Kazus na konkurs z prawa cywilnego 5 maja 2022 r.

Kazimierz zmarł w grudniu 2021 r. z pierwszego małżeństwa Kazimierz miał dwie dorosłe córki – Elżbietę i Janinę, która zmarła w lutym 2022 r. (nie była zamężna, nie miała żadnych zstępnych). w chwili śmierci Kazimierz był żonaty z Marią, z którą zawarł związek małżeński w 2015 r. Maria miała dwójkę dorosłych dzieci z pierwszego małżeństwa - córkę Małgorzatę oraz syna Piotra. Maria, która po śmierci Kazimierza zamieszkała w Czorsztynie, zmarła w marcu 2022 r. nie pozostawiając testamentu. Małgorzata i Piotr odrzucili spadek po Marii w całości składając oświadczenie przed notariuszem w kwietniu 2022 r. Ponadto Małgorzata, która miała dwoje małoletnich dzieci, złożyła tego samego dnia przed notariuszem również oświadczenie o odrzuceniu spadku po Marii w imieniu swoich małoletnich dzieci.

Kazimierz w marcu 1995 r. (tuż po śmierci swojej pierwszej żony) otrzymał decyzję administracyjną o zwrocie nieruchomości położonej w Krakowie, która w latach 70-tych XX w. została wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa. Kazimierz nie złożył wniosku o ujawnienie go jako właściciela nieruchomości w księdze wieczystej, w której nadal jako właściciel wpisany był Skarb Państwa. Nieruchomość ta w 1992 r., gdy toczyło się postępowanie o zwrot nieruchomości, została oddana przez Skarb Państwa w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat na rzecz spółki Ośrodek Innowacji sp. z o.o. Spółka wybudowała na niej budynek biurowo – laboratoryjny. Użytkowanie wieczyste zostało wpisane na rzecz Spółki do księgi wieczystej nieruchomości. Po pewnym czasie nieruchomość została oddana przez Spółkę w najem Przemysławowi na czas nieoznaczony. Gdy Spółka została zawiadomiona o zwrocie nieruchomości niezwłocznie po doręczeniu decyzji Kazimierzowi, zaprzestała płacenia opłat za użytkowanie wieczyste na rzecz Skarbu Państwa. w lutym 2003 r. Spółka zawarła w formie aktu notarialnego z Józefem umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego i prawa własności znajdującego się na gruncie budynku biurowo-laboratoryjnego. Józef nie wypowiedział umowy najmu Przemysławowi, który dalej korzystał z nieruchomości zgodnie z umową zawartą wcześniej ze Spółką.

Elżbieta odnalazła w dokumentach pozostawionych przez Kazimierza decyzję o zwrocie nieruchomości i po sprawdzeniu księgi wieczystej dowiedziała się, że jest w niej wpisany jako użytkownik wieczysty Józef. Elżbieta zażądała zatem od Józefa wydania nieruchomości. Gdy Józef dostał pisemne wezwanie od Elżbiety, złożył Spółce tydzień po otrzymaniu wezwania oświadczenie na piśmie, że uchyla się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli złożonego w umowie sprzedaży zawartej ze Spółką, ponieważ ta podstępnie wprowadziła go w błąd, zapewniając, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości i właścicielem znajdującego się na niej budynku biurowo-laboratoryjnego.

Oceń zasadność żądania Elżbiety wydania jej nieruchomości przez Józefa.

1. Podstawa prawna roszczenia: art. 222 §1 k.c. (w zw. z art. 209 k.c.)

2. Przesłanki powstania roszczenia windykacyjnego

a) Elżbieta jest właścicielem nieruchomości/współwłaścicielem uprawnionym do żądania całości nieruchomości;
b) Józef faktycznie włada nieruchomością;
c) Józefowi nie przysługuje skuteczne wobec Elżbiety uprawnienie do władania nieruchomością.

3. Legitymacja Elżbiety do żądania wydania nieruchomości w całości

Elżbieta mogłaby się stać właścicielem (współwłaścicielem) nieruchomości, jeśli ta weszłaby do spadku po Kazimierzu a Elżbieta dziedziczyłaby spadek po nim. Ze stanu faktycznego wynika, że Kazimierz otrzymał decyzję o zwrocie nieruchomości wywłaszczonej wcześniej przez Skarb Państwa, co oznacza, że Kazimierz stał się jej właścicielem, lecz nie był wpisany jako właściciel w księdze wieczystej, w której nadal jako właściciel wpisany był poprzedni właściciel, tj. Skarb Państwa. Wpis w księdze wieczystej nie przesądza, kto jest właścicielem nieruchomości, lecz stwarza jedynie domniemanie, że właścicielem jest osoba wpisana w księdze wieczystej. Domniemanie to może zostać obalone w postępowaniu o wydanie nieruchomości.

