważnych powodów wykonawca testamentu może zostać także zwolniony przez sąd spadku (art. 990 k.c.).

Do wzajemnych roszczeń między spadkobiercą a wykonawcą testamentu, wynikających ze sprawowania zarządu spadkiem, jego zorganizowaną częścią lub oznaczonym składnikiem stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu za wynagrodzeniem (art. 989 § 1 k.c.). Wykonawca natomiast ma względem spadkobierców **roszczenie o wynagrodzenie za pełnienie funkcji**. Może on także żądać zwrotu wydatków, które poczynił w związku z pełnieniem obowiązków i zwolnienia z zobowiązań, które w tym celu zaciągnął. Jego wynagrodzenie i koszty zarządu należą do długów spadkowych (art. 989 § 2 k.c.).

h. Zachowek

112 Prawo do zachowku chroni spadkobierców ustawowych od niekorzystnych rozrządzeń testamentowych w zakresie spadkobrania, stanowi też ochronę przed pokrzywdzeniem ich poprzez ustanowienie zapisu windykacyjnego czy dokonywanie przez spadkodawcę darowizn. Roszczenie o zachowek może być realizowane przeciwko spadkobiercom testamentowym, ale także przeciwko spadkobiercom ustawowym, a nawet przeciwko osobom, które nie są spadkobiercami, ale uzyskały od spadkodawcy zapis windykacyjny albo darowiznę. Zgodnie z art. 991 k.c. prawo do zachowku wyraża się **możliwością żądania od zobowiązanego zapłaty określonej sumy pieniężnej, która stanowi równowartość pewnego ułamka części, w jakiej osoby powołane do spadku z ustawy dziedziczyłyby spadek, gdyby doszło do dziedziczenia ustawowego**. Jeżeli uprawniony nie otrzymał należnego mu zachowku bądź w postaci uczynionej przez spadkodawcę darowizny, bądź w postaci powołania do spadku, bądź w postaci zapisu, przysługuje mu przeciwko spadkobiercy roszczenie o zapłatę sumy pieniężnej potrzebnej do pokrycia zachowku albo do jego uzupełnienia. Osobami uprawnionymi do zachowku są zstępni spadkodawcy, jego małżonek oraz rodzice spadkodawcy (art. 991 § 1 k.c.). Uprawnienie tych osób zależy jest od tego, czy w danej sytuacji faktycznej byłiby oni powołani do dziedziczenia z mocy ustawy. Zachowek nie przysługuje jednak tym osobom, które zrzekły się dziedziczenia (art. 1048, 1049 k.c.), zostały uznane za niegodnych dziedziczenia (art. 928 k.c.), odrzuciły spadek przypadający im z ustawy (art. 1020 k.c.), zostały wydziedziczone (art. 1008 k.c.). **Zachowek zawsze jest oznaczony pewną kwotą pieniężną**. Jej wysokość uzależniona jest od trzech czynników: wielkości udziału spadkowego, osobistych kwalifikacji uprawnionego i wartości spadku, o czym traktują przepisy art. 991–997 k.c.

Prawo do zachowku może być zrealizowane w ten sposób, że spadkodawca może na rzecz uprawnionego poczynić darowizny, może go powołać do spadku jako spadkobiercę lub uczynić na jego rzecz zapis zwykły lub zapis windykacyjny w testamencie. Dopiero, gdy uprawniony nie otrzymał od spadkodawcy nic w drodze wyżej wymienionych czynności albo otrzymał mniej niż wynosi jego zachówek, może żądać od osób zobowiązanych zapłaty sumy stanowiącej wysokość zachowku lub potrzebnej do jego uzupełnienia. Roszczenie takie realizowane jest poprzez wytoczenie powództwa o zapłatę przeciwko zobowiązanemu. Przepisy prawa spadkowego określają w sposób szczegółowy zakres odpowiedzialności poszczególnych osób zobowiązanych do zapłaty zachowku i wynikające stąd dalsze uprawnienia tych podmiotów (art. 992–999, 1003–1006 k.c.). **W pierwszej kolejności za zachowki odpowiadają spadkobiercy.** Jeżeli uprawniony nie może otrzymać od spadkobiercy należnego mu zachowku, osobą zobowiązaną do zapłaty zachowku jest zapisobierca windykacyjny (art. 999¹ k.c.). W sytuacji gdy uprawniony nie może otrzymać zachowku od spadkobiercy lub osoby, na której rzecz został uczyniony zapis windykacyjny, w pewnych okolicznościach może żądanie swoje skierować do osoby, która otrzymała od spadkodawcy darowiznę (art. 1000–1001 k.c.).

Roszczenia uprawnionego z tytułu zachowku oraz roszczenia spadkobierców o zmniejszenie zapisów zwykłych i poleceń (związane z obowiązkiem zapłaty zachowku) **przedawniają się z upływem pięciu lat od ogłoszenia testamentu** (art. 1007 § 1 k.c.). Jeżeli nie ma testamentu, roszczenie to przedawnia się z upływem pięciu lat od otwarcia spadku. Natomiast roszczenie przeciwko osobie obowiązanej do uzupełnienia zachowku z tytułu otrzymania od spadkodawcy zapisu windykacyjnego lub darowizny przedawnia się z upływem pięciu lat od otwarcia spadku (art. 1007 § 2 k.c.).

W pewnych okolicznościach spadkodawca może jednak pozbawić osoby uprawnione prawa do zachowku. Dotyczy to sytuacji zawnionego, nieetycznego i obraźliwego zachowania się osoby uprawnionej względem przyszłego spadkodawcy. Przesłanki pozbawienia prawa do zachowku, tj. **wydziedziczenia** określone zostały w art. 1008 k.c. **Przyczyna wydziedziczenia musi być w testamencie wyraźnie określona.** Jeżeli z treści testamentu nie wynika, dlaczego spadkodawca dokonał wydziedziczenia, wydziedziczenie jest nieważne (art. 1009 k.c.). Podobnie nie jest ważne wydziedziczenie oparte na podstawie, która w rzeczywistości nie istnieje. Skutki wydziedziczenia nie rozciągają się jednak na zstępnych wydziedziczonego, to znaczy jego dzieci czy wnuki (art. 1011 k.c.). Osobom tym przysługuje ich własne prawo do zachowku, jeżeli oczywiście spadkodawca powołał w testamencie do dziedziczenia inną osobę.

i. Przyjęcie i odrzucenie spadku oraz przyjęcie i odrzucenie zapisu windykacyjnego

Nabycie spadku nie jest obowiązkiem spadkobiercy, ale jedynie jego uprawnieniem. Od woli spadkobiercy zależy więc czy z prawa do nabycia spadku skorzysta. Spadkobierca może spadek przyjąć wprost (bez ograniczenia odpowiedzialności za długi spadkowe), może przyjąć spadek z dobrodziejstwem inwentarza (z ograniczeniem odpowiedzialności za długi spadkowe), może również spadek odrzucić (art. 1012 k.c.). Jedynie gmina i Skarb Państwa, dziedziczący jako spadkobierca ustawowy, nie mogą spadku odrzucić i nie muszą też składać oświadczenia o sposobie przyjęcia spadku. W stosunku do tych podmiotów spadek zawsze uważa się za przyjęty z dobrodziejstwem inwentarza (art. 1023 k.c.).

Od momentu otwarcia spadku do momentu przyjęcia bądź odrzucenia spadku sytuacja prawna spadkobiercy jest niepewna i z tego względu nie może on uzyskać stwierdzenia nabycia

spadku ani aktu poświadczenia dziedziczenia, nie może zbyć spadku. Za długi spadkowe odpowiada jedynie z majątku spadkowego.

Spadkobierca może wyrazić swoją wolę w przedmiocie przyjęcia lub odrzucenia spadku w terminie sześciu miesięcy od dnia, kiedy dowiedział się o tytule swego powołania (art. 1015 § 1 k.c.). Termin nie ulega przedłużeniu (za wyjątkiem sytuacji z art. 1017 k.c.). W stosunku do spadkobiercy małoletniego termin zaczyna biec dopiero wtedy, kiedy o tytule powołania do spadku dowiedział się jego przedstawiciel ustawowy (najczęściej rodzic), a względem osoby ubezwłasnowolnionej o biegu terminu decyduje wiedza jego opiekuna prawnego.

Jeżeli spadkobierca w wyżej wskazanym terminie nie złożył żadnego oświadczenia, uważany jest za tego, który przyjął spadek (art. 1015 § 2 k.c.). Co więcej, zasadą jest, że jego **milczenie jest równoznaczne z prostym przyjęciem spadku**, to znaczy bez ograniczenia odpowiedzialności za długi spadkowe. Tylko pewna grupa spadkobierców jest pod tym względem uprzywilejowana i niezłożenie przez nich w ustawowym terminie żadnego oświadczenia powoduje, że nabywają oni spadek z dobrodziejstwem inwentarza. Do grupy tej, zgodnie z art. 1015 § 2 i art. 1016 k.c., należą osoby niemające pełnej zdolności do czynności prawnych, osoby, co do których istnieją podstawy do ich całkowitego ubezwłasnowolnienia, osoby prawne, oraz osoby, które same oświadczenia nie złożyły, ale dziedziczą z innymi współspadkobiercami, którzy nabyli spadek z dobrodziejstwem inwentarza (obojętnie, czy ze względu na złożenie oświadczenia o przyjęciu spadku z dobrodziejstwem inwentarza, czy też ze względu na przynależność do uprzywilejowanej grupy spadkobierców).

Oświadczenie o przyjęciu lub odrzuceniu spadku jest niepodzielne, co oznacza, że spadkobierca nie może spadku w części przyjąć, a w części odrzucić. Od zasady tej istnieją trzy **wyjątki** (art. 1014 i 1022 k.c.):

- spadkobierca, który jest powołany do części spadku z tytułu podstawienia, w razie równoczesnego powołania do dziedziczenia innej części spadku z tytułu ustawy lub testamentu, może przyjąć część przypadającą mu z tytułu podstawienia, a odrzucić część przypadającą mu z innego tytułu, lub odwrotnie;
- spadkobierca, któremu przypada udział spadkowy z tytułu przyrostu może odrzucić ten udział z równoczesnym przyjęciem udziału przypadającego mu z testamentu jako spadkobiercy powołanemu;
- spadkobierca, który jest powołany do spadku zarówno z mocy testamentu, jak i ustawy może odrzucić spadek jako spadkobierca testamentowy, a przyjąć spadek jako spadkobierca ustawowy.

Także zapisobierca windykacyjny może zdecydować, czy zapis przyjąć, czy odrzucić. Decyzję tę może podjąć w ciągu 6 miesięcy od pozyskania wiadomości, iż istnieje zapis windykacyjny na jego rzecz. Brak oświadczenia w tym terminie będzie oznaczał, że zapisobierca przyjął zapis windykacyjny (art. 981⁵ k.c. w zw. z art. 1015 k.c.).

Oświadczenie o przyjęciu lub odrzuceniu spadku, jak i zapisu windykacyjnego musi być **bezw warunkowe i nie może być ograniczone żadnym terminem**. Nadto jest ono nieodwołalne (art. 1018 § 1 i 2 k.c.). Jeżeli spadkobierca złożył oświadczenie pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, to jest ono nieważne. **Oświadczenie o przyjęciu lub odrzuceniu spadku składa się przed sądem lub przed notariuszem** (art. 1018 § 3 k.c.). Można je złożyć ustnie lub na piśmie, można je złożyć także przez pełnomocnika. Jeżeli jednak złożone jest w formie pisemnej, podpis składającego oświadczenie musi być urzędowo poświadczony. **To samo dotyczy pełnomocnictwa** – musi ono być pisemne, z podpisem urzędowo poświadczonym (art. 1018 § 3 k.c.).

W imieniu osób, które nie mają zdolności do czynności prawnych (są małoletnie lub ubezwłasnowolnione), oświadczenie składają ich przedstawiciele ustawowi, tj. rodzice lub opiekunowie. Osoba o ograniczonej zdolności do czynności prawnych może złożyć takie oświadczenie sama, ale za zgodą przedstawiciela ustawowego (art. 17 k.c.). Nadto jeżeli oświadczenie ma

polegać na odrzuceniu spadku lub przyjęciu go wprost przez osobę, która nie ma pełniej zdolności do czynności prawnych, zezwolenia musi udzielić sąd opiekuńczy.

Osoby prawne składają oświadczenie za pośrednictwem swoich organów (art. 38 k.c.).

Różnica pomiędzy spadkobiercami, którzy przyjęli spadek wprost a tymi którzy przyjęli go z dobrodziejstwem inwentarza, polega na zasadach ich odpowiedzialności za długi spadkowe. Spadkobierca, który spadek przyjął wprost, za długi spadkowe odpowiada bez żadnych ograniczeń i odpowiada zarówno majątkiem spadkowym, jak i własnym. Spadkobierca, który przyjął spadek z dobrodziejstwem inwentarza, za długi spadkowe odpowiada zarówno majątkiem spadkowym, jak i osobistym, ale jego odpowiedzialność jest ograniczona kwotowo. Odpowiada tylko do wysokości ustalonego w inwentarzu stanu czynnego spadku (art. 1031 k.c.).

Spadkobierca, który oświadczył, że spadek odrzuca, zostaje wyłączony od dziedziczenia, tak jakby nie dożył otwarcia spadku (art. 1020 k.c.). Przy dziedziczeniu ustawowym w miejsce spadkobiercy, który odrzucił spadek, mogą zostać powołani jego zstępni (dzieci, wnuki) lub też do dziedziczenia mogą dojść dalsi krewni zmarłego, należący do dalszej grupy spadkobierców ustawowych. Przy dziedziczeniu testamentowym mogą wchodzić w grę różne sytuacje. Jeżeli spadek odrzuci jedyny spadkobierca testamentowy, dojdzie do dziedziczenia ustawowego. Jeżeli takie oświadczenie złoży jeden spośród kilku dziedziców testamentowych, to – w zależności od woli spadkodawcy – może dojść do przyrostu, częściowego dziedziczenia ustawowego, podstawienia. Możliwych przypadków jest tu wiele.

Jeżeli spadkobierca, który odrzucił spadek, wcześniej objął go w swoje posiadanie i zarządzał nim, to rozliczenia pomiędzy nim a spadkobiercami, którzy spadek definitywnie odziedziczyli dokonywane są na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 1021 k.c.). W pewnych okolicznościach odrzucenie spadku może być też krzywdzące dla wierzycieli osoby dokonującej tej czynności. Każdy z wierzycieli, którego wierzytelność istniała w chwili odrzucenia spadku, może wtedy wystąpić do sądu z powództwem o uznanie odrzucenia spadku za bezskuteczne względem siebie. Jeżeli zostanie wydany taki wyrok, wierzyciel może dochodzić swojej należności ze spadku, tak jakby spadkobierca odrzucający spadek przyjął go. Z powództwem takim można wystąpić tylko wówczas, gdy spadkobierca, który spadek odrzucił, był niewypłacalny w chwili dokonywania tej czynności, a nadto tylko w terminie sześciu miesięcy od czasu, kiedy wierzyciel dowiedział się o odrzuceniu spadku, i nigdy nie później niż przed upływem trzech lat od odrzucenia (art. 1024 k.c.).

j. Stwierdzenie nabycia spadku i stwierdzenie nabycia przedmiotu zapisu windykacyjnego

Zasadą jest, że spadkobiercy nabywają spadek z chwilą śmierci spadkodawcy i z tą samą chwilą przechodzi na uprawnionego przedmiot zapisu windykacyjnego. Przejście na te osoby praw i obowiązków zmarłego nie jest jednak nigdzie uzewnętrznione. Udokumentowanie tych zdarzeń następuje w postanowieniu sądu o stwierdzeniu nabyci spadku lub w akcie poświadczenia dziedziczenia, który wydaje notariusz. Określają one, kto i w jakiej części jest spadkobiercą zmarłego oraz kto nabył zapis windykacyjny.

Postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku i akt poświadczenia dziedziczenia nie mogą być wydane zanim wszyscy znani spadkobiercy nie złożą oświadczeń o przyjęciu lub odrzuceniu spadku, lub zanim nie upłynie termin sześciu miesięcy od otwarcia spadku (art. 1026 k.c.). Ze stwierdzenia nabycia spadku i zarejestrowania aktu poświadczenia dziedziczenia płynie bardzo istotne domniemanie prawne, że osoba, która uzyskała stwierdzenie nabycia spadku lub uzyskała akt poświadczenia dziedziczenia, jest spadkobiercą (art. 1025 § 2 k.c.). Jeżeli jednak zdarzy się, że w odniesieniu do tego samego spadku wydano postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku oraz odrębnie akt poświadczenia dziedziczenia, to ustawa daje pierwszeństwo temu pierwszemu, tj. postanowieniu sądu. Z tych względów przeciwko

domniemaniu wynikającemu ze stwierdzenia nabycia spadku nie można powoływać się na domniemanie płynące z zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia (art. 1025 § 3 k.c.). Z domniemania, że osoba, która uzyskała stwierdzenie nabycia spadku lub uzyskała akt poświadczenia dziedziczenia jest spadkobiercą, wynika zasada, że względem osoby trzeciej, która nie rości sobie praw do spadku z tytułu dziedziczenia, spadkobierca może udowodnić swe prawa tylko stwierdzeniem nabycia spadku lub zarejestrowanym aktem poświadczenia dziedziczenia (art. 1027 k.c.). Osoba wymieniona w postanowieniu sądu lub akcie poświadczenia dziedziczenia jest bowiem uważana za spadkobiercę. Jeżeli osoba, która uzyskała stwierdzenie nabycia spadku lub akt poświadczenia dziedziczenia w rzeczywistości jednak nie była spadkobiercą, w specjalnym postępowaniu przed sądem postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku może zostać zmienione lub uchyleniu ulegnie akt poświadczenia dziedziczenia. Jednak w okresie, kiedy rzekomy spadkobierca legitymował się wyżej wymienionymi dokumentami, mógł rozporządzać prawami spadkowymi na rzecz osób trzecich (np. sprzedawać przedmioty wchodzące w skład spadku, dokonywać darowizn, przyjmować od dłużników świadczenia z tytułu wierzytelności spadkowych). Kontrahenci rzekomego spadkobiercy są w takiej sytuacji szczególnie chronieni (art. 1028 k.c.). Jeżeli przy dokonywaniu czynności nie wiedzieli, że stwierdzenie nabycia spadku lub akt poświadczenia dziedziczenia jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, czynności te pozostają względem nich w pełni skuteczne (nabywają kupione lub darowane rzeczy, nie muszą jeszcze raz spełniać świadczenia na rzecz prawowitych spadkobierców). Wszystkie te rozporządzenia będą więc skuteczne wobec rzeczywistych spadkobierców. Natomiast jeżeli osoba trzecia, dokonując określonej czynności z rzekomym spadkobiercą, wiedziała o powyższej niezgodności lub przy dołożeniu należytych starań mogła się o niej dowiedzieć, nie podlega żadnej ochronie.

- 117** Te same zasady obowiązują w zakresie **stwierdzenia nabycia przedmiotu zapisu windykacyjnego** (art. 1029¹ k.c.). Postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia przedmiotu zapisu windykacyjnego, czy notarialny akt poświadczający nabycie tego przedmiotu nie mogą być wydane zanim wszyscy zapisobiercy nie złożą oświadczeń o przyjęciu lub odrzuceniu zapisu, lub zanim nie upłynie termin do złożenia tych oświadczeń (art. 1026 k.p.c. w związku z art. 1029¹ k.p.c.). Ze stwierdzenia nabycia przedmiotu zapisu windykacyjnego lub zarejestrowania aktu poświadczenia dziedziczenia obejmującego zapis windykacyjny, wynika domniemanie, że osoba, która uzyskała takie stwierdzenie jest zapisobiercą windykacyjnym danego przedmiotu lub prawa (art. 1025 § 2 k.c.). Stwierdzenie nabycia przedmiotu zapisu windykacyjnego jest dowodem na to, że dana osoba nabyła określony przedmiot czy prawo w drodze zapisu windykacyjnego (art. 1027 k.c.). Domniemanie to może zostać obalone tylko w postępowaniu o zmianę postanowienia o stwierdzeniu nabycia zapisu windykacyjnego lub o uchylenie aktu poświadczenia dziedziczenia, w trybie art. 679 k.p.c. Jeżeli domniemany zapisobierca windykacyjny rozporządzał prawami wynikającymi z zapisu na rzecz osób trzecich, a następnie orzeczenie lub akt go legitymujący zostały uchylone czy zmienione – kontrahenci jego uzyskują ochronę w trybie art. 1028 k.c.

k. Odpowiedzialność za długi spadkowe

- 118** Przedmiotem spadku są nie tylko różnego rodzaju prawa ale i obowiązki majątkowe spadkodawcy. Do **długów spadkowych** należą takie, które obciążały spadkodawcę w chwili śmierci i nie wygasły z tą datą oraz takie, które powstały po otwarciu spadku, ale są ściśle związane z faktem śmierci spadkodawcy (art. 922 i 923 k.c.). W tej ostatniej grupie wyróżnić należy w szczególności takie długi jak: koszty pogrzebu spadkodawcy, koszty postępowania spadkowego, obowiązek zaspokojenia roszczeń o zachówek; obowiązek wykonania zapisów zwykłych i poleceń.

Co do zasady za długi spadkowe odpowiadają spadkobiercy. W razie ustanowienia zapisu windykacyjnego, w pewnym zakresie za długi te odpowiadają też osoby, na rzecz których uczyniono zapis windykacyjny. Odpowiedzialność za długi spadkowe jest zróżnicowana także z uwagi na takie okoliczności, jak: czas dochodzenia roszczenia, przedmiot, z jakiego możliwie jest zaspokojenie wierzyciela, limit kwotowy odpowiedzialności, liczba podmiotów zobowiązanych. Nadto pewne odrębności rządzą zobowiązaniami wynikającymi z zaspokojenia roszczeń o zachówek oraz wykonaniem zapisów zwykłych i poleceń.

Odpowiedzialność spadkobierców za długi spadkowe do czasu przyjęcia spadku ograniczona jest pod względem przedmiotowym. Ponieważ nie wiadomo czy przyjmą oni spadek czy odrzucają, w tym okresie niepewności ich odpowiedzialność za długi spadkowe ogranicza się tylko do przedmiotów spadkowych (art. 1030 zdanie pierwsze k.c.). Do tego czasu bowiem masa spadkowa jest wyodrębniona pod względem odpowiedzialności za długi, od majątku własnego spadkobiercy. Od chwili przyjęcia spadku, z punktu widzenia odpowiedzialności za długi spadkowe, przestają istnieć dwie odrębne masy majątkowe, bo majątek spadkobiercy składa się od tej chwili z jego dotychczasowego majątku osobistego i majątku spadkowego. Od przyjęcia spadku spadkobiercy odpowiadają zatem za długi spadkowe bez ograniczeń przedmiotowych, to znaczy zarówno z majątku spadkowego, jak i swoim własnym majątkiem (art. 1030 zdanie drugie k.c.). Ich odpowiedzialność może być jednak ograniczona pod względem kwotowym, w zależności od tego, czy miało miejsce proste przyjęcie spadku, czy też przyjęcie spadku z dobrodziejstwem inwentarza.

Spadkobierca, który przyjął spadek wprost, odpowiada za długi spadkowe bez żadnych ograniczeń kwotowych (art. 1031 § 1 k.c.). Przyjęcie takie może nastąpić poprzez złożenie, w terminie sześciu miesięcy od daty uzyskania wiadomości o tytule swego powołania, oświadczenia o prostym przyjęciu spadku przed sądem lub przed notariuszem. Spadkobiercy, którzy nie złożyli żadnego oświadczenia w tym terminie, co do zasady również uważani są za przyjmujących spadek wprost (art. 1012 i 1015 k.c.).

119

Spadkobierca, który przyjął spadek z dobrodziejstwem inwentarza, co prawda odpowiada za długi spadkowe zarówno majątkiem spadkowym, jak i własnym, ale jego odpowiedzialność jest ograniczona do wartości ustalonego w inwentarzu stanu czynnego spadku (art. 1031 § 2 zdanie pierwsze k.c.). Ograniczenia tego nie stosuje się jednak, gdy spadkobierca podstępnie nie podał do inwentarza przedmiotów należących do spadku albo podał do inwentarza nieistniejące długi (art. 1031 § 2 zdanie drugie k.c.). Przyjęcie spadku z dobrodziejstwem inwentarza ma miejsce wówczas, gdy spadkobierca w terminie do sześciu miesięcy od czasu, kiedy uzyskał wiadomość o tytule swego powołania do spadku, złożył oświadczenie przed sądem lub notariuszem o przyjęciu spadku w taki właśnie sposób. Za przyjmującego spadek z dobrodziejstwem inwentarza uważa się także osobę, która nie złożyła w powyższym terminie żadnego oświadczenia, ale nie ma ona pełnej zdolności do czynności prawnych lub istnieją podstawy do jej całkowitego ubezwłasnowolnienia, albo też w sytuacji, gdy spadkobierca jest osobą prawną (art. 1015 § 2 k.c.). Z dobrodziejstwem inwentarza przyjmuje też spadek osoba, która sama nie złożyła żadnego oświadczenia, ale dziedziczy wspólnie z innymi spadkobiercami, którzy spadek przyjęli z dobrodziejstwem inwentarza (art. 1016 k.c.).

120

Spadkobierca, który przyjął spadek z dobrodziejstwem inwentarza, ma obowiązek zapoznania się ze spisem inwentarza i uregulowania długów w nim wykazanych oraz innych długów, które są mu znane. Jeżeli na spłatę tych długów przeznaczył sumę równą wartości stanu czynnego spadku, to jest on zwolniony od dalej idącej odpowiedzialności za długi spadkowe. Jeżeli majątek spadkowy nie wystarcza na zaspokojenie wszystkich wierzycieli, wówczas spadkobierca, który spłacił niektóre długi spadkowe, wiedząc o istnieniu innych, odpowiada za te długi ponad wartość stanu czynnego spadku, jednakże tylko do takiej wysokości, w jakiej byłby obowiązany je zaspokoić, gdyby należycie spłacał wszystkie długi (art. 1032 § 2 k.c.). Jeżeli nie wiedział o istnieniu innych długów, ponosi on odpowiedzialność za niespłacone długi tyl-

ko do wysokości różnicy między wartością ustaloną w inwentarzu stanu czynnego spadku a wartością świadczeń spełnionych na zaspokojenie długów, które spłacił (art. 1032 § 1 k.c.).

121 Niezależnie od powyższych zasad istnieją pewne **wspólne reguły dla wypadków odpowiedzialności nieograniczonej oraz ograniczonej**. I tak:

- za zapisy zwykle i polecenia spadkobiercy odpowiadają zawsze tylko do wartości stanu czynnego spadku (art. 1033 k.c.),
- do chwili działu spadku spadkobiercy odpowiadają wobec wierzycieli solidarnie (art. 1034 § 1 zdanie pierwsze k.c.). Oznacza to, że wierzyciel może żądać spełnienia świadczenia od jednego ze współspadkobierców, od niektórych lub od wszystkich łącznie. Jeżeli jeden spadkobierca spełnił świadczenie, może on żądać zwrotu od pozostałych spadkobierców w częściach, które odpowiadają ich udziałom w spadku (art. 1034 § 1 zdanie drugie k.p.c.),
- od chwili działu spadku spadkobiercy odpowiadają za długi spadkowe w stosunku do wielkości ich udziałów (art. 1034 § 2 k.c.). Wierzyciel spadkowy może dochodzić od spadkobiercy tylko części długu, odpowiadającej udziałowi tego spadkobiercy. Spadkobierca, który przyjął spadek z dobrodziejstwem inwentarza, odpowiada tylko do wysokości wartości otrzymanej schedy.

122 **Za długi spadkowe odpowiadają też zapisobiercy windykacyjni**, gdyż instytucja zapisu windykacyjnego jest zbliżona do spadkobrania. Skutki następstwa prawnego po spadkodawcy w obu przypadkach powstają już w chwili jego śmierci. Odpowiedzialność zapisobiercy windykacyjnego za długi spadkowe jest jednak ograniczenia w stosunku do odpowiedzialności spadkobierców. Zapisobierca windykacyjny odpowiada bowiem za długi spadkowe zawsze tylko do wartości przedmiotu zapisu windykacyjnego, według stanu i cen z chwili otwarcia spadku (art. 1034³ k.c.).

123 Wzajemna relacja odpowiedzialności spadkobierców i zapisobierców windykacyjnych jest następująca:

- jeżeli jest minimum dwóch spadkobierców, do chwili działu spadku obowiązuje zasada solidarnej odpowiedzialności spadkobierców i zapisobierców windykacyjnych za długi spadkowe (art. 1034¹ § 1 k.c.). Wierzyciel może więc dochodzić swojego roszczenia według swego wyboru albo od wszystkich zobowiązanych, albo od części z nich, albo tylko od niektórych, a zaspokojenie wierzyciela przez jednego z nich zwalnia pozostałych z tego obowiązku (art. 366 k.c.). Odpowiedzialność spadkobierców może podlegać przy tym licznym ograniczeniom, w tym ograniczeniom kwotowym w związku z przyjęciem spadku z dobrodziejstwem inwentarza. Odpowiedzialność zapisobierców windykacyjnych także jest limitowa kwotowo (art. 1034³ k.c.). Ich solidarna odpowiedzialność względem wierzyciela będzie ograniczona zatem do wartości wspólnej. Rozliczenie między spadkobiercami a zapisobiercami windykacyjnymi następuje proporcjonalnie do wartości otrzymanych przez nich przysporzeń. Spadkobiercom uwzględnia się ich udział w wartości ustalonej w inwentarzu stanu czynnego spadku (art. 1034¹ § 2 k.c.),
- jeżeli jest tylko jeden spadkobierca, relacja jego odpowiedzialności za długi spadkowe względem odpowiedzialności osoby, na rzecz której uczyniono zapis windykacyjny, jest odmienna. Ich wspólna odpowiedzialność względem wierzycieli ma charakter proporcjonalny do wartości otrzymanych przysporzeń (art. 1034² k.c.), gdyż przy jednym spadkobiercy dział spadku nie będzie miał miejsca, a zatem przepis art. 1034¹ k.c. nie będzie stosowany.

Omawiając odpowiedzialność zapisobierców windykacyjnych, trzeba mieć na uwadze, że powyższe zasady dotyczą tylko długów spadkowych. Z uwagi na fakt nabycia przedmiotu zapisu windykacyjnego przez uprawnionego już w chwili otwarcia spadku, różnego rodzaju ciężary

i koszty związane ściśle z tym przedmiotem, a powstałe po śmierci spadkodawcy, będą obciążać tylko zapisobiercę.

