Experto Pro Bono
Fundacja rozwoju świadomości obywatelskiej



PRAWO CYWILNE

Poradnik prawny z cyklu
"Poznaj swoje prawa".

PORADNIK
Z ZAKRESU PODSTAW PRAWA

Niniejszy poradnik został przygotowany w ramach zadania publicznego w zakresie prowadzenia w 2023 roku punktów nieodpłatnej pomocy prawnej i nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego na terenie powiatu otwockiego we współpracy z **Fundacją Rozwoju Świadomości Obywatelskiej Experto Pro Bono** finansowanego z budżetu państwa realizowanego przez **Powiat Otwocki.**

Ministerstwo Sprawiedliwości

Starostwo Powiatowe w Otwocku
Powiat Otwocki

SPIS TREŚCI:

I. NABYCIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W DRODZE ZASIEDZENIA...1 - 3

II. PEŁNOMOCNICTWO I PRZEDSTAWICIELSTWO.....3 - 6

III. WYDZIEDZICZENIE.....7 - 9

I. NABYCIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W DRODZE ZASIEDZENIA

Zasiedzenie jest jedną z form nabycia nieruchomości. Jest to rodzaj nabycia, do którego nie dochodzi poprzez zawarcie umowy, jak w innych stosunkach cywilnoprawnych, a tytuł własności jest uzyskiwany poprzez okoliczności faktyczne, czyli posiadanie danej nieruchomości w tym samym czasie, kiedy była własnością innej osoby.

1. PRZESŁANKI ZASIEDZENIA NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z treścią artykułu 172 Kodeksu cywilnego osoba, która nie jest właścicielem nieruchomości ale jest w jej posiadaniu, nabywa tytuł własności tej nieruchomości po nieprzerwanym okresie dwudziestu lat, jeżeli charakteryzuje się dobrą wiarą. Jeżeli osoba jest w złej wierze zasiedzenie następuje po upływie trzydziestu lat.

Wyjaśniając:

1) Posiadanie samoistne
   Zasiedzenie dotyczy posiadania samoistnego nieruchomości, czyli posiadania jej w sposób niezależny od innych umów, takich jak najem czy dzierżawa. Osoba, która wynajmuje nieruchomość, nie może domagać się zasiedzenia, ponieważ jest to posiadanie zależne.

2) Charakter samoistny posiadania
   Posiadacz samoistny nieruchomości działa jak właściciel, wykonując uprawnienia typowe dla prawa własności, takie jak korzystanie z nieruchomości, pobieranie pożytków i dochodów, choć formalnie nie jest właścicielem.

3) Charakter nieprzerwany posiadania
   Aby doszło do zasiedzenia, posiadanie musi być nieprzerwane przez określony czas. Długość tego okresu może zależeć od tego, czy posiadacz działał w dobrej wierze, czy złej wierze, może to być dwadzieścia lub trzydzieści lat.

4) Dobra wiara i zła wiara
   Dobra wiara występuje, gdy posiadacz nabywa nieruchomość od osoby, która nie jest jej właścicielem lub nie ma zdolności do czynności prawnych. Zła wiara występuje, gdy posiadacz jest świadomy, że nie nabywa tytułu własności, na przykład w przypadku nabycia nieruchomości bez wymaganego aktu notarialnego.

5) Okoliczności usprawiedliwiające przekonanie o nienaruszaniu cudzego prawa
   Okoliczności, w jakich doszło do posiadania nieruchomości, mogą usprawiedliwiać przekonanie posiadacza, że nie narusza cudzego prawa. W takich przypadkach, dobra wiara może być uznana, a okoliczności te mogą być ustalane na podstawie wszelkich dostępnych dowodów.

Podsumowując, aby mówić o zasiedzeniu muszą jednocześnie zajść dwa warunki, posiadanie samoistne oraz posiadanie nieprzerwane, uzależnione od dobrej lub złej woli posiadacza.

2. KTO MOŻE WNIOSKOWAĆ O STWIERDZENIE ZASIEDZENIA NIERUCHOMOŚCI?

Prawo stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości przysługuje osobom, które mają w tym jakiś interes prawny.