Prawo własności nieruchomości podlega dziedziczeniu jako prawo majątkowe, które nie jest związane ściśle z osobą spadkodawcy (art. 922 § 1 i 2 k.c.). Nie ma w treści kazusu informacji o sporządzeniu testamentu przez Kazimierza, a więc nieruchomość nie była przedmiotem zapisu windykacyjnego. Prawo własności nieruchomości mogło zatem wejść do spadku po Kazimierzu. Należy jednak zbadać, czy Kazimierz nie utracił prawa własności tej nieruchomości.

3.1. Udział Elżbiety we współwłasności nieruchomości

a) Kazimierz zmarł w grudniu 2021 r. w treści kazusu nie ma informacji o testamencie Kazimierza, zatem spadek po nim podlegał będzie dziedziczeniu na podstawie ustawy. w dacie otwarcia spadku żyli jego spadkobiercy ustawowi: druga żona Maria oraz córki z pierwszego małżeństwa Elżbieta i Janina. Na podstawie art. 931 § 1 k.c. dziedziczą oni spadek po Kazimierzu w częściach równych po 1/3. Janina jednak zmarła w lutym 2022 r. nie pozostawiwszy zstępnych lub innych spadkobierców ustawowych (małżonka, rodziców), a wobec tego po niej z ustawy dziedziczy Elżbieta (art. 932 § 4 k.c.). Tak więc udział Elżbiety we współwłasności nieruchomości zwróconej Kazimierzowi, jeśli wchodziłaby w skład spadku po nim, wynosi 2/3. Po Kazimierzu z ustawy dziedziczyła również Maria będąca jego drugą żoną, która zmarła w marcu 2022 r. Wobec tego, że Maria zmarła nie pozostawiwszy testamentu, po niej z ustawy dziedziczą dzieci Małgorzata i Piotr w udziałach po ½ (art. 931 § 1 k.c.). Jednakże dzieci Marii odrzuciły spadek, a więc traktowane są jak gdyby nie dożyły otwarcia spadku (art. 1020 k.c.). Oświadczenie o odrzuceniu spadku było złożone w terminie i we właściwej formie (art. 1015 i art. 1018 § 3 k.c.) Ponieważ Małgorzata miała dwójkę dzieci,

mogły one dziedziczyć spadek po Marii w miejsce matki (art. 931 § 2 k.c.). Małgorzata jako przedstawiciel ustawowy swoich dzieci mogła złożyć w ich imieniu oświadczenie o odrzuceniu spadku, jednakże odrzucenie spadku jest traktowane jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu majątkiem dziecka i wymaga zezwolenia sądu opiekuńczego (art. 101 § 3 k.r.o.). Jak wynika z treści kazusu, Małgorzata nie uzyskała takiego zezwolenia. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem i stanowiskiem nauki brak zezwolenia powoduje, że czynność prawna jest bezwzględnie nieważna. Zatem spadek po Marii dziedziczy dwójka dzieci Małgorzaty w częściach równych po ½ (skoro nie doszło do skutecznego odrzucenia spadku. Ponieważ Maria dziedziczyła spadek po Kazimierzu w 1/3, to miała także udział 1/3 we współwłasności nieruchomości, a ten udział wszedłby do spadku po niej i przypadł jej spadkobiercom ustawowym. Jeśli więc nieruchomość wchodziłaby do spadku po Kazimierzu, jej współwłaścicielami obecnie byliby Elżbieta w 2/3 oraz wnuki Marii (dzieci Małgorzaty) po 1/6 każde.