1. Wspólność majątku spadkowego do chwili działu spadku

Jeżeli spadek odziedziczyło kilku spadkobierców, to powstaje taka sytuacja, że z tytułu praw majątkowych, które do tej pory przysługiwały jednej osobie, tj. spadkodawcy, uprawnionych jest kilka podmiotów, tj. spadkobierców. Od chwili otwarcia spadku powstaje wówczas między współspadkobiercami **wspólność praw i obowiązków należących do spadku**, która trwa aż do chwili działu spadku. Żadnemu ze spadkobierców nie przysługują wówczas wyłączne prawa do poszczególnych rzeczy, ale jedynie ułamkowo określony udział w przedmiotach należących do spadku. Stosuje się tu odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych (art. 1035 k.c.), tj. przepisy art. 199–209 k.c. Każdy ze spadkobierców może w tym okresie: posiadać poszczególne przedmioty spadkowe, zarządzać nimi, wykonywać wszelkie czynności faktyczne i prawne oraz dochodzić wszelkich roszczeń, których celem jest zachowanie i ochrona wspólnych praw spadkobierców. Każdy ze spadkobierców może czerpać korzyści ze spadku w takim zakresie, jaki odpowiada jego udziałowi w spadku. Wysokość udziału spadkobiercy decyduje też o tym, w jakim zakresie będzie on ponosił ciężary i wydatki związane ze spadkiem. Do dokonania czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu (a zatem dotyczą zbywania lub obciążania przedmiotów należących do spadku), wymagana jest jednak zgoda wszystkich spadkobierców.

124

Spadkobierca może zbyć jednak udział, który mu przysługuje w spadku (art. 1051 k.c.). **Umowa zbycia udziału spadkowego** musi być zawarta w **formie aktu notarialnego**, gdyż w przeciwnym wypadku jest nieważna (art. 1052 k.c.). Zbycie to może polegać na sprzedaży, darowiznie lub zamianie i oznacza, że współspadkobierca przenosi na inną osobę wszystkie prawa i obowiązki, jakie przysługują mu z tytułu dziedziczenia. Nabywca wstępuje wówczas we wszystkie prawa i obowiązki spadkobiercy. Może on podejmować wszystkie te czynności, które mógł podejmować zbywca będący spadkobiercą (art. 1053 k.c.). Nabywca udziału w spadku może wystąpić o stwierdzenie nabycia spadku, może dokonać działu spadku i odpowiada on za długi spadkowe.

125

Spadkobierca, oprócz zbycia udziału spadkowego, może także rozporządzać udziałem w poszczególnym przedmiocie należącym do spadku. **Rozporządzenie udziałem w przedmiocie należącym do spadku**, w odróżnieniu od zbycia udziału spadkowego, wymaga zgody pozostałych współspadkobierców (art. 1036 k.c.). Jeżeli doszło do rozporządzenia bez takiej zgody – czynność ta może być uznana za niewywołującą skutków, gdyby naruszała uprawnienia innego spadkobiercy przysługujące mu na podstawie przepisów o dziale spadku (art. 1036 k.c.). Oznacza to, że w późniejszym postępowaniu sądowym o dział spadku sąd może przyznać przedmiot objęty rozporządzeniem temu spadkobiercy, który nie wyraził zgody. Wówczas rozporządzenie udziałem w tym przedmiocie przez spadkobiercę, który mimo braku zgody czynności dokonał, chociaż nastąpiło wcześniej, nie wywoła żadnych skutków prawnych.

126

1. Dział spadku

Dział spadku to podział pomiędzy współspadkobiercami przedmiotów i praw, które należą do spadku. Od chwili działu spadku nie ma już między współspadkobiercami wspólności praw spadkowych, lecz każdemu ze spadkobierców przysługują na wyłączność określone rzeczy lub

127

prawa. Dział spadku może być dokonany drogą umowy między wszystkimi spadkobiercami lub na mocy orzeczenia sądowego (art. 1037 k.c.). **Można go przeprowadzić w każdym czasie.**

Umowa działu spadku może być zawarta tylko przy udziale wszystkich spadkobierców. Może dojść do niej tylko wówczas, gdy pomiędzy spadkobiercami nie ma konfliktu i mogą oni dojść do porozumienia co do sposobu podziału. Umowa ta powinna być sporządzona w formie aktu notarialnego, jeżeli ma dotyczyć własności nieruchomości, ograniczonych praw rzeczowych do nieruchomości, a także własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu (art. 1037 k.c.). Jeżeli w skład spadku wchodzi przedsiębiorstwo (zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do realizacji określonych zadań gospodarczych), to umowa taka musi być zawarta na piśmie, a podpisy spadkobierców muszą zostać notarialnie poświadczane (art. 751 k.c.). W pozostałych przypadkach umowa działu spadku nie wymaga zachowania żadnej szczególnej formy i może być zawarta ustnie. Umowa działu spadku, raz zawarta, jest wiążąca. Spadkobierca może jednak powoływać się na to, że w chwili zawarcia umowy działał pod wpływem błędu, a błąd ten dotyczył stanu faktycznego, który strony w chwili zawarcia umowy uważały za niewątpliwy (art. 1045 k.c.).

Sądowy dział spadku zmierza do zniesienia wspólności majątku spadkowego w drodze orzeczenia sądowego i najczęściej ma miejsce wtedy, gdy spadkobiercy nie mogą dojść do porozumienia, w jaki sposób dokonać działu spadku. Służy temu odrębna procedura sądowa. Obowiązuje tu w pewnych przypadkach zasada zaliczania niektórych darowizn oraz zapisów windykacyjnych na schedę spadkową (art. 1039 k.c.). Przepisy prawa spadkowego określają szczególne **zasady tych zaliczeń** (art. 1039–1043 k.c.).

W wyniku działu spadku ustaje wspólność majątkowa między współspadkobiercami. Poszczególni spadkobiercy otrzymują na wyłączność określone rzeczy lub prawa majątkowe należące do spadku. Jeżeli co najmniej dwóch spadkobierców złoży taki wniosek, sąd może wydzielić im schedy spadkowe w całości lub w części w taki sposób, że przyzna im pewien przedmiot lub pewne przedmioty należące do spadku jako współwłasność w określonych częściach ułamkowych (art. 1044 k.c.). Jest to jednak wyjątek od ogólnej zasady, w myśl której dział spadku ma doprowadzić do całkowitego ustania wspólności majątkowej.

Po dokonaniu działu spadku spadkobiercy są wzajemnie obowiązani do rękojmi za wady fizyczne i prawne rzeczy według przepisów o rękojmi przy sprzedaży (art. 1046 k.c.). **Od chwili działu spadku spadkobiercy przestają odpowiadać solidarnie za długi spadkowe.** Ponoszą oni **odpowiedzialność** za te długi tylko w **stosunku do wielkości ich udziałów**, co oznacza, że każdy z nich odpowiada tylko za część długu równą ułmkowi, w jakim wyraża się jego udział w spadku.

m. Umowy dotyczące spadku

128 Ogólną zasadą przyjętą w polskim prawie spadkowym jest **zakaz zawierania umów o spadek po osobie żyjącej**. Przyszły spadkodawca nie może więc sporządzić umowy z przyszłymi spadkobiercami, której przedmiotem byłoby dziedziczenie po nim, ani też przyszli spadkobiercy nie mogą zawierać między sobą umów co do spodziewanego spadku. Zakaz ten dotyczy również umów pomiędzy przyszłymi spadkobiercami a osobami trzecimi, niepretendującymi do spadku. Umowy takie są nieważne z mocy prawa (art. 1047 k.c.).

129 Jedynym wyjątkiem jest **umowa o zrzeczeniu się dziedziczenia**. Umowa ta może być zawarta pomiędzy przyszłym spadkodawcą a jego przyszłym spadkobiercą ustawowym, przy czym dla swej ważności wymaga ona zachowania formy aktu notarialnego (art. 1048 k.c.). Skutki takiej umowy powstają po śmierci spadkodawcy i polegają na tym, że zarówno spadkobierca ustawowy, który zawarł umowę (np. syn spadkodawcy), jak i jego zstępni (wnuki czy

prawnuku spadkodawcy) traktowani są tak, jakby nie dożyli otwarcia spadku. Oznacza to, że nie nabędą po nim spadku ani też nie będzie przysługiwało im prawo do zachowku. Strony takiej umowy mogą jednak zastrzec, że zrzeczenie się dziedziczenia dotyczy tylko spadkobiercy, który ją zawarł. W tej sytuacji skutki umowy nie będą się odnosić do zstępnych zrzekającego się i ci będą powołani do dziedziczenia na ogólnych zasadach (art. 1049 k.c.). Całkowite uchylenie skutków takiej umowy jest możliwe tylko dopóki spadkodawca żyje. Skutki zrzeczenia się można bowiem zlikwidować jedynie przez zawarcie pomiędzy tymi samymi osobami umowy, w której obie strony oświadczą, że uchylają skutki zrzeczenia się dziedziczenia. Taka umowa również wymaga dla swej ważności formy aktu notarialnego (art. 1050 k.c.).

Po śmierci spadkodawcy można zawierać różne umowy dotyczące spadku. Oprócz rozporządzenia udziałem w przedmiocie należącym do spadku (art. 1036 k.c.), działem spadku (art. 1037 § 1 k.c.), należy zwrócić tu uwagę na **umowę zbycia spadku**. Zbycie spadku oznacza, że spadkobierca ustawowy lub testamentowy przenosi na inną osobę (nienależącą do kręgu spadkobierców lub na innego spadkobiercę) wszystkie prawa i obowiązki, jakie przysługują mu z tytułu dziedziczenia. Dla swej ważności taka umowa wymaga zachowania formy aktu notarialnego (art. 1052 § 3 k.c.). W wyniku takiej umowy wszystkie prawa spadkobiercy, jakie przysługiwały mu z tytułu dziedziczenia, przechodzą na nabywcę. Nabywca spadku lub udziału spadkowego może wystąpić o stwierdzenie nabycia spadku, może także dokonać działu spadku. Nabywa on wszelkie korzyści, ale i przyjmuje obciążenia, gdyż za długi spadkowe odpowiada na takich samych zasadach jak zbywca. Ten ostatni jednak nie zwalnia się z długów poprzez zbycie spadku, ale odpowiada solidarnie z nabywcą wobec wierzycieli spadkowych (art. 1055 § 1 k.c.).

130

2. Elementy prawa rodzinnego i opiekuńczego

Podstawa prawna: k.r.o.

A. Zagadnienia wstępne

Prawo rodzinne jest wyspecjalizowanym działem prawa cywilnego. Przepisy te regulują stosunki prawne w rodzinie, dotyczą także stosunków z osobami trzecimi. Podstawowym aktem prawnym jest kodeks rodzinny i opiekuńczy, a nadto k.c. i inne ustawy (m.in. ustawa z 26 października 1982 r. o postępowaniu w sprawach nieletnich, tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 382). Kwestie proceduralne regulowane są przepisami zawartymi w k.p.c., dotyczącymi m.in. zawarcia małżeństwa, jego rozwiązania oraz separacji, podziału majątku wspólnego małżonków po ustaniu wspólności majątkowej, działania sądu opiekuńczego (m.in. orzeczeń dotyczących majątku dziecka), spraw związanych z wykonywaniem władzy rodzicielskiej, przysposobienia, kurateli i opieki.

131

Podstawowe pojęcia związane z prawem rodzinnym to:

- małżeństwo,
- pokrewieństwo,
- przysposobienie,
- obowiązek alimentacyjny,
- opieka i
- kuratela.

- 132** Krewnymi w linii prostej są osoby, z których jedna pochodzi od drugiej (wstępni – rodzice, dziadkowie itp., zstępni – dzieci, wnuki, prawnuki). Krewnymi w linii bocznej są osoby, które pochodzą od wspólnego przodka, a nie są krewnymi w linii prostej – rodzeństwo, ciotki, wujowie, kuzyni (art. 61⁷ § 1 k.r.o.). Stopień pokrewieństwa określa się według liczby urodzeń, wskutek których powstało pokrewieństwo. Dla stwierdzenia pokrewieństwa wystarczy posiadanie jednego wspólnego przodka (np. w wypadku rodzeństwa wspólnego ojca i różnych matek). Nie ma też znaczenia, czy potomstwo pochodzi ze związku formalnego czy nieformalnego.
- 133** Z małżeństwa wynika **powinowactwo** między małżonkiem a krewnymi drugiego małżonka. Powinowactwo ma zatem charakter prawny, w odróżnieniu od pokrewieństwa, które ma charakter biologiczno-prawny. Trwa ono mimo ustania małżeństwa (art. 61⁸ § 1 k.r.o.). Linię i stopień powinowactwa określa się według linii i stopnia pokrewieństwa.

B. Małżeństwo. Ustroje majątkowe małżeńskie

- 134** Aktualnie obowiązujący stan prawny przewiduje występowanie kilku form małżeństwa. Są to: małżeństwo cywilne (laickie), czyli zawarte według prawa stanowionego przez Państwo przed kierownikiem USC, małżeństwo zawarte przed duchownym określonego kościoła według prawa tegoż kościoła ze skutkami w sferze cywilnoprawnej, małżeństwo wyłącznie w formie religijnej bez skutków cywilnoprawnych oraz małżeństwo cywilne, po którym zawarto małżeństwo w formie religijnej. Zgodnie z art. 1 k.r.o. **małżeństwo zostaje zawarte**, gdy mężczyzna i kobieta jednocześnie obecni złożą przed kierownikiem wybranego przez siebie USC oświadczenia, że wступują ze sobą w związek małżeński (małżeństwo laickie). Niezwłocznie po zawarciu małżeństwa powinien być sporządzony akt małżeństwa (wpis do ksiąg stanu cywilnego). Jest to dokument, który jest wyłącznym dowodem faktu zawarcia małżeństwa przez określoną kobietę i określonego mężczyznę. Małżeństwo zostaje również zawarte, gdy mężczyzna i kobieta zawierający związek małżeński podlegający prawu wewnętrznemu kościoła albo innego związku wyznaniowego w obecności duchownego oświadczą wolę jednoczesnego zawarcia małżeństwa podlegającego prawu polskiemu i kierownik urzędu stanu cywilnego następnie sporządzi akt małżeństwa (**małżeństwo wyznaniowe ze skutkami w sferze cywilnoprawnej**). Gdy zostaną spełnione powyższe przesłanki, małżeństwo uważa się za zawarte w chwili złożenia oświadczenia woli w obecności duchownego. **Skutkiem zawarcia małżeństwa** według prawa polskiego są zmiany w zakresie stanu cywilnego małżonków, powstają domniemania dotyczące pochodzenia dziecka, pojawia się też kwestia wspólnej odpowiedzialności za długi i wspólna odpowiedzialność według ordynacji podatkowej. Z uwagi na zasadę monogamii w wypadku małżeństwa laickiego zaczyna też obowiązywać zakaz zawierania związku małżeńskiego z inną osobą (art. 13 k.r.o.).

- 135** **WAŻNE!** Małżeństwo **wyłącznie wyznaniowe** (bez skutków cywilnoprawnych) w prawie polskim jest traktowane tak, jakby mężczyzny i kobiety związek małżeński nie łączył. **Nie następują zatem po takim oświadczeniu konsekwencje w postaci m.in. powstania wspólności majątkowej małżeńskiej**, nie znajdują też zastosowania przepisy o władzy rodzicielskiej, pochodzeniu dziecka z małżeństwa, obowiązku alimentacyjnym itp.

- 136** Zasada równych praw małżonków pozwala na dokonanie przez każdego z nich wyboru nazwiska. Mogą też dokonać **wyboru majątkowego ustroju małżeńskiego**.

Małżeństwo ustaje na skutek śmierci jednego z małżonków, unieważnienia, uznania małżonka za zmarłego oraz orzeczenia rozwodu. Przyczyna pierwsza nie wymaga komentarza, przyczyny drugiej dotyczy przepisy art. 10–17 k.r.o. Co do uznania za zmarłego (i *per analogiam* stwierdzenia zgonu) zob. rozdział V – Postępowania cywilne.

Rozwód (art. 56 k.r.o.) jest instytucją prawną, służącą rozwiązaniu małżeństwa w sytuacji, gdy nastąpił trwały i zupełny rozkład pożycia. Orzeczenie rozwodu wywiera skutek w sferze regulowanej prawem, ale nie wywiera skutków w sferze prawa kościoła (jeśli małżonkowie zawarli także małżeństwo wyznaniowe). Każdy z małżonków może wystąpić z żądaniem orzeczenia rozwodu. Organem uprawnionym do orzekania w tej kwestii jest sąd, który ustala w toku postępowania, czy zostały spełnione przesłanki rozwodowe oraz czy rozwód jest dopuszczalny. Skutkiem orzeczenia rozwodu jest zupełnie nowa sytuacja prawna pomiędzy byłymi małżonkami, która następuje z chwilą uprawomocnienia się wyroku. Podstawową konsekwencją jest ustanie związku małżeńskiego.

137

WAŻNE! Jeżeli małżonkowie pozostawali we wspólności majątkowej małżeńskiej, wspólność ta kończy się także z chwilą rozwodu.

Separacja jest instytucją wprowadzoną do naszego systemu prawnego w 1999 r. Artykuł 61¹ k.r.o. stanowi, że jeżeli między małżonkami nastąpił zupełny rozkład pożycia, każdy z małżonków może żądać, ażeby sąd orzekł separację, która nie kończy małżeństwa, ale wpływa m.in. na stosunki majątkowe.

138

WAŻNE! W sferze majątkowej następuje przede wszystkim powstanie z mocy prawa ustroju rozdzielności majątkowej między małżonkami (art. 54 k.r.o.). Nadto małżonek spadkodawcy nie dziedziczy po nim z ustawy, jeżeli w chwili otwarcia spadku małżonkowie pozostawali w separacji.

Separacja ustaje z chwilą śmierci jednego z małżonków. Może też zakończyć się poprzez orzeczenie rozwodu, unieważnienie małżeństwa albo wydanie orzeczenia o zniesieniu separacji. Zniesienia zażądać mogą zgodnie obydwaj małżonkowie. Jeżeli takie orzeczenie zapadnie, powraca sytuacja sprzed orzeczenia separacji. W szczególności powstaje między małżonkami ustawowy ustrój majątkowy. Sąd może orzec o utrzymaniu ustroju rozdzielności majątkowej, ale niezbędny jest wówczas zgodny wniosek obojga małżonków. Później małżonkowie mogą w drodze umowy zmienić ustrój majątkowy. Musi także sąd rozstrzygnąć o władzy rodzicielskiej nad wspólnym małoletnim dzieckiem małżonków.

a. Małżeńskie ustroje majątkowe

Aktualnie obowiązujący kształt regulacji w zakresie małżeńskich ustrojów majątkowych jest wynikiem ustawy z 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy – kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 162, poz. 1691), zwanej dalej „ustawą zmieniającą”.

139

Rodzaje małżeńskich ustrojów majątkowych	Podstawa prawna
ustrój wspólności ustawowej	art. 31–46 k.r.o.
umowna wspólność majątkowa rozszerzona lub ograniczona w stosunku do wspólności ustawowej	art. 48–49 k.r.o.
rozdzielność majątkowa	art. 51–511 k.r.o.
rozdzielność majątkowa z wyrównaniem dorobków	art. 512– 515 k.r.o.

Wspólność majątkowa

- 140** Ustrojem ustawowym jest **ustrój wspólności majątkowej** (art. 31 k.r.o.). Wspólność ustawowa jest ściśle związana z małżeństwem (stosunkiem osobistym między małżonkami) i jest współwłasnością łączną. Jest zatem wspólnością bezudziałową i w czasie jej trwania żaden z małżonków nie może żądać podziału majątku wspólnego. Nie może również rozporządzać ani zobowiązywać się do rozporządzania udziałem, który w razie ustania wspólności przypadnie mu w majątku wspólnym lub w poszczególnych przedmiotach należących do tego majątku (art. 35 k.r.o.). Oboje małżonkowie mają **równe udziały w majątku wspólnym**.

WAŻNE! Wspólność majątkowa powstaje z mocy prawa z chwilą zawarcia związku małżeńskiego i ustrój ten obowiązuje.

Nie powstanie ona jedynie w wyjątkowych sytuacjach: jeżeli przyszli małżonkowie przed zawarciem małżeństwa zawarli umowę majątkową (tzw. intercyzę), jeżeli w stosunku do jednego z małżonków (lub do obojga) została ogłoszona upadłość oraz jeżeli jedno z nich (lub oboje) zawierając małżeństwo było ubezwłasnowolnione [zob. E. Skowrońska-Bocian, *Małżeńskie ustroje majątkowe*, Warszawa 2010, s. 25].

Wspólność ustaje wraz z definitywnym ustaniem małżeństwa (przez śmierć jednego z małżonków albo rozwód). W takim wypadku przekształca się ona w majątek wspólny, do którego stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych. Ustaje również w razie orzeczenia separacji, co powoduje powstanie między małżonkami rozdzielnosci majątkowej. Wspólność ustaje także w czasie trwania małżeństwa, jeżeli małżonkowie zawrą umowę majątkową małżeńską, albo jeżeli dojdzie do zniesienia wspólności przez sąd, ubezwłasnowolnienia jednego z małżonków lub ogłoszenia upadłości jednego z nich. W tych przypadkach majątek wspólny staje się majątkiem, do którego odpowiednio stosuje się przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych.

W omawianym ustroju występują trzy masy majątkowe: wspólny majątek małżonków oraz majątki osobiste każdego z nich.

- 141** Jeśli chodzi o **składniki majątku wspólnego**, wyliczenie zawarte w art. 31 k.r.o. dotyczy tylko niektórych z nich i jest wyliczeniem przykładowym.

WAŻNE! Zasadą jest, że majątkiem wspólnym są różne prawa nabyte w trakcie trwania wspólności majątkowej, zaś składniki wymienione w art. 33 k.r.o. stanowią wyjątek od tej zasady.

Zgodnie z art. 31 § 2 k.r.o. do majątku wspólnego należą w szczególności:

- pobrane wynagrodzenie za pracę i dochody z innej działalności zarobkowej każdego z małżonków,
- dochody z majątku wspólnego, jak również z majątku osobistego każdego z małżonków,
- środki zgromadzone na rachunku otwartego lub pracowniczego funduszu emerytalnego każdego z małżonków,
- kwoty składek zewidencjonowanych na subkoncie, o którym mowa w art. 40a ustawy z 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1442 z późn. zm.).

Pojęcie „przedmioty majątkowe” użyte w art. 31 i 33 k.r.o. obejmuje zarówno prawa majątkowe bezwzględne (np. prawo własności rzeczy, inne prawa rzeczowe), jak i prawa o charakterze względnym (np. wierzytelności). Przyjmuje się w doktrynie, że w skład tego majątku wchodzi także tzw. sytuacje prawne (np. posiadanie) i ekspektatywy (oczekiwania prawne).

142

WAŻNE! Prawo najmu rzeczy – w tym lokalu mieszkalnego lub użytkowego – mieści się w dyspozycji art. 31 § 1 k.r.o. i może należeć do majątku wspólnego. Jeżeli przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny, oboje małżonkowie stają się najemcami bez względu na istniejące pomiędzy nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa.

WAŻNE! Dochodem z majątku wspólnego są m.in.: pożytki naturalne rzeczy (plody i odłączone części składowe), pożytki cywilne rzeczy (np. czynsz osiągany z najmu lub dzierżawy), pożytki prawa (np. odsetki od wkładów oszczędnościowych lub wierzytelności).

O tym, czy dany przedmiot należy do majątku wspólnego, decyduje przede wszystkim **czas jego nabycia** – winno ono nastąpić w czasie trwania wspólności majątkowej. Zasadniczo do majątku wspólnego wchodzi przedmioty nabyte ze środków pochodzących z majątku wspólnego. Nabycie może być dokonane zarówno przez jednego z małżonków, jak i przez oboje. Sposób nabycia także nie ma znaczenia. Może to być zarówno efekt czynności prawnej (umowy) lub zdarzenie skutkujące nabyciem prawa (uwłaszczenie, zasiedzenie). W wypadku zasiedzenia istotne jest, by bieg terminu zasiedzenia zakończył się w czasie trwania wspólności bez względu na fakt, że wspólność trwała krócej niż bieg terminu (powstała podczas biegu terminu).

143

WAŻNE! W wypadku nabycia rozłożonego w czasie decydująca o zaliczeniu do majątku wspólnego jest chwila ostatecznego nabycia – np. chwila zawarcia umowy przyrzeczonej we wcześniej zawartej umowie przedwstępnej.

Prawo własności nabyte w trakcie wspólności z reguły staje się składnikiem majątku wspólnego. Wyjątkiem są sytuacje, gdy nabycie następuje przez jednego ze współmałżonków w drodze dziedziczenia, zapisu lub darowizny, gdy spadkodawca lub darczyńca nie postanowił, że rzecz ma wejść do majątku wspólnego (art. 33 pkt 2 k.r.o.), gdy zachodzi przypadek surogacji

144

(przedmiot został nabyty w zamian za składniki majątku osobistego i wchodzi do majątku osobistego – art. 33 pkt 10 k.r.o.), gdy chodzi o rzeczy służące wyłącznie do zaspokajania potrzeb osobistych oraz gdy chodzi o rzeczy uzyskane z tytułu nagrody za osobiste osiągnięcia jednego z małżonków (art. 33 pkt 8 k.r.o.).

Zasada powyższa dotycząca prawa własności odnosi się także do innych praw rzeczowych.

145

Artykuł 33 k.r.o. wyczerpująco wymienia składniki **majątku osobistego** małżonków, którymi są:

- przedmioty majątkowe nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej,
- przedmioty majątkowe nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, chyba że spadkodawca lub darczyńca inaczej postanowił,
- prawa majątkowe wynikające ze wspólności łącznej podlegającej odrębnym przepisom,
- przedmioty majątkowe służące wyłącznie do zaspokajania osobistych potrzeb jednego z małżonków,
- prawa niezbywalne, które mogą przysługiwać tylko jednej osobie,
- przedmioty uzyskane z tytułu odszkodowania za uszkodzenie ciała lub wywołanie rozstroju zdrowia albo z tytułu zadośćuczynienia za doznaną krzywdę; nie dotyczy to jednak renty należnej poszkodowanemu małżonkowi z powodu całkowitej lub częściowej utraty zdolności do pracy zarobkowej albo z powodu zwiększenia się jego potrzeb lub zmniejszenia widoków powodzenia na przyszłość,
- wierzytelności z tytułu wynagrodzenia za pracę lub z tytułu innej działalności zarobkowej jednego z małżonków,
- przedmioty majątkowe uzyskane z tytułu nagrody za osobiste osiągnięcia jednego z małżonków,
- prawa autorskie i prawa pokrewne, prawa własności przemysłowej oraz inne prawa twórcy,
- przedmioty majątkowe nabyte w zamian za składniki majątku osobistego, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

Każdy z małżonków jest podmiotem, któremu przysługują prawa do ww. przedmiotów.

WAŻNE! Małżonkowie mogą być współwłaścicielami w częściach ułamkowych rzeczy, która nie należy do majątku wspólnego. Udziały w takiej współwłasności wchodzi w skład majątków osobistych małżonków.

Zarząd majątkiem osobistym małżonka

146

Jak napisano wcześniej, wobec faktu, że ustawodawca przewidział różne rodzaje ustrojów majątkowych małżeńskich, występują także różnice związane z zarządem majątkiem małżonków. W wypadku majątku osobistego decyzje dotyczące poszczególnych jego składników podejmuje ten małżonek, do którego majątku należy dany przedmiot. W sytuacji, w której jakieś prawo należy do obojga małżonków, zastosowanie znajdą przepisy o współwłasności (np. gdy nabyli mimo ustroju rozdzielności wspólnie nieruchomość i w konsekwencji mają określone udziały we współwłasności należące do majątków odrębnych). Majątek osobisty nie może też służyć do zaspokajania długów, jakie obciążają drugiego małżonka. Do odpowiedzialności za zobowiązania znajdą zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o wielości dłużników lub wierzycieli. W razie ustania małżeństwa przedmioty należące do majątku osobistego nie podlegają podziałowi.

WAŻNE! Każdy z małżonków w odniesieniu do przedmiotów, które stanowią jego majątek osobisty, ma uprawnienie do korzystania z nich, samodzielnego rozporządzania nimi i wykonywania zarządu.

Zarząd majątkiem wspólnym małżonków

Majątek wspólny małżonków jest masą majątkową, niemającą osobowości prawnej. W zdecydowanej przewadze w doktrynie wyrażane jest stanowisko, iż majątek wspólny małżonków to aktywa.

Przepisy zawarte w k.r.o. samodzielnie określają zasady zarządu tym majątkiem, choć w niektórych sytuacjach znajdują zastosowanie przepisy k.c. o współwłasności. Regulacja w k.r.o. zawarta w art. 36–40 ma charakter przepisów bezwzględnie obowiązujących (*iuris cogens*), co oznacza, że zasad ustanowionych w tych przepisach małżonkowie nie mogą zmienić. Jeśli pozostają w ustroju wspólności majątkowej, to zasady te bezwzględnie ich wiążą. Jedyna możliwość odejścia od nich, to zmiana panującego pomiędzy małżonkami rodzaju ustroju majątkowego.

To, co dozwolone w odniesieniu do zasad zarządu majątkiem wspólnym, to określenie sposobu wykonywania zarządu.

PRZYKŁAD: W ramach tej swobody małżonkowie mogą się np. umówić, że każdą decyzję w odniesieniu do majątku wspólnego będą podejmować wspólnie, ale i tak taka umowa nie zmienia regulacji zawartej w art. 36 § 3 k.r.o., z której wynika, że zarząd przedmiotami majątkowymi służącymi małżonkowi do wykonywania zawodu lub prowadzenia działalności zawodowej wykonuje samodzielnie ten małżonek.

Definicję zarządu majątkiem wspólnym zawiera art. 36 § 2 zdanie drugie k.r.o., zgodnie z którym wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku. Czynnościami takimi [według E. Skowrońskiej-Bocian, *Matżeńskie ustroje...*, s. 57] będą zatem:

- czynności prawne odnoszące się do poszczególnych składników majątku wspólnego (np. wydzierżawienie gruntu),
- czynności faktyczne (remonty, naprawy, zbiory plonów),
- czynności procesowe przed sądami i czynności przed innymi organami w sprawach dotyczących majątku wspólnego,
- wykonywanie obowiązków publicznoprawnych (np. zapłata podatku od nieruchomości).

Zarząd majątkiem wspólnym ma bardzo szeroki charakter, co wynika z więzi łączącej małżonków i zakładanego szerokiego zaufania w ich wzajemnych stosunkach. Artykuł 36 § 1 k.r.o. nakłada na małżonków obowiązek współdziałania w zarządzie majątkiem wspólnym. Nie oznacza to konieczności wspólnego podejmowania wszystkich decyzji i faktycznego (fizycznego) uczestnictwa w nich, choć mogą oni oczywiście tak działać; oznacza natomiast ustalenie zasad podejmowania decyzji, informowanie się nawzajem o dokonanych czynnościach lub zamiarach ich dokonania i liczenie się z wolą współmałżonka.

Czynność zarządu majątkiem wspólnym dokonana przez małżonka – mimo działania przezeń we własnym imieniu – odnosi skutek względem współmałżonka.

WAŻNE! Zasadą jest, że każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym.

WAŻNE! Małżonek może wykonywać czynności prawne w zakresie zarządu samodzielnie lub przez pełnomocnika.

148 Mówiąc o zarządzie majątkiem wspólnym, należy pamiętać o dwóch ważnych regułach:

- 1) przedmiotami majątkowymi służącymi małżonkowi do wykonywania zawodu lub prowadzenia działalności zarobkowej małżonek ten zarządza samodzielnie (art. 36 § 3 k.r.o.);
- 2) w wypadkach wymienionych w art. 37 k.r.o. do dokonania czynności potrzebna jest zgoda drugiego małżonka.