Należy podkreślić, że właściciel nieruchomości nie może wystąpić z takim wnioskiem. Na przykład, jeśli właściciel stracił dokumenty potwierdzające jego prawo do nieruchomości, nie może skorzystać z procedury zasiedzenia. Ta opcja, zgodnie z art. 172 Kodeksu cywilnego, jest dostępna wyłącznie dla tych, którzy nie są właścicielami.

Co ciekawe, można uwzględnić czas posiadania nieruchomości przez poprzednich użytkowników. Art. 176 Kodeksu cywilnego mówi, że jeśli posiadanie nieruchomości zostało przekazane innej osobie (na przykład w wyniku spadku), to okres posiadania przez poprzedniego użytkownika może być dodany do okresu posiadania obecnej osoby. Jeśli jednak poprzedni użytkownik posiadał nieruchomość w złej wierze, to jego czas posiadania może zostać uwzględniony tylko wtedy, gdy łączny okres posiadania przez obecnego użytkownika wynosi co najmniej trzydzieści lat.

Celem zasiedzenie jest uregulowanie rozbieżności między stanem faktycznym, a stanem prawnym, co wiąże się z tym, że z wnioskiem o zasiedzenie nieruchomości może wystąpić posiadacz, który nie jest właścicielem.

3. PROCEDURA STWIERDZENIA ZASIEDZENIA NIERUCHOMOŚCI

1) Stan faktyczny vs. stan prawny
   Przed upływem okresu zasiedzenia, osoba, która posiada nieruchomość, nie ma jeszcze formalnego prawa własności do niej. W praktyce jest jedynie w fizycznym posiadaniu nieruchomości, ale nie ma prawa do jej sprzedaży lub obciążenia innymi roszczeniami. Dlatego konieczne jest uzyskanie prawnej podstawy do posiadania nieruchomości.

2) Nabycie przez zasiedzenie
   Nabycie nieruchomości w wyniku zasiedzenia następuje na mocy orzeczenia sądu. Ostateczna decyzja w tej sprawie jest podejmowana przez sąd rejonowy w miejscu, gdzie znajduje się nieruchomość. Jednak to, co sąd stwierdza, to fakt nabycia, czyli potwierdzenie, że osoba nabywa nieruchomość na mocy zasiedzenia. Osoba ta de facto staje się właścicielem już po upływie wymaganego okresu czasu. Nabycie własności w drodze zasiedzenia następuje z upływem terminów przewidzianych w Kodeksie cywilnym ale do wpisu prawa własności w księgach wieczystych konieczne jest postanowienie sądu stwierdzające zasiedzenie nieruchomości.

3) Postępowanie sądowe i wniosek
   Proces sądowy w tej kwestii jest inicjowany przez złożenie wniosku, a złożyć go może każda zainteresowana osoba. Jeśli wnioskodawca nie wskazuje innych zainteresowanych stron, sąd może wezwać ich do udziału poprzez ogłoszenie. Ogłoszenie to musi zawierać szczegółowe informacje o nieruchomości, imieniu

i nazwisku obecnego posiadacza, a w przypadku nieruchomości ruchomych, także jego miejscu zamieszkania.

4) Udowadnianie posiadania
W trakcie procesu sądowego, posiadacz musi jedynie udowodnić, że posiadał nieruchomość przez okres dwudziestu lat. Nawet w przypadku, gdy istnieje podejrzenie złej wiary, posiadacz nie musi udowadniać posiadania przez co najmniej trzydzieści lat. W takim przypadku, to właściciel nieruchomości ma obowiązek udowodnić, że posiadacz działał w złej wierze, że jego posiadanie nie było samoistne lub że zostało przerwane. Jeśli właściciel nie będzie w stanie tego udowodnić, sąd może przyjąć, że posiadacz działał w dobrej wierze i wyda postanowienie o zasiedzeniu nieruchomości.