b) Należy rozważyć, jaki charakter ma żądanie wydania nieruchomości w całości na rzecz Elżbiety w kontekście regulacji współwłasności, w szczególności, czy jest to czynność zarządu nieruchomością wspólną, a jeśli tak, to czy zwykłego (art. 201 k.c.), czy przekraczającego zakres zwykłego zarządu (art. 199 k.c.). Dochodzenie ochrony współwłasności należy uznać za czynność zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c., którą zasadnie traktuje się jak odrębną od zarządu czynność dotyczącą nieruchomości wspólnej (są jednak różne inne poglądy na ten temat, co jednakże nie wpłynie na konkluzję, że Elżbieta działała w ramach regulacji art. 209 k.c. dokonując czynności zachowawczej). Kwestia ewentualnego korzystania przez Elżbietę z całości nieruchomości (po jej wydaniu Elżbiecie) powinna być rozstrzygana na zasadzie określonej w art. 206 k.c. (w zw. z art. 224 k.c. i 225 k.c.). Elżbieta jest legitymowana do żądania wydania nieruchomości, o ile jest współwłaścicielem

3.2.Komu przysługuje prawo własności nieruchomości

a) Zgodnie z treścią kazusu nieruchomość została wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa i w tym czasie zostało na niej ustanowione użytkowanie wieczyste na rzecz Ośrodka Innowacji sp. z o.o. Powstaje pytanie, co się stało z użytkowaniem wieczystym w chwili zwrotu nieruchomości na rzecz Kazimierza. Wobec treści art. 232 §1 k.c., który ustanawia zamknięty katalog podmiotów uprawnionych do ustanowienia użytkowania wieczystego, należy uznać, że z chwilą wydania prawomocnej decyzji o zwrocie nieruchomości na rzecz Kazimierza, użytkowanie wieczyste wygasło, a własność posadowionego przez użytkownika wieczystego budynku stała się własnością właściciela gruntu na zasadzie *superficies solo cedit*, od której art. 235 §1 k.c. stanowi wyjątek, jednakże z zastrzeżeniem regulacji art. 235 §2 k.c., który stanowi o związaniu własności budynków z użytkowaniem wieczystym. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego skutkuje zatem wygaśnięciem własności budynku jako odrębnej od własności gruntu. z chwilą zwrotu nieruchomości Kazimierzowi Ośrodek Innowacji sp. z o.o. przestał być zatem użytkownikiem wieczystym nieruchomości i jednocześnie właścicielem nieruchomości.

Z uprawomocnieniem się decyzji o zwrocie nieruchomości Kazimierz stał się właścicielem nieruchomości. Ponieważ w tym czasie nie pozostawał w związku małżeńskim (był wdowcem) to nawet po zawarciu małżeństwa w 2015 r. z Marią nieruchomość stanowiłaby własność Kazimierza (składnik jego majątku osobistego). Prawo własności nieruchomości weszłoby

zatem do spadku, o ile Kazimierz nie utracił prawa własności. Należy zatem rozważyć, czy nie doszło do utraty własności nieruchomości przez Kazimierza.

b) w pierwszej kolejności należy zbadać, czy Kazimierz nie mógł utracić prawa własności wskutek zasiedzenia, gdyż jak wynika z treści kazusu mimo uzyskania decyzji o zwrocie nieruchomości w marcu 1995 r. nie wszedł nigdy w jej posiadanie.

Ośrodek Innowacji sp. z o.o. od 1995 r. posiadał nieruchomość bez uprawnienia (użytkowanie wieczyste wygasło). Aby mogło dojść do nabycia własności przez zasiedzenie, Spółka musiałaby być posiadaczem samoistnym i posiadać nieruchomość nieprzerwanie przez odpowiednio długi czas (20 lub 30 lat), w zależności od tego, czy Spółka była w dobrej czy w złej wierze w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne (art. 172 § 1 i 2 k.c.). Spółka po otrzymaniu zawiadomienia o zwrocie nieruchomości zaprzestała płacenia opłat za użytkowanie wieczyste. Należy się zastanowić, czy w ten sposób Spółka nie zamanifestowała objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne (władała dotąd nieruchomością jak użytkownik wieczysty – charakter prawny tego rodzaju władztwa jest sporny, ale w tym stanie faktycznym nie ma to znaczenia, gdyż okresu władania nieruchomością, w której Spółka dysponowała tytułem prawnym do władania nieruchomością jako użytkownik wieczysty, nie można uwzględniać przy obliczaniu czasu posiadania niezbędnego do nabycia własności przez zasiedzenie). Za samoistnym charakterem posiadania nieruchomości mogłoby przemawiać domniemanie z art. 339 k.c. Samo zaprzestanie płacenia opłat za użytkowanie wieczyste nie musi być wystarczające do przyjęcia, że Spółka korzystała z nieruchomości jak właściciel. Nie jest to bowiem zachowanie, które byłoby dostrzegalne dla otoczenia, wskazujące na zmianę charakteru dotychczasowego władztwa nad nieruchomością. Przeciwko przyjęciu, że Spółka była posiadaczem samoistnym nieruchomości, przemawia także okoliczność, że Spółka po kilku latach sprzedała prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, a więc że wciąż uważała się za użytkownika wieczystego nieruchomości. Spółka nie była więc posiadaczem samoistnym nieruchomości.