Ad 1)

Co do wyjątku wymienionego jako pierwszy mogą to być różnego rodzaju przedmioty: rzeczy ruchome jak i nieruchomości. Wykonywanie zawodu lub działalność zarobkowa może przecież polegać na prowadzeniu przedsiębiorstwa, gospodarstwa rolnego, zakładu usługowego, kancelarii, gabinetu lekarskiego itp. – do takiej działalności niewątpliwie potrzebny jest lokal, budynek, czasami grunt. W takim wypadku również rzeczy nieruchome zaliczyć należy do przedmiotów, o których mowa w przywołanym wyżej przepisie. Wykorzystywanie tych przedmiotów do działalności zawodowej nie wyłącza ich ze wspólności majątkowej (chyba że należą do majątku osobistego). Mimo samodzielnego zarządu takimi przedmiotami (co ma na celu głównie zapewnienie swobody i szybkości w podejmowaniu decyzji) małżonek nie jest zwolniony od obowiązku informowania współmałżonka o stanie tego majątku i ewentualnych jego obciążeniach. Nie może także bez jego zgody przenosić przedmiotów majątkowych, służących mu do działalności zawodowej z majątku wspólnego do majątku osobistego. Jeżeli małżonkowie prowadzą działalność wspólnie i oboje korzystają z tych przedmiotów – przepis art. 36 § 3 k.r.o. nie będzie stosowany.

149 *Ad 2)*

Szczególnym zagadnieniem jest udzielanie zgody na czynności prawne, które takiej zgody wymagają. Jest to wyjątek od zasady samodzielnego zarządu majątkiem wspólnym przez każdego z małżonków. Oczywiście problem wyrażenia zgody nie będzie dotyczył takich sytuacji, w których czynność podejmują obydwaj małżonkowie (lub jest ona dokonywana w imieniu obojga) a jedynie sytuacji, w których samodzielnie działa jeden z nich. Instytucja zgody służyć ma ochronie wspólności majątku.

WAŻNE! Zgoda z art. 37 k.r.o. jest potrzebna do ważności czynności prawnej dokonanej przez współmałżonka.

W aktualnym stanie prawnym obowiązuje katalog takich czynności, zawarty w art. 37 k.r.o., dzięki czemu nie trzeba – jak poprzednio – oceniać, czy czynność przekracza, czy też nie przekracza zakresu zwykłego zarządu. Katalog ten obejmuje:

- 1) czynności prawne prowadzące do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzące do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków,
- 2) czynności prawne prowadzące do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest budynek lub lokal,

- 3) czynności prawne prowadzące do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia i wydzierżawienia gospodarstwa rolnego lub przedsiębiorstwa,
- 4) darowizny z majątku wspólnego, z wyjątkiem drobnych darowizn zwyczajowo przyjętych. Należy zwrócić uwagę na to, że zbycie wymagające według art. 37 zgody współmałżonka może być odpłatne lub nieodpłatne. Nabycie zaś to nabycie odpłatne. W wypadku nabycia nieodpłatnego zgoda taka nie jest potrzebna, nawet jeśli nabywane prawo jest obciążone na rzecz osoby trzeciej.

PRZYKŁAD: Nabycie w drodze darowizny prawa własności lokalu obciążonego hipoteką nie wymaga zgody współmałżonka.

Określenie „czynności prowadzące do (...)” oznacza, że zgoda małżonka jest potrzebna zarówno do czynności, które bezpośrednio wywołują określony skutek, jak i tych, w wyniku których dokonane zostaną dopiero kolejne czynności, które taki skutek wywołają (np. umowa przedwstępna, umowa zobowiązująca do sprzedaży gruntu).

W punkcie 4 mieszczą się wszelkie darowizny, dotyczące zarówno rzeczy ruchomych jak i nieruchomości. Wyjątkiem są jedynie drobne darowizny (decyduje ich wartość) zwyczajowo przyjęte (decydują okoliczności ich dokonania i środowiskowe obyczaje).

Forma zgody powinna odpowiadać formie wymaganej dla danej czynności prawnej.

PRZYKŁAD: Zgoda na czynność polegającą na zbyciu nieruchomości powinna być wyrażona w formie aktu notarialnego.

Zgoda może być wyrażona przed dokonaniem czynności albo równocześnie z nią. Można też potwierdzić czynność już po jej dokonaniu, ale dotyczy to tylko umów.

WAŻNE! Nie można potwierdzić czynności jednostronnej, np. wypowiedzenia umowy najmu, odwołania darowizny, odstąpienia od umowy. Czynność jednostronna dokonana bez zgody współmałżonka jest bezwzględnie nieważna.

WAŻNE! Wymóg zgody nie odnosi się do jednostronnej czynności prawnej, polegającej na sporządzeniu testamentu.

Małżonek, który udzielił zgody, nie staje się stroną czynności prawnej, zdziałanej przez drugiego małżonka.

Jeżeli współmałżonek nie wyraził zgody na czynność prawną stanowiącą umowę i znajdującą się w katalogu zawartym w art. 37 k.r.o. ani przed dokonaniem, ani w trakcie czynności, powstaje stan tzw. bezskuteczności zawieszony, który oznacza, że umowa nie wywołuje zamierzonych skutków i jest czynnością prawną niepełną. W czasie trwania tego stanu umowa wiąże jednak strony, które ją zawarły – nie mogą się one od niej uwolnić z powołaniem na brak zgody współmałżonka. Bezskuteczność zawieszona będzie trwała do chwili potwierdzenia umowy albo odmowy potwierdzenia. Jeżeli dojdzie do potwierdzenia, umowa zostanie uznana za ważną od chwili jej zawarcia. Jeżeli natomiast małżonek odmówi potwierdzenia, umowa jest bezwzględnie nieważna.

Jeżeli współmałżonek odmawia wyrażenia zgody albo jeżeli porozumienie z nim napotyka trudne do przezwyciężenia przeszkody, drugi małżonek może zwrócić się do sądu o zezwolenie na czynność (art. 39 k.r.o.).

PRZYKŁAD: Zezwolenie na sprzedaż nieruchomości w celu uzyskania środków na leczenie lub kształcenie dziecka.

WAŻNE! Zezwolenie może dotyczyć określonej czynności; powinna być przez sąd opisana i skonkretyzowana.

Z ważnych powodów, zawinionych lub niezawinionych przez małżonka, sąd może na żądanie drugiego z małżonków pozbawić go samodzielnego zarządu majątkiem wspólnym. „Ważnymi powodami” będą przyczyny prowadzące do tego, że małżonek ten nie może samodzielnie podejmować dobrych dla rodziny decyzji w sferze zarządu tym majątkiem.

Umowna wspólność majątkowa rozszerzona lub ograniczona w stosunku do wspólności ustawowej

150 Ten rodzaj ustroju wprowadzić mogą małżonkowie w drodze **umowy zawartej przed lub w trakcie trwania małżeństwa**. Zastosowanie doń znajdują przepisy dotyczące wspólności ustawowej. Skutki umowy powstają z chwilą jej zawarcia, chyba że w umowie zostanie wskazana późniejsza data powstania ustroju albo zawarty zostanie w niej warunek zawieszający. Umowa majątkowa małżeńska musi być zawarta w przewidzianej dla niej **formie aktu notarialnego**.

W wypadku **rozszerzenia wspólności** małżonkowie pozostają nadal w ustroju wspólności, jednakże poszerzają ją na przedmioty i prawa majątkowe stanowiące majątek osobisty każdego z nich albo na niektóre z tych przedmiotów lub praw. Rozszerzenie takie nie może dotyczyć praw i przedmiotów wymienionych w art. 49 § 1 k.r.o., czyli:

- przedmiotów majątkowych, które przypadną małżonkowi z tytułu dziedziczenia, zapisu lub darowizny,
- praw majątkowych, które wynikają ze wspólności łącznej podlegającej odrębnym przepisom (np. prawa wynikające z umowy spółki cywilnej lub prawa wspólników spółek osobowych),
- praw niezbywalnych, które mogą przysługiwać tylko jednej osobie (np. prawo do alimentacji),
- wierzytelności z tytułu odszkodowania za uszkodzenie ciała lub wywołanie rozstroju zdrowia, o ile nie wchodzi ona do wspólności ustawowej, jak również wierzytelności z tytułu zadośćuczynienia za doznaną krzywdę,
- niewymagalnych jeszcze wierzytelności o wynagrodzenie za pracę lub z tytułu innej działalności zarobkowej każdego z małżonków.

Jeśli umową objęto wyżej wymienione składniki majątku, umowa w tej części będzie nieważna.

Ograniczenie wspólności ustawowej polega na wyłączeniu z majątku wspólnego, definowanego w art. 31 k.r.o. niektórych składników. Przepisy nie ograniczają katalogu tych składników, zatem małżonkowie mają swobodę co do zakresu ograniczenia wspólności majątkowej. Małżonkowie mogą także drogą czynności prawnych dokonać przesunięć pomiędzy majątkami osobistymi i majątkiem wspólnym w odniesieniu do poszczególnych przedmiotów. Ponieważ taka czynność nie ma charakteru umowy majątkowej małżeńskiej, nie musi być zachowana forma aktu notarialnego – należy zachować formę wymaganą dla danej czynności.

WAŻNE! Jeśli przesunięcie ma dotyczyć nieruchomości, forma aktu notarialnego musi być zachowana.

Rozdzielność majątkowa

151

Ustrój ten może powstać w skutek umowy małżeńskiej (art. 51 k.r.o.) – czyli na skutek wyboru tego ustroju przez małżonków albo też mieć charakter ustroju „przymusowego” (art. 52–54 k.r.o.). Polega on na tym, że małżonkowie nie mają majątku wspólnego, istnieją natomiast dwa majątki osobiste: żony i męża.

Jeżeli umowa majątkowa małżeńska została zawarta przed wstąpieniem w związek małżeński – nie doszło w ogóle do powstania wspólności majątkowej małżeńskiej i wszystko, co małżonkowie nabyli przed i w trakcie trwania małżeństwa należy do ich majątków osobistych. Sytuacja jest nieco bardziej skomplikowana, jeśli wspólność ustawowa istniała choćby przez pewien czas. Wtedy składnikami majątków osobistych małżonków są:

- przedmioty majątkowe stanowiące majątek osobisty każdego z nich w trakcie trwania wspólności,
- udział przypadający każdemu z nich w majątku objętym dotychczas wspólnością (od chwili ustania wspólności do tego majątku stosuje się odpowiednio – poprzez przepisy o wspólności majątku spadkowego – przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych),
- przedmioty majątkowe nabyte przez małżonków już po powstaniu rozdzielnosci majątkowej.

WAŻNE! Ustanowienie rozdzielnosci majątkowej nie powoduje ustania wspólności najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodziny. Taką wspólność na żądanie jednego z małżonków może znieść sąd z ważnych powodów.

WAŻNE! Jeżeli małżonkowie nabywają wspólnie przedmioty majątkowe w czasie trwania rozdzielnosci majątkowej, to przedmioty te są objęte współwłasnością w częściach ułamkowych a nie małżeńską wspólnością majątkową.

Pomimo ustroju rozdzielnosci majątkowej obowiązują małżonków przepisy zawarte w art. 27–30 k.r.o., dotyczące przyczyniania się do zaspokajania potrzeb rodziny, uprawnienia do korzystania z mieszkania i przedmiotów urządzenia domowego przez oboje małżonków i solidarnej odpowiedzialności za zobowiązania zaciągnięte na potrzeby rodziny.

Rozdzielność majątkowa z wyrównaniem dorobków to taki umowny ustrój majątkowy, który jest rozdzielnoscą majątkową w trakcie jego trwania, natomiast po jego ustaniu aktualizuje się możliwość wyrównania dorobków. Pojęcie „dorobku” na potrzeby tego ustroju zdefiniowane zostało w art. 513 k.r.o.: jest to rzeczywisty wzrost wartości majątku małżonka po zawarciu umowy majątkowej. Wzrost ten może nastąpić wskutek dokonanych ulepszeń lub wzrostu cen poszczególnych składników majątkowych, nabycia przedmiotów majątkowych jak również uzyskania pożytków. Po ustaniu rozdzielnosci majątkowej małżonek, którego dorobek jest mniejszy niż dorobek drugiego małżonka może żądać wyrównania dorobków, co ma zniwelować różnicę wartości dorobków. Wyrównanie może nastąpić przez zapłatę określonej kwoty albo np. przeniesienie prawa do określonego przedmiotu majątkowego. W braku zgody pomiędzy małżonkami orzeczenie w tej kwestii może wydać sąd.

152

Przymusowa rozdzielnosc majątkowa powstaje wskutek zdarzeń, którymi są:

- 1) ustanowienie jej przez sąd z ważnych powodów na żądanie jednego z małżonków (art. 52 § 1 k.r.o.),
- 2) ubezwłasnowolnienie jednego z małżonków (art. 53 k.r.o.),
- 3) ogłoszenie upadłości jednego z małżonków (art. 53 k.r.o.),
- 4) orzeczenie separacji (art. 54 § 1 k.r.o.).

153

Jeżeli wyżej wymienione przyczyny trwają, ustroju tego nie można zmienić poprzez umowę małżonków. Mimo „przymusowości” tego ustroju zasady nim rządzące są takie same, jak zasady w wypadku umownej rozdzielności majątkowej.

Ad 1)

„Ważne powody”, o jakich była mowa wyżej, nie zostały zdefiniowane w ustawie; rozumie się przez nie taką sytuację, w której dalsze pozostawanie w ustroju wspólności majątkowej zagraża dobru rodziny i interesom majątkowym jednego z małżonków. Z reguły są to sytuacje wywołane zachowaniem jednego z małżonków, ale nie mogą to być okoliczności niezawinione.

WAŻNE! „Ważne powody” to m.in. trwonienie majątku wspólnego przez nieodpowiedni tryb życia wynikający z alkoholizmu, hazardu, niegospodarności w rażącym stopniu, niedopuszczanie małżonka do współkorzystania z majątku, faktyczna separacja, konflikty uniemożliwiające wspólne decydowanie o majątku. „Ważnym powodem” nie jest np. długotrwała choroba współmałżonka.

Ustanowienia przez sąd rozdzielności majątkowej może żądać także wierzyciel jednego z małżonków, jeżeli uprawdopodobni on, że zaspokojenie wierzytelności stwierdzonej tytułem wykonawczym wymaga dokonania podziału majątku wspólnego małżonków (art. 52 § 2 k.r.o.).

WAŻNE! Sąd nie ustawi rozdzielności majątkowej, jeżeli okoliczności sprawy będą wskazywać na to, że oboje małżonkowie dążą do tego w celu utrudnienia wierzycielom zaspokojenia roszczeń.

Ad 2)

Ubezwłasnowolnienie (całkowite lub częściowe) lub upadłość jednego z małżonków powodują powstanie rozdzielności majątkowej z mocy prawa. W wypadku ubezwłasnowolnienia następuje to z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o ubezwłasnowolnieniu i trwa przez czas trwania ubezwłasnowolnienia.

Ad 3)

W wypadku upadłości rozdzielnosc powstaje z dniem wydania postanowienia o ogłoszeniu upadłości i trwa do umorzenia, ukończenia lub uchylecia postępowania upadłościowego. W takich wypadkach po zakończeniu ustroju rozdzielnosci majątkowej powstaje z mocy prawa między małżonkami ustrój ustawowy (wspólność majątkowa), który w drodze umowy małżonkowie mogą zmienić.

Ad 4)

Separacja powoduje, że z chwilą uprawomocnienia się wyroku orzekającego ją powstaje ustrój rozdzielnosci majątkowej z mocy prawa. Do majątku małżonków mają wówczas odpowiednie zastosowanie przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych i funkcjonują dwa majątki osobiste: żony i męża.

b. Konkubinat

Jest to związek mężczyzny i kobiety, analogiczny do pożycia małżeńskiego, **pozbawiony jednak prawnych konsekwencji** na gruncie prawa rodzinnego (sam z siebie nie rodzi praw ani obowiązków). Nie podlega obowiązkowi jakiejkolwiek rejestracji.

WAŻNE! Do konkubinatu nie stosuje się – nawet w drodze analogii – przepisów o małżeńskich ustrojach majątkowych. Majątek nabyty w trakcie trwania konkubinatu stanowi własność tego z konkubentów, który go nabył. Współwłasność majątkowa konkubentów może powstać na ogólnych zasadach prawa cywilnego – jeśli postanowią nabyć coś wspólnie. Mogą też wykorzystać instytucję spółki cywilnej dla prowadzenia wspólnej działalności gospodarczej. Mogą także przenosić pomiędzy sobą prawo własności rzeczy poprzez umowę sprzedaży lub darowizny.

Jeżeli w trakcie konkubinatu dokonano wspólnych zakupów i powstała w ten sposób współwłasność rzeczy, podział pomiędzy konkubentów może nastąpić poprzez zniesienie współwłasności.

Dziedziczenie konkubentów po sobie jest możliwe, ale wyłącznie w wypadku sporządzenia testamentu odpowiedniej treści. Osoba pozostająca w faktycznym związku ze spadkodawcą nie jest bowiem spadkobiercą ustawowym. Jedynie art. 923 k.c. daje konkubentowi lub konkubinie jako „innej osobie bliskiej” możliwość korzystania przez 3 miesiące od otwarcia spadku z mieszkania i urządzenia domowego w zakresie dotychczasowym. Nie rodzi to jednak trwałych uprawnień do tych rzeczy, chyba że uprawnienie to wynika z prawa własności lub innych praw. Możliwe jest natomiast wstąpienie osoby pozostającej w faktycznym pożyciu w najem lokalu po zmarłym najemcy (art. 691 § 1 k.c.).

C. Opieka i kuratela

a. Opieka

Prawna instytucja opieki została stworzona dla **ochrony interesów osób**, którym potrzebna jest piecza nad nimi, ich majątkiem oraz zachodzi potrzeba reprezentacji. Takimi osobami są:

- **małoletni, którzy nie pozostają z różnych względów pod władzą rodzicielską,**
- **całkowicie ubezwłasnowolnieni.**

Opieka jest instytucją z zakresu osobowego prawa cywilnego, którą ustawodawca z uwagi na jej funkcję uregulował w k.r.o. [T. Smoczyński (w:) *System prawa prywatnego*, t. 12].

Opieka dotyczy zatem tylko osób fizycznych i dominuje w niej element osobisty, niemniej jednak **elementy majątkowe** mają ważne znaczenie z uwagi na uprawnienia opiekuna w zakresie pieczy nad majątkiem oraz przedstawicielstwa ustawowego. Opieka jest ustanawiana w wypadkach przewidzianych w ustawie i ma charakter trwały. Nadzór nad opieką sprawuje sąd opiekuńczy (sąd rodzinny właściwy dla miejsca zamieszkania osoby, której postępowanie ma dotyczyć a w braku miejsca zamieszkania – sąd miejsca jej pobytu). Gdy takiej podstawy brak, jest to sąd rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy.

WAŻNE! Opiekunem może być osoba o pełnej zdolności do czynności prawnych.

Artykuł 148 § 2 k.r.o. nie pozwala na powierzenie opieki osobie, wobec której zachodzi prawdopodobieństwo, że nie wywiąże się należycie z obowiązków opiekuna; znaczenie ma postawa moralna, stan zdrowia, stosunki łączące opiekuna z podopiecznym czy wreszcie ewentualna kolizja ich interesów majątkowych.

Treść pieczy opiekuna małoletniego odpowiada treści władzy rodzicielskiej i skupiona jest na trosce o wychowanie. Treść opieki nad całkowicie ubezwłasnowolnionym skupiona jest głów-

nie na staraniach o prawidłowe leczenie, zaspokojenie potrzeb bytowych oraz na ochronie podopiecznego przed wyrządzeniem mu krzywdy przez otoczenie.

Opieka ustaje, gdy małoletni osiągnie pełnoletniość albo gdy przywrócona zostanie władza rodzicielska nad nim, zaś w wypadku ubezwłasnowolnionego w razie uchylenia ubezwłasnowolnienia lub zmiany na ubezwłasnowolnienie częściowe.

b. Kuratela

156 Kuratela jest ustanawiana w wypadkach przewidzianych przepisami (art. 178 k.r.o.). Ma ona na celu roztoczenie pieczy tak nad osobami fizycznymi, jak i prawnymi i jest ustanawiana wtedy, gdy osoby te nie mogą prowadzić swoich spraw. W odróżnieniu od opieki dominującym jest w niej element **ochrony praw majątkowych**. Kuratela zwykle ma charakter przejściowy; kurator ustanawiany jest dla konkretnej czynności lub w konkretnym postępowaniu. Ustanowienie może nastąpić z urzędu, ale także na wniosek osoby zainteresowanej (gdy chodzi o ochronę interesu indywidualnego) lub prokuratora na ogólnych zasadach wynikających z art. 7 k.p.c. Ustanowić kuratora może sąd opiekuńczy, ale także sąd orzekający w konkretnej sprawie. Nie jest to zatem wyłącznym domena przepisów k.r.o. Nadzór nad czynnościami kuratora – podobnie jak nad czynnościami opiekuna – sprawuje sąd. Kuratela trwa, dopóki nie odpadnie jej cel.

Kurator na gruncie przepisów kodeksu cywilnego

157 Na gruncie przepisów k.c. kuratora ustanawia się **dla osoby ubezwłasnowolnionej częściowo** (art. 16 § 2 k.c.), z tym że kurator jest uprawniony do reprezentowania tej osoby i zarządu majątkiem tylko wtedy, gdy sąd opiekuńczy tak postanowi (art. 181 § 1 k.r.o.). Kurator taki ma pomagać osobie częściowo ubezwłasnowolnionej, a nie zastępować ją w prowadzeniu przez nią spraw życiowych.

Ustanawia się także **kuratora dla osoby prawnej**, która nie może prowadzić swoich spraw z powodu braku powołanych do tego organów (art. 42 § 1 k.c.). Osoba prawna zasadniczo działa przez swoje organy (art. 38 k.c.). Jeżeli zachodzi sytuacja opisana w poprzednim zdaniu, kurator ma doprowadzić do powołania organów osoby prawnej, a w razie potrzeby postarać się o jej likwidację.

Kuratora ustanawia sąd rejestrowy, w którego okręgu osoba ta ma lub miała ostatnią siedzibę (art. 603 k.p.c.). Jest on przedstawicielem ustawowym osoby prawnej. Nie jest organem osoby prawnej i nie zastępuje tych organów.

Ustanowiony w trybie art. 42 k.c. kurator nie może zastępować organów spółki w sprawach nie związanych z powołaniem organów spółki czy też niezwiązanych z jej likwidacją postępowaniach administracyjnych i sądowo administracyjnych (wyr. WSA w Gliwicach z 29 maja 2009 r., II SA/GI 1271/08, LEX nr 558454).

Kurator osoby nieobecnej

158 Na podstawie art. 184 k.r.o. można ustanowić **kuratora dla ochrony praw osoby nieobecnej** (*curator absentis*), wówczas gdy:

- nie może ona prowadzić swoich spraw i nie ma ustanowionego pełnomocnika, jak również
- gdy ustanowiony jest pełnomocnik, ale nie może wykonywać swoich czynności lub wykonuje je nienależycie.

Osobą nieobecną jest osoba:

- o której nie wiadomo gdzie przebywa,

- o której wiadomo, gdzie przebywa, ale na skutek różnych zdarzeń, np. klęski żywiołowej, działań wojennych, nie może prowadzić swoich spraw,
- osoba zaginiona.

WAŻNE! Jest to przepis natury ogólnej, dotyczący „spraw” osoby nieobecnej, które nie muszą mieć charakteru spraw sądowych.

Curator absentis to kurator o charakterze materialnym. Jeśli jednak został ustanowiony, nie ma potrzeby ustanawiania kuratora procesowego (wyr. SN z 12 kwietnia 1994 r., II CR 18/94, LEX nr 80722).

Prawa, które mają być chronione przez kuratora, to prawa o charakterze majątkowym lub niemajątkowym. Nie ustanawia się go do spraw o charakterze ściśle osobistym. Może on być także na podstawie art. 184 k.r.o. **wyznaczony przez sąd dla nieobecnej strony postępowania administracyjnego** na wniosek organu administracyjnego zgłoszony na podstawie art. 34 § 1 k.p.a.

WAŻNE! Kuratora dla nieobecnego ustanawia sąd opiekuńczy miejsca ostatniego zamieszkania lub pobytu osoby nieobecnej na wniosek osoby zainteresowanej, czyli takiej, która ma w tym interes prawny i wykaże konieczność ochrony praw osoby nieobecnej. Status zainteresowanego może mieć także np. organ administracyjny.

W przepisach nie określono zakresu czynności kuratora. Jedynie art. 184 § 2 k.r.o. mówi, iż kurator powinien przede wszystkim postarać się o ustalenie miejsca pobytu osoby nieobecnej i zawiadomić ją o stanie jej spraw. Niewątpliwie kurator ma bronić praw osoby nieobecnej. W postanowieniu o ustanowieniu kuratora oraz w zaświadczeniu, jakie kuratorowi wydaje sąd opiekuńczy powinien być jednak określony zakres jego uprawnień.

Jest on jedynie **przedstawicielem ustawowym** reprezentowanego i występuje w jego imieniu i interesie. Nie może zatem wytaczać powództwa w swoim imieniu i na swój rachunek (wyr. SN z 23 maja 2003 r., III CA 1/03, LEX nr 83837).

WAŻNE! Sąd nie ustanowi kuratora, jeżeli okoliczności wskazują, że wskazywany jako nieobecny nie żyje. Musi istnieć prawdopodobieństwo, że osoba, dla której ma być ustanowiony kurator jest osobą żyjącą.

Kurator procesowy dla nieznanego miejsca pobytu strony postępowania

Dla strony, której miejsce pobytu nie jest znane, a ma być doręczony pozew lub inne pismo procesowe wywołujące potrzebę podjęcia obrony jej praw, może być ustanowiony kurator, do którego rąk doręczenie nastąpi (art. 143 k.p.c.). Instytucja ta funkcjonuje w **postępowaniu toczącym się przed sądem cywilnym**.

Przepisy k.p.c. dotyczące postępowania procesowego nakładają na powoda obowiązek wskazania miejsca zamieszkania pozwanej osoby fizycznej (art. 126 § 2 k.p.c.), a jako wymaganie minimalne – wskazania miejsca pobytu (art. 143 k.p.c.). Jeżeli okaże się, że miejsce pobytu strony nie jest znane, doręczenie (pism procesowych, wezwań i zawiadomień) pozwu lub innych pism procesowych, wywołujących potrzebę podjęcia obrony jej praw, jest możliwe tylko do rąk kuratora ustanowionego na wniosek osoby zainteresowanej przez sąd orzekający. Reguła ta ma zastosowanie zarówno do sytuacji, w której powód już w momencie wnoszenia pozwu wie, że miejsce pobytu lub zamieszkania pozwanego nie jest znane, i równocześnie z wniesieniem po-

zwu wnosi o ustanowienie kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego, jak i wówczas, gdy okoliczności te staną się znane dopiero przy pierwszej próbie doręczenia sądowego pisma lub wezwania. W procesie ustanowienie kuratora odbywa się na wniosek osoby zainteresowanej, w postępowaniu nieprocesowym sąd w znacznie szerszym zakresie działa z urzędu – także w sprawie ustanowienia kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu uczestnika.

WAŻNE! Kurator może być ustanowiony tylko dla osoby o ustalonej tożsamości, której miejsce pobytu nie jest znane. Jeżeli zachodzi prawdopodobieństwo, że osoba ta nie żyje, ustanowienie kuratora nie jest możliwe.

Aby doszło do ustanowienia kuratora, wnioskująca o to strona musi uprawdopodobnić, że miejsce pobytu strony nie jest znane. Takie uprawdopodobnienie może być dokonane np. przy pomocy zaświadczenia z Wydziału Udostępniania Informacji w Departamencie Spraw Obywatelskich MSW (dawniej Centralne Biuro Adresowe), bądź samorządowych wydziałów ewidencji ludności. Uprawdopodobnieniu mogą też pomóc adnotacje poczty na korespondencji kierowanej do strony i zwróconej jako niedoręczona (np. „adresat nieznan”, „adresat wprowadził się”). Jeżeli wniosek o ustanowienie kuratora nie będzie wystarczająco uprawdopodobniony, sąd go oddali.

W razie uwzględnienia wniosku o ustanowieniu kuratora zostanie dokonane ogłoszenie publicznie w budynku sądowym i lokalu wójta (burmistrza, prezydenta miasta) przez wywieszenie stosownej informacji na tablicy ogłoszeń, w sprawach zaś większej wagi także w prasie. Czyni się tak w celu umożliwienia zgłoszenia się osoby, dla której kurator został ustanowiony. Z chwilą doręczenia pisma kuratorowi doręczenie staje się skuteczne.

Tak ustanowiony kurator ma za zadanie podejmować czynności za stronę, mające na celu ochronę jej praw. Nie jest tylko kuratorem „dla doręczeń” (wyr. SN z 26 września 1997 r., II CKU 82/97, LEX nr 82282). Kurator uprawniony jest do składania oświadczeń woli w imieniu reprezentowanej strony, ale tylko tych, które mają charakter procesowy. Nie może zaś składać oświadczeń materialnoprawnych (np. oświadczenia o przeniesieniu własności rzeczy – post. SN z 20 marca 1991 r., III CRN 70/91, LEX nr 110597), nie może też zawrzeć ugody (wyr. SN z 17 października 2007 r., II CSK 261/07, OSNC-ZD 2008, nr 3, poz. 84).

160 Także w postępowaniu **przed sądem administracyjnym** sąd ustanowi kuratora, jeżeli wnioskodawca uprawdopodobni, że miejsce pobytu strony nie jest znane (art. 79 ustawy z 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 270 z późn. zm.). O ustanowieniu kuratora przewodniczący składu sądu ogłasza publicznie w budynku sądowym i urzędzie właściwej gminy, w sprawach zaś większej wagi, gdy uzna to za potrzebne, także w prasie.

Z chwilą doręczenia pisma kuratorowi doręczenie staje się skuteczne. Sąd może jednak uzależnić skuteczność doręczenia od upływu oznaczonego terminu od dnia wywieszenia obwieszczenia w budynku sądowym.

Co do osoby kuratora – aktualne pozostają uwagi poczynione w odniesieniu do kuratora dla nieobecnego.

Kurator dla osoby niepełnosprawnej

161 Można ustanowić kuratora dla osoby niepełnosprawnej, jeżeli potrzebuje pomocy do prowadzenia wszelkich spraw albo spraw określonego rodzaju lub do załatwienia poszczególnej sprawy (art. 183 k.r.o.). Dla ustanowienia kuratora dla osoby niepełnosprawnej istotne znaczenie ma stan zdrowia, ograniczenia występujące w samodzielnej egzystencji i uczestnictwie w życiu społecznym [H. Dolecki (red.) (w:) *Komentarz do kodeksu rodzinnego i opiekuńczego*, Warszawa 2010].

Kurator taki **nie jest przedstawicielem ustawowym** osoby niepełnosprawnej (post. SN z 24 maja 1995 r., III CRN 22/95, OSNC 1995, nr 9, poz. 134). Zachowuje ona pełną zdolność do czynności prawnej, a kurator jedynie pomaga jej w zakresie wskazanym w postanowieniu sądu opiekuńczego. Jak stwierdził SN w wyżej przytoczonym orzeczeniu, ustanowienie kuratora na podstawie art. 183 § 1 k.r.o. następuje wyłącznie na wniosek osoby potrzebującej pomocy. Pomoc ta dotyczy zarówno osoby, jak i majątku.