II. PEŁNOMOCNICTWO I PRZEDSTAWICIELSTWO

1. CZYM JEST PRZEDSTAWICIELSTWO?

Przedstawicielstwo jest sytuacją, w której ktoś działa w imieniu innej osoby, wykonując dla niej czynność prawną. Jeśli przedstawiciel działa w ramach upoważnienia, to skutki tej czynności prawnej mają bezpośredni wpływ na osobę, którą reprezentuje (zgodnie z art. 95 Kodeksu cywilnego).

Konieczność korzystania z przedstawiciela może wynikać z różnych powodów. Mogą to być przyczyny prawne, na przykład brak zdolności do dokonywania czynności prawnych przez osobę, albo przyczyny faktyczne, takie jak nieobecność zainteresowanego w miejscu i czasie dokonania danej czynności.

Umocowanie do działania w imieniu innej osoby może wynikać z ustawy (jest to przedstawicielstwo ustawowe) lub być oparte na wyrażonym przez reprezentowaną osobę oświadczeniu (to jest pełnomocnictwo) zgodnie z art. 96 Kodeksu cywilnego.

Przykłady przedstawicieli ustawowych:

- rodzice, którzy są przedstawicielami swoich dzieci podlegających władzy rodzicielskiej,
- małżonek, który działa w imieniu swojego współmałżonka w określonych sytuacjach zgodnie z art. 29 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego,
- opiekun, który działa w interesie osoby częściowo ubezwłasnowolnionej lub osoby niepełnosprawnej,
- kurator osoby nieobecnej oraz osoby prawnej.

2. CZYM JEST PEŁNOMOCNICTWO?

Pełnomocnictwo to pojęcie, które można zrozumieć na kilka różnych sposobów. Przede wszystkim jest to działanie prawne, które składa się z wyrażenia woli osoby (mocodawcy). Jest to również źródło upoważnienia dla pełnomocnika do działania w imieniu tej osoby. Pełnomocnictwo jest również formą upoważnienia lub przyznania kompetencji. W języku prawniczym, termin "pełnomocnictwo" odnosi się także do samego dokumentu, który zawiera zakres i treść upoważnienia udzielonego przez mocodawcę.

Najważniejszą cechą pełnomocnictwa jest to, że pełnomocnik nie potrzebuje zgody mocodawcy na wykonywanie określonych czynności.

Pełnomocnictwa może udzielić: osoba fizyczna, osoba prawna, jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, ale mająca zdolność prawną.

Istnieją trzy główne rodzaje pełnomocnictwa:

1) Pełnomocnictwo ogólne
   To upoważnienie obejmujące ogólny zakres czynności, które pełnomocnik może wykonywać w imieniu mocodawcy. Zazwyczaj dotyczy to standardowego zarządzania sprawami.
2) Pełnomocnictwo rodzajowe
   Ten rodzaj pełnomocnictwa określa konkretne rodzaje czynności, które pełnomocnik ma wykonywać w imieniu mocodawcy. Mówi, do jakiego rodzaju czynności jest upoważniony.
3) Pełnomocnictwo szczególne
   To bardzo precyzyjne upoważnienie, które odnosi się do konkretnej czynności prawnej, wskazując jej strony i przedmiot. Jest to najbardziej szczegółowe i sprecyzowane pełnomocnictwo.

Jeśli chodzi o formę udzielenia pełnomocnictwa to pełnomocnictwo ogólne musi być udzielone na piśmie, inaczej jest nieważne (zgodnie z art. 99 § 2 Kodeksu cywilnego). Jeśli określona czynność prawna wymaga określonej formy, to pełnomocnictwo do jej dokonania musi być udzielone w tej samej szczególnej formie (zgodnie z art. 99 § 1 Kodeksu cywilnego). Co do zdolności pełnomocnika do czynności prawnych to pełnomocnik o ograniczonej zdolności do czynności prawnych nadal może dokonywać ważnych czynności w imieniu mocodawcy, wynika to z art. 100 Kodeksu cywilnego.

