

D E K R E T

z dnia 11 października 1946 r.

Prawo rzeczowe.

Na podstawie ustawy z dnia 3 stycznia 1945 r. o trybie wydawania dekretów z mocą ustawy (Dz. U. R. P. Nr 1, poz. 1) — Rada Ministrów postanawia, a Prezydium Krajowej Rady Narodowej zatwierdza, co następuje:

TYTUŁ I.

Rzeczy.

Art. 1. Rzeczami są jedynie przedmioty materialne.

Art. 2. Rzeczy są albo ruchome (ruchomości), albo nieruchome (nieruchomości).

Art. 3. Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej, stanowiące odrębny przedmiot własności.

Art. 4. Za część składową rzeczy uważa się wszystko, co należąc do niej jako do całości nie może być odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany tej całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.

Art. 5. Drzewa i inne rośliny, dopóki nie zostaną od nieruchomości odłączone, oraz budowle i inne urządzenia trwale z nieruchomością związane uważa się za jej części składowe.

Art. 6. Za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością.

Art. 7. Przedmioty, połączone z rzeczą tylko dla chwilowego użytku, nie są uważane za jej części składowe.

Art. 8. Urządzenia, służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazów, prądu elektrycznego, oraz inne urządzenia podobne, połączone z nieruchomością, nie będą uważane za jej części składowe, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu.

Art. 9. Część składowa rzeczy nie może być

przedmiotem odrębnych praw rzeczowych, wyjąwszy przypadki przewidziane w ustawie.

Art. 10. Przynależnościami są rzeczy ruchome należące do właściciela rzeczy głównej, które są potrzebne do korzystania z niej zgodnie z jej przeznaczeniem i pozostają z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi.

Art. 11. Rzecz będąca przynależnością nie traci charakteru przynależności przez przemi-jające pozbawienie jej związku z rzeczą główną.

Art. 12. Czynności prawne mające za przedmiot rzecz główną, w szczególności rozporządzenia rzeczą główną, mają skutek także względem przynależności, chyba że co innego wynika z samej czynności prawnej lub z przepisu ustawy.

Art. 13. § 1. Pożytkami naturalnymi rzeczy są jej przychody, uzyskiwane zgodnie z jej przeznaczeniem i z zachowaniem zasad prawidłowej gospodarki. W powyższych granicach uważa się za pożytki także przychody, które zmniejszają substancję rzeczy.

§ 2. Pożytkami cywilnymi są dochody, jakie rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego.

TYTUŁ II.

Przepisy ogólne o prawach jawnych z księgi wieczystej.

Art. 14. § 1. W celu ustalenia praw rzeczowych na nieruchomościach prowadzi się dla wszelkich nieruchomości księgi wieczyste.

§ 2. Jednakże dla nieruchomości, stanowiących własność Skarbu Państwa albo związków samorządu terytorialnego, księgi wieczyste będą zakładane tylko na żądanie właścicieli.

Art. 15. Właściciel kilku nieruchomości może żądać ich połączenia w księdze wieczystej w jedną nieruchomość. Jednakże nieruchomości, które nie graniczą ze sobą, mogą być połączone tylko w przypadku, gdy stanowią całość gospodarczą.

Art. 16. § 1. W razie połączenia kilku nieruchomości w jedną prawa rzeczowe, ciężące na którejkolwiek z nich, będą obciążać całą nieruchomość utworzoną przez połączenie. Nie wpływa to wszakże na zakres wykonywania użytkowania i służebności.

§ 2. Nieruchomości, obciążone prawami rzeczowymi, mogą być połączone tylko wtedy, gdy uprawnieni ułożą się co do pierwszeństwa, jakie ma służyć ich prawom na nieruchomości utworzonej przez połączenie.

Art. 17. Nie można zasłaniać się niezajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę.

Art. 18. § 1. Domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

§ 2. Domniemywa się, że prawo wykreślone z księgi wieczystej nie istnieje.

Art. 19. Jeżeli ważność rozporządzenia prawem rzeczowym zależy od zachowania formy aktu notarialnego, wyłączony jest po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej zarzut, iż akt obejmujący to rozporządzenie nie ma mocy dokumentu publicznego z powodu naruszenia przepisów prawa o notariacie. Nie dotyczy to jednak zarzutu, że osoba, która sporządziła akt, nie była notariuszem.

Art. 20. W razie niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną nabywa własność lub inne prawo rzeczowe, chyba że chodzi o rozporządzenie bezpłatne albo że nabywca działał w złej wierze (rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych).

Art. 21. Przepis artykułu poprzedzającego stosuje się odpowiednio w przypadku innych rozporządzeń prawami jawnymi z księgi wieczystej, jak również w przypadku, gdy na zasadzie wpisanego prawa zostaje spełnione świadczenie na rzecz osoby, uprawnionej według treści księgi.

Art. 22. § 1. W złej wierze w rozumieniu przepisów niniejszych jest ten, kto wie, iż treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym.

§ 2. Jeżeli do dokonania rozporządzenia potrzebny jest wpis w księdze wieczystej, chwila złożenia wniosku o wpis jest stanowczą dla oceny dobrej lub złej wiary tego, na czyją rzecz rozporządzenie następuje. Jednakże, gdy rozporządzenie dochodzi do skutku dopiero po dokonaniu wpisu, rozstrzyga chwila, w której rozporządzenie doszło do skutku.

Art. 23. Jeżeli treść księgi wieczystej jest

niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, osoba, której prawo nie jest wpisane albo jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Art. 24. § 1. Roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może być ujawnione przez ostrzeżenie. Podstawą ostrzeżenia jest zarządzenie tymczasowe sądu albo wyrok nieprawomocny.

§ 2. W zakresie, którego roszczenie dotyczy, ostrzeżenie wyłącza rękojmię wiary publicznej księgi wieczystej.

Art. 25. Do wydania zarządzenia tymczasowego, przewidzianego w artykule poprzedzającym, nie potrzeba uprawdopodobnienia, że roszczenie jest zagrożone.

Art. 26. Jeżeli zarządzenie tymczasowe albo wyrok nieprawomocny, na których podstawie było wpisane ostrzeżenie, zostaną prawomocnie uchylone, ostrzeżenie będzie wykreślone na żądanie osoby, której prawo jest nim dotknięte. Wykreślenie może nastąpić również z urzędu. To samo obowiązuje, gdy osoba, która uzyskała ostrzeżenie na zasadzie zarządzenia tymczasowego, wydanego przed wytożeniem powództwa, nie wniesie pozwu w terminie.

Art. 27. Jeżeli wskutek wniesionego powództwa wpis zostanie prawomocnie uchylony, sąd prowadzący księgę wieczystą, zarządzając wykreślenie zaskarżonego wpisu, zarządzi równocześnie wykreślenie wpisów, dokonanych na jego podstawie po wpisaniu ostrzeżenia.

TYTUŁ III

Własność.

DZIAŁ I.

Treść i wykonywanie własności.

Art. 28. Właściciel może w granicach przez ustawy określonych korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób oraz rozporządzać rzeczą.

Art. 29. Właściciel nie może zabronić użycia rzeczy, o ile jest ono konieczne w celu odwrócenia bezpośredniego niebezpieczeństwa, grożącego dobrom osobistym lub majątkowym innej osoby; jednakże może żądać naprawienia wynikłej stąd szkody.

Art. 30. Własność nieruchomości obejmuje także przestrzeń nad i pod jej powierzchnią. Jednakże właściciel nie może sprzeciwiać się działaniom, dokonywanym na takiej wysokości lub w takiej głębokości, że nie zagrażają jego uzasadnionym interesom.

Art. 31. Nie wolno właścicielowi nieruchomości przez wytwarzanie cieczy, dymu, ciepła, zapachów, przez wywoływanie hałasów, wstrząśnień lub przez inne działania podobne zakłócać korzystania z cudzej nieruchomości w sposób przekraczający zwykłą w stosunkach miej-

scowych miarę, chyba że to nie prowadzi do zmniejszenia wartości lub użyteczności tej nieruchomości. W żadnym przypadku nie jest dopuszczalne samowolne oddziaływanie na cudzą nieruchomość przy pomocy przewodów lub innych urządzeń podobnych.

Art. 32. Gdy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia, bez złego zamiaru ani rażącego niedbalstwa ze strony wznoszącego, została przekroczona granica nieruchomości sąsiedniej, jej właściciel, jeżeli nie sprzeciwił się temu w czasie odpowiednim, nie będzie mógł żądać przywrócenia stanu poprzedniego, gdyby narażało to wznoszącego na stratę znacznie większą od wyrządzonej szkody. Natomiast może on, według swego wyboru, albo domagać się nabycia bezprawnie zajętej części jego nieruchomości przez właściciela nieruchomości, na której wzniesiono budowlę lub inne urządzenie, albo żądać odszkodowania w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności.

Art. 33. § 1. Gdy nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, właściciel może żądać od właścicieli nieruchomości sąsiednich, ażeby ustanowili na nich służebności drogi koniecznej za odszkodowaniem. Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości, nie mającej dostępu do drogi publicznej, oraz z najmniejszym obciążeniem tych, przez które droga ma prowadzić.

§ 2. Jeżeli brak dostępu do drogi publicznej jest następstwem sprzedaży, zamiany, działów lub innej czynności prawnej, droga konieczna winna być wytknięta, o ile to jest możliwe, przez nieruchomości, które były tej czynności przedmiotem.

Art. 34. W braku porozumienia między interesowanymi odszkodowanie, przewidziane w dwóch artykułach poprzedzających, będzie stosownie do okoliczności oznaczone bądź w ryczałtowej sumie pieniężnej, bądź w rencie, włożonej jako ciężar realny na nieruchomość, której właściciel jest obowiązany do odszkodowania; rencie tej służyć będzie z mocy ustawy pierwszeństwo przed wszystkimi prawami, obciążającymi tę nieruchomość.

Art. 35. Właścicielowi nie wolno dokonywać robót ziemnych w taki sposób, żeby to groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia.

Art. 36. Właściciel nie może zabronić sąsiadowi wejścia na nieruchomość w celu usunięcia gałęzi i owoców, zwieszających się z nieruchomości sąsiedniej; jednakże może żądać naprawienia wynikłej stąd szkody.

Art. 37. § 1. Owoce, spadające z drzewa lub krzewu na nieruchomość sąsiednią, uważa się za jej pożytki.

§ 2. Przepisu powyższego nie stosuje się, gdy nieruchomość sąsiednia służy do użytku publicznego.

Art. 38. Właściciel nieruchomości może obciąć i zatrzymać dla siebie bez odszkodowania korzenie drzew lub krzewów, przechodzące z nieruchomości sąsiedniej. To samo dotyczy gałęzi i owoców, zwieszających się z sąsiedniej nieruchomości, skoro upłynął bezskutecznie odpowiedni termin, wyznaczony sąsiadowi do ich usunięcia.

Art. 39. Jeżeli drzewo lub krzew, rosnące na granicy nieruchomości, nie są potrzebne do oznaczenia granicy, każdy z sąsiadów może żądać ich usunięcia na wspólny koszt. Sąsiad żądający usunięcia ponosi sam koszty, jeżeli drugi sąsiad zrzeka się udziału we własności drzewa lub krzewu.