Nawet gdyby uznać, że Spółka była posiadaczem samoistnym nieruchomości, to do 2003 r. nie mogła zasiedzieć nieruchomości, gdyż najkrótszy okres posiadania wymagany do nabycia własności przez zasiedzenie wynosi 20 lat. Spółka nie była w dobrej wierze, gdyż wiedziała o decyzji o zwrocie nieruchomości przez Skarb Państwa Kazimierzowi, a więc nie miała uzasadnionych podstaw sądzić, że jest jej właścicielem. Spółka potrzebowałaby 30 lat (liczonych od marca 1995 r.), aby mogła nabyć własność tej nieruchomości przez zasiedzenie, a tak długo nie władała nieruchomością. Spółka nie mogła więc nabyć nieruchomości przez zasiedzenie.

Nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie można by rozważać jedynie przez Józefa. Józef mógłby doliczyć do swojego posiadania okres posiadania poprzednika zgodnie z art. 176 § 1 k.c., jednak po spełnieniu dwóch warunków: Spółka była posiadaczem samoistnym nieruchomości (a jak napisano, należałoby przyjąć, że nie była posiadaczem samoistnym) oraz Józef władał nieruchomością jak posiadacz samoistny. Można mieć wątpliwości w tym stanie faktycznym, czy Józef był samoistnym posiadaczem nieruchomości, skoro zawarł umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego. Nawet jednak, gdyby uznać, że Józef był posiadaczem samoistnym nieruchomości i mógłby doliczyć okres posiadania poprzednika (Spółki), to nie upłynął czas niezbędny do nabycia własności. Elżbieta dochodzi bowiem wydania nieruchomości w 2022 r., co oznacza, że upłynął okres 27 lat od daty jej zwrotu

Kazimierzowi. Ponieważ Spółka była w złej wierze, termin zasiedzenia wynosiłby 30 lat i nie upłynął do dnia dochodzenia przez Elżbietę wydania nieruchomości. Józef posiadał nieruchomość tylko przez 19 lat (od 2003 r.), więc nawet gdyby był w dobrej wierze, nie mógłby nabyć własności przez zasiedzenie (bez doliczania czasu posiadania poprzednika). Józef nie miał jednak podstaw, aby uważać się za właściciela, skoro nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, a w księdze wieczystej nadal wpisany był jako właściciel Skarb Państwa. Józef musiałby więc zostać uznany za posiadacza w złej wierze. Na podstawie powyższego należy stwierdzić, że Józef nie nabył własności nieruchomości przez zasiedzenie.

c) Należy zatem zbadać, czy Kazimierz nie mógł utracić prawa własności na skutek zawarcia umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności znajdującego się na niej budynku.

Ośrodek Innowacji sp. z o.o. nie była uprawniona do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz własności znajdującego się na gruncie budynku na rzecz Józefa, ponieważ prawo użytkowania wieczystego wygasło. Ponieważ Spółka była nadal wpisana w księdze wieczystej jako użytkownik wieczysty nieruchomości i właściciel budynku, zachodziła zatem niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Powstaje zatem problem nabycia prawa od nieuprawnionego. Przepisy o rękojmi wiary publicznej wiary ksiąg wieczystych stosuje się rozporządzenia prawem rzeczowym ujawnionym księdze wieczystej, a więc także do rozporządzenia prawem użytkowania wieczystego (art. 5 do 9 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie zawierają żadnego wyjątku w odniesieniu do rozporządzania prawem użytkowania wieczystego, a tym bardziej gdy wraz z tym prawem zbywca rozporządza prawem własności budynku). Należy zatem uznać, że przepisy o rękojmi mają zastosowanie do ochrony Józefa, który zawarł umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności posadowionego na nim budynku.