Pełnomocnictwo traci ważność w zasadzie w dwóch sytuacjach:

1) Odwołanie pełnomocnictwa
   Mocodawca może odwołać pełnomocnictwo w dowolnym momencie. Jednakże, może zrzec się prawa do odwołania pełnomocnictwa, o ile istnieją uzasadnione powody związane z treścią stosunku prawnego, który jest podstawą pełnomocnictwa. Odwołanie pełnomocnictwa jest jednostronnym aktem prawnym, gdzie mocodawca

wyraża swoją wolę. Jeśli zostało to wyłączone w treści pełnomocnictwa, mocodawca nie będzie miał prawa do jego odwołania.

2) Śmierć mocodawcy lub pełnomocnika
   W zwykłych okolicznościach, śmierć mocodawcy lub pełnomocnika skutkuje automatycznym wygaśnięciem pełnomocnictwa. Niemniej jednak, w treści pełnomocnictwa można zastrzec inaczej.

Dodatkowe okoliczności, które mogą spowodować wygaśnięcie pełnomocnictwa, obejmują zrzeczenie się pełnomocnictwa przez mocodawcę, upływ określonego terminu lub spełnienie określonego warunku, utratę zdolności prawnej przez mocodawcę lub pełnomocnika, wykonanie czynności prawnej przez pełnomocnika lub zakończenie się stosunku prawnego, który był podstawą pełnomocnictwa.

Po wygaśnięciu pełnomocnictwa, pełnomocnik powinien zwrócić dokument pełnomocnictwa. Nie jest uprawniony do jego przechowywania, aby chronić interesy mocodawcy. Jednak byłemu pełnomocnikowi można żądać wydania poświadczonego odpisu dokumentu pełnomocnictwa z informacją o jego wygaśnięciu.

3. PROKURA JAKO SZCZEGÓLNY RODZAJ PEŁNOMOCNICTWA

Prokura jest rodzajem upoważnienia, które może być udzielane wyłącznie przez osobę prowadzącą działalność gospodarczą, podlegającą obowiązkowemu zapisowi w rejestrze przedsiębiorców. To pełnomocnictwo obejmuje prawo do wykonywania czynności zarówno sądowych, jak i pozasądowych, związanych z działalnością przedsiębiorstwa (zgodnie z art. 109.1 § Kodeksu cywilnego).

Przedsiębiorcą może być osoba fizyczna, firma prawna lub inna jednostka organizacyjna, która nie jest firmą prawną, ale ma zdolność prawną. Aby uznać je za przedsiębiorców, muszą prowadzić działalność gospodarczą lub zawodową we własnym imieniu. Wspólnicy w spółce cywilnej również są uważani za przedsiębiorców, jeśli prowadzą działalność gospodarczą.

Jeśli chodzi o formę udzielenia prokury, musi ona być udzielona na piśmie, w przeciwnym razie jest nieważna. Warto zaznaczyć, że prokura różni się od pełnomocnictwa, które wymaga spełnienia konkretnej formy, o czym mówi przepis art. 99 § 1 Kodeksu cywilnego.

Czasami uprawnienia prokurenta mogą być ograniczone. Na przykład, jeśli chodzi o konkretne czynności, takie jak sprzedaż przedsiębiorstwa, oddanie go w dzierżawę, lub zbywanie i obciążanie nieruchomości, może być wymagane osobne pełnomocnictwo.

Prokura może przestać obowiązywać z różnych powodów:

1) Odwołanie prokury
   Mocodawca może odwołać prokurę w dowolnym momencie, co może zrobić jednostronną czynnością prawna. Warto zaznaczyć, że nie ma określonych wymagań co do formy odwołania, więc może być ono dokonane na różne sposoby.

2) Wykreślenie przedsiębiorcy z rejestru
   Jeśli przedsiębiorca zostaje wykreślony z rejestru przedsiębiorców, prokura przestaje obowiązywać.

3) Ogłoszenie upadłości przedsiębiorcy
   Jeśli przedsiębiorca ogłasza upadłość, prokura może wygasnąć.

4) Otwarcie likwidacji przedsiębiorcy
   W przypadku otwarcia likwidacji przedsiębiorstwa, prokura również może przestać obowiązywać.

