

# UŻYTKOWANIE

## Literatura:

red. E. Gniewek, P. Machnikowski, *Zarys prawa cywilnego*, Warszawa 2014

red. E. Gniewek, *Kodeks Cywilny. Komentarz*, Wydanie 4, Warszawa 2010

Opracowała mgr Irena Krauze – Lisowiec

# Treść użytkowania

Prawo niezbywalne,  
Użytkowanie odpłatne / nieodpłatne  
Użytkowanie terminowe / bezterminowe

Zakres  
użytkowania  
można  
ograniczyć  
przez wyłącznie  
oznaczonych  
pożytków rzeczy

Prawo do używania  
rzeczy



Prawo do pobierania  
pożytków

Wykonywanie  
użytkowania  
nieruchomości  
można  
ograniczyć do jej  
oznaczonej  
części

Obciąża rzecz  
**W CAŁOŚCI**

# Przedmiot użytkowania

```
graph TD; A[Przedmiot użytkowania] --> B[Rzeczy ruchome]; A --> C[Nieruchomości];
```

**Rzeczy ruchome**

**Nieruchomości**

# Przedmiot użytkowania

**Rzeczy niez używalne  
oznaczone co do tożsamości**

Po  
wygaśnięciu  
użytkowania  
następuje  
zwrot rzeczy

**Użytkowanie nieprawidłowe:  
rzeczy oznaczone co do gatunku i  
pieniądze**

Użytkownik staje się z chwilą  
wydania mu tych przedmiotów ich  
właścicielem. Po wygaśnięciu  
użytkowania obowiązany jest do  
zwrotu według przepisów o zwrocie  
pożyczki.

**Zespół środków produkcji**

Użytkownik, w granicach dobrej gospodarki,  
może zastępować poszczególne składniki innymi,  
które stają się własnością właściciela

**Użytkowanie praw**

Jeżeli użytkowany zespół środków produkcji ma  
być zwrócony według oszacowania,  
użytkownik nabywa własność jego  
poszczególnych składników z chwilą, gdy  
zostały mu wydane; po ustaniu użytkowania  
obowiązany jest zwrócić zespół tego samego  
rodzaju i tej samej wartości, chyba że inaczej  
zastrzeżono.

# O BOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA

---

Wykonywanie swojego prawa zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki

Ponoszenie ciężarów, które zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki powinny być pokrywane z pożytków rzeczy

Dokonywanie napraw rzeczy i innych nakładów na rzecz związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy

Niezwłoczne zawiadomienie właściciela o dochodzeniu przez osobę trzecią przeciwko użytkownikowi roszczeń dotyczących własności rzeczy

Po wygaśnięciu użytkowania zwrócenie rzeczy w takim stanie, w jakim ta rzecz powinna znajdować się stosownie do przepisów o wykonywaniu użytkowania

# Powstanie użytkowania



**Umowa**

**Strony umowy: właściciel i użytkownik.**

**Treść użytkowania – co do zasady przepisy bezwzględnie obowiązujące (natomiast można zmodyfikować zakres użytkowania co do pożytków rzeczy i zakres wykonywania użytkowania na nieruchomości, rozkład wzajemnych obowiązków stron, ustalić termin końcowy użytkowania).**

# Wygaśnięcie użytkowania

Na zasadach ogólnych, np.  
zrzeczenie się prawa, konfuzja

Wskutek niewykonywanie prawa  
użytkowania przez 10 lat

Przedawnienie roszczeń właściciela o naprawienie szkody z  
powodu pogorszenia rzeczy albo o zwrot nakładów  
oraz roszczenie użytkownika o zwrot nakładów na rzecz



**1 rok**

od zwrotu rzeczy



# Użytkownik

**Osoba  
fizyczna**

**Inna niż rolnicza  
spółdzielnia  
produkcyjna  
osoba prawna**

**Rolnicza  
spółdzielnia  
produkcyjna**

**Użytkowanie  
gruntów Skarbu  
Państwa**

**Użytkowanie  
wkładów  
gruntowych**

# Przepisy regulujące użytkowanie rzeczy przez osobę fizyczną

→ **Wygaśnięcie użytkowania najpóźniej z chwilą śmierci osoby fizycznej**

→ **Użytkownik obowiązany jest zachować substancję rzeczy oraz jej dotychczasowe przeznaczenie**