Aby Józef mógł nabyć prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i własność budynków, musiałyby zostać spełnione następujące przesłanki:

- strony zawarły ważną czynność prawną, która miała przenieść na nabywcę prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i własność budynku;

- nabywca działał w dobrej wierze

- umowa nie była umową pod tytułem ogólnym

- umowa nie była nieodpłatna.

Należy stwierdzić, że wszystkie przesłanki (pozytywne i negatywne) rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych zostały spełnione. Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności znajdującego się na niej budynku nie była nieważna. Brak jest co do tego informacji w treści kazusu. Co więcej, fakt, że zbywane prawo nie istniało, nie prowadzi do nieważności umowy (nie można przyjąć, że zachodziła niemożliwość pierwotna świadczenia). Przemawiają za tym przepisy o odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, które za przypadek wady prawnej traktują sprzedaż prawa, które nie istnieje (art. 556^3 k.c.). Umowa sprzedaży w tej sytuacji przeniosłaby prawo użytkowania wieczystego i własność budynku (stosowany odpowiednio art. 155 § 1 k.c. w związku z odesłaniem w art. 237 k.c.).

Ponieważ strony zawarły umowę sprzedaży, nie była to umowa nieodpłatna, ani nie była to umowa pod tytułem ogólnym.

Józef był w dobrej wierze. Po pierwsze, Spółka była nadal wpisana jako użytkownik wieczysty w księdze wieczystej. Po drugie, z treści kazusu nie wynika, żeby Józef wiedział o wydaniu decyzji o zwrocie nieruchomości Kazimierzowi. Po trzecie, za dobrą wiarą Józefa przemawia domniemanie z art. 7 k.c.

d) Pomimo spełnienia przesłanek rękojmi należy zbadać, czy Józef mógł nabyć prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i własność budynków, skoro nieruchomość stanowiła własność osoby prywatnej a nie Skarbu Państwa. Użytkowanie wieczyste nie może bowiem obciążać nieruchomości stanowiącej własność innego podmiotu niż Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (i ewentualnie ich związki). Przyjęcie, że na skutek rękojmi dochodzi do nabycia prawa użytkowania wieczystego na nieruchomości innego podmiotu byłoby więc nie do pogodzenia z konstrukcją tego prawa i powodowałoby powstanie prawa rzeczowego nieznanego ustawie. Sąd Najwyższy i nauka prawa rozważali ten problem. Sąd Najwyższy przyjął pogląd, że w celu ochrony nabywcy nieistniejącego prawa użytkowania wieczystego skutkiem nabycia tego prawa jest nabycie własności nieruchomości (w tym wypadku przez Skarb Państwa, który nadal był wpisany w księdze wieczystej). Jest to tzw. skutek wtórny ochrony w wyniku zastosowania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych do prawa użytkowania wieczystego (zob. uchwałę SN 7 sędziów z 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 76). Podobny pogląd był też prezentowany w nauce prawa.

Jeśli przyjąć powyższy pogląd, to na skutek zawarcia umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynku biurowo – laboratoryjnego przez Spółkę z Józefem Kazimierz w 2003 r. utraciłby własność nieruchomości (właścicielem nieruchomości stałby się Skarb Państwa, zaś Józef byłby jej użytkownikiem wieczystym).

[akceptowany jest także pogląd wyłączający skutek wtórny rękojmi, a więc wykluczający nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, gdy stanowi ona własność osoby prywatnej]

e) w razie przyjęcia, że wskutek rękojmi Kazimierz miałby utracić prawo własności nieruchomości, powstaje pytanie, jaki skutek ma oświadczenie Józefa o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem podstępu skierowane do Ośrodka Innowacji sp. z o.o. Stan faktyczny polegający na zawarciu umowy sprzedaży przez osobę, której nie przysługuje zbywane prawo i mającą tego świadomość, niekoniecznie może być uznany za podstępne działanie, chyba że można tej osobie przypisać celowe wywołanie błędu u drugiej strony, aby ta ostatnia zawarła umowę lub umowę o określonej treści (art. 86 k.c.). Jeśli nawet Spółce nie można by przypisać podstępu, to zasadne jest przypisanie Józefowi błędu w rozumieniu art. 84 k.c., który został wywołany przez Spółkę i dotyczy treści czynności prawnej (prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynku) oraz jest istotny (można uznać, że gdyby Józef wiedział, że Spółce nie przysługuje zbywane prawo, to nie zawarłby umowy sprzedaży). Oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli można uznać za uzasadnione. Został bowiem zachowany termin do złożenia oświadczenia (Józef złożył je już po tygodniu od chwili, gdy dowiedział się, że Spółce mogło nie przysługiwać prawo użytkowania wieczystego i własność budynku, skoro właścicielem nieruchomości miał być Kazimierz) a także zachowana została forma (ad probationem) dla tego oświadczenia (oświadczenie zostało złożone na piśmie).