Art. 40. Właściciele nieruchomości sąsiadujących obowiązani są do współdziałania przy ich rozgraniczeniu oraz przy utrwalaniu i utrzymywaniu stałych znaków granicznych. Koszty rozgraniczenia oraz urządzenia i utrzymywania stałych znaków granicznych ponoszą właściciele nieruchomości sąsiednich po połowie.

Art. 41. Jeżeli granice nieruchomości stały się wątpliwymi tak, że stanu prawnego nie da się stwierdzić, ustala się je według ostatniego spokojnego posiadania. Gdyby takiego posiadania nie dało się stwierdzić lub gdyby postępowanie rozgraniczeniowe nie doprowadziło do ugody stron, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną.

Art. 42. Domniemywa się, że mury, płoty, rowy i inne urządzenia podobne, znajdujące się na granicy nieruchomości sąsiednich, służą do wspólnego użytku sąsiadów. To samo dotyczy drzew i krzewów rosnących na granicy.

DZIAŁ II.

Nabycie i utrata własności.

Rozdział I.

Przeniesienie własności.

Art. 43. Przeniesienie własności następuje z mocy samej umowy między właścicielem i nabywcą.

Art. 44. § 1. Umowa o przeniesienie własności nieruchomości winna obejmować podstawę prawną świadczenia.

§ 2. Jeżeli umowa o przeniesienie własności nieruchomości została zawarta w wykonaniu istniejącego uprzednio zobowiązania zbywcy, winna ona obejmować uznanie tego zobowiązania.

Art. 45. § 1. Przeniesienie własności nieruchomości nie może nastąpić z zastrzeżeniem warunku lub terminu, chyba że szczególny przepis stanowi inaczej.

§ 2. Jeżeli umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta z zastrzeżeniem warunku lub terminu, przeniesienie następuje z chwilą, gdy strony

wyrażą bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności.

Art. 46. Umowa o przeniesienie własności nieruchomości winna być pod nieważnością zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy zgody na przejście własności nieruchomości, wyrażonej w wykonaniu umowy, zawartej z zastrzeżeniem warunku lub terminu.

Art. 47. Jeżeli w chwili zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości była własnością osoby trzeciej z mocy przepisów o zasiedzeniu, nabywca może powołać się przeciwko tej osobie na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych tylko wtedy, gdy przed upływem roku od daty umowy zażąda oddania mu nieruchomości w posiadanie.

Art. 48. § 1. Jeżeli osoba nieuprawniona do rozporządzania rzeczą ruchomą zbyła rzecz i wydała ją nabywcy, nabywca uzyskuje własność rzeczy z chwilą wydania, chyba że działał w złej wierze.

§ 2. Do rzeczy zgubionych, skradzionych lub utraconych w inny sposób przez właściciela wbrew jego woli przepis powyższy stosuje się dopiero po upływie lat trzech od chwili utraty rzeczy; nie dotyczy to jednak pieniędzy lub dokumentów na okaziciela albo rzeczy sprzedanych na licytacji publicznej.

Art. 49. Przepisy artykułu poprzedzającego stosuje się odpowiednio w przypadku zbycia rzeczy ruchomej, obciążonej prawami osób trzecich

Rozdział II.

Dawność.

Art. 50. § 1. Kto posiada nieruchomość przez lat dwadzieścia, nabywa jej własność, chyba że w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie był w złej wierze (zasiedzenie).

§ 2. Temu, kto posiada nieruchomość przez lat trzydzieści, nie można zarzucać złej wiary.

Art. 51. § 1. Kto bez ważnej podstawy został wpisany do księgi wieczystej jako właściciel, nabywa własność, jeżeli jest od lat dziesięciu wpisany i ma od lat dziesięciu nieruchomość w posiadaniu, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze.

§ 2. Po upływie lat dwudziestu nie można wpisanemu posiadaczowi zarzucać złej wiary.

Art. 52. Kto posiada rzecz ruchomą przez lat trzy, nabywa jej własność, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze.

Art. 53. Do biegu terminów zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o przedawnieniu wierzytelności z zastrzeżeniem wyjątków, przewidzianych w artykułach poniższych.

Art. 54. Jeżeli właściciel nieruchomości, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, jest małoletni, zasiedzenie nie może skończyć się wcześniej, niż w dwa lata od uzyskania pełnoletności przez właściciela.

Art. 55. Jeżeli właściciel nieruchomości,

przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, zmarł przed tegoż upływem, zasiedzenie nie może skończyć się wcześniej, niż w dwa lata od otwarcia spadku.

Art. 56. Jeżeli posiadanie zostało uzyskane czynem samowolnym, bieg zasiedzenia rozpoczyna się dopiero z chwilą, gdy dotychczasowy posiadacz utracił roszczenie o przywrócenie utraconego posiadania.

Art. 57. § 1. Jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, posiadacz może przy obliczaniu terminu zasiedzenia doliczyć posiadanie swego poprzednika. Jednakże gdyby posiadanie poprzednika było uzyskane w złej wierze, liczy się ono tylko w przypadku, gdy łącznie z posiadaniem nabywcy trwały przez okres czasu wyłączający zarzut złej wiary.

§ 2. Posiadacz nieruchomości, wpisany do księgi wieczystej bez ważnej podstawy jako właściciel, może przy obliczaniu terminu zasiedzenia doliczyć okres czasu, podczas którego był wpisany jego poprzednik.

Art. 58. Roszczenia, wynikające z własności nieruchomości, nie ulegają przedawnieniu. Nie dotyczy to jednak roszczeń o naprawienie szkody.

Art. 59. Do przedawnienia roszczeń, wynikających z własności rzeczy ruchomych, stosuje się odpowiednio przepisy o przedawnieniu wierzytelności.

Rozdział III.

Inne przypadki nabycia i utraty własności.

Oddział 1.

Nabycie własności rzeczy niczyjej.

Art. 60. § 1. Nieruchomość, której własności właściciel się zrzekł, staje się własnością Skarbu Państwa. Skarb Państwa odpowiada z nieruchomości za jej obciążenia.

§ 2. Zrzeczenie się własności nieruchomości winno być pod nieważnością uczynione w formie aktu notarialnego.

Art. 61. § 1. Własność niczyjej rzeczy ruchomej nabywa się przez objęcie jej w posiadanie.

§ 2. Właściciel rzeczy ruchomej może się wyzbyć własności przez to, że w tym zamiarze rzecz porzuci.

Art. 62. Rój pszczoł staje się niczym, jeżeli właściciel nie odszukał go przed upływem trzech dni od wyrojenia.

Art. 63. § 1. Właścicielowi roju pszczoł wolno w pościgu za nim wejść na cudzą nieruchomość; szkody, jakie przy tym wyrządził, winien naprawić. Jeżeli rój osiadł w cudzym ulu dotychczas niezajętym, właściciel roju może domagać się jego wydania za zwrotem kosztów.

§ 2. Jeżeli rój osiadł w cudzym ulu zajętym, staje się on własnością tego, w którym ulu osiadł. W przypadku takim wyłączone jest roszczenie z tytułu niesłusznego zбоgacenia.

Oddział 2.

Znalezienie.

Art. 64. § 1. Kto znalazł rzecz zgubioną, obowiązany jest zawiadomić w ciągu dwóch tygodni osobę, uprawnioną do odbioru rzeczy. Jeżeli znalazca nie wie, kto jest uprawniony do odbioru rzeczy, albo jeżeli nie zna zamieszkania osoby uprawnionej, obowiązany jest w tym samym terminie donieść o znalezieniu właściwej władzy, która zarządzi odpowiednie poszukiwania.

§ 2. Za rzecz zgubioną uważa się także rzecz porzuconą bez zamiaru wyzbycia się własności.

Art. 65. § 1. Znalazca może oddać rzecz znalezioną na przechowanie właściwej władzy; obowiązany jest uczynić to na żądanie tej władzy.

§ 2. W przypadku, gdy znalazca przechowuje rzecz u siebie, stosuje się odpowiednio przepisy o bezpłatnym przechowaniu.

Art. 66. § 1. Przepisy o właściwości władz, powołanych do przechowywania rzeczy znalezionych oraz do poszukiwania osób, uprawnionych do odbioru tych rzeczy, jakoteż o sposobie poszukiwań będą wydane w drodze rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości, a gdy chodzi o rzeczy znalezione w urządzeniach komunikacji publicznej — w drodze rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w porozumieniu z Ministrem Komunikacji.

§ 2. Wymienione w paragrafie poprzedzającym rozporządzenia mogą uzależnić przyjęcie rzeczy znalezionej na przechowanie przez władzę oraz prowadzenie poszukiwań od oznaczonej wartości rzeczy.

Art. 67. Znalazca, który uczynił zadość swoim obowiązkom, może żądać znaleźnego w wysokości jednej dwudziestej wartości rzeczy w chwili zwrotu. Jeżeli przechowywał rzecz u siebie, może ją zatrzymać aż do chwili zapłaty znaleźnego i zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczeń o zwrot wydatków i nakładów na rzecz.

Art. 68. Jeżeli uprawniony do odbioru rzeczy nie zażądał jej zwrotu przed upływem lat trzech od daty znalezienia, znalazca, który uczynił zadość swoim obowiązkom, nabywa własność rzeczy. Jeżeli rzecz była przechowywana przez władzę, znalazca może rzecz odebrać za zwrotem kosztów.

Art. 69. Przepisy o rzeczach zgubionych stosuje się także do zwierząt, które zabłąkały się lub uciekły.

Art. 70. Jeżeli jest oczywiste, że poszukiwania właściciela rzeczy znalezionej, która pozostawała w ukryciu, byłyby bezcelowe (skarby), rzecz staje się współwłasnością w częściach równych znalazcy i właściciela przedmiotu, w którym była ukryta.

Oddział 3.

Nabywanie własności przychodów naturalnych.

Art. 71. Uprawniony do pobierania przychodów naturalnych rzeczy nabywa je na własność przez oddzielenie ich od rzeczy.

Oddział 4.

Połączenie, pomieszczenie, przeistoczenie.

Art. 72. Własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która stała się jej częścią składową. Prawa na rzeczy przyłączonej wygasają.

Art. 73. § 1. Gdy posiadacz nieruchomości, będący w dobrej wierze, połączył z nieruchomością rzeczy ruchome tak, że stały się jej częściami składowymi, właściciel nieruchomości nie może żądać ich odłączenia. Obowiązany jest uiszczyć posiadaczowi bądź wartość rzeczy przyłączonych i koszty robocizny, bądź sumę równą tej, o jaką zwiększyła się wartość nieruchomości. Posiadacz może zabrać rzeczy przyłączone, przywracając nieruchomości do stanu poprzedniego.

§ 2. Jednakże gdy posiadacz w dobrej wierze wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią nieruchomości budowlę lub inne urządzenie, których wartość jest znacznie wyższa od wartości nieruchomości lub jej części, zajętej przez budowlę lub inne urządzenie, posiadacz może żądać, ażeby właściciel przeniósł na niego własność nieruchomości lub jej części za zapłatą zwykłej ceny.

Art. 74. Gdy połączenia, przewidzianego w artykule poprzedzającym, dokonał posiadacz w złej wierze, właściciel nieruchomości może żądać przywrócenia stanu poprzedniego; jeżeli woli przyłączone przedmioty zatrzymać, obowiązany jest uiszczyć posiadaczowi ich wartość i koszty robocizny albo sumę równą tej, o jaką zwiększyła się wartość nieruchomości.