Kurator dla dziecka poczętego

Kurator taki jest ustanawiany **dla dziecka poczętego, lecz jeszcze nieurodzonego**, jeżeli jest to potrzebne do strzeżenia przyszłych praw dziecka (art. 182 k.r.o.) – *curator ventris*. Jest to przepis zgodny z obowiązującą w polskim systemie prawnym zasadą, że dziecko poczęte, jeśli chodzi o jego korzyści, jest traktowane jak osoba żyjąca. Rodzice są przedstawicielami ustawowymi dziecka, ale dopiero od chwili jego urodzenia, zatem na okres prenatalny zachodzi potrzeba ustanowienia kuratora. Przyczyną, jaka może uzasadniać potrzebę ustanowienia kuratora, jest np. potrzeba przyjęcia darowizny, która jest dopuszczalna (zob. wyr. NSA z 28 listopada 1985 r., III SA 1183/85, OSP 1987, z. 2, poz. 28). Dotyczy to również spadkobrania. Z praw zabezpieczonych w okresie prenatalnym dziecko skorzysta w pełni dopiero po urodzeniu.

Kuratela *ventris* **ustaje z mocy prawa z chwilą urodzenia dziecka**.

Nadto stosunkowo **częste są przypadki ustanowienia:**

- kuratora do zarządu majątkiem (art. 102 k.r.o.),
- kuratora zastępującego przedstawiciela ustawowego,
- kuratora spadku (art. 666 § 1 k.p.c. – zob. nr 1370 i n.),
- w toku postępowania egzekucyjnego (dla dłużnika, którego miejsce pobytu nie jest znane – art. 802 k.p.c., dla dłużnika niemającego zdolności procesowej – art. 818 § 1 k.p.c., jeżeli spadkobiercy dłużnika nie objęli spadku albo nie są znani, a nie ma kuratora spadku – art. 819 § 2 k.p.c., w celu dopilnowania praw osoby, której miejsce pobytu nie jest znane i której z powodu nieobecności nie można dokonywać doręczeń – art. 928 k.p.c.).

Kurator jest ustanawiany także w szeregu wypadków przewidzianych w k.r.o. w sprawach związanych z pokrewieństwem, małżeństwem oraz ze stosunków między rodzicami a dziećmi. W sprawach nie uregulowanych odmiennie do kurateli znajdują zastosowanie przepisy o opiece.

Literatura: Komentarz do kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, red. H. Dolecki, T. Sokołowski, Warszawa 2010; Komentarz do kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, red. K. Piasecki, Warszawa 2006; E. Skowrońska-Bocian, *Małżeńskie ustroje majątkowe*, Warszawa 2010.

3. Prawo administracyjne

Pod pojęciem **administracji publicznej** możemy rozumieć określoną działalność (administrowanie) lub zespół podmiotów (jednostek organizacyjnych), składających się na aparat administracyjny. W ujęciu podmiotowym administracja składa się z systemu organów, a także innych podmiotów publicznych powołanych do wykonywania zadań z zakresu administracji publicznej, charakteryzujących się pewnymi wyodrębnionymi cechami.

Państwo może wykonywać swoje funkcje za pośrednictwem różnych struktur organizacyjnych, o zróżnicowanym charakterze prawnym. Do podmiotów administracji zalicza się podmioty pu-

bliczne (organy administracji publicznej, państwowe i samorządowe jednostki organizacyjne oraz instytucje publiczne) oraz podmioty niepubliczne w zakresie, w jakim wykonują funkcje administracji publicznej.

Pojęciem organu administracji publicznej określa się wyłącznie te podmioty, które działają za państwo bezpośrednio (organy administracji państwowej) lub za pośrednictwem samorządu (organy administracji samorządowej) i na tej podstawie korzystają z władztwa państwowego w zakresie przewidzianym przez prawo. Aby stworzyć definicję organu administracji publicznej, należy uwzględnić cechy, jakimi ten organ się charakteryzuje.

WAŻNE! Organ administracji publicznej jest podmiotem umiejscowionym w strukturze państwa lub samorządu terytorialnego, lecz wyodrębnionym organizacyjnie, działającym w imieniu państwa i na jego rachunek i wyposażonym w prawo do korzystania ze środków władczych w celu stosowania norm prawa administracyjnego.

A. Kompetencja organu administracji publicznej

164 Istotą wyodrębnienia organu administracji i podstawą jego działania jest kompetencja, która obejmuje zadania i odpowiadające tym zadaniom obowiązki i uprawnienia do działania przysługujące na podstawie przepisów prawa. **Kompetencję organu** można określić jako zdolność (uprawnienie i jednocześnie obowiązek) do podejmowania określonych działań i dokonywania określonych czynności przy wykorzystaniu określonej formy lub form działania, należących do działań administracyjnych. W zakresie kompetencji organu mieści się w szczególności kompetencja do władczego konkretyzowania generalnych norm prawnych wobec indywidualnie określonych adresatów w toku sformalizowanego postępowania. W sytuacji, gdy realizacja kompetencji administracyjnej ma polegać na rozpoznawaniu i rozstrzyganiu spraw w postępowaniu administracyjnym (wydawaniu decyzji administracyjnych) określa się ją jako właściwość organu. Pojęcie właściwości organu stanowi zatem procesowy i praktyczny aspekt pojęcia kompetencji. Kompetencja procesowa organu administracji publicznej może być ujmowana jako **kompetencja ogólna**, czyli zdolność prawna organów administrujących do załatwiania spraw indywidualnych w danym układzie postępowania lub jako **kompetencja szczególna**, czyli zdolność organu, posiadającego kompetencję ogólną, do załatwienia konkretnej sprawy indywidualnej konkretnego podmiotu. Kompetencja procesowa szczególna jest wyznaczana przez dwie przesłanki: pozytywną (właściwość do załatwienia sprawy) oraz negatywną (brak podstaw wyłączenia organu administracji od prowadzenia konkretnego postępowania administracyjnego).

a. Właściwość organu administracji publicznej

Podstawa prawna: art. 17, 19–21, 156 § 1 pkt 1 k.p.a.

165 **WAŻNE!** W ramach właściwości organu administracji publicznej wyróżnia się:

- właściwość rzeczową, czyli zdolność prawną organu administracji do wiążącego rozstrzygania oznaczonego rodzaju spraw administracyjnych;

- właściwość miejscową, czyli zdolność prawną organu administracji do realizowania właściwości rzeczowej wyłącznie na obszarze określonej jednostki podziału terytorialnego;
- właściwość instancyjną, czyli zdolność organu administracji do podejmowania określonych czynności postępowania administracyjnego ze względu na miejsce zajmowane przez ten organ w administracyjnym toku instancji.

Zgodnie z art. 19 k.p.a. organy administracji publicznej mają obowiązek przestrzegania z urzędu swej właściwości. Naruszenie przepisów o właściwości organu stanowi kwalifikowaną wadę decyzji skutkującą stwierdzeniem jej nieważności w oparciu o art. 156 § 1 pkt 1 k.p.a.

Właściwość rzeczową organu administracji publicznej ustala się według przepisów o zakresie jego działania. W praktyce upoważnienie do działania wynika z wielu przepisów prawa powszechnie obowiązującego, rozproszonych w licznych aktach prawnych.

166

Właściwość miejscową organu administracji publicznej co do zasady ustala się według miejsca zamieszkania (siedziby) w kraju, a w braku zamieszkania w kraju – według miejsca pobytu strony lub jednej ze stron. Jeśli żadna ze stron nie ma w kraju zamieszkania (siedziby) lub pobytu – według miejsca ostatniego ich zamieszkania (siedziby) lub pobytu w kraju. W sprawach dotyczących nieruchomości właściwość organu ustala się według miejsca jej położenia, a jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze właściwości dwóch lub więcej organów, orzekanie należy do organu, na którego obszarze znajduje się większa część nieruchomości. W sprawach dotyczących prowadzenia zakładu pracy właściwość miejscową organu ustala się według miejsca, w którym zakład pracy jest, był lub ma być prowadzony.

167

Jeżeli właściwości miejscowej organu nie można ustalić na podstawie powyższych reguł, sprawa należy do organu właściwego dla miejsca, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące wszczęcie postępowania, przez co należy rozumieć wniesienie przez stronę podania z żądaniem wszczęcia postępowania lub wystąpienie zdarzenia uzasadniającego wszczęcie postępowania z urzędu. Jeśli ustalenie właściwości miejscowej nie jest możliwe także w oparciu o kryterium miejsca zdarzenia, organem właściwym do załatwienia sprawy jest organ właściwy dla obszaru dzielnicy Śródmieście miasta stołecznego Warszawy.

Właściwość instancyjna jest ściśle powiązana z procesową pozycją organu administracji w sprawie indywidualnej, a podstawę do jej ustalenia stanowią przepisy k.p.a., określające reguły generalne. Zgodnie z art. 17 k.p.a. organami wyższego stopnia są:

168

- 1) w stosunku do organów jednostek samorządu terytorialnego – samorządowe kolegia odwoławcze, chyba że ustawy szczególne stanowią inaczej,
- 2) w stosunku do wojewodów – właściwi w sprawie ministrowie,
- 3) w stosunku do organów administracji publicznej innych niż określone w pkt 1 i 2 – odpowiednie organy nadrzędne lub właściwi ministrowie, a w razie ich braku – organy państwowe sprawujące nadzór nad ich działalnością,
- 4) w stosunku do organów organizacji społecznych – odpowiednie organy wyższego stopnia tych organizacji, a w razie ich braku – organ państwowy sprawujący nadzór nad ich działalnością.

Naruszenie przepisów o właściwości (miejscowej, rzeczowej czy instancyjnej) stanowi podstawę stwierdzenia nieważności decyzji. Bez znaczenia jest przy tym okoliczność, czy decyzja była prawidłowa pod względem merytorycznym.

b. Wyłączenie organu, pracownika organu, członka organu kolegialnego

Podstawa prawna: art. 24–27, 145 § 1 pkt 3, 156 § 1 pkt 1 k.p.a.

169 Instytucja **wyłączenia** ze sprawy, obok właściwości organu administracji publicznej, stanowi element przesądzający o zdolności organu do rozstrzygnięcia sprawy indywidualnej w drodze decyzji administracyjnej, a zatem wyznaczający kompetencję szczególną organu administracji publicznej. Zasada *nemo iudex in causa sua*, mimo że nie została wprost wyrażona w przepisach k.p.a., powinna być respektowana w ramach postępowania administracyjnego, jako ogólna zasada systemu prawa. Niewłaściwe stosowanie instytucji wyłączenia może rodzić podejrzenia o stronniczość organu administracji publicznej i stanowić przyczynę nieufności wobec podejmowanych przez niego działań.

Do wyłączenia pracownika, organu lub członka organu kolegialnego może dojść z **mocy samego prawa (*ex lege*)**. Powyższa sytuacja nie wymaga wydania postanowienia o wyłączeniu, przyczyna wyłączenia powinna jedynie zostać utrwalona w aktach sprawy w formie adnotacji.

Pracownik organu administracji publicznej oraz członek organu kolegialnego podlega wyłączeniu od udziału w postępowaniu w sprawie:

- 1) w której jest stroną lub pozostaje z jedną ze stron w takim stosunku prawnym, że wynik sprawy może mieć wpływ na jego prawa lub obowiązki,
- 2) swego małżonka oraz krewnych i powinowatych do drugiego stopnia,
- 3) osoby związanej z nim z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli,
- 4) w której był świadkiem lub biegłym albo był lub jest przedstawicielem jednej ze stron, albo w której przedstawicielem strony jest jego małżonek, krewny i powinowaty do drugiego stopnia lub osoba związana z nim z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli,
- 5) w której brał udział w wydaniu zaskarżonej decyzji,
- 6) z powodu której wszczęto przeciwko niemu dochodzenie służbowe, postępowanie dyscyplinarne lub karne,
- 7) w której jedną ze stron jest osoba pozostająca wobec niego w stosunku nadrzeczności służbowej.

Powody wyłączenia pracownika od udziału w postępowaniu trwają także po ustaniu małżeństwa, przysposobienia, opieki i kurateli. Przyczyny wyłączenia pracownika od udziału w postępowaniu można zatem podzielić na przypadki bliskości pracownika wobec strony postępowania administracyjnego oraz okoliczności wskazujące na osobiste zaangażowanie w sprawie będącej przedmiotem postępowania przed organem administracji publicznej.

170 **Organ administracji publicznej podlega** natomiast **wyłączeniu** od załatwienia sprawy dotyczącej interesów majątkowych:

- 1) kierownika tego organu,
- 2) osoby zajmującej stanowisko kierownicze w organie bezpośrednio wyższego stopnia,
- 3) osób pozostających z wyżej wymienionymi osobami w stosunkach małżeństwa, pokrewieństwa i powinowactwa do drugiego stopnia oraz osób związanych z nimi stosunkiem prawnym przysposobienia, opieki lub kurateli. Przepisy o wyłączeniu organu znajdują zastosowanie również do osoby piastującej funkcję organu administracji publicznej.

170¹ Drugi tryb wyłączenia, odnoszący się jedynie do wyłączenia pracownika i członka organu kolegialnego, został określony w art. 24 § 3 k.p.a., zgodnie z którym bezpośredni przełożony pracownika jest obowiązany na jego żądanie lub na żądanie strony albo z urzędu wyłączyć go od udziału w postępowaniu, jeżeli zostanie uprawdopodobnione istnienie okoliczności niewymienionych w § 1 tego przepisu, które mogą wywołać wątpliwości co do bezstronności pracownika. Prawdopodobieństwo istnienia innych okoliczności, które mogą wywołać

wątpliwości co do bezstronności pracownika (członka organu kolegialnego) obliuguje właściwy podmiot (bezpośredniego przełożonego pracownika, a w przypadku organu kolegialnego jego przewodniczącego lub przewodniczącego organu wyższego stopnia) do wydania postanowienia w sprawie wyłączenia. Postanowienie w przedmiocie wyłączenia pracownika lub członka organu kolegialnego nie jest zaskarżalne zażaleniem, a ponieważ ma charakter procesowy i incydentalny, nie służy od niego również skarga do sądu administracyjnego. Zarzuty dotyczące prawidłowości jego wydania strona może podnosić zatem w odwołaniu od decyzji lub skardze do sądu administracyjnego od decyzji organu drugiej instancji.

Powodem braku bezstronności pracownika może być zarówno jego stosunek do strony lub jednej ze stron (stosunek osobisty), jak również jego stosunek do sprawy.

PRZYKŁAD: Istnienie stosunku osobistego o charakterze emocjonalnym przyjmuje się z reguły wtedy, gdy pracownik utrzymuje ze stroną lub osobą bliską strony kontakty towarzyskie lub intymne, pozostaje z wyżej wymienionymi osobami w konkubinacie lub faktycznym stosunku opieki, utrzymuje z tymi osobami stosunki sąsiedzkie, ukończył tę samą szkołę lub uczelnię itp.

Podstawy do wyłączenia pracownika nie stanowi natomiast sam fakt znajomości między pracownikiem a stroną lub osobą bliską strony, wynikający w szczególności z kontaktów między tymi osobami w związku z wykonywanymi przez nie obowiązkami zawodowymi. Nie można jednak wykluczyć powstania w takiej sytuacji stosunku emocjonalnego między pracownikiem a stroną, mimo że osoby te ograniczają się do kontaktów mających miejsce w toku postępowania i w związku z jego prowadzeniem. Przyczyną braku bezstronności pracownika może być również jego stosunek do prowadzonej sprawy, wyrażający się w szczególności w publicznym prezentowaniu poglądów i przekonani dotyczących jej istoty.

Okoliczności mogące wywołać wątpliwości co do bezstronności pracownika powinny zostać uprawdopodobnione.

Wydanie decyzji przez pracownika, który podlegał wyłączeniu od załatwienia sprawy, jak również wydanie decyzji przez organ administracji publicznej podlegający wyłączeniu, stanowi kwalifikowaną wadliwość postępowania administracyjnego. Prawidłowość decyzji nieostatecznej może zostać zakwestionowana przez stronę w toku postępowania odwoławczego, natomiast jeśli decyzja stała się ostateczna, okoliczność wydania jej przez pracownika lub organ administracji publicznej podlegających wyłączeniu stanowi podstawę do wznowienia postępowania na żądanie strony lub z urzędu.

Od postanowień dotyczących wyłączenia pracownika, organu administracyjnego czy członka organu kolegialnego nie służy zażalenie, jak również skarga do sądu administracyjnego. Postanowienia powyższe można zatem kwestionować wyłącznie w odwołaniu od decyzji kończącej postępowanie w sprawie, a następnie ewentualnie w skardze od decyzji do sądu administracyjnego.

Orzecznictwo:

- wyr. NSA z 7 marca 2013 r., I OSK 1186/12, LEX nr 1339577 („Nie można uznać, by zwrot „pracownik organu” w znaczeniu, o jakim mowa w art. 24 k.p.a., obejmował także osobę będącą personalną obsadą organu. Piastun organu nie działa w sprawie jako pracownik organu, lecz wykonuje kompetencje przypisane organowi, który realizacja oparta jest na obowiązku, a nie uprawnieniu (z wyjątkiem, gdy przepis prawa podjęcie określonego działania pozostawia uznaniu organu administracji publicznej). Kompetencje przypisane przez ustawodawcę konkretnemu organowi nie mogą być bez wyraźnej podstawy prawnej przeniesione na inny organ. Osoba piastująca funkcję organu administracji publicznej – co do zasady – nie podlega wyłączeniu w trybie przypisanym pracownikom organu. Z uwagi na swą ustrojową i procesową pozycję piastun funkcji monokratycznego organu administracji publicznej podlega wyłączeniu zgodnie z przepisami o wyłączeniu organu w postępowaniu administracyjnym, a nie o wyłączeniu pracowników organu”);

- wyr. WSA w Gdańsku z 6 lutego 2013 r., II SA/Gd 612/12, LEX nr 1370557 („Dokonanie wadliwego, nieznającego oparcia w ustawie wyłączenia organu wywołuje daleko idące skutki proceduralne. Wyłączenie organu od załatwienia sprawy z przyczyn niewymienionych w art. 25 k.p.a. i wydanie decyzji załatwiającej sprawę przez inny organ oznacza wydanie decyzji z naruszeniem przepisów o właściwości i skutkuje nieważnością wydanej przez taki organ decyzji zgodnie z art. 156 § 1 pkt 1 k.p.a.”).

B. Organy administracji publicznej wydające decyzje administracyjne w sprawach indywidualnych

171

WAŻNE! Organami administracji publicznej o procesowej kompetencji ogólnej są:

- organy administracji rządowej;
- organy jednostek samorządu terytorialnego;
- inne organy państwowe i inne podmioty, gdy są one z mocy prawa lub na podstawie porozumień powołane do załatwiania spraw indywidualnych w drodze decyzji administracyjnych.

a. Organy administracji rządowej

Podstawa prawna: art. 5 § 2 pkt 3 i 4 k.p.a.; ustawa z 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 591 z późn. zm.); ustawa z 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.); ustawa z 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 907 z późn. zm.); ustawa z 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1393 z późn. zm.); art. 152 ust. 1 Konstytucji RP; art. 3 i 56 ust. 1 ustawy z 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. Nr 31, poz. 206 z późn. zm.); art. 16 ustawy z 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.); art. 12 ust. 1 pkt 1 ustawy z 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649 z późn. zm.).

172 Organami administracji rządowej upoważnionymi i zobowiązanymi do załatwiania spraw indywidualnych w drodze decyzji administracyjnych są ministrowie, centralne organy administracji rządowej, wojewodowie, działające w ich lub we własnym imieniu inne terenowe organy administracji rządowej (zespolonej i niezespolonej).

173 Pod pojęciem „ministra” (w rozumieniu przepisów k.p.a.) należy rozumieć Prezesa i wiceprezesa Rady Ministrów pełniących funkcję ministra kierującego określonym działem administracji rządowej, przewodniczących komitetów wchodzących w skład Rady Ministrów, kierowników centralnych urzędów administracji rządowej podległych, podporządkowanych lub nadzorowanych przez Prezesa Rady Ministrów lub właściwego ministra, a także kierowników innych równorzędnych urzędów państwowych.

174 „Centralnymi organami administracji rządowej” są przykładowo: Prezes Głównego Urzędu Statystycznego, Prezes Urzędu Regulacji Energetyki, Prezes Urzędu Zamówień Publicznych, Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

175 **Wojewoda** jest przedstawicielem Rady Ministrów w województwie oraz organem rządowej wojewódzkiej administracji zespolonej. Wojewoda jest także zwierzchnikiem rządowej administracji zespolonej w województwie, organem nadzoru nad działalnością jednostek samorzą-

du terytorialnego i ich związków pod względem legalności, organem administracji rządowej w województwie, do którego właściwości należą wszystkie sprawy z zakresu administracji rządowej w województwie niezastrzeżone w odrębnych ustawach do właściwości innych organów tej administracji, reprezentantem Skarbu Państwa, w zakresie i na zasadach określonych w odrębnych ustawach, organem wyższego stopnia w rozumieniu k.p.a. Wojewoda kontroluje pod względem legalności, gospodarności i rzetelności wykonywanie przez organy samorządu terytorialnego zadań z zakresu administracji rządowej, realizowanych przez nie na podstawie ustawy lub porozumienia z organami administracji rządowej.

Organami rządowej administracji zespolonej w województwie są także kierownicy zespolonych służb, inspekcji i straży, wykonujący określone w ustawach zadania i kompetencje. Należą do nich w szczególności: wojewódzki komendant Państwowej Straży Pożarnej, wojewódzki komendant Policji, kurator oświaty, wojewódzki inspektor ochrony roślin i nasiennictwa, wojewódzki inspektor nadzoru farmaceutycznego, wojewódzki inspektor ochrony środowiska, wojewódzki inspektor Inspekcji Handlowej, wojewódzki lekarz weterynarii.

176

Organami niezespolonej administracji rządowej są terenowe organy administracji rządowej podporządkowane właściwemu ministrowi lub centralnemu organowi administracji rządowej oraz kierownicy państwowych osób prawnych i kierownicy innych państwowych jednostek organizacyjnych wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej w województwie, a to:

177

- 1) szefowie wojewódzkich sztabów wojskowych i wojskowi komendanci uzupełnień;
- 2) dyrektorzy izb celnych i naczelnicy urzędów celnych;
- 3) dyrektorzy izb skarbowych, naczelnicy urzędów skarbowych, dyrektorzy urzędów kontroli skarbowej;
- 4) dyrektorzy okręgowych urzędów górniczych i dyrektor Specjalistycznego Urzędu Górniczego;
- 5) dyrektorzy okręgowych urzędów miar i naczelnicy obwodowych urzędów miar;
- 6) dyrektorzy okręgowych urzędów probierczych;
- 7) dyrektorzy regionalnych zarządów gospodarki wodnej;
- 8) dyrektorzy urzędów morskich;
- 9) dyrektorzy urzędów statystycznych;
- 10) dyrektorzy urzędów żeglugi śródlądowej;
- 11) graniczni i powiatowi lekarze weterynarii;
- 12) komendanci oddziałów Straży Granicznej, komendanci placówek i dywizjonów Straży Granicznej;
- 13) okręgowi inspektorzy rybołówstwa morskiego;
- 14) państwowi graniczni inspektorzy sanitarni;
- 15) regionalni dyrektorzy ochrony środowiska.

Naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości jest w szczególności organem podatkowym właściwym w sprawach podatku od czynności cywilnoprawnych w wypadku przeniesienia własności nieruchomości, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego i prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym lub prawa użytkowania wieczystego.

b. Organy jednostek samorządu terytorialnego

Podstawa prawna: art. 5 § 2 pkt 6, art. 17 pkt 1 k.p.a.; art. 11a ust. 1, art. 39 ust. 1 i 2 w zw. z art. 11a ust. 3, art. 9 ust. 1, art. 39 ust. 4 i 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.); art. 38 ust. 1, 2, 2a i 3, art. 33a ustawy z 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym

(tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 595 z późn. zm.); art. 46 ust. 1, 2, 2a i 3 ustawy z 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 596 z późn. zm.); art. 17 ust. 1 ustawy z 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.); art. 86 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.); art. 1 ustawy z 12 października 1994 r. o samorządowych kolegiach odwoławczych (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 79, poz. 856 z późn. zm.); art. 29 ust. 1 i art. 30 ust. 1 ustawy z 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.); art. 96 ust. 1, art. 112 ust. 4, art. 124 ust. 1, 1a i 1b, art. 124b ust. 1, art. 125 ust. 1, art. 126 ust. 1, art. 129, 142 ust. 1, art. 145 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 201, poz. 651 z późn. zm.); art. 1c ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.); art. 6 ust. 1 ustawy z 30 października 2002 r. o podatku leśnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 465); art. 6a ust. 4a ustawy z 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1381 z późn. zm.); art. 12 ust. 1 ustawy z 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1282 z późn. zm.).

- 178** Pod pojęciem organów jednostek samorządu terytorialnego k.p.a. rozumie organy gminy, powiatu, województwa, związków gmin, związków powiatów, wójta, burmistrza (prezydenta miasta), starostę, marszałka województwa oraz kierowników służb, inspekcji i straży działających w imieniu wójta, burmistrza (prezydenta miasta), starosty lub marszałka województwa, a ponadto samorządowe kolegia odwoławcze.
- W rozumieniu przepisów ustawy o samorządzie gminnym organami gminy są rada gminy oraz wójt (burmistrz, prezydent miasta).

WAŻNE! Organem upoważnionym do wydawania decyzji w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej na poziomie samorządu gminnego jest tylko **wójt (burmistrz, prezydent miasta)**, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) może upoważnić swoich zastępców lub innych pracowników urzędu gminy (miasta) do wydawania decyzji administracyjnych w swoim imieniu.

- 179** **Wójt (burmistrz, prezydent miasta)** jest organem właściwym w szczególności do prowadzenia postępowań w sprawach:
- rozgraniczenia nieruchomości, które ma na celu ustalenie przebiegu ich granic przez określenie położenia punktów i linii granicznych, utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz sporządzenie odpowiednich dokumentów;
 - zatwierdzenia podziału nieruchomości;
 - ustalenia opłaty adiacenckiej każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi.
- Wójt, burmistrz lub prezydent miasta jest również organem podatkowym w sprawach podatku od nieruchomości, podatku leśnego, podatku rolnego oraz w sprawach opłaty skarbowej. Do załatwiania indywidualnych spraw z zakresu administracji publicznej rada gminy może upoważnić również organ wykonawczy jednostki pomocniczej oraz organy jednostek organizacyjnych utworzonych przez gminę w celu wykonywania jej zadań i innych podmiotów, w tym organizacji pozarządowych, z którymi gmina zawarła umowę w celu wykonywania zadań. Z chwilą udzielenia upoważnienia wyżej wymieniony podmiot pełni funkcję organu administracji publicznej i wydaje decyzje we własnym imieniu, a nie w imieniu rady gminy. Od decyzji wydanej przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) czy też organ upoważniony przez radę gminy służy odwołanie do samorządowego kolegium odwoławczego, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

WAŻNE! W indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej należących do właściwości powiatu decyzje wydaje **starosta**, chyba że przepisy szczególne przewidują wydawanie decyzji przez **zarząd powiatu**. Starosta może upoważnić wicestarostę, poszczególnych członków zarządu powiatu, pracowników starostwa, powiatowych służb, inspekcji i straży oraz kierowników jednostek organizacyjnych powiatu do wydawania decyzji w swoim imieniu.

Decyzje wydane przez zarząd powiatu z zakresu administracji publicznej podpisuje starosta. W decyzji wymienia się imiona i nazwiska członków zarządu, którzy brali udział w wydaniu decyzji.

Starosta w szczególności:

- jest organem właściwym w sprawach wywłaszczenia nieruchomości oraz ustalenia odszkodowania z tego tytułu, wykonującym zadania z zakresu administracji rządowej;
- orzeka w drodze decyzji o zwrocie wywłaszczonych nieruchomości, zwrocie odszkodowania, w tym także nieruchomości zamiennej, oraz o rozliczeniach z tytułu zwrotu i terminach zwrotu, wykonując zadania z zakresu administracji rządowej;
- wykonując zadania z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji 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, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. Ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- wydaje decyzje o udzieleniu zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości. W zakresie urządzeń łączności publicznej decyzje w sprawie zezwolenia starosta wydaje w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej;
- wykonując zadania z zakresu administracji rządowej, w drodze decyzji zobowiązuje właściciela, użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości do udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń, nienależących do części składowych nieruchomości, służących do przesyłania lub dystrybucji 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, a także usuwaniem z gruntu tych ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, jeżeli właściciel, użytkownik wieczysty lub osoba, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości nie wyraża na to zgody. Decyzja o zobowiązaniu do udostępniania nieruchomości może być także wydana w celu zapewnienia dojazdu umożliwiającego wykonanie czynności;
- wykonując zadania z zakresu administracji rządowej, może, w drodze decyzji, ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości niezbędnej w celu poszukiwania, rozpoznawania, wydobywania kopaliny objętych własnością górnictw;
- w przypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody, wykonując zadania z zakresu administracji rządowej, udziela, w drodze decyzji, zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy, licząc od dnia zajęcia nieruchomości.

Od decyzji wydawanych w sprawach indywidualnych przez organy samorządu powiatowego służy odwołanie do samorządowego kolegium odwoławczego, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

180

WAŻNE! Decyzje w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej na poziomie województwa wydaje marszałek województwa, jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Marszałek województwa może upoważnić wicemarszałków, pozostałych członków zarządu województwa, pracowników urzędu marszałkowskiego oraz kierowników wojewódzkich samorządowych jednostek organizacyjnych do wydawania decyzji w swoim imieniu.

Jeśli przepis szczególnie upoważnia do wydania decyzji zarząd województwa, decyzje podpisuje marszałek. W decyzji wymienia się imiona i nazwiska członków zarządu, którzy brali udział w jej wydaniu.

Od decyzji wydanych przez organy samorządu województwa służy odwołanie do samorządowego kolegium odwoławczego, a w sprawach powierzonych na podstawie porozumienia z wojewodą – do właściwego ministra.

Kierownicy służb, inspekcji i straży funkcjonują, co do zasady, jako organy administracji rządowej zespolone pod zwierzchnictwem wojewody. Przepisy prawa przewidują jednak również funkcjonowanie służb, inspekcji i straży na poziomie samorządu powiatowego. Do kierowników służb, inspekcji i straży zalicza się w szczególności komendanta powiatowego Państwowej Straży Pożarnej, komendanta powiatowego Policji czy powiatowego inspektora nadzoru budowlanego.

Samorządowe kolegia odwoławcze są organami wyższego stopnia w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej należących do właściwości jednostek samorządu terytorialnego, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.

c. Inne organy państwowe i inne podmioty wydające decyzje w sprawach indywidualnych

Podstawa prawna: art. 1 pkt 2 k.p.a.; art. 33 ust. 2 ustawy z 29 grudnia 1992 r. o radiofonii i telewizji (tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. Nr 43, poz. 226 z późn. zm.).

181 Do organów administracji publicznej w świetle k.p.a. zalicza się także inne organy państwowe oraz inne podmioty, gdy są one z mocy prawa lub na podstawie porozumień powołane do załatwiania spraw indywidualnych w drodze decyzji administracyjnych.