→ **Użytkownik może zakładać w pomieszczeniach nowe urządzenia w takich granicach jak najemca (oświetlenie elektryczne, gaz, telefon, radio i inne podobne urządzenia, chyba że sposób ich założenia sprzeciwia się obowiązującym przepisom albo zagraża bezpieczeństwu nieruchomości art. 684 kc)**

→ **Właściciel może z ważnych powodów żądać od użytkownika zabezpieczenia, wyznaczając mu w tym celu odpowiedni termin**

(inaczej właściciel może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy sądowego, użytkownik może żądać uchylecia zarządu, gdy daje odpowiednie zabezpieczenie)

→ **Właściciel może odmówić wydania przedmiotów objętych użytkowaniem nieprawidłowym, dopóki nie otrzyma odpowiedniego zabezpieczenia**

Może zbudować i eksploatować nowe urządzenia służące do wydobywania kopalin z zachowaniem przepisów prawa geologicznego i górniczego (zawiadomienie właściciela, uprawnienia właściciela do żądania zaniechania albo zabezpieczenia roszczenia o naprawienie szkody, gdy urządzenia zmieniałyby przeznaczenie gruntu albo naruszały wymagania prawidłowej gospodarki)

# Przepisy regulujące użytkowanie przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną gruntu Skarbu Państwa

Użytkowanie ustanowione jako prawo terminowe / bezterminowe, ponadto prawo wygasa z chwilą likwidacji spółdzielni

Zabudowany grunt Skarbu Państwa – przekazanie budynków i innych urządzeń do użytkowania albo na własność

Wzniesione przez użytkownika budynki i inne urządzenia stanowią własność użytkownika, chyba że w decyzji o przekazaniu gruntu zastrzeżono, iż mają stać się własnością Skarbu Państwa

Wygasnięcie użytkowania – budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane należące do użytkownika stają się własnością Skarbu Państwa (użytkownik może żądać zapłaty ich wartości w chwili wygaśnięcia użytkowania, chyba że zostały wzniesione wbrew społeczno-gospodarczemu przeznaczeniu gruntu)

Przepisy dotyczące własności budynków stosuje się odpowiednio do drzew i innych roślin

Użytkownik może zmienić przeznaczenie użytkowanych przez siebie gruntów Skarbu Państwa albo naruszyć ich substancję, chyba że w decyzji o przekazaniu gruntu inaczej zastrzeżono

Odrębna własność budynków i innych urządzeń jest prawem związanym z użytkowaniem gruntu (prawo użytkowania jest niezbywalne, dlatego prawa z nim związane także są niezbywalne)

# Przepisy regulujące użytkowanie przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną wkładów gruntowych

→ Użytkownik nabywa z chwilą przejęcia wniesionych przez członków spółdzielni wkładów gruntowych ich użytkowanie, jeżeli statut rolniczej spółdzielni lub umowa z członkiem spółdzielni inaczej nie postanawia

→ Nie stosuje się przepisów co do formy aktu notarialnego przy ustanowieniu użytkowania nieruchomości

→ Statut spółdzielni może postanawiać, że – gdy wymaga tego prawidłowe wykonanie zadań spółdzielni – przysługuje jej prawo do zmiany przeznaczenia wkładów gruntowych oraz uprawnienie do naruszenia ich substancji albo jedno z tych uprawnień

→ Wzniesione przez użytkownika budynki i inne urządzenia stają się własnością użytkownika

→ Zasadzone przez użytkownika drzewa i inne rośliny stają się własnością użytkownika

→ Wygaśnięcie użytkowania – działka gruntu, na której znajdują się budynki i inne urządzenia będące własnością użytkownika może być przez użytkownika przyjęta na własność za zapłatą wartości z chwili wygaśnięcia użytkowania.

Drzewa i inne rośliny stają się własnością właściciela gruntu

# Przepisy regulujące użytkowanie rzeczy przez inne niż rolnicze spółdzielnie produkcyjne osoby prawne



Do innych wypadków użytkowania przez osoby prawne stosuje się przepisy ogólne o użytkowaniu i odpowiednio przepisy o użytkowaniu przez osobę fizyczną, o ile użytkowanie to nie jest inaczej uregulowane innymi przepisami

Dziękuję za uwagę.