Art. 75. § 1. W przypadku połączenia lub pomieszczenia rzeczy ruchomych w taki sposób, że przywrócenie stanu poprzedniego nie jest w danych okolicznościach wykonalne albo pociągałoby za sobą nadmierne koszty, dotychczasowi właściciele stają się współwłaścicielami całości; wielkość udziałów we współwłasności oznacza się według stosunku wartości rzeczy połączonych lub pomieszanych. Prawa osób trzecich na rzeczach, które uległy pomieszczeniu lub połączeniu, przechodzą na udziały współwłaścicieli.

§ 2. Jednakże gdy jedna z rzeczy, które uległy połączeniu, ma wartość znacznie większą od pozostałych, rzeczy o wartości mniejszej będą uważane za jej części składowe; prawa osób trzecich na tych rzeczach wygasają.

Art. 76. Przepisy o połączeniu rzeczy ruchomych stosuje się odpowiednio w przypadku przeistoczenia cudzej rzeczy ruchomej, chyba że przeistoczenie nastąpiło w wykonaniu umowy

albo przy prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Art. 77. Przepisy oddziału niniejszego nie uchylają przepisom o obowiązku naprawienia szkody ani przepisom o niesłusznym z bogaceniu.

DZIAŁ III.

Współwłasność.

Art. 78. Jeżeli rzecz należy do kilku osób, istnieje współwłasność określona w prawie niniejszym, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.

Art. 79. Współwłaściciel może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli; może jednak zobowiązać się, że nie dokona oznaczonych rozporządzeń.

Art. 80. W razie sprzedaży udziału przez jednego ze współwłaścicieli służy pozostałym współwłaścicielom prawo pierwokupu, chyba że kupującym jest inny współwłaściciel albo osoba, która dziedziczyłaby z ustawy po sprzedawcy.

Art. 81. Domniemywa się, że udziały współwłaścicieli są równe.

Art. 82. Do rozporządzania rzeczą wspólną, w szczególności do jej zbycia lub obciążenia, jako też do zmiany jej przeznaczenia oraz do innych czynności, przekraczających zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody większość współwłaścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel rozporządzenia oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Art. 83. § 1. Każdy współwłaściciel obowiązany jest do współdziałania w prawidłowym zarządzaniu rzeczą wspólną.

§ 2. Do zwykłego zarządzania rzeczą wystarcza zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej większości każdy współwłaściciel może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.

Art. 84. Jeżeli większość współwłaścicieli postanawia o zarządzie rzeczą wspólną w sposób oczywiście krzywdzący mniejszość albo oczywiście sprzeczny z zasadami prawidłowego zarządu, każdy ze współwłaścicieli, będących w mniejszości, może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy. Sąd może wyznaczyć jako zarządcę jednego ze współwłaścicieli albo osobę trzecią.

Art. 85. Większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów.

Art. 86. W braku odmiennej umowy współwłaściciel, sprawujący zarząd rzeczą wspólną, może żądać od pozostałych współwłaścicieli wynagrodzenia, odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi jego pracy.

Art. 87. Współwłaściciel, nie sprawujący zarządu rzeczą wspólną, może żądać w odpowiednich terminach rachunków z zarządu. Umowa przeciwna jest nieważna.

Art. 88. Za zobowiązania, zaciągnięte przez zarządcę rzeczy wspólnej w granicach zwykłego zarządu, odpowiadają wszyscy współwłaściciele solidarnie.

Art. 89. Każdy współwłaściciel może wykonywać czynności, zmierzające do zachowania wspólnego prawa wszystkich współwłaścicieli.

Art. 90. Każdy współwłaściciel jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do jej używania i korzystania z niej w zakresie, który nie wyłącza takiegoż używania i korzystania z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Art. 91. § 1. Pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej ulegają podziałowi między współwłaścicieli w stosunku do wielkości udziałów.

§ 2. Każdy współwłaściciel może żądać przypadającej mu części pożytków i innych przychodów w naturze, chyba że byłoby to połączone ze znacznymi trudnościami lub stratami.

Art. 92. Wydatki związane z rzeczą, jako to koszty zarządu, podatki i inne ciężary, ponoszą współwłaściciele w stosunku do wielkości udziałów.

Art. 93. § 1. Każdy współwłaściciel może żądać zniesienia współwłasności.

§ 2. Uprawnienie do zniesienia współwłasności może być wyłączone przez czynność prawną, jednakże na czas nie dłuższy niż lat pięć. W ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu termin ten może być przedłużony na okres czasu nie przenoszący lat pięciu. Powne przedłużenia są dopuszczalne.

Art. 94. § 1. Na żądanie któregokolwiek ze współwłaścicieli sąd może odroczyć zniesienie współwłasności, jeżeli z powodu nadzwyczajnych wypadków, jako to: wojny, zarazy, zupełnego nieurodzaju lub innych klęsk żywiołowych, groziłoby ono żądającemu odroczenia rażąca stratą.

§ 2. W przypadku, gdy uprawnienie do zniesienia współwłasności zostało wyłączone przez czynność prawną, sąd może na żądanie któregokolwiek ze współwłaścicieli zezwolić na zniesienie współwłasności, jeżeli z powodu okoliczności, przewidzianych w paragrafie poprzedzającym, odroczenie groziłoby żądającemu rażąca stratą.

Art. 95. § 1. Każdy współwłaściciel może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy, chyba że podział taki sprzeciwiałby się przepisom ustawy albo pociągałby za sobą zmianę istoty lub znaczny ubytek wartości rzeczy.

§ 2. Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli byłby sprzeczny z interesem społeczno-gospodarczym.

Art. 96. W braku porozumienia współwłaścicieli co do sposobu dokonania podziału rzeczy, podział będzie przeprowadzony przez

sąd z uwzględnieniem wszelkich okoliczności. Sąd może zarządzić obciążenie nieruchomości, utworzonych przez podział, niezbędnymi służebnościami gruntowymi oraz, jeżeli okaże się to konieczne, wyrównanie nieznacznych różnic wartości przez dopłaty pieniężne.

Art. 97. W razie niemożności dokonania podziału zniesienie współwłasności następuje przez sprzedaż rzeczy. Każdy współwłaściciel może żądać sprzedaży przez licytację publiczną, chyba że chodzi o rzeczy mające cenę targową lub giełdową.

Art. 98. Roszczenia współwłaścicieli nieruchomości, które wynikają z umowy określającej zarząd i sposób korzystania z nieruchomości albo wyłączającej zniesienie współwłasności, mogą być ujawnione w księdze wieczystej.

Art. 99. Roszczenie o zniesienie współwłasności nie ulega przedawnieniu.

DZIAŁ IV.

Własność czasowa.

Art. 100. § 1. Przeniesienie własności nieruchomości przez Skarb Państwa albo przez związek samorządu terytorialnego lub inną osobę prawną prawa publicznego może nastąpić z zastrzeżeniem, że z upływem oznaczonego terminu własność powróci samym przez się prawem do zbywcy (własność czasowa).

§ 2. Termin powrotu nie może być krótszy niż lat trzydzieści ani dłuższy niż lat osiemdziesiąt. Jednakże w ostatnich pięciu latach przed upływem zastrzeżonego terminu termin ten może być przedłużony na okres czasu nie przenoszący lat dwudziestu. Ponowne przedłużenia są dopuszczalne.

Art. 101. Do przeniesienia własności nieruchomości z zastrzeżeniem powrotu na rzecz zbywcy potrzebny jest wpis do księgi wieczystej.

Art. 102. § 1. Jeżeli nieruchomość jest obciążona prawami osób trzecich, przeniesienie własności z zastrzeżeniem powrotu na rzecz zbywcy nie jest dopuszczalne.

§ 2. Przepisu powyższego nie stosuje się w przypadku, gdy nieruchomość jest obciążona jedynie służebnościami gruntowymi.

Art. 103. Sposób korzystania z nieruchomości przez właściciela czasowego może być określony w umowie. Roszczenia uprawnionego do powrotu, z umowy takiej wynikające, mogą być ujawnione w księdze wieczystej.

Art. 104. Jeżeli w zamian za przeniesienie własności nieruchomości z zastrzeżeniem powrotu nabywca zobowiązał się płacić czynsz lub spełniać inne świadczenia okresowe, winien on, w braku odmiennej umowy, ustanowić na nieruchomości odpowiedni ciężar realny.

Art. 105. Jeżeli nieruchomość zbyta z zastrzeżeniem powrotu jest w myśl umowy przeznaczona na zabudowę, umowa winna określać:

- 1) termin rozpoczęcia i zakończenia robót przez właściciela czasowego;
- 2) rodzaj budynków lub innych urządzeń oraz warunki ich wykonania i utrzymania w należytym stanie;
- 3) warunki i termin odbudowy w razie zniszczenia albo rozbiórki budynków lub innych urządzeń w czasie trwania własności czasowej;
- 4) rodzaj i wysokość świadczeń na rzecz uprawnionego do powrotu oraz sposób ich uiszczania;
- 5) wynagrodzenie, jakie uprawniony do powrotu ma uiścić właścicielowi czasowemu za budynki i inne urządzenia istniejące na nieruchomości w chwili wygaśnięcia własności czasowej.

Art. 106. O ile sposób korzystania z nieruchomości, zbytej z zastrzeżeniem powrotu, nie został w umowie określony, właściciel czasowy rozstrzygą sam o przeznaczeniu nieruchomości i może z niej korzystać jak właściciel nie ograniczony terminem. Jednakże odpowiedzialny jest względem uprawnionego do powrotu za zniszczenia lub pogorszenia, będące następstwem rażącego naruszenia zasad prawidłowej gospodarki.

Art. 107. Do przeniesienia własności czasowej potrzebny jest wpis w księdze wieczystej.

Art. 108. Prawo powrotu, zastrzeżone na rzecz zbywcy nieruchomości, uważane jest za prawo rzeczowe ograniczone.

Art. 109. W razie sprzedaży prawa powrotu służy właścicielowi czasowemu prawo pierwokupu, chyba że kupującym jest Skarb Państwa lub inna osoba prawną prawa publicznego.

Art. 110. Jeżeli prawo powrotu przeszło na osobę prywatną, przedłużenie terminu powrotu nie jest dopuszczalne.

Art. 111. Z nadejściem terminu powrotu wygasają prawa rzeczowe, uzyskane na nieruchomości w czasie trwania własności czasowej, chyba że były ustanowione za zgodą uprawnionego do powrotu.

Art. 112. § 1. W braku odmiennej umowy uprawniony do powrotu obowiązany jest uiścić właścicielowi czasowemu jedną czwartą część wartości budowli i innych urządzeń, istniejących na nieruchomości w chwili wygaśnięcia własności czasowej, chyba że chodzi o budowlę lub urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy.

§ 2. Wierzyciele, którzy utracili hipoteki wskutek wygaśnięcia własności czasowej, uzyskują ustawowe prawo zastawu na powyższym roszczeniu właściciela czasowego. Pierwszeństwo praw zastawu oznacza się według pierwszeństwa, jakie służyło wygasłym hipotekom.

TYTUŁ IV.

Przepisy ogólne o prawach rzeczowych ograniczonych.

Art. 113. § 1. Do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości potrzebna jest umowa między właścicielem i nabywcą oraz, jeżeli ustawa tak stanowi, wpis do księgi wieczystej.

§ 2. Oświadczenie właściciela nieruchomości winno być pod nieważnością złożone w formie aktu notarialnego.