5) Przekształcenie przedsiębiorcy
   Jeśli przedsiębiorca przechodzi proces przekształcenia, prokura może ulec zmianie lub wygaśnięciu.

Jeśli chodzi o odwołanie prokury, może ono być dokonane w dowolnej formie, ponieważ brak jest określonych wymogów co do formy odwołania. Prokura przestaje obowiązywać także w przypadku śmierci prokurenta lub jeśli prokurent utraci zdolność do dokonywania czynności prawnych, na przykład zostanie ubezwłasnowolniony. Może również wygasnąć, jeśli prokurent złoży wypowiedzenie.

Przy udzielaniu i zakończeniu prokury przedsiębiorca ma obowiązek zgłosić te zmiany do rejestru przedsiębiorców. Wniosek o wpis lub zmianę prokury składany jest w sądzie rejonowym, który jest właściwy ze względu na siedzibę przedsiębiorcy. Wniosek ten zawiera informacje o prokurze, prokurencie oraz rodzaju prokury, a w przypadku prokury łącznej także sposób jej wykonywania.

III. WYDZIEDZICZENIE

1. POJĘCIE

Wydziedziczenie jest terminem prawa cywilnego, który ma istotne konsekwencje. Polega ono na tym, że osoba, która normalnie miałaby prawo do zachowku po zmarłej osobie (np. dziecko, małżonek, rodzice), traci to prawo. W praktyce, wydziedziczenie może polegać na tym, że w testamencie zmarłej osoby, inna osoba zostaje powołana do spadku, a osoba, którą normalnie byłyby uprawniona do zachowku, jest pominięta w testamencie. To oznacza, że nie dostaje ona żadnych spadkowych praw.

Jest to ważna kwestia w prawie rodzinno-spadkowym, ponieważ zachowek jest rodzajem zabezpieczenia praw rodziny i jest chroniony przez konstytucję. Jednakże, jeśli osoba uprawniona do zachowku zachowuje się wobec spadkodawcy w sposób obraźliwy lub nieetyczny i działa w sposób niegodny, to spadkodawca może zadecydować, że nie zasługuje już na ten udział w spadku.

Warto pamiętać, że to, co ludzie często nazywają "wydziedziczeniem" w codziennym języku, różni się od tego, co ma znaczenie w kontekście prawnym. Wydziedziczenie w prawnym sensie to pozbawienie prawa do zachowku, podczas gdy w potocznym rozumieniu jest to często po prostu pominięcie kogoś w testamencie.

2. W JAKIEJ SYTUACJI MOŻEMY KOGOŚ WYDZIEDZICZYĆ?

Zgodnie z art. 1008 Kodeksu cywilnego możemy kogoś wydziedziczyć tylko wtedy, gdy spadkodawca sporządzi testament i w nim wyraźnie określi jedną z przyczyn, które pozwalają pozbawić osobę jej prawa do zachowku. Wydziedziczenie jest równoznaczne z wyłączeniem tej osoby od dziedziczenia zgodnie z prawem spadkowym.

Przykładowo, jeśli ktoś postępuje w sposób nieodpowiedni lub nieetyczny wobec spadkodawcy, to ten ostatni może zdecydować, że ta osoba nie będzie miała prawa do zachowku. Jest to rodzaj sankcji nałożonej przez spadkodawcę za nieodpowiednie zachowanie.

Jednakże, jeśli zachowanie danej osoby nie kwalifikuje się do żadnej z przesłanek wydziedziczenia określonych w przepisach, to spadkodawca może jedynie sporządzić testament negatywny. W takim przypadku osoba ta nie będzie dziedziczyć majątku, ale nadal będzie miała prawo do zachowku.

Wydziedziczenie jest pewnym narzędziem w prawie spadkowym, które pozwala spadkodawcy na określenie, kto z jego rodziny lub spadkobierców zasługuje na dziedziczenie, a kto nie.