Przykładem „innego organu państwowego” jest Przewodniczący Krajowej Rady Radiofonii i Telewizji.

Inne podmioty, które są z mocy prawa lub na podstawie porozumień powołane do załatwiania spraw indywidualnych w drodze decyzji administracyjnych stanowią szeroką kategorię tzw. **organów administracji publicznej w znaczeniu funkcjonalnym**. Należy do nich zaliczyć w szczególności organy organizacji społecznych – zawodowych, samorządowych, spółdzielczych i innych organizacji społecznych oraz organy zakładów administracyjnych (m.in. szkół, przedszkoli, domów poprawczych, bibliotek publicznych, domów kultury).

Literatura: B. Adamiak, *Uwagi o współczesnej koncepcji organu administracji publicznej* (w:) *Jednostka, państwo, administracja – nowy wymiar*, Rzeszów 2004; Z. Duniewska, B. Jaworska-Dębska, R. Michalska-Badziak, E. Olejniczak-Szałowska, M. Stahl, *Prawo administracyjne, pojęcia, instytucje, zasady w teorii i orzecznictwie*, Warszawa 2009; R. Kędziora, *Ogólne postępowanie administracyjne*, Warszawa 2012; Z.R. Kmiecik, *Żądanie wyłączenia pracownika organu w postępowaniu administracyjnym*, Przegląd Prawa Publicznego 2009, nr 3; Z. Leoński, *Zarys prawa administracyjnego*, Warszawa 2004; B. Majchrzak, *Wyłączenie pracownika organu administracji publicznej w świetle przepisów k.p.a.*, Kwartalnik Prawa Publicznego 2002, nr 4, s. 155; A. Olszewska, *Bezstronność organu administracji publicznej w świetle art. 24 § 3 kodeksu postępowania administracyjnego w odniesieniu do zasad ogólnych tego kodeksu*, Samorząd Terytorialny 2008, nr 4, s. 44; P. Przybysz, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Warszawa 2013; J. Zimmermann, *Prawo administracyjne*, Warszawa 2014; L. Żukowski, R. Sawuła, *Postępowanie administracyjne*, Przemyśl-Rzeszów 2012.

4. Nieruchomość

Podstawa prawna: u.k.w.h.; księga I, tytuł III k.c.; u.w.l.

A. Zagadnienia wstępne

Zasadniczym podziałem wobec rzeczy w rozumieniu art. 45 k.c. jest podział na:

- rzeczy ruchome i
- nieruchomości.

Nieruchomości zostały zdefiniowane w k.c., definicji takiej nie ma natomiast w odniesieniu do rzeczy ruchomych. Zgodnie z art. 46 § 1 k.c. 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.

WAŻNE! Kwalifikując nieruchomości według kryteriów rozmaitych podziałów, można je zaliczyć do kategorii rzeczy podzielnych, oznaczonych co do tożsamości, istniejących i nieużywalnych.

W opisany wyżej sposób wyróżnia się zatem nieruchomości:

- gruntowe,
- budynkowe i
- lokalowe (czyli części budynków),

przy czym o ile grunty są zawsze nieruchomościami, o tyle nieruchomości budynkowe i lokalowe mogą powstać wyłącznie z mocy przepisów szczególnych; jest to bowiem wyjątek od zasady *superficies solo cedit*.

B. Zasada *superficies solo cedit*

Zasada ta, zawarta w art. 48 i 191 k.c. i będąca zasadą **bezwzględnie obowiązującą** stanowi, że to, co jest **trwale** związane z gruntem, dzieli los prawny gruntu (należy do gruntu). Bez znaczenia jest, kto dokonał połączenia rzeczy z gruntem i czy uczynił to na podstawie prawnej, w dobrej, czy w złej wierze, a także do kogo należały użyte do budowy materiały. Nie ma również znaczenia wartość wzniesionych budowli – może ona znacznie przekraczać wartość gruntu, a i tak zasada będzie działała [M. Bednarek, *Mienie, Komentarz do art. 44–55 k.c.*, Warszawa 1997]. Jeżeli budynki lub inne urządzenia o podobnym charakterze nie są trwale związane (połączone) z gruntem, to mają one charakter ruchomości i podlegają reżimowi prawnemu dotyczącemu ruchomości.

WAŻNE! Konsekwencją tej zasady jest, że nie można zawrzeć umowy, w wyniku której ktoś miałby nabyć jedynie budynek, nie nabywając gruntu.

Wylczenie zawarte w art. 48 k.c. („w szczególności budynki i inne urządzenia trwałe”) jest wylczeniem przykładowym, jednakże wyraźnie wskazano tu budynek jako część składową gruntu.

Wyjątkami od tej zasady są przede wszystkim:

- budynki należące do wieczystego użytkownika;
- budynki należące do rolniczych spółdzielni produkcyjnych;
- urządzenia z art. 49 k.c.;
- nieruchomości lokalowe.

C. Rodzaje nieruchomości

a. Nieruchomość gruntowa

184 **Nieruchomościami gruntowymi** są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności; każda nieruchomość gruntowa ma zatem właściciela i jest wyodrębniona granicami. Tak wyodrębnioną nieruchomością będzie zarówno taka, która ma urzędzoną księgę wieczystą, jak i nieruchomość niemająca urzędzonej księgi. Jest to ujęcie materialno-prawne, oparte na kryterium odrębności i kryterium własnościowym.

Funkcjonuje także ujęcie wieczystoksięgowe, zgodnie z którym nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą (art. 24 u.k.w.h.). W postanowieniu z 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201, Sąd Najwyższy stwierdził, że stanowiące własność tej samej osoby i graniczące z sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej. Właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą może bowiem żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość (art. 21 u.k.w.h.). Powstaje wówczas **jedna nieruchomość w sensie prawnym**. Rozłączenie, z woli właściciela, nieruchomości wpisanych do jednej księgi wieczystej jest także dopuszczalne.

Przestrzenne granice nieruchomości określa się „trójwymiarowo” (art. 143 k.c.) – trzeba brać pod uwagę tak granice geodezyjne na powierzchni ziemi, jak i zasięg prawa własności w głąb ziemi i ponad powierzchnię gruntu. Zakres uprawnień właściciela jest wyznaczany społeczno-gospodarczym przeznaczeniem gruntu. Zakres dopuszczalnych dla właściciela prac ziemnych, wydobywania kopalin, korzystania z przestrzeni powietrznej, wysokości wznoszonych budynków jest obwarowany stosownymi przepisami.

185 Wśród nieruchomości gruntowych wyodrębnia się:

- 1) **nieruchomości rolne** (zdefiniowane w art. 461 k.c.) oraz
- 2) **grunty leśne** (których dotyczy ustawa z 28 września 1991 r. o lasach, tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1153 z późn. zm.).

Ad 1)

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

O uznaniu nieruchomości za grunt rolny decyduje konkretne lub potencjalne jej wykorzystanie w celu prowadzenia takiej działalności – nieruchomość może być zatem aktualnie odłogiem, a i tak nie pozbawia jej to charakteru nieruchomości rolnej. Decyduje zatem przeznaczenie nieruchomości. Także wchodzące w skład gospodarstwa rolnego grunty pod budynkami mieszkalnymi i grunty niezbędne do korzystania z tych budynków zalicza się do kategorii gruntów rolnych (uchw. SN z 30 maja 1995 r., III CZP 47/96).

Ad 2)

Grunty rolne, to grunty w uprawie i odłogi, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe.

Dla zakwalifikowania nieruchomości do kategorii nieruchomości rolnych nie ma znaczenia jej obszar. Obszar ma natomiast znaczenie przy definiowaniu gospodarstwa rolnego w rozumieniu ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 803 z późn. zm.), zgodnie z którą mówiąc o „gospodarstwie rolnym” należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu k.c. o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych (art. 2 ust. 2).

Gospodarstwo rolne w rozumieniu k.c. to grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. (art. 55³ k.c.). jest to zorganizowana całość gospodarcza, której koniecznym składnikiem są grunty rolne.

Lasem w rozumieniu ustawy jest grunt:

1) o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub przejściowo jej pozbawiony:

a) przeznaczony do produkcji leśnej lub

b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo

c) wpisany do rejestru zabytków;

2) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

b. Nieruchomość budynkowa

WAŻNE! Nieruchomość budynkowa może powstać tylko na podstawie przepisów szczególnych; jest to wyjątek od zasady *superficies solo cedit*.

186

Budynkiem według definicji z prawa budowlanego jest taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Ustawa definiuje także budynek mieszkalny jednorodzinny jako budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Nieruchomość budynkowa może powstać w razie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego (art. 235 k.c. oraz art. 31, 33, 208 u.g.n.), a także ustanowienia użytkowania przysługującego rolniczej spółdzielni produkcyjnej (art. 272 i 279 k.c.).

Budynki na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowią własność użytkownika wieczystego, a nabycie użytkowania wieczystego oznacza zarazem nabycie odrębnej własności budynków. Tak jest także wtedy, gdy to użytkownik wieczysty wznosi budynki. Skoro prawo własności takich budynków jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, dzieli ono los prawny użytkowania wieczystego. Tak więc własność ta jest ograniczona czasem trwania użytkowania wieczystego – jest to efekt związania tego prawa z użytkowaniem wieczystym. **Nadto w wypadku egzekucji musi być nią objęte zarówno prawo użytkowania wieczystego, jak i własność budynków** (post. SN z 8 lipca 1998 r., III CKU 15/98, LEX nr 550917). Budynki wzniesione przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną albo przekazane jej wraz z gruntem stanowią własność spółdzielni, chyba że w umowie zastrzeżono, że stanowią one własność Skarbu Państwa. I w tym wypadku jest to własność związana – tym razem to związanie dotyczy użytkowania gruntu.

Budynek wzniesiony przez jednego ze współużytkowników wieczystych stanowi współwłasność wszystkich użytkowników wieczystych.

c. Nieruchomość lokalowa

187 Podstawę do ustanowienia nieruchomości lokalowej stanowi przede wszystkim ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), która pozwala na ustanowienie odrębnej własności lokalu w każdym praktycznie budynku – bez znaczenia jest rodzaj własności tego budynku. **Lokal** jest częścią budynku. Odrębną nieruchomością może być samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu (lokal użytkowy). Samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu u.w.l. jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Kryterium samodzielności stosuje się także to lokali przeznaczonych na cele inne niż mieszkalne.

188 **Samodzielność** jest jedynym kryterium wyodrębnienia lokalu – nie ma bowiem znaczenia położenie budynku, jego wielkość czy powierzchnia lokalu lub liczba izb. Nie jest też wymagane, by wyodrębnienie lokali następowało jednocześnie w całym budynku. Niejednokrotnie lokal musi być przystosowany do tego, by stać się lokalem samodzielnym, zanim nastąpi ustanowienie odrębnej własności lokalu (chodzi o wykonanie konkretnych prac technicznych, adaptacyjnych, np. wykonanie osobnego wejścia, przebudowę w celu zamontowania urządzeń sanitarnych, wzniesienie ścian działowych itp.). Wydzielenie lokalu musi nastąpić przy pomocy ścian trwałych.

„Samodzielność” oznacza, że można z tego lokalu korzystać bez konieczności korzystania z innego samodzielnego lokalu. Należy jednak dopuścić, że niektóre urządzenia będą się znajdować poza lokalem, byleby nie znajdowały się w innym lokalu mogącym stanowić inną odrębną nieruchomość (np. zsyppa na śmieci, urządzenia sanitarne – tak G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2006).

Za samodzielny lokal mieszkalny nie można uznać lokalu, którego użytkownicy nie mają dostępu do urządzeń sanitarnych, chyba że ogólnodostępne urządzenia sanitarne znajdują się w obrębie nieruchomości wspólnej (wyr. WSA w Gdańsku z 10 czerwca 2010 r. III SA/Gd 142/10, LEX nr 643861).

WAŻNE! Zaświadczenie o samodzielności lokalu wydaje starosta w formie zaświadczenia w trybie przewidzianym k.p.a. Organem odwoławczym jest samorządowe kolegium odwoławcze. Jeżeli odrębna własność lokalu jest ustanawiana w postępowaniu sądowym, zaświadczenie nie jest potrzebne.

Odrębną własność lokalu **można ustanowić**:

- w drodze umowy, zawieranej między współwłaścicielami nieruchomości, zastosowanej jako sposób zniesienia współwłasności, albo zawieranej przez właściciela nieruchomości z osobą, która nabywa lokal i w ten sposób dochodzi do jego wyodrębnienia; umowa musi zawierać elementy określone w art. 8 u.w.l.;
- w drodze jednostronnej czynności prawnej, poprzez którą właściciel budynku ustanawia odrębną własność lokalu (jednego, kilku lub wszystkich); nie musi to się wiązać ze zbyciem nowo powstałych lokali;
- na mocy orzeczenia sądu.

Dwa pierwsze sposoby wymagają formy aktu notarialnego; we wszystkich wypadkach niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, który ma charakter konstytutywny.

Odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu tzw. umowy deweloperskiej (art. 9 u.w.l.), czyli umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia – po zakończeniu budowy – odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę. Do ważności takiej umowy niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej.

W wypadku nadbudowy może powstać nowy lokal, który stanie się odrębną nieruchomością lokalową na podstawie umowy i po dokonaniu wpisu do księgi wieczystej.

Czynność prawna wyodrębnienia lokalu, który w chwili wyodrębnia nie spełnia wymogu samodzielności w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l., jest nieważna (wyr. SN z 9 lutego 2005 r., III CK 270/04, LEX nr 1110986).

WAŻNE! Jeżeli do wniosku o wpis prawa własności lokalu do księgi wieczystej nie zostanie dołączony dokument świadczący o samodzielności lokalu, sąd wieczystoksięgowy odmówi wpisu.

Pomieszczenia pomocnicze, o jakich mowa w art. 2 ust. 2 u.w.l., powinny znajdować się w obrębie lokalu i będą dzielić jego los prawny. Z uwagi na sformułowania art. 2 ust. 2 i 4 u.w.l. należy przyjąć, że pomieszczenia pomocnicze nie są tożsame z pomieszczeniami przynależnymi i pojęć tych nie wolno mylić. Wątpliwa w świetle orzecznictwa SN była kwestia charakteru **balkonu**, o którym nie ma mowy w u.w.l. W wyroku z 7 marca 2008 r., III CZP 10/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 51, Sąd Najwyższy stwierdził, że właściciel lokalu mieszkalnego ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należyтым stanie balkonu stanowiącego pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkających w tym lokalu. Wydatki zaś na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem, obciążają wspólnotę mieszkaniową (chodzi o takie elementy, które są z reguły usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zamieszkające w lokalu. Status balkonu będzie zależał od tego, czy służy tylko konkretnemu właścicielowi lokalu, czy też jest elementem nieruchomości wspólnej).

We wcześniejszym orzeczeniu SN balkon przylegający do lokalu mieszkalnego, stanowiącego przedmiot odrębnej własności i służący do wyłącznego użytku jego właściciela został uznany za część składową tego lokalu (wyr. SN 3 października 2002 r., III RN 153/01, OSNP 2003, nr 18, poz. 423). Orzeczenie to poddano krytyce z uwagi na przyjęcie, że balkon jest pomieszczeniem, mimo że nie jest wydzielony trwałymi ścianami.

191 W art. 2 ust. 4 u.w.l. wskazano **pomieszczenia przynależne** do lokalu, w szczególności: piwnicę, strych, komórkę, garaż. Nie muszą one przylegać do lokalu i mogą być położone poza budynkiem, w którym znajduje się wyodrębniony lokal, ale w granicach gruntu stanowiącego część nieruchomości wspólnej. Przede wszystkim zaś muszą być „pomieszczeniem”, czyli być wydzielone trwałymi ścianami. Takie pomieszczenia są częściami składowymi lokalu i dzielą los prawny lokalu. Powinny być wymienione w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu.

Można umownie inaczej określić ich przynależność do poszczególnych lokali, zmieniając w ten sposób skład poszczególnych odrębnych lokali. Można też oddzielić prawo, którego przedmiotem będzie pomieszczenie przynależne (np. garaż będący przynależnością może stać się odrębnym przedmiotem własności). Dopóki się tego nie uczyni, pomieszczenie przynależne nie może być odrębnym przedmiotem obrotu (wyr. SN z 22 marca 2001 r., V CKN 277/00, LEX nr 52646).

192 Co do przynależności w postaci **garaży**: garaż może być odrębną nieruchomością (jeżeli jest osobnym budynkiem lub gdy nastąpi wydzielenie gruntu pod jeden z boksów garażowych albo też w wyniku uwłaszczenia na podstawie szczególnych przepisów) lub odrębnym lokalem o innym niż mieszkalne przeznaczeniu. Może też stanowić część składową lokalu mieszkalnego i wówczas będzie pomieszczeniem przynależnym. Te sytuacje są z punktu widzenia przepisów klarowne.

Natomiast tzw. miejsce postojowe budzi wątpliwości z punktu widzenia prawnego. Niewątpliwie nie jest to pomieszczenie, bowiem określenie miejsca postojowego sprowadza się do wyrysowania na podłodze większego pomieszczenia linii wyznaczającej granice tego miejsca. Nie jest ono zatem ograniczone trwałymi ścianami i nie może być pomieszczeniem przynależnym. Aby zagwarantować uprawnienie do parkowania, stworzona została praktyka ustanawiania służebności parkowania pojazdu na wyznaczonym miejscu postojowym wewnątrz budynku. Garaż wielostanowiskowy, w obrębie którego wyznaczono miejsca postojowe, pozostaje częścią nieruchomości wspólnej, ale jest ona obciążona na rzecz właścicieli konkretnych lokali służebnością parkowania na takich miejscach postojowych z wyłączeniem innych osób. Taka służebność w wypadku zbycia lokalu przechodzi na nabywcę.

Inny sposób to wyodrębnienie całego parkingu podziemnego jako jednego samodzielnego lokalu niemieszkalny (garaż), a następnie lokal ten sprzedaje się na współwłasność osobom, które mają z niego korzystać, przyznając współwłaścicielom prawo do korzystania z poszczególnych miejsc postojowych z wyłączeniem innych osób – ustala się sposób korzystania z niego). Taki udział w garażu może być samodzielnym przedmiotem obrotu. Taki lokal zaś nie jest już częścią nieruchomości wspólnej.

Funkcjonuje też pojęcie miejsca parkingowego, które z reguły stosuje się do parkingów niezadaszonych, na zewnątrz budynku. Parkowanie na tych miejscach odbywa się najczęściej na zasadzie dowolności, czasami w obrębie wspólnot mieszkaniowych dokonywane są podziały powierzchni do korzystania.

Dopuszczalny jest podział nieruchomości lokalowej, o ile w jego wyniku powstaną samodzielne lokale. Dopuszczalne jest też zbycie udziału w lokalu mieszkalnym, stanowiącym przedmiot odrębnej własności oraz nabycie lokalu na współwłasność.

Zob. także nr 1065 i n.

D. Części składowe i przynależności nieruchomości

Uwzględniając poczynione wyżej uwagi oraz treść części dotyczącej nieruchomości gruntowej (zob. nr 184 i n.), należy zwrócić uwagę na treść art. 48 k.c., zgodnie z którym 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 w gruncie (a nie w przenośnych donicach). Zgodnie z art. 191 k.c. własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową. Takie połączenie powoduje, że rzecz ruchoma traci swój odrębny byt prawny i staje się częścią składową gruntu (np. materiały budowlane, zasiane rośliny). Treść przepisu wskazuje, że regulacja ta dotyczy tylko nieruchomości gruntowych; części składowe pozostałych nieruchomości regulowane są art. 47 k.c.

Przemijające połączenie obiektu z gruntem (na krótko) nie spełnia kryterium trwałego połączenia (dotyczy to baraków, szop na czas budowy itp.). Rzecz taka nie staje się zatem częścią składową gruntu. Podobnie jest w wypadku kiosków na kołach, altanek, przyczep campingowych wykorzystywanych jako miejsce prowadzenia działalności handlowej, garaży przenośnych („blaszaków”).

Inne urządzenia, o których mowa w art. 48 k.c., to np. studnie oraz przede wszystkim budowlę w rozumieniu pr. bud., czyli każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni wiatrowych, elektrowni jądrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową (art. 3 ust. 3).

Tzw. **urządzenia przesyłowe** (art. 49 k.c.), czyli instalacje służące do doprowadzenia wody, gazy, pary, prądu elektrycznego są częściami składowymi nieruchomości, jeżeli nie wchodzi w skład przedsiębiorstwa. Stają się zatem własnością tego, kto jest właścicielem nieruchomości. Jeżeli zaś są częścią składową przedsiębiorstwa, to nie są częścią składową nieruchomości – jest to kolejny wyjątek od zasady *superficies solo cedit*. Są zatem wówczas odrębnymi rzeczami ruchomymi, będącymi składnikiem przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 551 k.c. Połączenie z przedsiębiorstwem musi mieć charakter trwały. Dla określenia, czy urządzenia stały się częścią przedsiębiorstwa, ma znaczenie stopień ich fizycznego i funkcjonalnego powiązania z siecią.

WAŻNE! Sam fakt przyłączenia nie stanowi o tym, że urządzenia te stają się częścią przedsiębiorstwa.

Określenie, że urządzenie „wchodzi w skład przedsiębiorstwa”, oznacza, iż prowadzący przedsiębiorstwo uzyskuje tytuł prawny (a nie własność) do korzystania z tych urządzeń, przy czym tytułu tego nie uzyskuje na podstawie art. 49 k.c., lecz w oparciu o konkretne zdarzenie prawne, na podstawie którego przedsiębiorstwo przesyłowe może korzystać z danego urządzenia, np. umowa leasingu, względnie na podstawie umowy przeniesienia własności zawartej mię-

dzy osobą, która dane urządzenie sfinansowała, a przedsiębiorstwem przesyłowym, o charakterze odpłatnym lub nieodpłatnym [G. Bieniek, *Glosa do uchwały SN z 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02*, Rejent 2003, nr 3, s. 122].

Nie można po wejściu w życie zmiany art. 49 k.c. potwierdzić, że urządzenia, które zostają ściśle powiązane z siecią, stają się częścią składową instalacji należącej do przedsiębiorstwa. Samo podłączenie do sieci usuwa je tylko spod działania zasady *superficies solo cedit*, a nie rodzi skutku w postaci przeniesienia ich własności lub ustanowienia innego prawa na rzecz przedsiębiorcy sieciowego (wyr. SN 13 kwietnia 2011 r., V CSK 309/10, LEX nr 1001339).

Instalacja centralnego ogrzewania, niepodzielnie zasilająca energią ciepłą cały budynek (lokalę i części wspólne budynku), jest systemem zamkniętym. Elementy wspólnej i jednolitej dla całego budynku sieci grzewczej są więc w rozumieniu art. 47 k.c. częściami składowymi nieruchomości wspólnej (uchw. SN z 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 4).

Urządzenia, które stają się częścią przedsiębiorstwa, są często wybudowane przez osobę, która z nich później będzie korzystać. Dla rozliczeń osoby, która poniosła koszty budowy urządzeń i jest ich właścicielem, przewidziano w art. 49 § 2 k.c. roszczenie o nabycie ich własności przez przedsiębiorcę za stosownym wynagrodzeniem. Także przedsiębiorca może wystąpić o przeniesienie własności urządzeń. Strony mogą się także umówić inaczej i postanowić, jaki tytuł będzie miał przedsiębiorca do korzystania z przedmiotowych urządzeń.

Za części składowe nieruchomości uważa się także **prawa związane z jej własnością** (art. 50 k.c.). W przepisie tym chodzi np. o służebności gruntowe, stanowiące część składową nieruchomości władnącej, udział we współwłasności związany z prawem własności nieruchomości lokalowej. Prawa te dzielą los prawny nieruchomości.

Jeśli chodzi o wody, za części składowe nieruchomości uznać należy powierzchniowe wody stojące i znajdujące się w studniach i rowach; dzielą one los prawny tej nieruchomości i są własnością właścicieli gruntów, na których się znajdują (art. 2 pr. wod.). Pozostałe wody (płynące i podziemne) są przedmiotem własności państwa (art. 1 pr. wod.).

WAŻNE! Część składowa nie może być odrębnym przedmiotem **samoistnego** posiadania, zatem nie może być nabyta przez zasiedzenie (post. SN z 19 stycznia 1988 r., III CRN 459/87, LEX nr 8858).

196 **Przynależnością** nieruchomości może być – stosownie do art. 51 k.c. – rzecz ruchoma, potrzebna do korzystania z niej, jeżeli pozostaje w faktycznym związku z rzeczą główną. Może to być zatem inwentarz (rzeczą główną jest nieruchomość rolna) albo samochód dostawczy przeznaczony wyłącznie do transportu plonów (rzeczą główną jest gospodarstwo ogrodnicze). Tak jak w wypadku przynależności do rzeczy ruchomych, **przynależność musi należeć do właściciela rzeczy głównej (musi to być ta sama osoba).**

Literatura: E. Bałań-Gonciarz, H. Ciepla, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2011; G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2007; M. Bednarek, *Mienie, Komentarz do art. 44–55 k.c.*, Warszawa 1997.

5. Notariat

Podstawa prawna: pr. not.; ustawa z 13 lutego 1984 r. o funkcjach konsułów Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn.: Dz. U. z 2002 r. Nr 215, poz.1823 z późn. zm.); rozp. Ministra Sprawiedliwości z 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 237); u.k.s.c.

A. Zagadnienia wstępne

Ustrój polskiego notariatu i status notariusza na przestrzeni XX w. ulegały zasadniczym zmianom.

Po odzyskaniu niepodległości w 1918 r. pierwsze polskie zunifikowane prawo o notariacie zostało uchwalone rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z 27 października 1933 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. RP z 1933 r. Nr 84, poz.609), które weszło w życie 1 stycznia 1934 r. W świetle powyższego uregulowania notariusz nie był urzędnikiem państwowym, ale był funkcjonariuszem publicznym powołanym do sporządzania aktów i dokumentów, którym strony obowiązane były lub pragnęły nadać znamię wiary publicznej (art. 1). Na mocy przepisów szczególnych notariusze wykonywali także inne czynności (np. przeprowadzali licytacje z nieruchomości). Na podstawie art. 23 rozporządzenia przyznano notariuszom ochronę prawną przysługującą urzędnikom państwowym. Samorząd notarialny stanowiły izby notarialne, których terytorialny zakres działania obejmował okręg sądu apelacyjnego, na szczeblu ogólnokrajowym samorządu nie utworzono. Naczelny nadzór nad notariuszami i izbami notarialnymi sprawował Minister Sprawiedliwości.

Rozporządzenie wprowadziło przymus notarialny. Zgodnie z treścią art. 82, umowy o przejęcie, ograniczenie lub obciążenie prawa własności do nieruchomości musiały być pod rygorem nieważności sporządzane w formie aktu notarialnego. Również pełnomocnictwa, na których podstawie miały być zawarte przed notariuszem powyższe umowy wymagały do swej ważności formy aktu notarialnego. Natomiast w postępowaniu sądowym formę aktu notarialnego zastępowała ugoda, układ lub orzeczenie sądowe. Przepis ten został uchylony dekretem z 11 października 1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawa o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 57, poz. 321) w związku z przejęciem regulacji przymusu notarialnego przez art. 46 dekretu z 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319).

Z dniem 1 stycznia 1952 r. weszła w życie ustawa z 25 maja 1951 r. – Prawo o notariacie, która zlikwidowała prywatny notariat i samorząd notarialny. Powołano państwowe biura notarialne (PBN) – organy państwowe działające pod nadzorem Ministra Sprawiedliwości, w ramach których notariusze jako urzędnicy państwowi wykonywali czynności notarialne i inne czynności przekazane ustawą do kompetencji państwowych biur notarialnych. Biurom notarialnym następnie przekazano do rozpoznawania sądowe sprawy cywilne w zakresie postępowania nakazowego i upominawczego, powierzono czynności w postępowaniu spadkowym (zabezpieczenia spadku, spisy inwentarza, przyjmowanie oświadczeń o przyjęciu lub odrzuceniu spadku, ogłoszenia testamentu). **W roku 1964 przekazano biurom notarialnym nadto prowadzenie ksiąg wieczystych.**

W dniu 1 lipca 1989 r. zaczęła obowiązywać ustawa z 24 maja 1989 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 33, poz. 176 i Nr 73, poz. 436 z późn. zm.). Ustawa ta wprowadziła możliwość wykonywania zawodu notariusza nie tylko w państwowych biurach notarialnych, ale również w indywidualnych kancelariach notarialnych prowadzonych na własny rachunek, aczkolwiek nadal przez notariuszy jako urzędników państwowych. Notariusz prowadzący indywidualną

197

198

kancelarię nie był uprawniony do przyjmowania dokumentów na przechowanie, nie mógł także wykonywać czynności w zakresie postępowania spadkowego oraz czynności związanych z prowadzeniem ksiąg wieczystych. Na mocy ustawy z 1989 r. powołano również samorząd notarialny o ograniczonych, opiniodawczo – doradczych kompetencjach, w postaci Okręgowego Zgromadzenia Notariuszy, Rady do spraw Notariuszy przy Ministrze Sprawiedliwości, Kolegium Notariuszy. Ustawa z 24 maja 1989 r. obowiązywała niespełna 2 dwa lata.

WAŻNE! Obecny ustrój notariatu i status notariusza reguluje obowiązująca od 22 kwietnia 1991 r. ustawa z 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 164 z późn. zm.), na mocy której reprivatyzowano notariat, znosząc państwowe biura notarialne i wprowadzając w ich miejsce prywatne kancelarie notarialne.

Powołano także samorząd notarialny obejmujący izby notarialne (izbę notarialną stanowią notariusze prowadzący kancelarię w okręgu sądu apelacyjnego) i Krajową Radę Notarialną (składa się z notariuszy wybranych przez walne zgromadzenia izb notarialnych). **Nadzór** nad działalnością notariuszy i organami samorządu notarialnego **sprawuje Minister Sprawiedliwości** osobiście, za pośrednictwem prezesów sądów apelacyjnych, okręgowych albo przez wyznaczone osoby.

WAŻNE! Jednocześnie z likwidacją państwowych biur notarialnych prowadzenie ksiąg wieczystych przekazano sądom.