Art. 114. Do przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości albo prawa na takim prawie potrzebna jest umowa między uprawnionym i nabywcą oraz, jeżeli prawo jest ujawnione w księdze wieczystej, wpis do księgi wieczystej.

Art. 115. Do zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego potrzebna jest umowa między uprawnionym i drugą stroną oraz, jeżeli prawo jest ujawnione w księdze wieczystej, wpis do księgi wieczystej.

Art. 116. § 1. Jeżeli ograniczone prawo rzeczowe jest obciążone prawem osoby trzeciej, do zmiany treści prawa potrzebna jest zgoda tej osoby.

§ 2. Jeżeli innym osobom służą na rzeczy prawa z pierwszeństwem równym lub niższym, do zmiany treści prawa potrzebna jest zgoda tych osób, gdy ich prawa mają być zmianą dotknięte.

Art. 117. Jeżeli ustawa inaczej nie stanowi, pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych rozstrzyga chwila ich powstania.

Art. 118. Ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości, wpisane do księgi wieczystej, ma pierwszeństwo przed takim prawem, nieujawnionym w księdze wieczystej.

Art. 119. § 1. O pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych, wpisanych do księgi wieczystej, rozstrzyga chwila złożenia wniosku o wpis. Prawa wpisane na podstawie wniosków złożonych równocześnie mają równe pierwszeństwo.

§ 2. Do odmiennego oznaczenia pierwszeństwa potrzebny jest wpis w księdze wieczystej.

Art. 120. § 1. Pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych może być zmienione. Do zmiany potrzebna jest umowa między tym, czyje prawo ma być zmianą dotknięte, i tym, czyje prawo ma uzyskać wyższe pierwszeństwo, a jeżeli chociaż jedno z tych praw jest ujawnione w księdze wieczystej, potrzebny jest także wpis do księgi wieczystej.

§ 2. Zmiana nie może szkodzić ani przynosić korzyści prawom, mającym pierwszeństwo niższe aniżeli prawo, które zostało zmianą dotknięte, a wyższe aniżeli prawo, które uzyskało jego dotychczasowe pierwszeństwo.

Art. 121. Jeżeli prawo, które ma być zmianą pierwszeństwa dotknięte, jest obciążone pra-

wem osoby trzeciej, do zmiany pierwszeństwa potrzebna jest zgoda tej osoby.

Art. 122. § 1. W razie zmiany pierwszeństwa między hipotekami wygaśnięcie jednej z nich nie ma wpływu na pierwszeństwo służące drugiej w wyniku zmiany.

§ 2. W innych przypadkach zmiana pierwszeństwa staje się bezskuteczną wraz z wygaśnięciem prawa, które nią było dotknięte, chyba że prawo to wygasło wskutek zniesienia przez czynność prawną.

Art. 123. § 1. Ustanawiając prawo na nieruchomości, właściciel może zastrzec pierwszeństwo przed tym prawem lub równie z tym prawem dla innego prawa. Do zastrzeżenia pierwszeństwa potrzebny jest wpis w księdze wieczystej.

§ 2. Zastrzeżenie takie może nastąpić także po ustanowieniu prawa, za zgodą osoby, której to prawo służy.

Art. 124. Jeżeli przed wpisaniem prawa, dla którego było zastrzeżone pierwszeństwo, zostało wpisane inne prawo, do wpisu prawa z zastrzeżonym pierwszeństwem potrzebna jest zgoda osoby, której to inne prawo służy.

Art. 125. § 1. Do zniesienia ograniczonych praw rzeczowych potrzebne jest zrzeczenie się ze strony uprawnionego oraz, jeżeli ustawa inaczej nie stanowi, a prawo było ujawnione w księdze wieczystej, wykreślenie tego prawa z księgi wieczystej.

§ 2. Jeżeli prawo jest obciążone prawem osoby trzeciej, do zniesienia prawa potrzebna jest zgoda tej osoby.

Art. 126. § 1. Oświadczenie właściciela nieruchomości w przedmiocie ustanowienia na niej ograniczonego prawa rzeczowego uważa się za złożone także wtedy, gdy dokument obejmujący oświadczenie wpłynął do sądu prowadzącego księgę wieczystą.

§ 2. Przepis powyższy stosuje się odpowiednio do oświadczeń w przedmiocie ustanowienia prawa na prawie ujawnionym w księdze wieczystej oraz w przedmiocie ustępstwa pierwszeństwa i zniesienia praw rzeczowych ograniczonych.

Art. 127. § 1. Kto bez ważnej podstawy uzyskał wpis ograniczonego prawa rzeczowego, nabywa to prawo, jeżeli je posiada od lat dziesięciu i jest od lat dziesięciu w księdze wieczystej wpisany, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie).

§ 2. Po upływie lat dwudziestu nie można wpisanemu posiadaczowi zarzucać złej wiary.

Art. 128. § 1. Ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości przedawnia się wskutek niewykonywania przez lat dwadzieścia. Z upływem terminu przedawnienia prawo wygasa.

§ 2. Przepisu powyższego nie stosuje się do hipoteki, wyjąwszy przypadek, gdy została wykreślona z księgi wieczystej bez ważnej podstawy.

Art. 129. Do biegu terminów zasiedzenia i przedawnienia praw rzeczowych ograniczonych stosuje się odpowiednio przepisy o biegu terminów przedawnienia wierzytelności.

TYTUŁ V.

Użytkowanie.

DZIAŁ I.

Użytkowanie rzeczy.

Art. 130. Użytkowanie jest prawem używania rzeczy cudzej i pobierania jej pożytków, z obowiązkiem zachowania substancji i dotychczasowego przeznaczenia.

Art. 131. Zakres użytkowania można ograniczyć przez wyłączenie pożytków oznaczonego rodzaju.

Art. 132. Wykonywanie użytkowania można ograniczyć do oznaczonej części nieruchomości.

Art. 133. § 1. Użytkowanie, ustanowione na rzecz osoby fizycznej, wygasa najpóźniej z jej śmiercią.

§ 2. Użytkowanie, ustanowione na rzecz osoby prawnej, nie może trwać dłużej niż lat trzydzieści ani dłużej niż sama osoba prawna.

Art. 134. § 1. Użytkowanie jest niezbywalne.

§ 2. Użytkownik może wykonywać swe prawo przez osoby trzecie, w szczególności może oddać rzecz w najem lub w dzierżawę.

Art. 135. Ustanowienie użytkowania następuje z mocy samej umowy między właścicielem rzeczy i nabywcą.

Art. 136. Przepisy o nabyciu własności rzeczy ruchomej od osoby, nieuprawnionej do rozporządzania rzeczą, stosuje się odpowiednio w przypadku ustanowienia użytkowania nieruchomości.

Art. 137. § 1. Użytkowanie rzeczy ruchomej przedawnia się wskutek niewykonywania przez lat trzy.

§ 2. Z upływem terminu przedawnienia użytkowanie wygasa.

Art. 138. Użytkownik obowiązany jest wykonywać swoje prawo zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

Art. 139. Pożytki naturalne należą do użytkownika, jeżeli zostały odłączone od rzeczy w czasie trwania użytkowania.

Art. 140. § 1. Użytkownikowi należy się wynagrodzenie za nakłady, poczynione w celu uzyskania pożytków naturalnych, które przypadły właścicielowi wskutek wygaśnięcia użytkowania przed ich odłączeniem od rzeczy. Jednakże wynagrodzenie to nie może przenosić wartości pożytków.

§ 2. Takie samo roszczenie służy właścicielowi, gdy poczynił nakłady w celu uzyskania pożytków naturalnych, które przypadły użytkownikowi.

Art. 141. § 1. Użytkownik nabywa własność także takich przychodów, które nie są pożytkami, jednak z obowiązkiem zwrotu ich wartości przy zakończeniu użytkowania, a jeżeli je uzyskał wbrew zasadom prawidłowej gospodarki — także z obowiązkiem naprawienia szkody. Rachunek z tych przychodów obowiązany jest złożyć niezwłocznie po ich pobraniu, a na żądanie właściciela powinien dać zabezpieczenie.

§ 2. Jeżeli wymagają tego zasady prawidłowej gospodarki, właściciel może żądać, ażeby suma, która odpowiada wartości pobranych przez użytkownika przychodów, przewidzianych w paragrafie poprzedzającym, została użyta na przywrócenie rzeczy do stanu poprzedniego.

Art. 142. Pożytki cywilne należą się użytkownikowi w stosunku do czasu trwania użytkowania, chociażby stały się wymagalnymi po jego wygaśnięciu.

Art. 143. Użytkownik ponosi podczas użytkowania ciężary, które według zasad prawidłowej gospodarki właściciel powinien ponosić z pożytków rzeczy.

Art. 144. Naprawy i inne nakłady, połączone ze zwykłym korzystaniem z rzeczy, obciążają użytkownika.

Art. 145. Jeżeli dla zachowania rzeczy w stanie niepogorszonym zajdzie potrzeba napraw lub innych nakładów, do których użytkownik nie jest obowiązany, powinien on niezwłocznie zawiadomić właściciela na piśmie i zezwolić mu na przeprowadzenie potrzebnych robót.

Art. 146. Gdy użytkownik poczynił nakłady, do których nie był obowiązany, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Jednakże użytkownik może w każdym przypadku zabrać nakłady z powrotem, przywracając rzecz do stanu poprzedniego.

Art. 147. § 1. Użytkownik obowiązany jest ubezpieczyć rzecz na wypadek utraty lub uszkodzenia, jeżeli obowiązek taki wynika z zasad prawidłowej gospodarki.

§ 2. Jeżeli rzecz była już ubezpieczona w chwili powstania użytkowania, użytkownik obowiązany jest uiszczać opłaty z tego tytułu tylko o tyle, o ile ciążyłyby na nim obowiązki ubezpieczenia.

Art. 148. Jeżeli osoba trzecia dochodzi przeciwko użytkownikowi roszczeń, dotyczących własności rzeczy, użytkownik powinien niezwłocznie zawiadomić o tym na piśmie właściciela.

Art. 149. § 1. Gdy użytkowanie nieruchomości obejmuje inwentarz żywy lub martwy, użytkownik może w granicach prawidłowej gospodarki zbywać poszczególne przedmioty wchodzące w skład inwentarza, o ile zastępuje je innymi. Powinien uzupełniać zwykły uby-

tek; przedmioty, które w tym celu nabył, stają się własnością właściciela inwentarza.

§ 2. Gdy użytkownik objął inwentarz z obowiązkiem zwrotu według wartości szacunkowej, inwentarz staje się jego własnością.

Art. 150. § 1. Użytkownik nieruchomości może zaprowadzić nowe urządzenia w celu wydobywania kamieni, żwiru, piasku, gliny, torfu i inne podobne, jeżeli takie korzystanie z nieruchomości nie wywołuje zmiany jej dotychczasowego przeznaczenia i jest zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki.

§ 2. Przed przystąpieniem do robót użytkownik powinien zawiadomić na piśmie właściciela o swym zamiarze.

Art. 151. Użytkownik może zaprowadzić w pomieszczeniach takie urządzenia, jakie wolno zaprowadzić najemcy.

Art. 152. Zarówno użytkownik, jak i właściciel mogą żądać urzędowego opisu nieruchomości i spisu inwentarza ruchomości, objętych użytkowaniem. Koszty sporządzenia opisu i inwentarza ponoszą właściciel i użytkownik po połowie.