3. USTAWOWE PRZYCZYNY WYDZIEDZICZENIA

Należy podkreślić, że wydziedziczenie jest zawsze wynikiem postępowania sprzecznego z wolą spadkodawcy. Oznacza to, że spadkodawca nie może zaakceptować takiego postępowania ani z niego korzystać w żadnej formie. Na przykład, jeśli wydziedziczona żona udowodni, że choć była alkoholiczką i zaniedbywała rodzinę, to jej mąż również brał udział w piciu alkoholu, sąd może odrzucić wydziedziczenie zawarte w testamencie męża. Jednakże, naganne zachowanie spadkobiercy względem spadkodawcy musi być świadome i celowe.

Spadkodawca nie powinien także wydziedziczyć osoby uprawnionej do zachowku, jeśli wcześniej wybaczył jej winy (art. 1010 kodeksu cywilnego). Przebaczenie to może być dokonane w dowolnej formie, niekoniecznie pisemnie. Nie jest nawet wymagane, aby spadkodawca w momencie przebaczenia miał pełną zdolność do czynności prawnych, ale musiał to czynić z odpowiednim rozeznaniem.

Jeśli osoba wydziedziczona udowodni, że przebaczenie nastąpiło po sporządzeniu testamentu, to sąd może uznać wydziedziczenie za nieważne. Pomimo tego, że osoba pominięta w testamencie ma prawo jedynie do zachowku, ogłoszenie nieważności testamentu powoduje, że spadkodawca jest uznawany za niegodnego dziedziczenia. Jednakże taki wyrok sądowy jest konieczny do całkowitego wyłączenia spadkobiercy od dziedziczenia, nawet jeśli nie ma testamentu lub nie zawiera on zapisu o wydziedziczeniu.

4. TESTAMENT NEGATYWNY

Testamentem negatywnym jest sytuacja, w której spadkodawca nie podaje przyczyny wyłączenia od dziedziczenia lub gdy przyczyna ta nie mieści się w zakresie określonym w art. 1008 Kodeksu cywilnego. W rezultacie testamentu negatywnego, zazwyczaj osoba wyłączona od spadku dziedziczy ustawowo zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego, pomijając to, co zawarte jest w testamencie. Wyłączenie od dziedziczenia, które obejmuje również utratę prawa do zachowku, jest jednym z efektów testamentu negatywnego.

W przypadku testamentu negatywnego, nie ma dodatkowych wymogów poza zachowaniem odpowiedniej formy testamentu. Ważne jest, że samo wyłączenie od dziedziczenia, bez wydziedziczenia, nie pozbawia osoby wyłączonej prawa do zachowku.

5. WYDZIEDZICZENIE: SKUTKI PRAWNE

Osoba wydziedziczona nie tylko traci prawo do zachowku, ale również nie może uzyskać statusu spadkobiercy ustawowego. To wnioskowanie opiera się na zasadzie, że wydziedziczony nie powinien otrzymywać żadnych korzyści majątkowych ze spadku po określonym spadkodawcy.

Tak określone skutki prawne wydziedziczenia prowadzą do pytania o sytuację prawną wydziedziczonej osoby i jej potomstwa. Na tę różnicę w sytuacji prawnej wskazuje przepis art. 1011 Kodeksu cywilnego, który przewiduje, że zstępni wydziedziczonego zstępnego zachowują

prawo do zachowku. W odróżnieniu od wydziedziczonego, nie tracą oni statusu spadkobierców ustawowych i mogą dziedziczyć udział spadkowy, który należałby się wydziedziczonemu.

W literaturze prawniczej i w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwaliło się interpretacja, że sytuacja prawna wydziedziczonego, który stracił status spadkobiercy ustawowego, jest podobna do sytuacji osoby, która nie dożyła chwili otwarcia spadku (art. 928 §2 Kodeksu cywilnego), co wprowadza pewne niejednoznaczności w związku z omawianymi kwestiami.

Experto Pro Bono

Fundacja rozwoju świadomości obywatelskiej

Fundacja Rozwoju Świadomości Obywatelskiej
Experto Pro Bono
ul. Legionów 10, 22-400 Zamość
KRS: 0000582999
e-mail: biuro@fundacjaepb.pl
www.fundacjaepb.pl