B. Status i czynności notariusza

a. Status notariusza

199 Zgodnie z art. 1 § 1 pr. not. **notariusz** powołany jest do dokonywania czynności, którym strony zobowiązane są lub pragną nadać formę notarialną (tzw. czynności notarialne). W zakresie swoich uprawnień **notariusz działa jako osoba zaufania publicznego** i korzysta z ochrony przysługującej funkcjonariuszom publicznym (art. 2 § 1 pr. not.). **Czynności notarialne dokonane przez notariusza zgodnie z prawem mają charakter dokumentu urzędowego** (art. 2 § 2 pr. not.), który korzysta zarówno z domniemania autentyczności (domniemanie, że dokument pochodzi od jego wystawcy), jak również domniemania wiarygodności (domniemanie, że treść dokumentu jest zgodna z rzeczywistym stanem). Czynności notarialnych może dokonywać także **zastępca notarialny lub aplikant notarialny w zakresie i w przypadkach określonych w art. 21, 22 oraz 22a pr. not.** **Czynności notarialne za granicą wykonuje konsul**, który może także sporządzać akty notarialne pod warunkiem uzyskania od Ministra Sprawiedliwości pisemnego upoważnienia wydanego na wniosek Ministra Spraw Zagranicznych (art. 19 ustawy z 13 lutego 1984 r. o funkcjach konsułów Rzeczypospolitej Polskiej, tekst jedn.: Dz. U. z 2002 r. Nr 215, poz. 1823 z późn. zm.). Konsul jednak nie może sporządzić aktu poświadczenia dziedziczenia. Do czynności konsula stosuje się odpowiednio przepisy prawa o notariacie. Czynności notarialne konsula mają taką samą moc jak czynności wykonane przez notariusza na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Czynności notarialne konsul wykonuje na wniosek obywateli polskich lub właściwych organów Rzeczypospolitej Polskiej, jak również na wniosek jakiegokolwiek osoby, jeżeli mają one wywrzeć skutek prawny na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Czynności notarialnych notariusz dokonuje się w języku polskim. Na żądanie strony notariusz może dokonać dodatkowo tej czynności w języku obcym, wykorzystując własną znajomość języka obcego wykazaną w sposób określony dla tłumaczy przysięgłych lub korzystając z pomocy tłumacza przysięgłego.

b. Czynności notarialne

W myśl art. 79 pr. not. notariusz dokonuje następujących czynności notarialnych:

- sporządza akty notarialne;
- sporządza akty poświadczenia dziedziczenia;
- sporządza poświadczenia (własnoręczności podpisu, daty okazania dokumentu, faktu pozostawiania osoby przy życiu lub w określonym miejscu, zgodności odpisu, wyciągu lub kopii z okazanym dokumentem);
- doręcza oświadczenia strony mogące mieć skutki prawne (doręczenie wymaga sporządzenia przez notariusza protokołu);
- spisuje w formie aktu notarialnego protokoły: walnych zgromadzeń organizacji społecznych, stowarzyszeń, spółdzielni, spółek i innych osób prawnych, oraz protokoły w celu stwierdzenia przebiegu pewnych czynności i zdarzeń wywołujących skutki prawne, a w szczególności dotyczące stawianictwa stron i złożonych przez nie oświadczeń, a także – na żądanie strony stawającej – niestawianictwa strony drugiej;
- sporządza protesty weksli i czeków;
- przyjmuje na przechowanie dokumenty, dane na informatycznym nośniku danych, o którym mowa w przepisach o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, pieniądze i papiery wartościowe (przyjęcie wymaga sporządzenia przez notariusza protokołu, wydanie – sporządzenia pokwitowania);
- sporządza wypisy, odpisy i wyciągi dokumentów (np. wypisy aktów notarialnych);
- na żądanie stron sporządza projekty aktów, oświadczeń i innych dokumentów;
- dokonuje innych czynności powierzonych mu na podstawie przepisów odrębnych.

Notariusz nie może dokonywać innych czynności niż wskazane w art. 79 pr. not., bowiem przepis ten w sposób wyczerpujący określa jego kompetencje.

WAŻNE! Czynnościom (oświadczeniom) stron można nadać charakter dokumentu urzędowego tylko poprzez formę aktu notarialnego. Wymóg formy aktu notarialnego dla udokumentowania czynności stron może wynikać z przepisu ustawy (przymus notarialny) lub z woli stron.

Inne niż akty notarialne, czynności notarialne nie nadają charakteru urzędowego czynnościom (oświadczeniom) stron, których dotyczą. Jeżeli notariusz dokonuje poświadczenia podpisów np. na umowie najmu, to czynność notariusza polega jedynie na urzędowym stwierdzeniu, że określone osoby złożyły w jego obecności podpisy na umowie – zatem charakter urzędowy zostaje nadany tylko podpisom na dokumencie, a w pozostałym zakresie dokument nadal zachowuje prywatny charakter. Jeżeli strony chciałyby nadać charakter dokumentu urzędowego całej umowie najmu (a nie tylko swoim podpisom pod umową), to powinny umowę najmu sporządzić w formie aktu notarialnego.

c. Akt notarialny

Akty notarialne są szczególną, przewidzianą przez prawo formą dokumentu urzędowego potwierdzającego dokonanie określonej czynności prawnej, sporządzanego przez notariusza (art. 2 § 2, art. 79 pkt 1 pr. not.).

- 202 Wymogi formalne aktu notarialnego** to wymogi, których zachowanie jest warunkiem uznania, iż dany dokument jest w istocie aktem notarialnym (zachowuje formę aktu notarialnego) określa art. 92 § 1 pr. not., który stwierdza, że akt notarialny powinien zawierać:
- 1) dzień, miesiąc i rok sporządzenia aktu, a w razie potrzeby lub na żądanie strony – godzinę i minutę rozpoczęcia i podpisania aktu,
 - 2) miejsce sporządzenia aktu,
 - 3) imię, nazwisko i siedzibę kancelarii notariusza, a jeżeli akt sporządziła osoba wyznaczona do zastępstwa notariusza lub upoważniona do dokonywania czynności notarialnych – nadto imię i nazwisko tej osoby,
 - 4) 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,
 - 5) oświadczenia stron, z powołaniem się w razie potrzeby na okazane przy akcie dokumenty,
 - 6) stwierdzenie, na żądanie stron, faktów i istotnych okoliczności, które zaszyły przy spisывaniu aktu,
 - 7) stwierdzenie, że akt został odczytany, przyjęty i podpisany,
 - 8) podpisy biorących udział w akcie oraz osób obecnych przy sporządzaniu aktu (jeżeli w akcie bierze udział osoba, która nie umie lub nie może pisać, notariusz stwierdza, że osoba ta aktu nie podpisała, i podaje, z jakich powodów),
 - 9) podpis notariusza,
 - 10) w akcie powinny być też umieszczone wzmianki notariusza o dopełnieniu obowiązków wskazanych w art. 87 § 1 pr. not., zgodnie z którym jeżeli osoba biorąca udział w czynnościach:
 - nie zna języka polskiego i do czynności nie jest dołączony przekład na inny znany tej 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 niemogącej pisać, umieszczając swój podpis,
- może złożyć podpis jedynie w alfabecie nieznanym notariuszowi, należy stwierdzić, że jest to podpis tej osoby.

Każde uchybienie wyżej wskazanym wymaganiom formalnym aktu co do zasady pociąga za sobą utratę przez sporządzony dokument charakteru dokumentu urzędowego. Jeżeli dla danej czynności forma aktu notarialnego zastrzeżona została pod rygorem jej nieważności, a akt został sporządzony z naruszeniem wskazanych powyżej wymogów to czynność udokumentowana takim wadliwym aktem notarialnym jest nieważna i nie wywołuje żadnych skutków prawnych.

Jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny ma obowiązek zamieszczenia w tym akcie wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, zawierającego wszystkie dane wymagane przepisami k.p.c. Notariusz jest obowiązany nadto przesłać z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych wypis tego aktu notarialnego zawierającego wniosek o wpis do księgi wieczystej wraz z dokumenta-

mi stanowiącymi podstawę wpisu, w terminie trzech dni od sporządzenia aktu. Na podstawie art. 7 § 2 pr. not. notariusz pobiera również opłatę sądową od wniosku o wpis w księdze wieczystej i przekazuje ją właściwemu sądowi. Niezamieszczenie przez notariusza w akcie notarialnym wniosku o wpis w księdze wieczystej lub nieprzekazanie sądowi wypisu aktu nie powoduje nieważności czynności udokumentowanej tym aktem, a jedynie może skutkować odpowiedzialnością odszkodowawczą notariusza, jeżeli na skutek braku takiego wniosku lub nieprzekazania sądowi wypisu aktu strona poniosła szkodę.

Akty i dokumenty powinny być sporządzone przez notariusza w sposób zrozumiały dla stron, a zarazem przejrzyste.

WAŻNE! Dokonując czynności notarialnych, notariusz nie reprezentuje interesów określonej strony czynności (np. tej, która dokonała wyboru notariusza i ponosi wydatki związane z dokonaniem czynności), albowiem **działa jako osoba zaufania publicznego** wobec wszystkich stron dokonywanej czynności.

W związku z rolą notariusza jako osoby zaufania publicznego, przepis art. 80 pr. not. nakłada nań obowiązek czuwania nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesom wszystkich stron czynności, a nadto innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne. Konsekwencją obowiązku czuwania nad interesami stron czynności notarialnych jest ustawowe zobowiązanie notariusza do udzielania stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej, a więc także poinformowania ich o wszystkich skutkach i następstwach dokonania projektowanej czynności.

d. Odmowa dokonania czynności notarialnej

Notariusz – nawet jeżeli jest przekonany, że czynność notarialna spowoduje negatywne skutki w sferze praw strony – nie może na tej podstawie odmówić dokonania czynności, albowiem – jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z 9 maja 1995 r. (III CZP 53/95) odmowa dokonania czynności notarialnej może nastąpić jedynie w przypadku spełnienia warunku wskazanego w art. 81 pr. not.

203

WAŻNE! Zgodnie z powyższym przepisem notariusz ma obowiązek odmówić dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem (art. 58 k.c.).

Na odmowę osobie, której odmówiono dokonania czynności notarialnej, przysługuje zażalenie do sądu okręgowego właściwego ze względu na siedzibę kancelarii notarialnej. Zażalenie to wnosi się za pośrednictwem notariusza, w terminie tygodnia od odmowy, a jeżeli w terminie tygodnia strona zażądała od notariusza pisemnego uzasadnienia odmowy, termin tygodniowy liczony jest od dnia doręczenia uzasadnienia. Notariusz zobowiązany jest w terminie tygodnia ustosunkować się do zażalenia i wraz z zażaleniem przedstawić swoje stanowisko sądowi. Może również uznać zażalenie za słuszne i dokonać czynności notarialnej, wówczas nie nadaje zażaleniu dalszego biegu.

Sąd Okręgowy rozpoznaje sprawę na rozprawie i orzeka jako sąd drugiej instancji, stosując przepisy kodeksu postępowania cywilnego. W razie uwzględnienia zażalenia uchyla odmowę dokonania czynności notarialnej, jeżeli zaś uzna odmowę za zasadną – oddala zażalenie (art. 81–83 pr. not.).

Zażalenie na odmowę dokonania czynności notarialnej podlega opłacie w wysokości 100 zł zgodnie z art. 25 ust. 1 pkt 2 u.k.s.c.

WAŻNE! Notariuszowi nie wolno też dokonywać czynności notarialnej, jeżeli powezmie wątpliwość, czy strona czynności notarialnej ma zdolność do czynności prawnych.

Notariuszowi nie wolno także 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 (ograniczenia te trwają także po ustaniu małżeństwa, przysposobienia, opieki lub kurateli).

Notariusz jest obowiązany zachować w tajemnicy okoliczności sprawy, o których powziął wiadomość ze względu na wykonywane czynności notarialne. Obowiązek zachowania tajemnicy trwa także po odwołaniu notariusza. Obowiązek ten ustaje, gdy notariusz składa zeznania jako świadek przed sądem, chyba że ujawnienie tajemnicy zagraża dobru państwa albo ważnemu interesowi prywatnemu. W tych wypadkach od obowiązku zachowania tajemnicy może zwolnić notariusza Minister Sprawiedliwości. Obowiązek zachowania tajemnicy nie dotyczy informacji udostępnianych na podstawie przepisów ustawy z 16 listopada 2000 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 455 z późn. zm.) – w zakresie określonym tymi przepisami.

e. Wynagrodzenie notariusza

204 Notariuszowi przysługuje **wynagrodzenie za dokonanie czynności notarialnych** określone na podstawie umowy ze stronami czynności, nie wyższe niż maksymalne stawki taksy notarialnej właściwe dla danej czynności (art. 5 § 1 pr. not.). Maksymalne stawki **taksy notarialnej** określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 237).

Jeżeli strona czynności notarialnej nie jest w stanie bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie i rodziny ponieść żądanego przez notariusza wynagrodzenia, może wystąpić z wnioskiem do sądu rejonowego właściwego ze względu na jej miejsce zamieszkania o zwolnienie w całości lub w części od ponoszenia tego wynagrodzenia. O takie zwolnienie może także wystąpić osoba prawna, która wykaże, że nie ma dostatecznych środków na ponoszenie wynagrodzenia żądanego przez notariusza. Do rozpoznania wniosku odpowiednie zastosowanie będą miały przepisy tytułu IV u.k.s.c., a w szczególności przepisy art. 102–103.

Sąd po ustaleniu, że zachodzi potrzeba dokonania czynności notarialnej i mają miejsce podstawy do zwolnienia, uwzględni wniosek i wyznacza notariusza do dokonania żądanej przez stronę czynności notarialnej. Za stronę zwolnioną od ponoszenia wynagrodzenia za dokonaną czynność notarialną wynagrodzenie ponosi Skarb Państwa. Wynagrodzenie przyznaje notariuszowi, na jego wniosek, sąd, który wyznaczył notariusza, na podstawie taksy notarialnej.

205 Notariusz jako **płatnik** na podstawie odrębnych przepisów pobiera też podatki (art. 7 § 1 pr. not.). Występowanie notariusza jako płatnika podatków wynika z ustawy z 9 września 2000 r. o podatku o czynności cywilnoprawnych oraz z ustawy z 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (zob. rozdział VI – nr 643 i n.).

Literatura: A. Redelbach. *Prawo o notariacie. Komentarz*, Toruń 2002.

Źródła wiedzy o nieruchomościach i osobach

Barbara Baran, Joanna Ćwik-Bielińska

SPIS TREŚCI

1. Źródła wiedzy o nieruchomościach	206	Odpisy, wyciągi i zaświadczenia z ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym	225
A. Księgi wieczyste	206	Odpisy ksiąg prowadzonych w sposób tradycyjny, zaświadczenia i odpisy dokumentów z akt ksiąg wieczystych	227
a. Pojęcie i funkcja ksiąg wieczystych	206	Wypisy aktów notarialnych przechowywanych w archiwach ksiąg wieczystych	228
b. Zasady systemu ksiąg wieczystych	207	B. Ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości)	229
Zasada powszechności ksiąg wieczystych	208	a. Pojęcie, cel i zadania ewidencji gruntów ..	229
Zasada formalnej jawności ksiąg wieczystych	209	b. Prowadzenie ewidencji gruntów	230
Zasada materialnej jawności ksiąg wieczystych (domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych)	210	Organ prowadzący ewidencję gruntów ...	230
Zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych	211	Sposób prowadzenia ewidencji gruntów	231
Zasada systemu realnego ksiąg wieczystych	213	Zakres danych objętych ewidencją gruntów i budynków	232
Zasada legalizmu materialnego	214	Aktualizacja ewidencji gruntów	236
Zasada mocy wstecznej wpisu	215	c. Udostępnianie danych zawartych w ewidencji gruntów	237
Zasada rozszerzonej skuteczności praw osobistych i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej	215 ¹	C. Państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	238
c. Dawne księgi wieczyste	216	D. Dokumenty planistyczne	244
d. Zbiory dokumentów	217	a. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	245
e. Treść i struktura ksiąg wieczystych	218	b. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	248
f. Techniczne systemy zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych	221	Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	254
System tradycyjnej „papierowej” księgi wieczystej	222	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	255
System informatycznej księgi wieczystej ...	223	Decyzja o warunkach zabudowy	256
Migracja ksiąg wieczystych	224		
g. Zasady udostępniania ksiąg wieczystych do wglądu	224 ¹		
h. Zasady wydawania odpisów ksiąg wieczystych, zaświadczeń i innych dokumentów	225		

2. Źródła wiedzy o osobach	257	a. PESEL	264
A. Zagadnienia wstępne	257	b. Udostępnianie danych	265
B. Akty stanu cywilnego	258	D. Krajowy Rejestr Sądowy	266
a. Rejestracja stanu cywilnego	258	a. Zagadnienia wstępne	266
b. Stan cywilny	259	b. Jawność rejestru	270
c. Księgi stanu cywilnego – odpisy i zaświadczenia	262	c. Rodzaje rejestrów	271
C. Ewidencja ludności	263	E. Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej	273

1. Źródła wiedzy o nieruchomościach

A. Księgi wieczyste

Podstawa prawna: ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 707 z późn. zm.); ustawa z 24 maja 2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. poz. 941 z późn. zm.); ustawa z 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 42, poz. 363); rozp. Ministra Sprawiedliwości z 20 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu przenoszenia treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (tekst jedn.: Dz. U. poz. 224); rozp. Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 z późn. zm.); rozp. Ministra Sprawiedliwości z 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. poz. 1411); rozp. Ministra Sprawiedliwości z 27 listopada 2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (Dz. U. poz. 1407); rozp. Ministra Sprawiedliwości z 29 listopada 2013 r. w sprawie wysokości opłat od wniosków o wydanie przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych odpisów ksiąg wieczystych, wyciągów z ksiąg wieczystych i zaświadczeń o zamknięciu ksiąg wieczystych oraz od wniosku o wyszukanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg (Dz. U. poz. 1412); rozp. Ministra Sprawiedliwości z 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (Dz. U. Nr 28, poz. 141); rozp. Ministra Sprawiedliwości z 21 listopada 2013 r. w sprawie prowadzenia zbioru dokumentów dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu, oraz postępowania w tych sprawach (Dz. U. poz. 1397); rozp. Ministra Sprawiedliwości z 21 listopada 2013 r. w sprawie określenia czynności, które przy prowadzeniu ksiąg i przechowywaniu ksiąg wieczystych mogą spełniać samodzielnie pracownicy sądowi (Dz. U. poz. 1396); rozp. Ministra Sprawiedliwości z 21 listopada 2013 r. w sprawie wzoru zawiadomienia o zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta (Dz. U. poz. 1395); ustawa z 14 lutego 1991 r. – Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo o notariacie oraz o zmianie kodeksu postępowania cywilnego i ustawy o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 22, poz. 92); ustawa z 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 164 z późn. zm.); rozp. Ministra Sprawiedliwości z 12 kwietnia 1991 r. w sprawie prowadzenia ksiąg notarialnych oraz przekazywania na przechowanie dokumentów sądom rejonowym (Dz. U. Nr 33, poz. 147 z późn. zm.); ustawa z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1025).

a. Pojęcie i funkcja ksiąg wieczystych

Księgi wieczyste są urzędowymi, publicznymi i kwalifikowanymi rejestrami służącymi do **ustalenia stanu prawnego nieruchomości**.

Księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Przepis art. 1 ust. 3 u.k.w.h. dopuszcza – nie wprowadzając jednocześnie obowiązku – możliwość zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych dla ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu uregulowane w rozdziale 2¹ u.s.m. Możliwość zakładania i prowadzenia odrębnej księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanowi wyjątek od zasady, że ograniczone prawo rzeczowe (z wyjątkiem hipotek) podlega ujawnieniu w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej tym prawem.

Rola ksiąg jako urzędowego rejestru nie jest jednak tylko rolą ewidencyjną, bowiem z wpisami do ksiąg wieczystych łączy się szereg skutków materialnoprawnych, które kształtują w sposób szczególny nabywanie i utratę praw rzeczowych dotyczących nieruchomości. Ustalenie stanu prawnego nieruchomości jest podstawą bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami.

WAŻNE! Zapewnienie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami jest zasadniczym celem i główną funkcją ksiąg wieczystych.

Funkcję swoją księgi wieczyste spełniają poprzez realizację obowiązujących w polskim systemie ksiąg wieczystych zasad, które gwarantować mają bezpieczeństwo **obrotu nieruchomościami**.

b. Zasady systemu ksiąg wieczystych

207 Wśród zasad systemu ksiąg wieczystych do podstawowych należą:

- zasada powszechności ksiąg wieczystych,
- zasada formalnej jawności ksiąg wieczystych,
- zasada materialnej jawności ksiąg wieczystych,
- zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych,
- zasada systemu realnego ksiąg wieczystych,
- zasada legalizmu materialnego,
- zasada mocy wstecznej wpisu,
- zasada rozszerzonej skuteczności praw osobistych i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej.

Zasada powszechności ksiąg wieczystych

208 Zasada powszechności ksiąg wieczystych w znaczeniu ich obligatoryjnego zakładania i prowadzenia dla każdej nieruchomości w polskim systemie prawnym nie została w pełni zrealizowana. Zasada, że dla wszelkich nieruchomości będą prowadzone księgi wieczyste, była początkowo przewidziana w art. 14 § 1 dekretu z 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 z późn. zm.). W 1965 r. ustawodawca zrezygnował z tak rozumianej zasady z uwagi na trudności w jej realizacji.

Przed wszystkim przeszkodą w realizacji zasady jest okoliczność, iż nasze prawo tylko w wyjątkowych przypadkach uzależnia powstanie (zmianę, wygaśnięcie) prawa rzeczowego od jego wpisu w księdze wieczystej. W przeważającej większości wpisy w księgach wieczystych danych ustalających stan prawny nieruchomości mają znaczenie jedynie **deklaratoryjne** (ujawniające, ustalające), a zmiany stanu prawnego nieruchomości zachodzą niezależnie od wpisu prawa w księgach, np. nabywca nieruchomości w drodze umowy kupna sprzedaży staje się właścicielem w dacie zawarcia umowy, a następnie bez konieczności ujawnienia swego prawa w księdze wieczystej może skutecznie zbyć nieruchomość kolejnej osobie. Natomiast charakter **konstytutywny** (prawotwórczy, prawotwórczy) mają tylko nieliczne wpisy, których dokonanie jest warunkiem powstania (zmiany, wygaśnięcia) prawa.

W szczególności wpis w księdze wieczystej ma charakter konstytutywny w przypadku:

- ustanowienia odrębnej własności lokali – art. 7 ust. 2 u.w.l.,
- powstania i przeniesienia w drodze umowy użytkowania wieczystego – art. 27 u.g.n.,
- ustanowienia hipoteki – art. 67 § 1 u.k.w.h.,
- przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości, jeżeli zostało ono ujawnione w księdze wieczystej, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej – art. 245¹ k.c.,
- zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej, chyba że ustawa stanowi inaczej – art. 246 § 2 k.c.,
- zastrzeżenia pierwszeństwa ograniczonego prawa rzeczowego – art. 13 ust. 3 u.k.w.h.,

- zmiany pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych, jeżeli chociaż jedno z nich jest ujawnione w księdze wieczystej – art. 250 § 2 k.c.,
- zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego ujawnionego w księdze wieczystej – art. 248 § 1 k.c.

Powszechności ksiąg wieczystych poza generalną przewagą wpisów o charakterze deklaratoryjnym nie sprzyja również przyjęta przez ustawodawcę zasada zakładania ksiąg wieczystych i dokonywania wpisów na wniosek, a tylko w wyjątkowych wypadkach z urzędu.

Należy wspomnieć, iż ustawodawca przewidział również wbrew zasadzie powszechności istnienie nieruchomości, dla których niedopuszczalne jest zakładanie i prowadzenie ksiąg wieczystych. Są to nieruchomości stanowiące tzw. wspólnoty gruntowe, dla których nowych ksiąg wieczystych się nie zakłada, a dotychczasowe tracą moc i podlegają zamknięciu z chwilą ustalenia przynależności nieruchomości do wspólnoty gruntowej (art. 11 ustawy z 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, Dz. U. Nr 28, poz. 169 z późn. zm.).

Poza omówionymi powyżej rozwiązaniami prawnymi, które nie sprzyjają realizacji zasady pełnej powszechności ksiąg wieczystych, istnieją jednak również regulacje, które mają na celu upowszechnienie ksiąg. Do tych regulacji należą:

- nałożenie na właściciela nieruchomości obowiązku niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej; jeżeli osoba trzecia doznałaby szkody na skutek nieujawnienia prawa własności w księdze wieczystej, właściciel ponosi odpowiedzialność za szkodę powstałą na skutek niewykonania tego obowiązku bądź na skutek opieszałości w jego wykonaniu (art. 35 u.k.w.h.);
- działanie z urzędu w oparciu o przepis art. 36 u.k.w.h., nakładający na sądy, organy administracji rządowej, jednostki samorządu terytorialnego i notariuszy sporządzających akty poświadczenia dziedziczenia obowiązek zawiadamiania sądu wieczystoksięgowego o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta. Po otrzymaniu takiego zawiadomienia sąd wieczystoksięgowy z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Doręczając zawiadomienie o wpisie ostrzeżenia, sąd poucza nowego właściciela o obowiązku złożenia wniosku o ujawnienie prawa własności w terminie miesiąca od daty doręczenia zawiadomienia. Opieszalemu właścicielowi sąd może wymierzyć grzywnę w wysokości od 500 do 10 000 zł w celu spowodowania ujawnienia prawa własności;
- nałożenie na notariusza obowiązku zamieszczania w akcie notarialnym, którego treść dotyczy praw podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej, wniosku o dokonanie wpisu – dotyczy to także sytuacji, gdy nieruchomość dotychczas nie posiadała księgi wieczystej; notariusz zobowiązany jest również przesłać z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia księgi wieczystej wypis takiego aktu wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w terminie trzech dni od sporządzenia aktu (art. 92 § 4 pr. not.).

Zasada formalnej jawności ksiąg wieczystych

WAŻNE! Księgi wieczyste są jawne i nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę (art. 2 u.k.w.h.).

209

Jawność formalna oznacza zatem z jednej strony swobodny dostęp do ksiąg wieczystych dla każdego, z drugiej strony prawną bezskuteczność zarzutu nieznajomości istniejących w księdze wieczystej wpisów lub wniosków, o których uczyniono w księdze wzmiankę. Wzmianka składa się z kolejnego numeru, pod którym w dzienniku ksiąg wieczystych zarejestrowano wniosek (apelację, skargę) z dodaniem dwóch końcowych cyfr danego roku. Wzmiankę o wniosku (odpowiednio inne wzmianki) zamieszcza się w księdze wieczystej niezwłocz-

nie po zarejestrowaniu wniosku, co winno nastąpić w dniu wpływu wniosku do sądu (art. 626⁷ k.p.c.). Niewykreślona wzmianka oznacza, że został złożony wniosek o dokonanie wpisu, który nie został jeszcze rozpoznany, lub że dotychczas nie zostały rozpoznane: apelacja, skarga na orzeczenie referendarza lub skarga kasacyjna od orzeczenia sądu drugiej instancji wydanej w następstwie rozpoznania apelacji.

Niewykreślona wzmianka o wniosku wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Praktyczne zastosowanie zasady jawności formalnej ksiąg wieczystych wyrażone jest w przepisach art. 36¹ i 36² u.k.w.h. określających reguły udostępniania ksiąg wieczystych do wglądu oraz wydawania odpisów ksiąg. Jawność formalna dotyczy ksiąg wieczystych, nie obejmuje natomiast dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych, do których dostęp jest ograniczony: mają go osoby mające w ich przeglądaniu interes prawny oraz notariusz (art. 36¹ ust. 4 u.k.w.h.).

Zasada materialnej jawności ksiąg wieczystych (domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych)

210 Zasada materialnej jawności ksiąg wieczystych jest konsekwencją zasady formalnej jawności ksiąg wieczystych i jest wyrażona w art. 3 u.k.w.h. poprzez dwa domniemania:

- domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym,
- domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje.

Pierwsze z powyżej wymienionych domniemań dotyczy jedynie praw ujawnionych w księdze wieczystej, nie dotyczy zaś istnienia lub nieistnienia praw w księdze wieczystej nieujawnionych. Nie ma bowiem ogólnego domniemania, że prawo nie wpisane nie istnieje.

Drugie domniemanie oznacza, że prawa, które były ujawnione w księdze wieczystej, a następnie zostały wykreślone – nie istnieją.

WAŻNE! Zasada materialnej jawności oznacza, że prawo wpisane do księgi wieczystej rzeczywiście istnieje i że prawo wykreślone nie istnieje.

Konsekwencją praktyczną zasady jawności materialnej jest brak jakiegokolwiek potrzeby poszukiwania stanu prawnego poza księgą wieczystą. Księgi są prowadzone w celu ustalenia **stanu prawnego nieruchomości** i do czasu obalenia wynikających z nich domniemań stanowią wyłączny dowód stanu prawnego nieruchomości. Natomiast gwarancją domniemania wiarygodności ksiąg wieczystych jest działanie zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Domniemania obejmują tylko prawa jawne z księgi wieczystej (przez które należy rozumieć prawa rzeczowe, jak też prawa osobiste i roszczenia wymienione w art. 16 u.k.w.h.), natomiast nie dotyczą danych faktycznych stanowiących przedmiot wpisów w dziale I-O księgi wieczystej.

WAŻNE! Na domniemanie z art. 3 u.k.w.h. może powołać się każdy, kto ma w tym interes prawny.

Jest to domniemanie wzruszalne i może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.) lub jako przesłanka rozstrzygnięcia w każdym innym postępowaniu (np. o dział spadku, o podział majątku dorobkowego, o zniesienie współwłasności, o zasiedzenie).

Domniemanie zgodności treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym jest ściśle związane z istnieniem księgi wieczystej. Nie może zatem być stosowane w drodze analogii

w sytuacji braku księgi wieczystej – bez względu na przyczynę jej nieistnienia. Domniemanie działa od chwili dokonania wpisu do chwili jego wykreślenia. Wzmianki, ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej nie obalają domniemania, a jedynie wyłączają działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Przeciwko domniemaniu istnienia prawa wynikającego z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania (art. 341 k.c.). Wpis w księdze wieczystej daje bowiem większą pewność tego, że osoba wpisana w niej jest rzeczywistym właścicielem, niż że właścicielem tym jest władający gruntem. W razie kolizji obu tych domniemań silniejsze jest domniemanie zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 4 u.k.w.h.).

Zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych

WAŻNE! W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, treść księgi wieczystej rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych – art. 5 u.k.w.h.).

211

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest zatem sposobem nabycia własności lub innego prawa rzeczowego od osoby nieuprawnionej do rozporządzania tym prawem, która jednak została wpisana w księdze wieczystej jako ta, której to prawo przysługuje zamiast osoby rzeczywiście uprawnionej. Istotą rękojmi jest wyłączenie zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż posiada. Rękojmia stanowi wyjątek od tej zasady, przyjęty celem zapewnienia bezpieczeństwa obrotu.

Stan prawny ujawniony w księdze wieczystej, o którym mówi przepis, to wyłącznie treść wpisów obejmujących prawa. Rękojmia nie dotyczy wpisów w dziale I-O (oznaczenie nieruchomości). Oznacza to, że wpis dotyczący np. obszaru nieruchomości nie rozstrzyga o tym, że nabywca nabył taki obszar gruntu, jaki był niezgodnie z rzeczywistym stanem, ujawniony w księdze wieczystej.

Niezgodność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (czyli stanem zgodnym z prawem materialnym) może polegać na: omyłce w treści prawa wpisanego (np. prawo ma inny zakres niż wpisano), wpisie prawa nieistniejącego, braku wpisu dotyczącego istniejącego prawa. Nie ma natomiast niezgodności w razie niewpisania prawa, co do którego wpis ma charakter konstytutywny (np. w wypadku braku wpisu prawa odrębnej własności lokalu lub hipoteki), albowiem prawo to bez wpisu jeszcze w ogóle nie powstało.