Art. 153. § 1. Z ważnych powodów właściciel może żądać od użytkownika odpowiedniego zabezpieczenia, wyznaczając mu w tym celu na piśmie stosowny termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu właściciel może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy. Sąd może wyznaczyć jako zarządcę także samego właściciela.

§ 2. Użytkownik może domagać się uchylenia zarządu, gdy da odpowiednie zabezpieczenie.

Art. 154. § 1. Właściciel nie jest obowiązany do czynienia nakładów na rzecz będącą przedmiotem użytkowania.

§ 2. Rzecz, przywrócona do stanu poprzedniego przez właściciela, pozostaje przedmiotem użytkowania.

Art. 155. Jeżeli w razie uszkodzenia lub utraty rzeczy służy właścicielowi roszczenie o naprawienie szkody, użytkowanie obejmuje to roszczenie właściciela.

Art. 156. Jeżeli w chwili ustanowienia użytkowania rzecz była wynajęta lub wdzierżawiona, użytkownik wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu lub dzierżawy. Przepisy kodeksu zobowiązań o zbyciu rzeczy najętej stosuje się odpowiednio.

Art. 157. § 1. Jeżeli użytkownik wynajął lub wdzierżawił rzecz, wówczas w przypadku wygaśnięcia użytkowania stosuje się przepisy kodeksu zobowiązań o zbyciu rzeczy najętej. Jednak najpóźniej po upływie roku od wygaśnięcia użytkowania właściciel może wypowiedzieć najem lub dzierżawę z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.

§ 2. Zniesienie użytkowania przez czynność prawną nie narusza praw najemcy lub dzierżawcy.

Art. 158. Po upływie roku od dnia zwrotu rzeczy właściciel nie może dochodzić sądowo roszczeń o naprawienie szkody z powodu jej uszkodzenia lub pogorszenia, użytkownik zaś roszczeń o zwrot wydatków i nakładów na rzecz.

Art. 159. Jeżeli użytkowanie obejmuje pieniądze lub inne rzeczy zamienne, użytkownik staje się ich właścicielem z chwilą, gdy zostaną mu wydane. Po ukończeniu użytkowania obowiązany jest zwrócić je według przepisów o zwrocie pożyczki (użytkowanie nieprawidłowe).

Art. 160. § 1. Właściciel może odmówić wydania użytkownikowi przedmiotów, objętych użytkowaniem nieprawidłowym, dopóki nie otrzyma odpowiedniego zabezpieczenia.

§ 2. Jeżeli użytkownik nie daje zabezpieczenia, wówczas na jego żądanie pieniądze objęte użytkowaniem będą umieszczone w sposób przepisany dla funduszów osób małoletnich; inne rzeczy zamienne będą sprzedane, a ich cena zostanie w ten sam sposób umieszczona. Użytkowanie wierzytelności stąd powstałych wejdzie na miejsce użytkowania nieprawidłowego.

Art. 161. Gdy przedmioty objęte użytkowaniem nieprawidłowym zostały już użytkownikowi wydane, użytkownik może być zobowiązany do zabezpieczenia tylko z ważnych powodów. W braku odpowiedniego zabezpieczenia roszczenie o zwrot staje się natychmiast wymagalnym.

DZIAŁ II.

Użytkowanie praw.

Art. 162. § 1. Przedmiotem użytkowania mogą być także prawa.

§ 2. W braku przepisów szczególnych do użytkowania praw stosuje się odpowiednio przepisy o użytkowaniu rzeczy ruchomych. Do ustanowienia użytkowania stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu prawa, które ma być użytkowaniem obciążone.

Art. 163. § 1. Jeżeli wymagalność wierzytelności obciążonej użytkowaniem zależy od wypowiedzenia przez wierzyciela, do wypowiedzenia potrzebna jest zgoda użytkownika.

§ 2. Do wypowiedzenia wierzytelności przez dłużnika potrzebne jest jego oświadczenie także wobec użytkownika.

Art. 164. § 1. Do odbioru świadczenia uprawnieni są wierzyciel i użytkownik wierzytelności łącznie.

§ 2. Każdy z nich może żądać spełnienia świadczenia łącznie do rąk jednego i drugiego albo złożenia przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego.

Art. 165. W przypadku, gdy ustawa wymaga współdziałania wierzyciela i użytkownika wierzytelności, każdy z nich może żądać z ważnych powodów upoważnienia sądowego do dokonania czynności bez zgody drugiego.

Art. 166. W razie spełnienia świadczenia użytkowanie wierzycelności przechodzi na przedmiot świadczenia.

TYTUŁ VI.

Służebności.

DZIAŁ I.

Służebności gruntowe.

Art. 167. Służebność gruntowa obciąża nieruchomości służebną w celu zapewnienia korzyści każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości władnącej. Służebność może polegać albo na prawie korzystania z nieruchomości służebnej w zakresie oznaczonym, albo na prawie żądania, ażeby właściciel nieruchomości służebnej nie wykonywał w zakresie oznaczonym swego prawa własności.

Art. 168. Zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zwyczajów miejscowych i stanu posiadania, istniejącego od dłuższego czasu, a na dobrej wierze opartego.

Art. 169. § 1. Służebność gruntowa winna być wykonywana w sposób jak najmniej uciążliwy dla właściciela nieruchomości służebnej.

§ 2. Zmiany w potrzebach nieruchomości władnącej, w szczególności jej podział, nie uprawniają do wykonywania służebności w sposób bardziej uciążliwy dla właściciela nieruchomości służebnej.

Art. 170. § 1. Właściciel nieruchomości władnącej obowiązany jest utrzymywać własnym kosztem urządzenia, potrzebne do wykonywania służebności.

§ 2. Jeżeli z takich urządzeń korzysta również właściciel nieruchomości służebnej, koszty utrzymywania rozkłada się w odpowiednim stosunku.

Art. 171. Obowiązek utrzymywania urządzeń, potrzebnych do wykonywania służebności, może być włożony na właściciela nieruchomości służebnej. Do takiego obowiązku stosuje się odpowiednio przepisy o ciężarach realnych.

Art. 172. W razie podziału nieruchomości władnącej służebność utrzymuje się w mocy na rzecz każdej z części, utworzonych przez podział; jednakże, gdy służebność idzie na korzyść tylko jednej lub kilku z nich, właściciel nieruchomości służebnej może żądać zwolnienia jej od służebności względem części pozostałych.

Art. 173. W razie podziału nieruchomości służebnej służebność utrzymuje się w mocy na częściach, utworzonych przez podział; jednakże, gdy wykonywanie służebności ogranicza się do jednej lub kilku z nich, właściciele pozostałych części mogą żądać zwolnienia ich od służebności.

Art. 174. Jeżeli wskutek podziału nieruchomości władnącej lub służebnej sposób wyko-

nywania służebności wymaga zmiany, będzie on w braku porozumienia stron ustalony przez sąd.

Art. 175. Służebność może być ustanowiona także na rzecz każdoczesnego właściciela oznaczonego przedsiębiorstwa. Do takiej służebności stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych.

DZIAŁ II.

Służebności osobiste.

Art. 176. Służebność osobista obciąża nieruchomości w celu zapewnienia korzyści oznaczonej osobie fizycznej. Może ona polegać albo na prawie korzystania z nieruchomości w zakresie oznaczonym, albo na prawie żądania, ażeby właściciel nie wykonywał w zakresie oznaczonym swego prawa własności.

Art. 177. Służebności osobiste są niezbywalne. Wygasają najpóźniej ze śmiercią uprawnionego.

Art. 178. Zakres i sposób wykonywania służebności osobistej oznacza się w braku innych danych według normalnych potrzeb uprawnionego i zwyczajów miejscowych.

Art. 179. Służebność mieszkania obejmuje uprawnienie do przyjęcia na mieszkanie małżonka i małoletnich dzieci, innych zaś członków rodziny tylko w przypadku, gdy są utrzymywani przez uprawnionego. Uprawniony może nadto przyjąć do mieszkania osoby pomocne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego.

Art. 180. Mający służebność mieszkania może korzystać z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców budynku.

Art. 181. Mający służebność mieszkania może zaprowadzić w pomieszczeniach takie urządzenia, jakie wolno zaprowadzić najemcy.

Art. 182. Jeżeli mający służebność mieszkania zajmuje cały budynek, ponosi zwykłe koszty, związane z utrzymywaniem budynku w należytym stanie; jeżeli zajmuje tylko część budynku, ponosi odpowiednią część tych kosztów.

Art. 183. § 1. Jeżeli przy wykonywaniu służebności osobistej uprawniony przekracza granice swego prawa i naraża właściciela na szkodę, właściciel może żądać odpowiedniego zabezpieczenia, wyznaczając w tym celu uprawnionemu stosowny termin na piśmie.

§ 2. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu służebność osobista nie może być wykonywana. Jeżeli uprawnionemu należą się pewne pożytki, właściciel obowiązany jest wydawać mu te pożytki za zwrotem kosztów. Uprawniony odzyskuje możliwość wykonywania służebności, gdy da odpowiednie zabezpieczenie.

DZIAŁ III.

Nabycie, zmiana treści i utrata służebności.

Art. 184. § 1. Kto przez lat dwadzieścia posiada służebność gruntową, polegającą na

trwałym i widocznym urządzeniu, nabywa tę służebność, chyba że uzyskał jej posiadanie w złej wierze (zasiedzenie).

§ 2. Po upływie lat trzydziestu nie można zarzucać posiadaczowi złej wiar.

Art. 185. Jeżeli służebność polega na prawie żądania, ażeby właściciel nieruchomości służebnej nie wykonywał w zakresie oznaczonym swego prawa własności, przedawnienie służebności może nastąpić tylko w przypadku, gdy na nieruchomości służebnej istnieje od lat dwudziestu stan rzeczy, sprzeczny z treścią służebności.

Art. 186. W przypadku, gdy zachodzi ważna potrzeba gospodarza, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać za odszkodowaniem zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności, jeżeli taka zmiana nie przyniesie istotnego uszczerbku uprawnionemu. Koszty przeprowadzenia zmiany ponosi właściciel nieruchomości obciążonej.

Art. 187. § 1. Służebność gruntowa ujawniona w księdze wieczystej nie wygasa wskutek połączenia w jednej osobie własności nieruchomości władnącej i nieruchomości służebnej.

§ 2. Właściciel dwóch nieruchomości może obciążyć jedną z nich służebnością na rzecz drugiej. Do takiego obciążenia potrzebny jest wpis w księdze wieczystej.

Art. 188. Właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności za odszkodowaniem, jeżeli wskutek zmiany stosunków dalsze istnienie służebności wytworzyłoby stan rzeczy szczególnie dla niego uciążliwy, a korzyści, jakie służebność daje uprawnionemu, są stosunkowo nieznaczne.

Art. 189. Jeżeli służebność utraciła wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać jej zniesienia bez odszkodowania.

TYTUŁ VII.

Hipoteka.

DZIAŁ I.

Hipoteka w ogólności.

Rozdział I.

Przepisy ogólne.

Art. 190. § 1. Nieruchomość można obciążyć w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności z tym skutkiem, że przy zaspokojeniu z nieruchomości służy uprawnionemu pierwszeństwo przed wierzycielami osobistymi kaźdoczesnego właściciela (hipoteka).

§ 2. Część ułamkowa nieruchomości może być obciążona hipoteką, jeżeli stanowi udział współwłaściciela.

Art. 191. Przedmiotem hipoteki może być także wierzytelność hipoteką zabezpieczona.