Na marginesie warto zwrócić uwagę na relację regulacji o wadach oświadczenia woli do rękojmi za wady prawne, bowiem w kazusie występuje wada prawna nieruchomości w rozumieniu art. 556^3 k.c. i Józefowi przysługują także uprawnienia z tytułu rękojmi (występuje również stanowisko, mniejszościowe, zgodnie z którym rękojmia stanowi regulację szczególną wobec wad oświadczenia woli). Jednakże Józef nie skorzystał z uprawnień z tytułu rękojmi za wadę prawną. Józef złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w terminie ustawowym (art. 88 §2 k.c.), co doprowadziło do nieważności umowy sprzedaży zawartej ze Spółką z chwilą otrzymania przez Spółkę tego oświadczenia zgodnie z art. 61 k.c.

Tym samym należałoby przyjąć, że zniweczone zostają skutki rękojmi, a zatem należy przyjąć, że nie doszło do utraty własności nieruchomości przez Kazimierza na skutek zawarcia umowy sprzedaży przez Spółkę z Józefem (odpada skutek refleksyjny rękojmi, skoro nie zachodzi potrzeba ochrony nabywcy).

W konsekwencji należy przyjąć, że Kazimierz nie utracił prawa własności nieruchomości w Krakowie i weszło on do spadku po nim, a jej współwłaścicielem jest Elżbieta. Jest ona więc legitymowana do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym.

3.3. Od kogo Elżbieta może żądać zwrotu nieruchomości

Z treści kazusu wynika, że nieruchomością faktycznie włada Przemysław. Józef wstąpił w stosunek najmu zgodnie z art. 678 k.c.

Przemysław jest posiadaczem zależnym nieruchomości.

Umowa najmu zawarta z Przemysławem nie jest wiążąca wobec Elżbiety, a zatem Przemysław nie może powołać się wobec Elżbiety na skuteczne wobec niej prawo do władania nieruchomością. Nawet prawo do władania lokalem przez Przemysła nie podlegałoby ochronie wobec Elżbiety także przy zastosowaniu zasady ochrony wyrażonej w art. 690 k.c. w przypadku oddania rzeczy przez posiadacza samoistnego posiadaczowi zależnemu, który rzeczą faktycznie włada, roszczenie windykacyjne przysługuje wyłącznie wobec posiadacza zależnego (faktycznie władającego).

Nieważność umowy sprzedaży z powodu uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem podstępu/błędu nie ma więc wpływu na określenie charakteru posiadania nieruchomości przez Józefa oraz Przemysława ani ustalenie legitymowanego biernie.

3.4.Uprawnienie do władania nieruchomością Józefa

Józef na skutek uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia zawartego w umowie sprzedaży zawartej ze Spółką przestał być użytkownikiem wieczystym nieruchomości i nie ma żadnego skutecznego tytułu prawnego do władania nieruchomością.

3.5. Wygaśnięcie roszczenia:

Roszczenie windykacyjne nie wygasło, jest aktualne.

3.6. Wymagalność i zaskarżalność:

Roszczenie windykacyjne Elżbiety stało się wymagalne zgodnie z art. 455 k.c., a więc niezwłocznie po otrzymaniu przez Józefa wezwania do wydania nieruchomości. z treści kazusu wynika, że Elżbieta skierowała pisemne wezwanie do Józefa, tak więc roszczenie jest wymagalne

Roszczenie windykacyjne nie podlega przedawnieniu, jeśli dotyczy nieruchomości (art. 223 § 1 k.c.). Roszczenie byłoby zaskarżalne.

3.7. Konkluzja

Elżbieta nie może żądać wydania nieruchomości od Józefa, gdyż nieruchomością włada Przemysław.