Aby doszło do nabycia prawa w drodze rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, muszą być spełnione poniższe warunki:

- zbywca nie jest uprawniony do rozporządzenia prawem, ale jest ujawniony w księdze wieczystej jako ten, któremu prawo przysługuje,
- nabycie musi nastąpić w drodze czynności prawnej (rękojmia nie obejmuje zmian stanu prawnego, do których doszło w innej drodze – np. na podstawie orzeczenia sądu),
- czynność prawna musi być: ważna (czynność nieważna nie powoduje żadnych skutków prawnych), odpłatna (rękojmia nie chroni nabywcy w wypadku rozporządzeń nieodpłatnych np. w drodze darowizny, albowiem w przypadku rozporządzenia nieodpłatnego ustawodawca dał pierwszeństwo interesom osoby rzeczywiście uprawnionej przed interesami nabywcy, który w zamian za przysporzenie majątkowe sam nie świadczy), o charakterze sukcesji szczególnej (rękojmią nie jest chronione nabycie pod tytułem ogólnym, tj. gdy przedmiotem nabycia nie jest określone prawo, lecz pewien majątek jako całość),

212

- nabywca musi być w dobrej 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),
- w księdze wieczystej ujawniającej prawo zbywcy brak jest wpisów wyłączających rękojmię (np. ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym lub wzmianek).

WAŻNE! Na podstawie rękojmi nabycie prawa własności następuje w stanie wolnym od wszelkich nieujawnionych w księdze wieczystej obciążeń z wyjątkiem wymienionych w art. 7 u.k.w.h., które nie wygasają na skutek nabycia prawa własności pomimo nieujawnienia tych praw w księdze wieczystej.

A contrario – przeciwko innym niewymienionym w powołanym przepisie prawom rękojmia działa, co oznacza, że jeżeli prawa nie zostały ujawnione w księdze wieczystej, to wygasają z chwilą nabycia nieruchomości w drodze rękojmi.

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 (art. 145 i 151 k.c.),
- służebnościom przesyłu (art. 305¹ k.c.).

W razie kilkukrotnej sprzedaży nieruchomości różnym osobom rękojmia ochrania nabycie późniejsze, chyba że wcześniejsze było zabezpieczone przez wpis roszczenia o przeniesienie własności.

O rękojmi nie może być mowy, gdy brak jest księgi wieczystej, niezależnie od przyczyny jej braku, w szczególności wtedy, gdy: nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej, księga wieczysta uległa zniszczeniu lub zaginęła, księga wieczysta utraciła moc prawną.

Zasada systemu realnego ksiąg wieczystych

213 Zasada ta wyraża się w tym, że księgi wieczyste związane są z nieruchomością, a nie z osobą właściciela. Oznacza to, że prowadzi się je dla poszczególnych nieruchomości niezależnie od zmian dotyczących osoby właściciela.

System realny ksiąg wieczystych (tzw. *folio realne*) znajduje wyraz w tym, że dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą (istnieją także systemy, które są prowadzone na zasadzie tzw. *folio persona*, czyli rejestr prowadzony dla osoby właściciela, a nie dla nieruchomości).

WAŻNE! Księga wieczysta jest zatem czynnikiem wyodrębniającym nieruchomość także w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. (zasada: 1 księga wieczysta = 1 nieruchomość).

Właściciel nieruchomości składającej się z kilku działek może żądać w każdym czasie odłączenia jednej lub kilku działek i założenia dla nich odrębnej księgi wieczystej. Uprawnienie to wywodzi się z regulacji zamieszczonej w art. 21 u.k.w.h.: skoro z woli właściciela może dojść do połączenia nieruchomości, to *a contrario* może również dojść do ich rozłączenia.

Właściciel nieruchomości może też żądać połączenia w jednej księdze wieczystej kilku swoich nieruchomości (objętych uprzednio kilkoma księgami wieczystymi), ale w tym przypadku muszą być spełnione warunki: nieruchomości mające ulec połączeniu muszą graniczyć ze

sobą lub w przypadku, gdy ze sobą nie graniczą, muszą stanowić całość gospodarczą. W sytuacji gdy nieruchomości mające ulec połączeniu obciążone są ograniczonymi prawami rzeczowymi, dodatkowym warunkiem dopuszczalności połączenia jest nadto, aby uprawnieni porozumieli się co do pierwszeństwa w wykonywaniu tych praw na nieruchomości utworzonej przez połączenie, albowiem ograniczone prawa rzeczowe obciążające którąkolwiek z połączonych nieruchomości obciążają całą nieruchomość utworzoną przez połączenie (art. 21 i 22 u.k.w.h.). Przepis art. 22 u.k.w.h. w drodze analogii będzie miał zastosowanie w sytuacji, gdy na nieruchomościach, które mają zostać połączone, także ujawnione są uprawnienia każdego z właścicieli nieruchomości do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Opróżnione miejsce hipoteczne nie jest ograniczonym prawem rzeczowym, ale umożliwia ustanowienie jednego z nich, tj. hipoteki z przypisaniem jej pierwszeństwa przysługującego hipotece, która wygasa. Uzasadnione jest zatem stosowanie przez analogię przepisu art. 22 u.k.w.h. Zatem należy przyjąć, iż w przypadku ujawnienia na łączonych nieruchomościach ograniczonych praw rzeczowych (praw osobistych i roszczeń) oraz opróżnionych miejsc hipotecznych przesłanką dopuszczalności połączenia tych nieruchomości jest porozumienie się właściciela i uprawnionych z tytułu opróżnionego miejsca hipotecznego co do pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych i miejsc hipotecznych.

Umowa uprawnionych wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.).

Zasada legalizmu materialnego

Zasada legalizmu materialnego oznacza, że podstawą wpisu w księdze wieczystej może być tylko dokument, który w swej treści określa powstanie, zmianę czy wygaśnięcie prawa, tj. określa zmianę stanu prawnego. Wymagania formalnoprawne stawiane przez procedurę wpisów muszą być takie same, jak materialnoprawne przesłanki określonej zmiany stanu prawnego. W jednym i w drugim przypadku musi to być ten sam dokument, np. przejście prawa własności na nabywcę w drodze umowy może być w księdze wieczystej ujawnione tylko na podstawie dokumentu obejmującego tę umowę.

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece jako zasadę dokumentowania wpisów wprowadza zasadę legalizmu materialnego z pewnymi wyjątkami na rzecz zasady konsensusu formalnego, która z kolei zakłada, że do wpisu wystarcza już dokument wskazujący z dużym prawdopodobieństwem na istnienie ujawnianego stanu prawnego.

Wyjątki przewiduje przepis art. 32 ust. 1 i 2 u.k.w.h. dla wpisu ograniczonego prawa rzeczowego, wpisu prawa osobistego, wpisu roszczenia, wpisu przeniesienia hipoteki i zmiany pierwszeństwa prawa ujawnionego w księdze wieczystej.

Zasada mocy wstecznej wpisu

Zasada mocy wstecznej wpisu oznacza, że powstanie skutków prawnych wpisu jest wcześniejsze aniżeli chwila dokonania wpisu. Przepis art. 29 u.k.w.h. stanowi, iż skutki prawne wpisu powstają z chwilą złożenia wniosku o jego dokonanie a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu – z chwilą wszczęcia tego postępowania. Jednakże zasada mocy wstecznej wpisu działa dopiero wtedy, gdy wpis zostanie dokonany.

Nadanie mocy wstecznej wpisowi oznacza, że wpisanemu prawu przysługuje domniemanie zgodności z rzeczywistym stanem prawnym nie od chwili ujawnienia prawa w księdze wieczystej, ale już od chwili wpływu wniosku o dokonanie wpisu, a w razie wszczęcia postępowania z urzędu – od chwili jego wszczęcia.

214

215

Zasada rozszerzonej skuteczności praw osobistych i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej

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

- 1) prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia;
- 2) roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych;
- 3) roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników;
- 4) roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności;
- 5) wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ustawie z 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919 z późn. zm.);
- 6) prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z 16 września 2011 r. o timeshare (Dz. U. Nr 230, poz. 1370).

Wpis praw i roszczeń do księgi wieczystej nadaje im rozszerzoną skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po ich ujawnieniu (z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia). Skutkiem wpisu do ksiąg wieczystych – prawo, roszczenie przeciwko oznaczonej osobie przekształca się w roszczenie przeciwko każdorazowemu właścicielowi nieruchomości. Oznacza to, że ten, kto nabywa np. własność po wpisie prawa osobistego lub roszczenia, czyni to z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego prawa lub roszczenia, które jest skuteczne względem niego, pomimo że nie był stroną umowy, na podstawie której powstało to prawo lub roszczenie.

Wpis roszczeń nie powoduje żadnych zmian w treści prawa własności (prawa użytkowania wieczystego) i nie ogranicza właściciela (użytkownika wieczystego) w rozporządzaniu jego prawem, ale stanowi bezpośrednią podstawę prawną dochodzenia przez uprawnionego roszczenia zabezpieczonego przez wpis w księdze wieczystej, przeciwko aktualnemu właścicielowi, który nabył własność nieruchomości po ujawnieniu roszczenia i który jest wyłącznie biernie legitymowany np. w procesie o zobowiązanie do przeniesienia własności na podstawie art. 64 k.c., art. 1047 k.p.c. Natomiast zbywca, który zbył swoje prawo po ujawnieniu skierowanego przeciwko niemu roszczenia, nie jest współuczestnikiem sporu, nie posiada legitymacji biernej w procesie o przeniesienie własności. W przypadku natomiast roszczenia o ustanowienie na nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego ujawnienie go w księdze wieczystej ma ten skutek, że ograniczone prawa rzeczowe ustanowione po wpisie roszczenia będą miały niższe pierwszeństwo z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu i służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia (ustanowionych zarówno umową, jak i orzeczeniem sądu). Równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreslane są z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo art. 16–18 u.k.w.h.).

c. Dawne księgi wieczyste

W dniu 1 stycznia 1947 r. wszedł w życie dekret z 11 października 1946 r. – Prawo o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 57, poz. 320 z późn. zm.). Przepisy dekretu ujednoliciły i zunifikowały różnicowane systemy ksiąg wieczystych obowiązujące na terenach ziem polskich, ukształtowane w okresie zaborów i wprowadziły ustrój ksiąg wieczystych w obecnej postaci, który z nieznacznymi zmianami aktualnie reguluje u.k.w.h.

Księgi dawne to księgi założone przed dniem 1 stycznia 1947 r., tj. przed dniem wejścia w życie powołanego dekretu. Zasady prowadzenia tych ksiąg oraz zasady zakładania nowych ksiąg wieczystych dla nieruchomości, których księgi utraciły moc prawną określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (Dz. U. Nr 28, poz. 141).

Wśród ksiąg dawnych można wyróżnić 2 ich kategorie:

- dawne księgi wieczyste, które utraciły z dniem 1 stycznia 1989 r. moc prawną,
- dawne księgi wieczyste, które nie utraciły mocy prawnej.

Moc prawną z dniem 1 stycznia 1989 r. utraciły dawne księgi wieczyste, które nie zawierają w działach odpowiadających działowi II, III i IV obecnej księgi wieczystej wpisów dokonanych po dniu 31 grudnia 1946 r. (istnienie wpisów o treści odpowiadającej aktualnemu działowi pierwszemu jest bez znaczenia). Księgi te z dniem utraty mocy prawnej podlegały zamknięciu z urzędu.

W rozumieniu u.k.w.h. księgi dawne, które utraciły moc prawną, nie są uznawane za księgi wieczyste i nie stosuje się do nich przepisów ustawy, co oznacza, że np.: nabycie prawa od osoby ujawnionej w księdze dawnej, która utraciła moc prawną, nie jest chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Niedopuszczalne jest też dokonywanie w takiej księdze jakichkolwiek wpisów.

WAŻNE! Księgi dawne, które utraciły moc prawną, zachowują jednakże znaczenie dokumentów urzędowych (zob. § 6 ust. 1 rozporządzenia).

W postanowieniu z 6 listopada 2008 r., III CSK 153/08, *Sqd Najwyższy* wskazał, że. zachowanie wartości zamkniętych ksiąg jako dokumentów urzędowych wiąże się z ich mocą dowodową określoną w art. 244 § 1 k.p.c. Domniemanie prawdziwości tego, co wynika z zaświadczenia odzwierciedlającego treść wpisu w zamkniętej księdze, nakazuje uznać, że jest do dokument stanowiący podstawę wpisu obciążen prawem rzeczowym ograniczonym w księgach wieczystych utworzonych wskutek podziału pierwotnych nieruchomości władnącej i obciążonej.

Dla nieruchomości, których księgi utraciły moc prawną, zakłada się nowe księgi wieczyste. Dawne księgi wieczyste, które utraciły moc prawną, podlegają jako materiały archiwalne przekazaniu do archiwów państwowych (§ 5 ust. 1, § 6 ww. rozporządzenia).

Nie utraciły mocy prawnej księgi wieczyste dawne, które w działach odpowiadających działowi II, III i IV obecnej księgi wieczystej zawierają wpisy dokonane po dniu 31 grudnia 1946 r. W stosunku do ksiąg dawnych, które nadal zachowały swoją moc, zastosowanie mają przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz zasady w niej określone (art. 114, 115 u.k.w.h.). W księgach tych dopuszczalne jest również dokonywanie wpisów, jednakże o ograniczonym przedmiotowo zakresie.

Dopuszczalne są zatem (§ 3 rozporządzenia) wpisy:

- wykreślenia obciążeń,
- odłączenia nieruchomości lub części nieruchomości,
- dotyczące ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością,

– dotyczące hipoteki przymusowej.

Natomiast w przypadku, gdy zachodzi konieczność dokonania w takiej księdze dawnej innego wpisu niż wyżej wymieniony, zakłada się nową księgę wieczystą, przenosząc do niej wpisy z księgi dawnej, a następnie księgę dawną się zamyka (§ 2 i 4 rozporządzenia). Księgi dawne co do zasady nie podlegają migracji (zob. nr 224).

d. Zbiory dokumentów

217 Instytucja samodzielnych zbiorów dokumentów (Z.D.) została wprowadzona dekretem z 11 października 1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 57, poz. 321 z późn. zm.). Przepis art. LVII dekretu stanowił, że dla nieruchomości, które nie mają urządzonych ksiąg wieczystych, albo których księgi zaginęły lub uległy zniszczeniu będą aż do chwili założenia ksiąg prowadzone zbiory dokumentów przeznaczone do składania wniosków i dokumentów dotyczących tych nieruchomości.

Złożenie dokumentu do zbioru następowało na wniosek osoby uprawnionej, na podstawie postanowienia sądu. Zgodnie z art. LIX dekretu złożenie dokumentów do zbioru na podstawie postanowienia sądu ma wszelkie skutki wpisu w księdze wieczystej za wyjątkiem przewidzianych w przepisach dotyczących rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych, tak też stanowi aktualnie art. 123 ust. 3 u.k.w.h. W postanowieniu z 5 listopada 2003 r., IV CK 199/02, Sąd Najwyższy wskazał, że sąd, rozpoznając wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej prawa własności nabywcy, który nabył nieruchomość od osoby ujawnionej w zbiorze dokumentów jako właściciel, musi uwzględnić domniemanie, iż prawo własności ujawnione w zbiorze dokumentów jest zgodne z rzeczywistym stanem prawnym i traktować taką osobę jak właściciela, dopóki nie zostanie obalone, w stosownym trybie, domniemanie z art. 3 u.k.w.h. Zakres kognicji Sądu, określony w art. 626⁸ § 2 k.p.c., nie pozwala mu ani na pomijanie, ani na obalanie powyższego domniemania i kwestionowanie prawa własności zbywcy, ujawnionego w zbiorze dokumentów.

Niedopuszczalne było jednak zastąpienie wpisu do księgi wieczystej złożeniem dokumentu do zbioru, gdy chodziło: o przeniesienie własności nieruchomości z zastrzeżeniem powrotu na rzecz zbywcy, o powstanie odrębnej własności lokalu, o powstanie hipotek i ciężarów realnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy ciężar realny polega na obowiązku świadczeń na rzecz dożywotnika, o ujawnienie praw i roszczeń osobistych (art. LX dekretu).

Aktualnie złożenie dokumentu do zbioru dokumentów na podstawie postanowienia sądu może mieć miejsce tylko wtedy, gdy:

- dokument dotyczy ograniczonych praw rzeczowych i ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomościami (złożenie dokumentu dotyczącego hipoteki dopuszczalne jest, gdy nadto zezwala na to przepis szczególny),
- dokument złożony ma być do zbioru już istniejącego (niedopuszczalne jest bowiem zakładanie nowych zbiorów dokumentów).

Jeżeli do zbioru ma być złożony dokument dotyczący prawa własności albo gdy nie ma założonego zbioru dla danej nieruchomości, zgłoszenie wniosku o złożenie dokumentu traktuje się jak złożenie wniosku o założenie księgi wieczystej (art. 123 i 124 u.k.w.h.).

Szczegółowe zasady prowadzenia zbiorów dokumentów i postępowania w tych sprawach określają przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 21 listopada 2013 r. w sprawie prowadzenia zbioru dokumentów dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu, oraz postępowania w tych sprawach (Dz. U. poz. 1397).

Zgodnie z powołanymi przepisami samodzielne Zbiory Dokumentów urządzone dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu, prowadzi się nadal. Prowadzenie zbioru dokumentów polega na reje-

strowaniu wniosków o złożenie dokumentów do zbioru, dołączaniu do zbioru wniosków, dokumentów, wskazanych w art. 123 u.k.w.h. oraz innych pism dotyczących zbioru, wydawaniu orzeczeń w przedmiocie złożenia dokumentów do zbioru, wydawaniu odpisów dokumentów złożonych do zbioru oraz zaświadczeń na podstawie zbioru, a także udostępnianiu zbioru, zamykaniu zbioru, przechowywaniu zbioru.

W postanowieniu zarządzającym ujawnienie ograniczonego prawa rzeczowego lub ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomości przez złożenie dokumentów do zbioru dokumentów wymienia się dokumenty będące podstawą ujawnienia prawa lub ograniczenia oraz wniosków. W szczególności w postanowieniu określa się treść prawa lub ograniczenia będącego przedmiotem ujawnienia, osoby na rzecz których ujawnienie następuje, a także osoby, których prawa zostają ujawnieniem dotknięte, a ponadto wskazuje się numer i datę wniosku oraz dane dotyczące podstawy ujawnienia prawa lub ograniczenia.

Do zbioru dokumentów załącza się w porządku chronologicznym według chwili wpływu dokumenty i inne pisma dotyczące zbioru. Poszczególne karty numeruje się kolejno.

Zbiory dokumentów udostępniane są do wglądu tylko w obecności pracownika wyznaczonego przez prezesa sądu rejonowego lub przewodniczącego wydziału ksiąg wieczystych tego sądu.

Dokumentów złożonych do zbioru dokumentów nie wydaje się. Natomiast odpisy dokumentów znajdujących się w zbiorze dokumentów wydaje się na wniosek zainteresowanego lub na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego. Na podstawie zbioru dokumentów wydaje się zaświadczenia o stanie prawnym.

Zaświadczenia ze zbiorów dokumentów oraz odpisy dokumentów złożonych w zbiorze wydaje sąd.

Zamknięcie zbioru dokumentów jest czynnością o charakterze technicznym, której dokonuje się, gdy:

- 1) założono księgę wieczystą dla nieruchomości, dla której prowadzono zbiór dokumentów;
- 2) prowadzenie zbioru dokumentów stało się bezprzedmiotowe;
- 3) wynika to z orzeczenia sądu;
- 4) przepisy odrębne tak stanowią.

W przypadku zamknięcia zbioru dokumentów na pierwszej stronie zbioru zamieszcza się notatkę o jego zamknięciu ze wskazaniem podstawy, podpisaną przez sędziego lub referendarza sądowego i zaopatrzoną w datę. Na okładce zbioru dokumentów zamieszcza się napis: „Zbiór zamknięty”.

Zbiór dokumentów dotyczący nieruchomości, dla której założono księgę wieczystą, staje się częścią składową akt tej księgi. Nie dotyczy to przypadku, gdy księgę wieczystą założono dla części nieruchomości mającej urządzony zbiór dokumentów.

Wydanie zarządzenia o zniszczeniu zamkniętego zbioru dokumentów jest niedopuszczalne.

e. Treść i struktura ksiąg wieczystych

Księga wieczysta w obecnej postaci prowadzona dla nieruchomości (gruntowej, budynkowej, lokalowej) składa się z czterech działów, oznaczonych cyframi rzymskimi I–IV, przy czym dział pierwszy składa się z działu I-O „Oznaczenie nieruchomości” oraz działu I-Sp „Spis praw związanych z własnością”.

Dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i dla znajdującego się na takim gruncie budynku stanowiącego odrębną nieruchomość będącą własnością wieczystego użytkownika prowadzi się wspólną księgę.

W dziale I-O wpisuje się dane dotyczące oznaczenia nieruchomości, w tym dane określające położenie nieruchomości, sposób korzystania i obszar nieruchomości gruntowej (powierzchn-

nię użytkową budynku, powierzchnię użytkową lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych).

W dziale I-Sp wpisuje się:

- prawa rzeczowe związane z własnością nieruchomości,
- w księdze prowadzonej dla nieruchomości lokalowej wpisuje się wysokość udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt (prawo użytkowania wieczystego) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
- w księdze wieczystej prowadzonej dla gruntu oddanego w użytkowanie wpisuje się termin, do kiedy zostało ustanowione użytkowanie wieczyste oraz sposób korzystania z nieruchomości, wynikający z umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Dział drugi – Dz. II – obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego.

Osoby fizyczne wpisuje się w księdze pod ich imieniem i nazwiskiem z podaniem imion rodziców.

Skarb Państwa wpisuje się ze wskazaniem nazwy organu reprezentującego Skarb Państwa lub osoby prawnej, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa; jeżeli nieruchomość jest w trwałym zarządzie lub zarządzie państwowej jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej – przez wymienienie Skarbu Państwa ze wskazaniem nazwy i siedziby tej jednostki, jako trwałego zarządcy lub zarządcy.

Jednostkę samorządu terytorialnego (związek jednostek samorządu terytorialnego) wpisuje się przez wymienienie nazwy i siedziby jednostki samorządu terytorialnego (związku jednostek samorządu terytorialnego); jeżeli nieruchomość jest w trwałym zarządzie samorządowej jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej – przez wymienienie nazwy i siedziby jednostki samorządu terytorialnego (związku jednostek samorządu terytorialnego) ze wskazaniem nazwy i siedziby tej jednostki, jako trwałego zarządcy.

Inną osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną ujawnia się przez wskazanie jej nazwy (oznaczenia) i siedziby.

Wspólników spółki cywilnej – przez wskazanie w odniesieniu do każdego ze wspólników: imienia (imion) i nazwiska oraz imion rodziców lub nazwy i siedziby osoby prawnej lub nazwy i siedziby jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, oraz zamieszczenie tekstu: „jako wspólnicy spółki prawa cywilnego”.

Uprawnionych określa się dodatkowo przez wskazanie numerów identyfikacyjnych PESEL lub REGON, chyba że przepisy szczególne nie przewidują nadawania osobom fizycznym numerów identyfikacyjnych.

Jeżeli prawo przysługuje kilku osobom wspólnie, wymienia się we wpisie udział każdego ze współuprawnionych wyrażony ułamkiem zwykłym. W wypadku wspólności, w której udziały nie są oznaczone, we wpisie wymienia się rodzaj tej wspólności.

Dział III – Dz. III – przeznaczony jest na wpisy dotyczące:

- ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość lub użytkowanie wieczyste z wyjątkiem hipotek, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (dla którego zakłada się i prowadzi odrębną księgę wieczystą),
- wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym,
- wpisy innych praw i roszczeń z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek.

W księdze wieczystej oprócz praw rzeczowych dotyczących nieruchomości zgodnie z art. 16 ust. 1 u.k.w.h. mogą być ujawniane także prawa osobiste (obligacyjne) i roszczenia, jeżeli przewiduje to przepis ustawy. Artykuł 16 ust. 2 u.k.w.h. przykładowo wylicza prawa osobiste i roszczenia, które podlegają wpisowi w dziale III księgi wieczystej, a to:

- prawo najmu,
- prawo dzierżawy,
- prawo odkupu,
- umowne prawo pierwokupu,
- prawo dożywocia,

- roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych,
- 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,
- prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku (timesharing).

Nadto w dziale III podlega ujawnieniu:

- wszczęcie egzekucji z nieruchomości, przyłączenie się kolejnego wierzyciela do prowadzonej egzekucji,
- wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego, scaleniowego lub wymiany gruntów,
- zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości orzeczony przez sąd w trybie zabezpieczenia,
- ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
- wpis nieruchomości lub jej części do rejestru zabytków,
- wpis ogłoszenia upadłości,
- przewidziane w art. 532 k.c. prawo wierzyciela do dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości osoby trzeciej.

Dział czwarty – Dz. IV – przeznaczony jest na wpisy dotyczące hipotek, w tym także roszczeń o ustanowienie hipoteki, w tym dziale ujawnia się również uprawnienie właściciela (użytkownika wieczystego) do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym.

Księga wieczysta prowadzona dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu również składa się z czterech działów.

Dział I-O obejmuje oznaczenie lokalu lub domu jednorodzinnego oraz oznaczenie nieruchomości, z którą jest związany.

W dziale I-Sp wpisuje się własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu ze wskazaniem określonej spółdzielni.

Dział II obejmuje wpisy dotyczące osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Dział III przeznaczony jest na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek.

W dziale IV dokonuje się wpisów hipotek obciążających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, roszczeń dotyczących hipotek, uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym.

W księdze prowadzonej w systemie tradycyjnej (tzw. papierowej) księgi wieczystej każdy z działów podzielony jest na łamy przeznaczone do umieszczania poszczególnych informacji składających się na treść działu.

Informatyczna księga wieczysta zachowuje przyjęty w strukturze tradycyjnej księgi wieczystej podział na cztery działy oraz określony art. 25 ust. 1 i 2 u.k.w.h. ogólny zakres treści przyporządkowany poszczególnym działom. W ramach poszczególnych działów struktura księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym w zdecydowany sposób różni się już jednak od struktury księgi papierowej, w której działy podzielone są na łamy.

W księdze prowadzonej w systemie informatycznej księgi wieczystej w ramach poszczególnych działów struktura księgi została podzielona na rubryki, a te na pola, których jest ok. 300. Wśród nich są pola wymagalne, których wypełnienie jest obowiązkowe oraz pola niewymagalne (nieobowiązkowe). Rubryki i pola mogą być nadto podzielone odpowiednio na podrubryki i podpola. Informacje składające się na treść działu umieszczane są w polach i podpolach od-

219

220

powiednich rubryk lub podrubryk. Pole księgi wieczystej oznacza się niepowtarzalnym numerem składającym się z czterech cyfr określających kolejno:

- pierwsza cyfra – dział księgi wieczystej,
- druga cyfra – numer kolejny rubryki w ramach działu,
- trzecia cyfra – numer kolejny podrubryki w ramach rubryki (jeżeli rubryka nie jest podzielona na podrubryki, trzecią cyfrą numeru jest „0”),
- czwarta cyfra – numer kolejny pola w ramach rubryki lub podrubryki.

Podpola danego pola oznacza się kolejnymi literami alfabetu.

Szczegółowy zakres informacji składający się na treść poszczególnych działów podlegający ujawnieniu w księdze informatycznej jest szerszy i bardziej szczegółowy niż ujawniany w księdze papierowej. Największym zmianom w nowej strukturze uległ dział I-O „Oznaczenie nieruchomości”, co było wynikiem konieczności dostosowania go do planowanej współpracy polegającej na wymianie danych z systemem informatycznym Ewidencji Gruntów i Budynków w ramach tzw. platformy integracyjnej (art. 27 ust. 2 i 4 oraz art. 36⁵ ust. 4 u.k.w.h.).

f. Techniczne systemy zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych

221 Ustawa o księgach wieczystych i hipotece określa dwa systemy zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych:

- system tradycyjnej księgi wieczystej – tzw. księgi papierowej (art. 25 ust. 3),
- system informatycznej księgi wieczystej (art. 25¹ ust. 1).

System tradycyjnej „papierowej” księgi wieczystej

222 Ustawą z 24 maja 2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. poz. 941), która weszła w życie z dniem 1 grudnia 2013 r. zmieniono art. 25¹. Zgodnie z nowym brzmieniem księgi wieczyste są zakładane i prowadzone wyłącznie w systemie informatycznym. Zmiana ta związana jest z utratą z dniem 1 grudnia 2013 r. mocy prawnej przez art. 58 ust. 1 pkt 3, który stanowił podstawę – delegację dla Ministra Sprawiedliwości do określenia w drodze rozporządzenia szczegółowego sposobu prowadzenia ksiąg wieczystych, wzorów ksiąg wieczystych oraz szczegółowej treści i sposobu dokonywania wpisów w księgach wieczystych prowadzonych w formie tradycyjnej (papierowej). Na podstawie tej delegacji zostało wydane przez Ministra Sprawiedliwości rozporządzenie z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 z późn. zm.). Utrata mocy prawnej upoważnienia z art. 58 ust. 1 pkt 3 skutkowałą również utratą mocy prawnej aktu wykonawczego wydanego na podstawie tej delegacji. Trzeba jednak zaznaczyć, że zgodnie z art. 2 ustawy nowelizującej z 24 maja 2013 r.:

„do sposobu prowadzenia ksiąg wieczystych i dokonywania wpisów w księgach wieczystych, których treść nie została przeniesiona do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, stosuje się przepisy dotychczasowe”

– co oznacza, że dopóki istnieją księgi wieczyste prowadzone w systemie tradycyjnym, będą miały do nich zastosowanie przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (zob. też art. 8 ust. 3 ustawy z 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, Dz. U. Nr 42, poz. 363).

W systemie tradycyjnym księgi wieczyste prowadzi się według ustalonego wzoru, na formularzach obejmujących poszczególne działy ksiąg wieczystych podzielone na łamy. Szczegółowy

sposób zakładania i prowadzenia tych ksiąg wieczystych określa powołane wyżej rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów. Wzór formularza księgi wieczystej zawiera załącznik nr 1 do rozporządzenia. Przepis § 3 ust. 3 rozporządzenia dopuszcza także możliwość zastąpienia ustalonych wzorów formularzy ksiąg wieczystych (w których wpisy dokonywane są pismem ręcznym) wydrukami komputerowymi zawierającymi treść odpowiadającą poszczególnym działom i łomom, sporządzanymi przy wykorzystaniu informatycznego programu komputerowego. Przy dokonywaniu wpisów z wykorzystaniem programu komputerowego, o którym mowa w ww. przepisie zastosowanie mają ogólne zasady dokonywania wpisów określone w rozporządzeniu. Księga wieczysta nadal ma formę papierową, z tym że w postaci wydruku komputerowego, a nie formularza. Księgę wieczystą prowadzoną w formie papierowej, zarówno w postaci formularza, jak i zastępującego go wydruku komputerowego, przechowuje się w teczce służącej do prowadzenia akt księgi wieczystej – tzw. teczce akt księgi wieczystej. Do akt księgi wieczystej załącza się w porządku chronologicznym wszelkie dokumenty i inne pisma dotyczące danej księgi wieczystej nadając każdej karcie kolejny numer akt.