Art. 192. Do ustanowienia hipoteki potrzebny jest wpis w księdze wieczystej.

Art. 193. § 1. Hipoteka może być wyrażona tylko w oznaczonej sumie pieniężnej oraz, jeżeli ustawa inaczej nie stanowi, może zabezpieczać jedynie wierzytelność pieniężną.

§ 2. Hipoteka może zabezpieczać także wierzytelność przyszłą lub warunkową.

Art. 194. Hipoteka zabezpiecza, oprócz kapitału wierzytelności, objęte wpisem odsetki za dwa ostatnie lata przed licytacją oraz przyznane koszty procesu w wysokości, nie przenoszącej dziesiątej części kapitału.

Art. 195. Zmiana terminu lub miejsca płatności wierzytelności hipotecznej, podwyższenie stopy odsetek do sześciu od sta w stosunku rocznym lub zastrzeżenie takich odsetek od wierzytelności dotychczas nieoprocentowanej oraz zastąpienie wierzytelności hipoteką zabezpieczonej inną wierzytelnością może nastąpić bez zgody osób, którym służy ła nieruchomość prawa z pierwszeństwem równym lub niższym.

Art. 196. Domniemanie istnienia prawa, wynikające z wpisu hipoteki, obejmuje, o ile chodzi o odpowiedzialność z nieruchomości, także wierzytelność hipoteką zabezpieczoną.

Art. 197. Właściciel nieruchomości nie będący dłużnikiem osobistym może niezależnie od zarzutów, jakie mu służy ła przeciwko wierzycielowi hipotecznemu, zasłaniać się zarzutami, które służy ła dłużnikowi osobistemu, jak również tymi, których dłużnik osobisty zrzekł się po powstaniu hipoteki.

Art. 198. O ile chodzi o odpowiedzialność z nieruchomości obciążonej hipoteką, nie można powołać się na ograniczenie odpowiedzialności, wynikające z przepisów prawa spadkowego.

Art. 199. Nieważne jest zastrzeżenie, przez które właściciel nieruchomości zobowiązuje się względem wierzyciela hipotecznego, że nie dokona zbycia lub obciążenia nieruchomości przed wygaśnięciem hipoteki.

Art. 200. Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości obciążonej następuje w drodze egzekucji. Umowa przeciwna jest nieważna.

Art. 201. Kilka nieruchomości może ulec obciążeniu w celu zabezpieczenia tej samej wierzytelności (hipoteka łączna). W przypadku takim wierzyciel może według swego uznania żądać zaspokojenia w całości lub w części z kaźdej nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie.

Art. 202. Wierzyciel, któremu służy hipoteka łączna, może również według swego uznania dokonać jej podziału między poszczególne nieruchomości. Do takiego rozporządzenia stosuje się odpowiednio przepisy o zniesieniu praw rzeczowych ograniczonych.

Art. 203. § 1. Jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez wierzyciela, wypowiedzenie jest skuteczne względem właściciela nieruchomości, nie bę-

dającego dłużnikiem osobistym, gdy było dokonane w stosunku do niego.

§ 2. Jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez dłużnika, właściciela nieruchomości, nie będący dłużnikiem osobistym, może wypowiedzenia dokonać ze skutkiem co do hipoteki.

• Art. 204. Wypowiedzenie, przewidziane w artykule poprzedzającym, jest skuteczne, chociażby wierzyciel wiedział, że osoba wpisana w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości nie jest właścicielem.

Rozdział II.

Przelew wierzytelności hipotecznej.

Art. 205. § 1. Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie może być przeniesiona bez hipoteki.

§ 2. Hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza.

Art. 206. W razie przelewu wierzytelności hipotecznej nabywca może, o ile chodzi o zaspokojenie z nieruchomości obciążonej, powołać się na przepisy o rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych także w odniesieniu do wierzytelności zabezpieczonych oraz w odniesieniu do zarzutów przeciwko wierzytelności, które mogły być podniesione przeciwko zbywcy.

Art. 207. W razie przelewu wierzytelności hipotecznej właściciel nieruchomości obciążonej, który dokonał spłaty kapitału do rąk zbywcy, nie może powołać się wobec nabywcy na brak zawiadomienia o przelewie. Jednakże zapłata odsetek do rąk zbywcy zwalnia właściciela, jeżeli nie otrzymał piśmiennego zawiadomienia o przelewie od zbywcy lub od nabywcy albo nie został zawiadomiony przez sąd prowadzący księgę wieczystą.

Art. 208. Właściciel nieruchomości obciążonej nie może powołać się wobec nabywcy wierzytelności hipotecznej na zapłatę odsetek, dokonaną do rąk zbywcy z góry za więcej niż jeden pełny okres płatności, chyba że zapłata była ujawniona w księdze wieczystej albo że nabywca o niej wiedział w chwili przelewu.

Art. 209. Przepisów rozdziału niniejszego nie stosuje się do przelewu roszczenia o załatwienie odsetki wierzytelności hipotecznej.

Rozdział III.

Zakres obciążenia hipoteką.

Art. 210. Hipoteka obejmuje nieruchomość wraz z przynależnościami i utrzymuje się na niej jako na całości aż do zupełnego wygaśnięcia wierzytelności, którą zabezpiecza.

Art. 211. § 1. Części składowe nieruchomości są objęte hipoteką również po ich odłączeniu, dopóki pozostają na nieruchomości, chyba że zostały zbyte w granicach prawidłowej gospodarki, a umowa zbycia jest stwierdzona pismem z datą urzędownie ustaloną.

§ 2. Hipoteka nie obejmuje odłączonych części składowych, które przypadają dzierżawcy, jako też takich, które przypadają użytkownikowi lub mającemu służebność, gdy użytkownik lub służebność ma pierwszeństwo przed hipoteką.

Art. 212. Rzeczy, które wskutek zbycia przestały być przynależnościami, są objęte hipoteką, dopóki pozostają na nieruchomości, chyba że zostały zbyte w granicach prawidłowej gospodarki, a umowa zbycia jest stwierdzona pismem z datą urzędownie ustaloną.

Art. 213. Aż do chwili zajęcia nieruchomości wierzyciel hipoteczny nie może sprzeciwić się usunięciu jej części składowych lub przynależności, o ile właściciel nie narusza przez to zasad prawidłowej gospodarki.

Art. 214. § 1. Hipoteka obejmuje roszczenie właściciela o czynsz najmu lub dzierżawy, jednakże aż do chwili zajęcia nieruchomości przez wierzyciela hipotecznego właściciel może czynsz pobierać.

§ 2. W razie zajęcia nieruchomości zapłata czynszu, dokonana z góry więcej niż za jeden pełny okres płatności przypadający po zajęciu, nie ma skutku względem wierzyciela hipotecznego, chyba że została ujawniona w księdze wieczystej przed ustanowieniem hipoteki. Przepisy te stosuje się odpowiednio do rozporządzeń roszczeniem o czynsz.

Art. 215. Przepisy artykułu poprzedzającego stosuje się odpowiednio do roszczeń o świadczenia z ciężaru realnego, służącego każdemu właścicielowi nieruchomości obciążonej hipoteką.

Art. 216. W razie sprzedaży części nieruchomości, obciążonej hipoteką, zarówno sprzedawca, jak i kupujący mogą żądać, ażeby wierzyciel zwolnił tę część od obciążenia, jeżeli jest ona stosunkowo nieznaczna, a wartość pozostałej części zapewnia wierzycielowi dostateczne bezpieczeństwo. Na żądanie wierzyciela cena sprzedaży winna im być wypłacona według pierwszeństwa służących im hipotek.

Art. 217. Przepisy artykułu poprzedzającego, wyjąwszy przepis dotyczący ceny sprzedaży, stosuje się także w razie bezpłatnego ustąpienia części nieruchomości na cele publiczne.

Rozdział IV.

Ochrona hipoteki.

Art. 218. Jeżeli właściciel lub osoba trzecia oddziaływa na nieruchomość w taki sposób, że może to pociągnąć za sobą zmniejszenie jej wartości w stopniu zagrażającym bezpieczeństwu hipoteki, wierzyciel może żądać zaniechania tych działań.

Art. 219. Jeżeli skutkiem okoliczności, za które właściciel odpowiada, wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu naruszającemu bezpieczeństwo hipoteki, wierzyciel może żądać,

wyznaczając właścicielowi odpowiedni termin na piśmie, bądź przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, bądź dostatecznego zabezpieczenia dodatkowego. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wierzyciel może żądać niezwłocznego zaspokojenia z nieruchomości obciążonej.

Art. 220. Jeżeli zmniejszenie wartości nieruchomości naruszające bezpieczeństwo hipoteki, nastąpiło skutkiem okoliczności, za które właściciel nie odpowiada, hipoteka obejmuje roszczenie o naprawienie szkody, jakie może należeć się właścicielowi.

Rozdział V.

Wygaśnięcie hipoteki.

Art. 221. Wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba że szczególny przepis stanowi inaczej.

Art. 222. Przedawnienie wierzytelności nie pozbawia wierzyciela prawa zaspokojenia się z nieruchomości obciążonej hipoteką.

Art. 223. Jeżeli dłużnikowi osobistemu, który zaspokoił wierzyciela hipotecznego, służy roszczenie zwrotne względem właściciela nieruchomości obciążonej albo względem jego poprzednika prawnego, hipoteka przechodzi na dłużnika aż do wysokości służącego mu roszczenia. Jednakże gdy wierzyciel został zaspokojony tylko w części, służy mu co do pozostałej części pierwszeństwo przed hipoteką, uzyskaną przez dłużnika osobistego.

Art. 224. § 1. Gdy skutkiem zaspokojenia wierzyciela z jednej z nieruchomości obciążonych łącznie jej właściciel uzyskał roszczenie zwrotne względem właściciela nieruchomości współobciążonej albo względem jego poprzednika prawnego, hipoteka ciążyąca dotychczas na tej nieruchomości jako łączna przechodzi na uprawnionego do zwrotu aż do wysokości służącego mu roszczenia. Jednakże gdy wierzyciel został zaspokojony tylko w części, służy mu co do pozostałej części pierwszeństwo przed hipoteką, uzyskaną przez uprawnionego do zwrotu.

§ 2. Jeżeli w chwili przejścia hipoteki na uprawnionego do zwrotu ciążyą na nieruchomości prawa z pierwszeństwem równym z hipoteką łączną lub niższym, prawom tym służy pierwszeństwo przed hipoteką, uzyskaną przez uprawnionego do zwrotu.

Art. 225. § 1. Gdy wierzytelność jest już wymagalna albo gdy jej wymagalność zależy od wypowiedzenia wierzycielowi, hipoteka wierzyciela, którego osoby albo miejsca zamieszkania i pobytu ustalić nie można, może ulec utworzeniu, jeżeli właściciel nieruchomości złoży kapitał do depozytu sądowego, zrzekając się uprawnienia do odebrania go z powrotem przed upływem lat dwudziestu od daty postanowie-

nia o umorzeniu hipoteki. Gdy wierzytelność jest oznaczona we wpisie hipoteki jako oprocentowana, właściciel winien złożyć wraz z kapitałem odsetki nie przedawnione.

§ 2. Hipoteka wygasa, gdy postanowienie o jej umorzeniu stanie się prawomocnym.

Art. 226. Jeżeli przed upływem lat dwudziestu od daty postanowienia o umorzeniu hipoteki wierzyciel nie zgłosi się po odbiór sumy złożonej do depozytu sądowego, jego prawo do tej sumy wygasa, a składający może odebrać ją z powrotem.

Art. 227. Jeżeli ustawa inaczej nie stanowi, połączenie w jednej osobie własności nieruchomości obciążonej i hipoteki pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki.

Art. 228. Jeżeli wierzytelność hipoteczna jest obciążona prawem osoby trzeciej, połączenie w jednej osobie własności nieruchomości i hipoteki nie może szkodzić prawom tej osoby trzeciej.

Art. 229. § 1. Gdy wierzytelność zabezpieczona hipoteką przejdzie na właściciela nieruchomości obciążonej, nie będącego dłużnikiem osobistym, właściciel nabywa również hipotekę i może żądać przepisania jej na swoją rzecz w księdze wieczystej. Służą mu wszelkie prawa wierzyciela hipotecznego, jednakże nie może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości, dopóki ona należy do niego.

§ 2. Przepis powyższy stosuje się także w przypadku, gdy własność nieruchomości obciążonej hipoteką przejdzie na wierzyciela, a wierzytelność pozostaje nadal w mocy.

Art. 230. W razie wygaśnięcia hipoteki wierzyciel obowiązany jest spełnić to, co do niego należy, ażeby mogło nastąpić wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej.

DZIAŁ II.

Hipoteka kaucyjna.

Art. 231. § 1. Wierzytelności o wysokości nieustalonej mogą być zabezpieczone hipoteką do oznaczonej sumy najwyższej (hipoteka kaucyjna).

§ 2. Hipoteka kaucyjna może w szczególności zabezpieczać istniejące lub powstać mogące wierzytelności z określonego stosunku prawnego, jako to wierzytelności z rachunku bieżącego lub otwartego kredytu albo roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą.

Art. 232. Jest również kaucyjną hipoteka, która zabezpiecza wierzytelności z dokumentów zbywalnych przez indos, chociażby wysokość wierzytelności była z góry ustalona.

Art. 233. Hipoteka kaucyjna zabezpiecza odsetki oraz koszty procesu o tyle, o ile mieszczą się w sumie we wpisie hipoteki wymienionej.

Art. 234. Wierzyciel nie może powołać się na wpis hipoteki kaucyjnej w celu udowodnienia wierzytelności zabezpieczonej.

Art. 235. Do wypowiedzenia wierzytelności, zabezpieczonej hipoteką kaucyjną, nie stosuje się przepisów o wypowiedzeniu wierzytelności hipotecznej.

Art. 236. Do przelewu wierzytelności, zabezpieczonej hipoteką kaucyjną, nie stosuje się przepisów o przelewie wierzytelności hipotecznej. Jednakże gdy wraz z wierzytelnością ma być przeniesiona także hipoteka, do przelewu potrzebny jest wpis w księdze wieczystej.

Art. 237. § 1. Hipoteka kaucyjna może być zmieniona na hipotekę zwykłą, a hipoteka zwykła na kaucyjną. Do zmiany stosuje się odpowiednio przepisy o zmianie treści hipoteki. Zgoda osób, którym służą na nieruchomości prawa z pierwszeństwem równym lub niższym, nie jest potrzebna.

§ 2. Zmiana hipoteki kaucyjnej na hipotekę zwykłą nie wpływa na zakres zabezpieczenia odsetek i kosztów procesu.

DZIAŁ III.

Hipoteka na wierzytelności hipotecznej.

Art. 238. Do hipoteki na wierzytelności hipotecznej stosuje się odpowiednio przepisy o hipotece na nieruchomości z zachowaniem przepisów działu niniejszego.

Art. 239. Spłata wierzytelności hipotecznej obciążonej hipoteką może być dokonana do wysokości tej hipoteki tylko do rąk wierzyciela, któremu ona służy, chociażby jego wierzytelność nie była jeszcze wymagalna; jeżeli hipoteka na wierzytelności hipotecznej jest kaucyjna, suma odpowiadająca jej wysokości winna być złożona do depozytu sądowego.

Art. 240. Jeżeli wierzytelność, zabezpieczona hipoteką na wierzytelności hipotecznej, oraz obciążona wierzytelność hipoteczna są już wymagalne, wierzyciel, któremu służy hipoteka na wierzytelności hipotecznej, może żądać zapłaty wprost od dłużnika wierzytelności obciążonej; może również dochodzić zaspokojenia z nieruchomości.

Art. 241. Jeżeli właściciel nieruchomości dokonał zapłaty do rąk wierzyciela, któremu służy hipoteka na wierzytelności hipotecznej, hipoteka na nieruchomości wygasa aż do wysokości sumy uiszczonej przez właściciela.

Art. 242. Wierzytelność, zabezpieczona hipoteką na wierzytelności hipotecznej, może być przedmiotem dalszych hipotek.

Art. 243. W przedmiotach, nieobjętych przepisami działu niniejszego, stosuje się do hipoteki na wierzytelności hipotecznej przepisy o zastawie na wierzytelności.

DZIAŁ IV.

Hipoteka przymusowa.

Art. 244. § 1. Wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika (hipoteka przymusowa).

§ 2. Do powstania hipoteki przymusowej potrzebny jest wpis w księdze wieczystej.

Art. 245. Hipotekę przymusową można uzyskać także na podstawie tymczasowego zarządzenia sądu. W przypadku takim hipoteka jest kaucyjna.

Art. 246. § 1. Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, łączne obciążenie kilku nieruchomości hipoteką przymusową nie jest dopuszczalne, chyba że nieruchomości te są już obciążone inną hipoteką łączną albo że stanowią własność dłużników solidarnych.

§ 2. Podział zabezpieczenia między poszczególne nieruchomości zależy od uznania wierzyciela.

Art. 247. W razie przelewu wierzytelności, zabezpieczonej hipoteką przymusową, albo innego rozporządzenia taką wierzytelnością nie stosuje się przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Art. 248. Przepisy działu niniejszego stosuje się także do hipoteki na wierzytelności hipotecznej.

Art. 249. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w porozumieniu z Ministrem Skarbu może postanowić, że wierzytelności, których wysokość nie przenosi oznaczonej sumy, nie mogą być zabezpieczone hipoteką przymusową.

TYTUŁ VIII.

Zastaw.

DZIAŁ I.

Zastaw na rzeczach ruchomych.

Art. 250. Zastaw daje uprawnionemu (zastawnikowi) możność zaspokojenia oznaczonej wierzytelności z rzeczy ruchomej z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi każdorazowego właściciela (zastawcy).

Art. 251. § 1. Do ustanowienia zastawu na rzeczy ruchomej potrzebna jest umowa między właścicielem i wierzycielem oraz, jeżeli szczególnie przepis nie stanowi inaczej, przeniesienie posiadania rzeczy na wierzyciela.

§ 2. Przeniesienie posiadania rzeczy nie może w przypadku zastawu nastąpić w ten sposób, że właściciel zatrzyma rzecz u siebie jako dzierżyciel.

Art. 252. Przepisy o nabyciu własności rzeczy ruchomej od osoby nieuprawnionej do rozporządzania rzeczą stosuje się odpowiednio w przypadku ustanowienia zastawu.

Art. 253. Na rzeczach ruchomych potrzebnych do osobistego wykonywania zawodu, a nie będących przynależnością nieruchomości, można ustanowić zastaw dla instytucji kredytowej

lub spółdzielczej z pozostawieniem rzeczy tych właścicielowi, jeżeli zostały oznaczone w sposób trwały i widoczny jako przedmiot zastawu. W przypadku takim umowa o ustanowienie zastawu winna być stwierdzona pismem z datą urzędownie ustaloną.

Art. 254. Zastaw może zabezpieczać także wierzytelność przyszłą lub warunkową.

Art. 255. Zastaw utrzymuje się na całej rzeczy obciążonej aż do zupełnego wygaśnięcia wierzytelności, którą zabezpiecza.

Art. 256. Przedawnienie wierzytelności nie pozbawia zastawnika możliwości zaspokojenia się z rzeczy oddanej w zastaw.

Art. 257. Zastawca, nie będący dłużnikiem osobistym, może niezależnie od zarzutów, jakie mu służą osobiście przeciwko zastawnikowi, zasłaniać się zarzutami, które służą dłużnikowi osobistemu, jak również tymi, których dłużnik rzekł się po ustanowieniu zastawu.

Art. 258. O ile chodzi o odpowiedzialność z rzeczy oddanej w zastaw, nie można powołać się na ograniczenie odpowiedzialności, wynikające z przepisów prawa spadkowego.

Art. 259. § 1. Jeżeli ustawa inaczej nie stanowi, przelew lub obciążenie wierzytelności zabezpieczonej zastawem pociąga za sobą przeniesienie lub obciążenie zastawu. W razie przeniesienia lub obciążenia wierzytelności z wyłączeniem zastawu zastaw wygasa.

§ 2. Zastaw nie może być przeniesiony ani obciążony bez wierzytelności, którą zabezpiecza.

Art. 260. Zastaw zabezpiecza także roszczenia związane z wierzytelnością, w szczególności roszczenie o odsetki nieprzedawnione, o zwrot nakładów na rzecz oraz o przyznane koszty.

Art. 261. Nieważne jest zastrzeżenie, przez które zastawca zobowiązuje się względem zastawnika, że nie dokona zbycia lub obciążenia rzeczy przed wygaśnięciem zastawu.

Art. 262. Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, zaspokojenie zastawnika z rzeczy oddanej w zastaw następuje w drodze egzekucji. Umowa przeciwna jest nieważna.

Art. 263. Jeżeli przedmiotem zastawu są rzeczy zamienne, mające cenę targową lub giełdową, można się umówić, że w razie niedokonania zapłaty w terminie przejdą one na własność zastawnika w odpowiedniej ilości według cen z dnia, w którym termin ten upłynął.

Art. 264. Jeżeli rzecz oddana w zastaw przynosi pożytki, zastawnik może w granicach prawidłowej gospodarki pobierać je na poczet wierzytelności zabezpieczonej oraz związanych z nią roszczeń. Po wygaśnięciu zastawu obowiązany jest zdać zastawcy rachunek.

Art. 265. Zastawnik obowiązany jest czuwać nad rzeczą oddaną mu w zastaw jak przechowawca za wynagrodzeniem, a po wygaśnięciu zastawu zwrócić rzecz zastawcy.

Art. 266. Jeżeli rzecz oddana w zastaw zostaje narażona na utratę lub uszkodzenie, zastawca może według swego wyboru bądź żądać złożenia jej do depozytu sądowego lub na zachowanie, bądź domagać się jej zwrotu za jednoczesnym ustanowieniem innego zabezpieczenia wierzytelności.

Art. 267. Zastawnik nie może dochodzić sądownie roszczeń o zwrot nakładów i wydatków na rzecz po upływie sześciu miesięcy od dnia jej zwrotu.

Art. 268. Jeżeli zastawnik zwróci rzecz zastawcy, zastaw wygasa bez względu na zastrzeżenia przeciwnie.

DZIAŁ II.

Zastaw na prawach.

Art. 269. § 1. Przedmiotem zastawu mogą być także prawa, jeżeli są zbywalne.

§ 2. O ile przepisy szczególne inaczej nie stanowią, do zastawu na prawach stosuje się odpowiednio przepisy o zastawie na rzeczach ruchomych z zachowaniem przepisów poniższych.

Art. 270. § 1. Do ustanowienia zastawu stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu prawa, które ma być zastawem obciążone.

§ 2. Jeżeli umowa o przeniesienie prawa nie wymaga innej formy, umowa o ustanowienie zastawu winna być stwierdzona pismem z datą urzędownie ustaloną.

Art. 271. Zastawnik może wykonywać wszelkie czynności zmierzające do zachowania prawa, będącego przedmiotem zastawu.

Art. 272. Zastawca wierzytelności nie ma obowiązku wydać zastawnikowi dokumentu stwierdzającego jej istnienie, powinien jednak na żądanie zastawnika zaznaczyć na dokumencie ustanowienie zastawu.

Art. 273. Zastaw wierzytelności obejmuje roszczenie o odsetki. Jednakże aż do chwili zajęcia wierzytelności zastawca może odsetki pobierać i w tym celu żądać od zastawnika wydania kuponów bieżących lub innych dokumentów, potrzebnych do pobrania tych odsetek.

Art. 274. § 1. Jeżeli wymagalność wierzytelności obciążonej zastawem zależy od wypowiedzenia, zastawca może ją wypowiedzieć bez zgody zastawnika. Zastawnik, którego wierzytelność jest już wymagalna, może dokonać wypowiedzenia do jej wysokości.

§ 2. Do wypowiedzenia wierzytelności przez jej dłużnika potrzebne jest jego oświadczenie także wobec zastawnika.

Art. 275. W razie spełnienia świadczenia zastaw na wierzytelności przechodzi na przedmiot świadczenia.

Art. 276. § 1. Do odbioru świadczenia uprawnieni są zastawca wierzytelności i zastawnik łącznie.

§ 2. Każdy z nich może żądać spełnienia świadczenia do rąk jednego i drugiego łącznie albo złożenia przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego.

Art. 277. Jeżeli dłużnik wierzytelności obciążonej zastawem spełnił świadczenie, zanim wierzytelność zastawnika stała się wymagalna, przedmiot świadczenia na żądanie zastawcy lub zastawnika winien być złożony do depozytu sądowego lub na zachowanie.

Art. 278. Jeżeli wierzytelność zastawnika stała się wymagalna, sąd postanowi na wniosek zastawnika, że wierzytelność obciążona przejdzie na niego zamiast zapłaty, a to do wysokości sumy zastawem zabezpieczonej. W przypadku takim zastawnik może dochodzić przypadłej mu części wierzytelności z pierwszeństwem przed zastawcą.

TYTUŁ IX.

Ciężary realne.

Art. 279. § 1. Ciężar realny polega na obowiązku powtarzających się świadczeń na rzecz oznaczonej osoby ze strony każdorazowego właściciela nieruchomości.

§ 2. Uprawnionym może być także każdorazowy właściciel oznaczonej nieruchomości (nieruchomości władnającej).

Art. 280. Do ustanowienia ciężaru realnego potrzebny jest wpis w księdze wieczystej.

Art. 281. § 1. Treścią ciężaru realnego mogą być tylko świadczenia w pieniądzech lub w innych rzeczach zamiennych.

§ 2. Jednakże obowiązek świadczeń na rzecz dożywotnika na podstawie umowy o dożywocie uważa się za ciężar realny, bez względu na rodzaj świadczeń i bez względu na to, czy chodzi o powtarzające się świadczenia.

Art. 282. Ciężar realny może być ustanowiony także w ten sposób, że obowiązek spełniania poszczególnych świadczeń będzie uzależniony od spełniania oznaczonych świadczeń wzajemnych.

Art. 283. § 1. Po upływie lat dwudziestu od ustanowienia ciężaru realnego właściciel nieruchomości obciążonej może ciężar wykupić za sześciomiesięcznym wypowiedzeniem, bez względu na zastrzeżenia przeciwnie.

§ 2. Jeżeli cena wykupu nie była z góry ustalona, nie może ona przenosić dziesięciokrotnej wartości przeciętnej rocznych świadczeń.

Art. 284. Przepisów artykułu poprzedzającego nie stosuje się w przypadku, gdy ciężar realny był ustanowiony na czas życia uprawnionego.

Art. 285. Właściciel nieruchomości odpowiada z niej zarówno za cenę wykupu ciężaru realnego, jak i za poszczególne świadczenia. Jednakże roszczeniom o świadczenia zaległe służy pierwszeństwo, wynikające z wpisu ciężaru

realnego, tylko za trzy ostatnie lata przed licytacją nieruchomości.

Art. 286. Właściciel odpowiada osobiście za świadczenia z ciężaru realnego, które stały się wymagalne w czasie, gdy był właścicielem nieruchomości obciążonej. Współwłaściciele odpowiadają solidarnie.

Art. 287. § 1. W razie podziału nieruchomości obciążonej do odpowiedzialności osobistej właścicieli poszczególnych części, utworzonych przez podział, stosuje się odpowiednio przepisy o zobowiązaniach solidarnych, a do odpowiedzialności z nieruchomości — przepisy o hipotece łącznej.

§ 2. Odłączenie części nieruchomości ze zwolnieniem jej od ciężaru realnego może nastąpić stosownie do przepisów o odłączeniu części ze zwolnieniem jej od hipoteki.

Art. 288. W razie podziału nieruchomości władnającej jej właściciel może rozporządzić prawem z ciężaru realnego w ten sposób, że będzie ono odtąd służyło każdorazowemu właścicielowi jednej lub kilku części, utworzonych przez podział. Do takiego rozporządzenia stosuje się odpowiednio przepisy o zniesieniu praw rzeczowych ograniczonych.

Art. 289. Przepisy o zakresie obciążenia hipoteką i o jej ochronie stosuje się odpowiednio do ciężarów realnych.

TYTUŁ X.

Prawa i roszczenia osobiste ujawnione w księdze wieczystej.

Art. 290. Prawa i roszczenia osobiste mogą być ujawnione w księdze wieczystej jedynie w przypadkach w ustawie przewidzianych.

Art. 291. Przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo lub roszczenie osobiste uzyskuje skuteczność względem praw, nabytych po jego ujawnieniu. W szczególności prawo lub roszczenie osobiste, służące przeciwko właścicielowi nieruchomości, staje się skuteczne przeciwko każdorazowemu właścicielowi.

Art. 292. Mogą być w szczególności ujawnione w księdze wieczystej:

- 1) roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości oraz roszczenia o ustanowienie praw rzeczowych ograniczonych; dotyczy to także roszczeń przyszłych lub warunkowych;
- 2) prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu i prawo pierwokupu.

Art. 293. O pierwszeństwie prawa, którego ustanowienie było przedmiotem roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej, rozstrzyga chwila złożenia wniosku o wpis roszczenia.

Art. 294. Roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego może być najpóźniej po upływie roku od daty wpisu w księdze wieczystej wykreślone na jednostronne ża-

danie właściciela, bez względu na zastrzeżenia przeciwnie. Przepisu tego nie stosuje się do prawa odkupu i prawa pierwokupu.

Art. 295. Do pierwszeństwa praw i roszczeń osobistych, ujawnionych w księdze wieczystej, stosuje się odpowiednio przepisy o pierwszeństwie praw rzeczowych ograniczonych.

TYTUŁ XI.

Posiadanie.

Art. 296. § 1. Kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel, jest jej posiadaczem.

§ 2. Kto rzeczą faktycznie włada w zakresie, odpowiadającym treści użytkowania, służebności, zastawu, prawa najmu lub dzierżawy albo innego prawa, z którym łączy się władza nad rzeczą, jest posiadaczem prawa, którego treści jego władza faktyczna odpowiada.

Art. 297. Kto włada faktycznie rzeczą za kogo innego, jest dzierżycielem.

Art. 298. Domniemywa się, że osoba, która rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem.

Art. 299. § 1. Domniemywa się ciągłość posiadania.

§ 2. Niemożność posiadania, wywołana przez przeszkodę z natury swojej przemijającą, nie przerywa posiadania.

Art. 300. § 1. Domniemywa się, że posiadaczowi służy posiadane przezeń prawo. Dotyczy to również poprzedniego posiadacza.

§ 2. Na domniemanie prawa, wynikające z posiadania, nie można się powołać przeciwko dorzuceniu prawa, wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej.

Art. 301. Domniemywa się dobra wiara posiadacza.

Art. 302. Nikomu nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze.

Art. 303. § 1. Posiadacz może uciec się do obrony koniecznej dla odparcia naruszenia posiadania.

§ 2. Jeżeli zachodzi niebezpieczeństwo niepowetowanej straty, posiadacz może natychmiast po naruszeniu posiadania użyć niezbędnej samopomocy celem przywrócenia stanu poprzedniego.

Art. 304. Przepisy artykułu poprzedzającego stosuje się odpowiednio do dzierżyciela.

Art. 305. Przeciwno temu, kto samowolnie dopuścił się naruszenia posiadania, jak również przeciwko osobie, na której korzyść naruszenia dokonano, posiadacz może wystąpić z żądaniem o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie dalszych naruszeń.

Art. 306. Posiadanie przywrócone poczytuje się za nieprzerwane.

Art. 307. Przeniesienie posiadania rzeczy następuje przez jej wydanie; za wydanie rzeczy

uważa się także wydanie środków, dających faktyczną władzę nad rzeczą.

Art. 308. Przeniesienie posiadania rzeczy może nastąpić także w ten sposób, że dotychczasowy posiadacz zatrzyma rzecz dla nabywcy jako dzierżyciel na podstawie stosunku prawnego, jaki strony równocześnie ustalą.

Art. 309. Jeżeli rzecz znajduje się w dzierżeniu osoby trzeciej, do przeniesienia posiadania rzeczy wystarcza umowa między dotychczasowym posiadaczem i nabywcą oraz zawiadomienie dzierżyciela.

Art. 310. Przeniesienie posiadania rzeczy na dzierżyciela następuje przez umowę między posiadaczem i dzierżycielem.

Art. 311. Kto posiada rzecz w dobrej wierze, nie jest obowiązany do wynagrodzenia za jej używanie i nie odpowiada ani za jej zużycie, ani za uszkodzenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy oddzielone w czasie jego posiadania w dobrej wierze, oraz zachowuje pożytki cywilne, jakie pobrał, jeżeli stały się w tym czasie wymagalnymi.

Art. 312. Kto posiada rzecz w złej wierze, odpowiada za jej uszkodzenie lub utratę, chyba że rzecz uległaby uszkodzeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu osoby uprawnionej. Obowiązany jest uiścić wynagrodzenie za używanie rzeczy oraz zwrócić pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył, oraz tych, których wbrew zasadom prawidłowej gospodarki nie uzyskał.

Art. 313. Kto rzecz posiadał w dobrej wierze, może żądać zwrotu nakładów koniecznych, innych zaś nakładów o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili zwrotu.

Art. 314. Kto rzecz posiadał w złej wierze, może żądać zwrotu nakładów tylko o tyle, o ile właściciel zbogaciłby się niesłusznie jego kosztem.

Art. 315. Przepisy o posiadaniu rzeczy stosuje się odpowiednio do posiadania praw.

TYTUŁ XII.

Przepisy końcowe.

Art. 316. Wykonanie niniejszego dekretu porucza się Ministrowi Sprawiedliwości.

Art. 317. Dekret niniejszy wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1947 r.

Prezydent Krajowej Rady Narodowej:

Bolesław Bierut

Prezes Rady Ministrów:

Edward Osóbka-Morawski

Minister Sprawiedliwości:

Henryk Świątkowski