System informatycznej księgi wieczystej

Podstawę do zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (na elektronicznym nośniku informacji), który zastąpił system tradycyjnej papierowej księgi wieczystej, stanowi art. 25¹ u.k.w.h., dodany ustawą z 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 63, poz. 635). Przepis ten w ust. 2 upoważnił Ministra Sprawiedliwości do wprowadzenia jednolitego na terenie całego kraju informatycznego systemu zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych, oraz do wyznaczenia sądów, które zakładają i prowadzą księgi informatyczne. W związku z ustawą nowelizującą z 24 maja 2013 r., którą dokonano zmian również w zakresie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 25¹ ust. 2 u.k.w.h., Minister Sprawiedliwości wydał nowe rozporządzenie z 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. poz. 1411), które zastąpiło rozporządzenie z 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 162, poz. 1575 z późn. zm.). Zgodnie z art. 36³ u.k.w.h. prowadzenie ksiąg wieczystych w systemie informatycznym oparte jest na zasadzie centralnej, jednolitej bazy danych ksiąg wieczystych, która stanowi ogólnokrajowy zbiór ksiąg wieczystych prowadzonych w tym systemie. Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych funkcjonuje w ramach Centralnego Ośrodka Przetwarzania Danych Ministerstwa Sprawiedliwości. Na Ministrze Sprawiedliwości ciąży obowiązek utrzymania bazy, zapewnienia jej bezpieczeństwa w szczególności przed nieuprawnionym dostępem osób trzecich, zniszczeniem oraz utratą danych.

Wynikające z art. 36³ Ministra Sprawiedliwości realizowane są przez Departament Informatyzacji i Rejestrów Sądowych działający w strukturze Ministerstwa Sprawiedliwości. Czynności związane z prowadzeniem księgi wieczystej w systemie informatycznym dokonywane są przez sądy bezpośrednio w centralnej bazie danych (np. w księdze wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym podpisany przez sędziego lub referendarza sądowego wpis uważa się za dokonany dopiero z chwilą jego zapisania w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych przy czym przez podpis, rozumie się dane w postaci elektronicznej, które wraz z innymi danymi, do których zostały dołączone, służą do identyfikacji sędziego lub referendarza sądowego dokonującego czynności w systemie informatycznym – art. 626⁸ § 8–9 k.p.c.). Księga nie posiada postaci papierowej. Szczegółowy sposób zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym obecnie określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. poz. 1411). Wyznaczanie przez Ministra

223

Sprawiedliwości sądów, które mają obowiązek prowadzenia i zakładania ksiąg w systemie informatycznym na podstawie nieobowiązującego upoważnienia z art. 25¹ ust. 2 u.k.w.h. następowało sukcesywnie. Pierwszych pięć sądów zostało wyznaczonych rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 22 września 2003 r. w sprawie wyznaczenia sądów rejonowych, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 214, poz. 2181) i pracę w systemie rozpoczęło z dniem 1 października 2003 r., a rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 29 czerwca 2010 r. w sprawie wyznaczenia sądów rejonowych, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 116, poz. 779) zakończyło proces wdrażania systemu informatycznej księgi wieczystej.

WAŻNE! Obecnie wszystkie sądy prowadzą i zakładają księgi wieczyste wyłącznie w systemie informatycznym.

Migracja ksiąg wieczystych

224 Wprowadzenie systemu informatycznej księgi wieczystej w danym sądzie rejonowym jest równoznaczne z rozpoczęciem z tą chwilą migracji jego zasobów ksiąg wieczystych. Z uwagi na dotychczasową papierową postać ksiąg wieczystych (w formie formularzy lub zastępujących je wydruków komputerowych) nie ma technicznej możliwości wykorzystania w księdze wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym informacji zawartych w tradycyjnych papierowych księgach wieczystych. Aby zapewnić ciągłość ksiąg wieczystych, konieczne stało się przeniesienie treści dotychczasowych papierowych ksiąg wieczystych do struktury księgi informatycznej. Ogół czynności służących przeniesieniu treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi prowadzonej w systemie informatycznym nosi nazwę migracji ksiąg wieczystych. Tryb i zasady migracji zostały uregulowane ustawą z 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 42, poz. 363), natomiast szczegółowy sposób przenoszenia treści księgi papierowej określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 20 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu przenoszenia treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 224).

Przeniesienie treści dotychczasowych ksiąg wieczystych do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym odbywa się poza wydziałami ksiąg wieczystych, w powołanych w tym celu tzw. ośrodkach migracyjnych stanowiących jednostki organizacyjne (oddziały) sądów okręgowych, na obszarze których powstały. Obecnie funkcjonuje 8 ośrodków migracyjnych powołanych przez Ministra Sprawiedliwości.

Po rozpoczęciu migracji ksiąg wieczystych prowadzonych przez dany sąd niedopuszczalne jest dokonywanie wpisów w dotychczasowych księgach wieczystych (art. 8 ust. 1). Jedyne Minister Sprawiedliwości w przypadku wystąpienia w prowadzeniu migracji długotrwałej przeszkody, której nie można przezwyciężyć, może zezwolić na dokonywanie w oznaczonym terminie wpisów w dotychczasowych papierowych księgach wieczystych (art. 8 ust. 3).

Po rozpoczęciu procesu migracji, sądy sukcesywnie przekazują do ośrodka migracyjnego dotychczasowe księgi wieczyste na okres do 10 dni (art. 7). W związku z koniecznością pozostawiania ksiąg wieczystych w ośrodku migracyjnym – a więc poza wydziałem sądu – wprowadzono ograniczenie zasady formalnej jawności ksiąg wieczystych. Dotychczasową księgę wieczystą można przeglądać i wydawać jej odpisy tylko do czasu przekazania jej do ośrodka migracyjnego. Po przekazaniu, aż do udostępnienia tej księgi wieczystej, ale prowadzonej już w systemie informatycznym, jawność formalna ksiąg wieczystych jest wyłączona (art. 8 ust. 2).

Z chwilą zapisania treści księgi wieczystej w centralnej bazie danych (co ma miejsce w ośrodku migracyjnym) dotychczasowa księga wieczysta staje się częścią akt księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym. Następnie dotychczasowa księga po jej zwrocie przez ośrodek migracyjny do wydziału, zostaje dołączona do akt księgi wieczystej, stając się ich częścią. Jednocześnie sąd rejonowy przejmuje zapisaną w centralnej bazie danych treść księgi wieczystej, a następnie uzupełnia tę treść o wzmianki o wnioskach, o sprawach wszczętych z urzędu, o skargach na orzeczenia referendarzy (a także o wzmianki o apelacjach, skargach kasacyjnych), które wpłynęły w okresie prowadzenia migracji. Dopiero z chwilą uzupełnienia treści księgi wieczystej o wzmianki, jej treść przeniesiona do centralnej bazy danych ksiąg wieczystej (w ośrodku migracyjnym), staje się treścią księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym i podlega udostępnieniu (art. 15). Z chwilą udostępnienia (ujawnienia) księgi wieczystej przywrócona zostaje jej jawność formalna, a tym samym możliwe jest uzyskanie wglądu do księgi wieczystej, uzyskanie jej odpisu oraz dokonywanie w niej wpisów.

Migracji podlega w zasadzie tylko treść ksiąg wieczystych założonych lub urządzonych po dniu 1 stycznia 1947 r. (art. 9 ust. 1). Wyjątek dotyczy ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. (tzw. dawnych), dla których urządzono dalszy tom w trybie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 29 listopada 1946 r. o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) po dniu 31 grudnia 1946 r. (Dz. U. Nr 66, poz. 367, z 1947 r. Nr 38, poz. 192 i Nr 48, poz. 251, z 1954 r. Nr 26, poz. 105, z 1961 r. Nr 26, poz. 126 oraz z 1965 r. Nr 50, poz. 311). Do urządzonego dalszego tomu tych ksiąg przed przekazaniem do ośrodka migracyjnego sąd z urzędu ma obowiązek przenieść wpisy z księgi dawnej, stosując przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (art. 9 ust. 1 i 2).

Migracji podlega treść ksiąg wieczystych tylko w zakresie ostatniego aktualnego stanu prawnego nieruchomości. Powyższe oznacza, że migracji podlegają wszystkie niewykreślone wpisy, a także wzmianki lub adnotacje z wyłączeniem: podpisów, wpisów wykreśleń, zmian wpisów wykreślonych oraz wpisów dotyczących wydzielenia części nieruchomości gruntowych (art. 10 ust. 1).

WAŻNE! Przeniesienie treści dotychczasowej tradycyjnej księgi wieczystej do struktury informatycznej jest czynnością tylko i wyłącznie techniczną. W trakcie migracji niedopuszczalna jest zmiana treści lub zakresu ujawnionych w dotychczasowej księdze praw.

Treść informatycznej księgi wieczystej musi bowiem ściśle odzwierciedlać treść księgi papierowej. Wobec tego, że przeniesienie treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury informatycznej nie jest orzeczeniem, nie podlega też zaskarżeniu (art. 16).

Natomiast w przypadku stwierdzenia błędów powstałych w procesie migracji dopuszczalne jest ich sprostowanie przez sąd (referendarza) z urzędu lub na wniosek zainteresowanego. Postępowanie w przedmiocie sprostowania błędów powstałych podczas migracji jest wolne od opłat. Rozstrzygnięcie o sprostowaniu lub odmowie sprostowania następuje w formie postanowienia, na które przysługuje zażalenie (lub skarga na orzeczenia referendarza). Uzasadnienie postanowienia sporządzane jest tylko w wypadku jego zaskarżenia (art. 18).

W zasadzie jedynie w razie niemożności odczytania treści dotychczasowej księgi wieczystej, nie będzie możliwe przeniesienie jej treści do struktury informatycznej. W takim przypadku, jeżeli pomimo podjęcia czynności wyjaśniających, ani w ośrodku migracyjnym, ani w sądzie nie uda się ustalić treści, księga podlegać będzie zamknięciu. Zamknięcie księgi wieczystej nie jest orzeczeniem i nie podlega zaskarżeniu (art. 12). Z czynności wyjaśniających sędzia lub referendarz sporządza protokół, w którym wskazuje wynik podjętych czynności.

W procesie migracji księdze wieczystej zostaje nadany nowy numer, co wynika z konieczności ujednolicenia w skali całego kraju numeracji ksiąg wieczystych celem umożliwienia

ich identyfikacji. Numer dotychczasowej księgi wieczystej przekształca się w ten sposób, że numer księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym tworzy się jako połączenie kolejno: czteroznakowego kodu wydziału ksiąg wieczystych, z którego księga wieczysta została przekazana do ośrodka migracyjnego (nadane wydziałom ksiąg wieczystych sądów rejonowych kody zawiera załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym), numeru dotychczasowej księgi wieczystej (uzupełnionego zerami do 8 cyfr), cyfry kontrolnej wyliczonej na podstawie kodu wydziału ksiąg wieczystych i numeru dotychczasowej księgi wieczystej. Raz nadany księdze wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym numer nie ulega zmianom, również w przypadku zmiany wydziału właściwego dla prowadzenia księgi wieczystej.

g. Zasady udostępnianie ksiąg wieczystych do wglądu

224¹ Formalna jawność ksiąg wieczystych (art. 2 u.k.w.h.) wyraża się między innymi w tym, że każdy może zapoznać się z ich treścią. W celu uzyskania dostępu do ksiąg wieczystych nie trzeba zatem wykazywać jakiejkolwiek potrzeby w zapoznaniu się z dokonanymi w nich wpisami.

Jawność formalna dotyczy jednak wyłącznie treści ksiąg wieczystych i nie obejmuje dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych (zarówno papierowych, jak i informatycznych), do których dostęp jest już ograniczony: mają go osoby mające w ich przeglądaniu interes prawny i notariusz (art. 36¹ ust. 4 u.k.w.h.). Natomiast pamiętać należy, że dotychczasowa księga (czyli ta, która podlega migracji) po przeniesieniu jej treści do księgi prowadzonej w systemie informatycznym zgodnie z art. 15 zd. 1 ustawy migracyjnej z chwilą zapisania w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych staje się częścią akt księgi informatycznej i z tą chwilą możliwość zapoznania się z jej treścią mają tylko osoby, które wykazały interes prawny i notariusz.

Przeglądanie ksiąg prowadzonych w systemie tradycyjnym (papierowych) odbywa się w **obecności pracownika sądu wyznaczonego przez prezesa sądu rejonowego lub przewodniczącego wydziału** (art. 36¹ ust. 3 u.k.w.h.). Wydawanie tych ksiąg poza budynek sądu jest niedopuszczalne (art. 36¹ ust. 2 u.k.w.h.) poza wyjątkiem, gdy księga przekazywana jest do ośrodka migracyjnego ksiąg wieczystych. Przeglądanie ksiąg papierowych możliwe jest zatem tylko we właściwym do ich prowadzenia sądzie (wydziale).

WAŻNE! Natomiast udostępnianie zainteresowanym do wglądu księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym polega na wywołaniu na ekran monitora treści aktualnej albo kompletnej żądanej księgi.

Informacji z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych udziela Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych, z ekspozyturami przy wydziałach sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (art. 36⁴ ust. 1 u.k.w.h.). **CIKW jest komórką organizacyjną Ministerstwa Sprawiedliwości.**

224² Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 27 listopada 2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (Dz. U. poz. 1407 z późn. zm.) określa:

- sposób funkcjonowania Centralnej Informacji oraz
- jej strukturę organizacyjną,
- tryb składania wniosków i

- rodzaje dokumentów wydawanych przez Centralną Informację,
- wzory wniosków składanych do Centralnej Informacji, w tym zakres danych we wniosku składanym za pośrednictwem systemu teleinformatycznego,
- tryb postępowania z wnioskami i sposób pobierania od nich opłaty,
- tryb przeglądania księgi wieczystej,
- cechy dokumentów mających moc dokumentów wydawanych przez sąd, wydrukowanych samodzielnie oraz sposób i tryb ich weryfikacji z danymi zawartymi w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych,
- warunki techniczne i organizacyjne wykonania decyzji, o której mowa w art. 36⁴ ust. 13 u.k.w.h.,
- tryb, sposób i kryteria wyszukiwania ksiąg wieczystych.

Centralna Informacja między innymi umożliwia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, przeglądanie ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym. Każdy, kto zna numer księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, może bezpłatnie przeglądać księgę wieczystą za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. **Wydruki treści wyświetlonych w trybie przeglądania księgi wieczystej nie posiadają mocy dokumentów wydawanych przez sąd** (art. 36⁴ ust. 5–7 u.k.w.h.).

Sposoby przeglądania ksiąg wieczystych:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – w sądzie – każdej ekspozyturze Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych przy wydziale ksiąg wieczystych w odniesieniu do dowolnej księgi informatycznej prowadzonej przez jakiegokolwiek sąd (wydział wieczystoksięgowy w Polsce) | <ul style="list-style-type: none"> – za pośrednictwem udostępnionej 18 czerwca 2010 r. przez publiczną sieć teleinformatyczną Internet przeglądarki ksiąg wieczystych (http://ewk.ms.gov.pl lub za pomocą linka na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości) |
|--|--|

224³

Warunkiem skorzystania z możliwości przeglądania ksiąg wieczystych w sądzie lub przez Internet dla każdego jest **znajomość pełnego numeru księgi informatycznej**. Przeglądanie informatycznych ksiąg wieczystych w sądzie lub przez Internet jest **bezpłatne**.

Znowelizowany ustawą z 24 maja 2013 r. przepis art. 36⁴ w ust. 8–16 umożliwia wyłączanie określonym w ustawie podmiotom (po spełnieniu przez nie wskazanych w ustawie warunków) na wyszukiwanie numerów ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych spełniających podane przez wnioskującego kryteria, którymi mogą być: oznaczenie nieruchomości, lokalu lub domu jednorodzinnego, oznaczenie podmiotu wpisanego do działu II księgi wieczystej, numer dziennika księgi wieczystej, elementy numeru księgi wieczystej, zawierające co najmniej czteroznakowy kod wydziału ksiąg wieczystych sądu rejonowego, w którym księga została założona, oraz numer w repertorium ksiąg wieczystych. Wyszukanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, polega na wywołaniu na ekran monitora numerów ksiąg wieczystych spełniających wskazane przez wnioskującego kryteria wyszukania ksiąg wieczystych. Przepisy te weszły w życie z dniem 1 lipca 2014 r.

Podmiotami, które mogą wystąpić do Ministra Sprawiedliwości o zgodę na wielokrotne, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych, pod warunkiem że takie wyszukiwanie jest niezbędne dla realizowania ich zadań ustawowych, są:

224⁴

- 1) sądy;
- 2) prokuratura;
- 3) organy kontroli skarbowej;
- 4) organy celne;
- 5) administracyjne organy egzekucyjne;

- 6) organy podatkowe;
- 7) komornicy sądowi;
- 8) Policja;
- 9) Najwyższa Izba Kontroli;
- 10) Straż Graniczna;
- 11) Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego;
- 12) Agencja Wywiadu;
- 13) Centralne Biuro Antykorupcyjne;
- 14) Służba Kontrwywiadu Wojskowego;
- 15) Służba Wywiadu Wojskowego;
- 16) Zakład Ubezpieczeń Społecznych;
- 17) Prokuratura Generalna Skarbu Państwa;
- 18) notariusze.

Wniosek o wyszukanie ksiąg wieczystych podlega opłacie (art. 36⁵ ust. 3 u.k.w.h.).

Z wyjątkiem komorników i notariuszy pozostałe wyżej wymienione podmioty zwolnione są od opłaty od wniosku o wyszukanie ksiąg wieczystych (art. 36⁵ ust. 3 u.k.w.h.), która wynosi 20 zł (§ 1 pkt 3 rozporządzenia z 29 listopada 2013 r. w sprawie wysokości opłat od wniosków o wydanie przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych odpisów ksiąg wieczystych, wyciągów z ksiąg wieczystych i zaświadczeń o zamknięciu ksiąg wieczystych oraz od wniosku o wyszukanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg, Dz. U. poz. 1412).

h. Zasady wydawania odpisów ksiąg wieczystych, zaświadczeń i innych dokumentów

Odpisy, wyciągi i zaświadczenia z ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym

225 Do zadań Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych należy również sporządzanie odpisów ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym, wyciągów z takich ksiąg oraz zaświadczeń o ich zamknięciu (art. 36⁴ ust. 2). Przepis pozwalający na sporządzanie wyciągów z ksiąg wieczystych wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2014 r.

WAŻNE! Każdy może się ubiegać o odpisy, wyciągi i zaświadczenia dotyczące ksiąg informatycznych.

Nie stosuje się bowiem do ich wydania ograniczeń co do kręgu osób uprawnionych do otrzymania odpisu przewidzianych przy wydawaniu przez sądy odpisów dotychczasowych ksiąg (art. 36² ust. 5 u.k.w.h.).

WAŻNE! W każdej ekspozyturze CIKW można uzyskać odpis z księgi informatycznej z obszaru właściwości innego wydziału ksiąg wieczystych.

226 Na wniosek złożony na urzędowym formularzu KW-ODPIS (wzór wniosku stanowi załącznik do rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 27 listopada 2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (Dz. U. poz. 1407) mogą być wydawane przez Centralną Informację:

- **odpisy zwykle** przedstawiające ostatni stan wpisów w informatycznych księgach wieczystych oraz wzmianki o wnioskach, skargach na orzeczenia referendarzy sądowych, apelacjach, kasacjach i wszczęciu postępowań z urzędu;
- **wyciągi z księgi wieczystej** przedstawiające ostatni stan wpisów we wskazanych działach w księdze wieczystej oraz wzmianki o wnioskach, skargach na orzeczenia referendarzy sądowych, apelacjach, skargach kasacyjnych i wszczęciu postępowań z urzędu; wskazanie, z jakich działów wyciąg został sporządzony, zawarte jest w dokumencie wraz z informacją, że treść pozostałych działów nie jest objęta wyciągiem i może mieć wpływ na rozumienie treści działów objętych wyciągiem;
- **odpisy zupełne** przedstawiające ostatni stan wpisów w księdze wieczystej i wpisy wykreślone oraz wzmianki o wnioskach, skargach na orzeczenia referendarzy sądowych, apelacjach, kasacjach i wszczęciu postępowań z urzędu, ujawnione poczynawszy od chwili przeniesienia treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym,
- **zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej**, zawierające informacje, że księga informatyczna o wskazanym numerze jest zamknięta.

WAŻNE! Odpisy, wyciągi i zaświadczenia sporządzane przez CIKW mają moc dokumentów wydawanych przez sąd – czyli dokumentów urzędowych (art. 36⁴ ust. 3 u.k.w.h.).

Od wniosku o wydanie odpisu, wyciągu lub zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej (a także wniosku o wyszukanie ksiąg wieczystych) CIKW pobiera opłatę, która nie jest opłatą kancelaryjną (nie podlega zatem regulacjom ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – w tym możliwości zwolnienia od obowiązku poniesienia tej opłaty). Opłacie nie podlegają wnioski złożone przez sądy, prokuraturę, organy kontroli skarbowej, organy celne, administracyjne organy egzekucyjne, organy podatkowe, Policję, Najwyższą Izbę Kontroli, Straż Graniczną, Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencję Wywiadu, Centralne Biuro Antykorupcyjne, Służbę Kontrwywiadu Wojskowego, Służbę Wywiadu Wojskowego, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Prokuraturę Generalną Skarbu Państwa oraz organy administracji rządowej (art. 36⁵ ust. 1 i 3 u.k.w.h.).

Wysokość opłat określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 29 listopada 2013 r. w sprawie wysokości opłat od wniosków o wydanie przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych odpisów ksiąg wieczystych, wyciągów z ksiąg wieczystych i zaświadczeń o zamknięciu ksiąg wieczystych oraz od wniosku o wyszukanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg (Dz. U. poz. 1412).

WAŻNE! Od wniosku o wydanie odpisu zwykłego należy uiścić opłatę w wysokości 30 zł, odpisu zupełnego – 60 zł, zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej – 10 zł, wyciągu z księgi wieczystej:

- 15 zł – za wyciąg z jednego działu księgi wieczystej,
- 20 zł – za wyciąg z dwóch działów księgi wieczystej,
- 25 zł – za wyciąg z trzech działów księgi wieczystej,
- 30 zł – za wyciąg z czterech działów księgi wieczystej.

Wniosek o wydanie dokumentów może być składany w centrali Centralnej Informacji lub w ekspozyturze Centralnej Informacji bezpośrednio albo korespondencyjnie.

Do wniosku złożonego bezpośrednio w centrali Centralnej Informacji dołącza się oryginalny dowód wniesienia opłaty na wskazany rachunek bankowy Ministerstwa Sprawiedliwości albo wydruk potwierdzający dokonanie operacji bankowej (na wydruku zamieszcza się potwierdzoną własnoręcznym podpisem informację, że figurująca w nim kwota stanowi opłatę za skła-

dany wniosek). Do wniosku złożonego bezpośrednio w ekspozyturze Centralnej Informacji dołącza się oryginalny dowód wniesienia opłaty na wskazany rachunek bankowy sądu, przy którego wydziale ksiąg wieczystych prowadzona jest ekspozytura, bądź w kasie tego sądu albo wydruk potwierdzający dokonanie operacji bankowej.

Do wniosku złożonego korespondencyjnie w centrali Centralnej Informacji dołącza się kopię dowodu wpłaty na wskazany rachunek bankowy Ministerstwa Sprawiedliwości albo wydruk potwierdzający dokonanie operacji bankowej. Do wniosku złożonego korespondencyjnie w ekspozyturze Centralnej Informacji dołącza się kopię dowodu wniesienia opłaty na wskazany rachunek bankowy sądu, przy którego wydziale ksiąg wieczystych prowadzona jest ekspozytura, albo wydruk potwierdzający dokonanie operacji bankowej (§ 8 rozporządzenia z 27 listopada 2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych).

Wniosek niezłożony na urzędowym formularzu, nieprawidłowo wypełniony, nieopłacony, a także wniosek, od którego uiszczono opłatę w wysokości niższej od należnej lub do którego nie dołączono dowodu wniesienia opłaty pozostawia się bez nadania biegu, informując o tym wnioskodawcę z podaniem przyczyny. Jeżeli w terminie miesiąca od dnia doręczenia zawiadomienia braki zostaną usunięte, Centralna Informacja wydaje żądany dokument (§ 10 rozporządzenia).

Jeżeli wniosek skierowany do Centralnej Informacji dotyczy księgi wieczystej, która nie jest prowadzona w systemie informatycznym, Centralna Informacja ma obowiązek przekazać wniosek do załatwienia wydziałowi ksiąg wieczystych (§14 rozporządzenia).

Sporządzony dokument wydawany jest bezpośrednio wnioskodawcy przez centralę Centralnej Informacji albo ekspozytury Centralnej Informacji, chyba że we wniosku o wydanie dokumentu zawarto żądanie doręczenia dokumentu; wówczas dokument przesyłany jest na wskazany we wniosku adres (§ 13 rozporządzenia).

226² Z dniem 1 lipca 2014 r. zaczęła obowiązywać znowelizowany przepis art. 36⁴ ust. 4 u.k.w.h., który oprócz składania wniosków w postaci papierowej (formularze KW-ODPIS) o wydanie dokumentów przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych (centralę lub jej ekspozytury), dopuszcza także **możliwość składania wniosków za pośrednictwem systemu teleinformatycznego oraz możliwość samodzielnego drukowania dokumentów, które otrzymują moc dokumentów wydawanych przez sąd**, jeżeli posiadają cechy umożliwiające ich weryfikację z danymi zawartymi w centralnej bazie ksiąg wieczystych.

Tryb składania wniosków za pośrednictwem systemu teleinformatycznego i postępowania z nimi, a także zakres danych zawartych w takich wnioskach i sposób pobierania od nich opłaty oraz cechy dokumentów mających moc dokumentów wydawanych przez sąd, wydrukowanych samodzielnie, sposób i tryb ich weryfikacji z danymi zawartymi w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych określa rozporządzenie z 27 listopada 2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych.

W przypadku wniosków składanych drogą teleinformatyczną wprowadzono obowiązek uiszczenia opłaty wraz z wnioskiem. Zastrzeżono, że system teleinformatyczny uniemożliwia złożenie wniosku nieopłaconego lub opłaconego niezgodnie z żądaniem.

Wnioskodawca zwolniony z mocy ustawy od opłaty od wniosku składa wniosek za pośrednictwem konta założonego na wniosek w systemie teleinformatycznym, co umożliwia jego uwierzytelnienie w systemie albowiem wniosek musi zawierać dane: co do oznaczenia wnioskodawcy, wskazanie konkretnego przepisu prawa, na podstawie którego wnioskodawca jest zwolniony od opłaty oraz dane identyfikacyjne osoby fizycznej działającej z upoważnienia i na rzecz wnioskodawcy zwolnionego od opłaty z mocy ustawy (obejmujące: imię, nazwisko oraz numer PESEL, jeżeli został nadany).

Wnioskodawca niekorzystający ze zwolnienia od opłaty zobowiązany jest do opłacenia wniosku wyłącznie za pomocą mechanizmów udostępnionych przez system teleinformatyczny a gwarantujących nieodwracalne zainicjowanie procedury opłacenia wniosku i identyfikację wnoszącego opłatę. Jeżeli wnioskodawca składa równocześnie więcej niż jeden wniosek, do-

puszcza się jednoczesne uiszczenie sumy opłat od poszczególnych wniosków podlegających opłacie (zob. § 7 rozporządzenia).

Wniosek o wydanie dokumentów składany za pośrednictwem systemu teleinformatycznego może zawierać żądanie samodzielnego wydrukowania dokumentu w trybie art. 36⁴ ust. 4 u.k.w.h. albo żądanie jego doręczenia na wskazany przez wnioskodawcę adres (§ 12 rozporządzenia).

Dokument wydrukowany samodzielnie posiada poniżej wymienione cechy:

226³

- 1) informację, że został on samodzielnie wydrukowany w trybie art. 36⁴ ust. 4 u.k.w.h.;
- 2) niepowtarzalny identyfikator wydruku umożliwiający weryfikację samodzielnego wydrukowanego dokumentu z danymi zawartymi w centralnej bazie ksiąg wieczystych;
- 3) adres strony internetowej umożliwiającej weryfikację treści dokumentu;
- 4) oznaczenie danych adresowych Centralnej Informacji, z której pochodzą dane ujawnione w dokumencie;
- 5) wskazanie daty, godziny, minuty oraz sekundy, w której nastąpiło wydanie dokumentu;
- 6) klauzulę, że dane ujawnione w dokumencie są aktualne na dzień, godzinę, minutę i sekundę, w której nastąpiło wydanie dokumentu;
- 7) wskazanie, ile stron liczy dokument, oraz oznaczenie numeru każdej strony;
- 8) nazwę dokumentu zgodną (odpis, wyciąg, zaświadczenie);
- 9) klauzulę, że zgodnie z art. 36⁴ ust. 4 zdanie drugiej ustawy samodzielnie wydrukowany dokument posiada moc dokumentu wydawanego przez sąd, bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika;
- 10) pouczenie o sposobie weryfikacji.

Dane, wskazane w pkt 2, 3, 5, 7 i 8, ujawnia się na każdej stronie dokumentu (zob. § 16 rozporządzenia).

Weryfikacja samodzielnego wydrukowania dokumentu w trybie art. 36⁴ ust. 4 u.k.w.h. stanowi procedurę umożliwiającą potwierdzenie, że dokument poddany weryfikacji pochodzi z Centralnej Informacji przy czym weryfikacja nie jest obowiązkowa. Przeprowadzenie weryfikacji samodzielnego wydrukowanego dokumentu jest możliwe tylko za pomocą systemu teleinformatycznego w ciągu 24 miesięcy od chwili złożenia wniosku w trybie art. 36⁴ ust. 4 u.k.w.h. i nie podlega opłacie oraz jej dokonanie nie wymaga uwierzytelnienia w systemie teleinformatycznym.

Procedura weryfikacji składa się z 2 etapów:

226⁴

- 1) w systemie teleinformatycznym, udostępnionym za pośrednictwem strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości, weryfikujący odnajduje funkcjonalność weryfikacji samodzielnego wydrukowanego dokumentu;
- 2) weryfikujący wprowadza identyfikator wydruku.

W wyniku weryfikacji otrzymamy z systemu teleinformatycznego:

- 1) informację o tym, że dokument o podanym identyfikatorze został wydany przez Centralną Informację w trybie w art. 36⁴ ust. 4 u.k.w.h., oraz o chwili wydania i jego treści (jeżeli treść księgi wieczystej uległa zmianie od chwili wydania dokumentu, system teleinformatyczny wskazuje, w jakich działach i rubrykach księgi wieczystej dane zawarte w samodzielnym wydrukowanym dokumencie nie są aktualne), albo
- 2) informację o tym, że dokument o podanym identyfikatorze nie został wydany przez Centralną Informację w trybie w art. 36⁴ ust. 4 u.k.w.h. albo został wydany wcześniej niż 24 miesiące od chwili złożenia wniosku.

Wynik weryfikacji może zostać wydrukowany samodzielnie przez weryfikującego. Wydruk z weryfikacji zawiera dane określające weryfikowany dokument oraz czas i wynik weryfikacji (zob. § 17 rozporządzenia).

Wysokość opłat uiszczanych od złożonego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku o wydanie dokumentów, w celu samodzielnego ich wydrukowania określa § 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 29 listopada 2013 r. z 29 listopada 2013 r. w sprawie wysokości opłat od wniosków o wydanie przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych