

Spis treści

Wprowadzenie	XV
Wykaz skrótów	XVII
Wykaz literatury	XXI
Rozdział 1. Pojęcie nieruchomości w prawie polskim	1
§ 1. Geneza pojęcia nieruchomości	1
§ 2. Definicja nieruchomości we współczesnym prawie polskim	3
§ 3. Klasyfikacja nieruchomości	6
Rozdział 2. Prawo własności nieruchomości	8
§ 4. Pojęcie własności i jej ograniczenia	8
§ 5. Moment przejścia własności nieruchomości	11
§ 6. Charakter wpisu własności nieruchomości do księgi wieczystej	14
Rozdział 3. Posiadanie, dzierżenie oraz władztwo prekaryjne nad nieruchomością	16
§ 7. Posiadanie nieruchomości	16
§ 8. Dzierżenie nieruchomości	19
§ 9. Władztwo prekaryjne nad nieruchomością	20
Rozdział 4. Zasiedzenie i przemilczenie	21
§ 10. Zasiedzenie	21
§ 11. Przemilczenie	28
Rozdział 5. Podziały nieruchomości	29
§ 12. Rodzaje podziału nieruchomości	29
I. Podział geodezyjny nieruchomości (ewidencyjny, administracyjny)	29
II. Podział prawny nieruchomości (cywilny, własnościowy)	34
III. Podział wieczystoksięgowy	35
IV. Podział nieruchomości do korzystania (<i>quoad usum</i>)	36
§ 13. Tryby podziału nieruchomości	44
§ 14. Specyfika podziału nieruchomości nierolnych i nieleśnych	45
§ 15. Scalenie i podział nieruchomości nierolnych i nieleśnych	51
I. Procedura pełna	51
II. Procedura uproszczona	56

§ 16. Specyfika podziału nieruchomości rolnych i leśnych	57
§ 17. Scalanie i wymiana gruntów rolnych i leśnych	61
Rozdział 6. Opłaty adiacenckie	64
§ 18. Definicja opłaty adiacenckiej	64
§ 19. Opłata adiacencka ustalana w związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej	65
§ 20. Opłata adiacencka ustalana w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości	68
§ 21. Opłata adiacencka ustalana w związku z podziałem nieruchomości	70
Rozdział 7. Nieruchomości drogowe	73
Rozdział 8. Zabudowa nieruchomości	78
§ 22. Wiadomości ogólne	78
§ 23. Uczestnicy procesu budowlanego	80
§ 24. Pozwolenie na budowę	88
§ 25. Pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego	95
§ 26. Świadectwo charakterystyki energetycznej	98
§ 27. Warunki techniczne dla budynków i ich usytuowania	102
§ 28. Utrzymywanie obiektów budowlanych	107
Rozdział 9. Odrębna własność lokali	108
§ 29. Modele odrębnej własności lokali	108
I. Model własności lokalu połączonej z serwitutami	108
II. Model dualistyczny (klasyczny)	109
III. Model współwłasności szczególnego rodzaju (niewłaściwej własności lokalu)	111
§ 30. Geneza i ewolucja odrębnej własności lokali	112
I. Własność lokali w starożytności i wiekach średnich	112
II. Własność lokali na tle wielkich kodyfikacji XVIII i XIX w. .	112
III. Renesans odrębnej własności lokali w Europie okresu międzywojennego	115
IV. Własność lokali na ziemiach odrodzonego państwa polskiego	117
1. Ziemie byłego zaboru austriackiego	117
2. Ziemie byłego zaboru pruskiego	117
3. Kresy Wschodnie	118
4. Ziemie byłego Królestwa Kongresowego	118
V. Instytucjonalizacja odrębnej własności lokalu w 1934 r.	119
VI. Losy odrębnej własności lokali w latach 1945–1964	124
VII. Własność lokali pod rządami Kodeksu cywilnego	126
VIII. Odrębna własność lokalu w początkach gospodarki rynkowej	128
§ 31. Odrębna własność lokali we współczesnym prawie polskim	129
I. Ustawa o własności lokali z 1994 r.	129
II. Definicja lokalu	132

III. Udział w nieruchomości wspólnej	132
IV. Miejsca garażowe (postojowe)	134
V. Balkony i loggie	135
VI. Podział lokali na lokale mieszkalne i te o innym przeznaczeniu	137
VII. Samodzielność lokalu	138
VIII. Status prawny lokali niewyodrębnionych	139
IX. Powstanie odrębnej własności lokalu	143
1. Zagadnienia ogólne	143
2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu	144
3. Jednostronna czynność prawna właściciela nieruchomości	146
4. Umowa o wybudowanie lokalu i przeniesienie jego własności	146
5. Powstanie odrębnej własności lokalu <i>ex lege</i>	148
X. Pojęcie wspólnoty mieszkaniowej	149
XI. Charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej	152
XII. Ustanie odrębnej własności lokali	154
XIII. Losy odrębnej własności lokali po ustaniu użytkowania wieczystego	155
§ 32. Obrót lokalami mieszkalnymi i lokalami o innym przeznaczeniu	157
I. Specyfika obrotu nieruchomościami lokalowymi	157
II. Rozporządzenie prawem do lokalu przed wpisem jego własności do księgi wieczystej	159
Rozdział 10. Spółdzielcze prawa do lokali	162
§ 33. Geneza i ewolucja spółdzielczych praw do lokali w prawie polskim	162
I. Lokale spółdzielcze w okresie międzywojennym	162
II. Spółdzielczość mieszkaniowa po II wojnie światowej	165
III. Spółdzielczość mieszkaniowa po 1982 r.	170
IV. Nowe oblicze spółdzielczości mieszkaniowej po 2000 r.	171
§ 34. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	172
§ 35. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	174
§ 36. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu w budynkach spółdzielni mieszkaniowych	178
§ 37. Asymetryczna konwergencja praw do lokali	180
§ 38. Obrót spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali	184
§ 39. Niejasny charakter spółdzielczych własnościowych praw do lokali w budynkach na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym ..	185
Rozdział 11. Użytkowanie wieczyste	188
§ 40. Prawo zabudowy jako antenat użytkowania wieczystego	188
§ 41. Przedmiot, podmioty i treść użytkowania wieczystego	192
§ 42. Opłaty za użytkowanie wieczyste	194
§ 43. Wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego	200
§ 44. Nowe prawo zabudowy – uwagi <i>de lege ferenda</i>	201

§ 45. Przekształcenie użytkowania wieczystego we własność	204
§ 46. Specyfika obrotu użytkowaniem wieczystym	206
§ 47. Obrót użytkowaniem wieczystym przed jego wpisem w księdze wieczystej	207
Rozdział 12. Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi	209
§ 48. Katalog ograniczonych praw rzeczowych	209
§ 49. Użytkowanie	210
I. Przedmiot i treść użytkowania	210
II. Obowiązki stron	211
III. Użytkowanie przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne	213
IV. Specyfika użytkowania nieruchomości na zasadzie <i>timeshare</i>	215
§ 50. Służebności	215
I. Pojęcie i rodzaje służebności	215
II. Służebność gruntowa	218
III. Służebność osobista	223
IV. Służebność przesyłu	225
§ 51. Hipoteka	227
I. Wiadomości ogólne	227
II. Hipoteka umowna	232
III. Hipoteka łączna	234
IV. Specyfika zabezpieczenia wierzytelności hipoteką na udziale we współwłasności nieruchomości	236
V. Hipoteka przymusowa	239
VI. Hipoteka ustawowa	240
VII. Skutki zniesienia podziału hipoteki na zwykłą i kaucyjną ...	241
VIII. Rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym	242
IX. Wygaśnięcie hipoteki	243
X. Hipoteka zabezpieczająca odwrócony kredyt hipoteczny (uwagi <i>de lege ferenda</i>)	245
Rozdział 13. Umowy zobowiązujące i rozporządzające	249
§ 52. Prawa obligacyjne i rzeczowe związane ze stosunkami między ludźmi	249
§ 53. Prawa skuteczne bezwzględnie (<i>erga omnes</i>) i względnie (<i>inter partes</i>). Rozszerzona skuteczność niektórych praw obligacyjnych	250
§ 54. Skutki prawne umów zobowiązujących i rozporządzających	251
§ 55. Umowa warunkowa a umowa przedwstępna	255
§ 56. Kauzalność materialna i formalna	257
Rozdział 14. Akt notarialny jako szczególna forma czynności prawnej	259
§ 57. Geneza aktu notarialnego i jego rola w obrocie nieruchomościami	259

I. Przenoszenie własności nieruchomości na ziemiach byłego zaboru austriackiego	259
II. Przenoszenie własności nieruchomości na ziemiach byłego zaboru pruskiego	261
III. Przenoszenie własności nieruchomości na Kresach Wschodnich	261
IV. Przenoszenie własności nieruchomości na ziemiach byłego Królestwa Kongresowego	262
§ 58. Akt notarialny we współczesnym prawie polskim	265
§ 59. Tryb sporządzania aktu notarialnego	266
§ 60. Elementy aktu notarialnego	268
§ 61. Akt notarialny jako tytuł egzekucyjny w zakresie zapłaty ceny lub wydania nieruchomości	272
Rozdział 15. Dokumentowanie tytułu własności nieruchomości	274
§ 62. Odpisy z ksiąg wieczystych	274
§ 63. Zaświadczenia ze zbiorów dokumentów	276
§ 64. Wypisy aktów notarialnych	277
§ 65. Zaświadczenia wydawane przez spółdzielnie mieszkaniowe	278
§ 66. Akty własności ziemi	279
§ 67. Inne dokumenty potwierdzające prawo własności	281
Rozdział 16. Rodzaje umów w obrocie nieruchomościami	283
§ 68. Umowa sprzedaży nieruchomości	283
§ 69. Umowa zamiany nieruchomości	286
§ 70. Umowa darowizny nieruchomości	288
§ 71. Umowa o dożywocie	294
§ 72. Umowa o zniesienie współwłasności nieruchomości	297
§ 73. Umowa o dział spadku obejmującego nieruchomość	303
§ 74. Powiernicze (fiducyjne) nabycie nieruchomości	304
§ 75. Przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenie	306
§ 76. Wniesienie nieruchomości jako aportu do spółki	310
I. Zdolność aportowa	310
II. Nieruchomość jako aport do spółki cywilnej	310
III. Nieruchomość jako aport do spółki osobowej	311
IV. Nieruchomość jako aport do spółki kapitałowej	313
§ 77. Przeniesienie własności gospodarstwa rolnego w celu wykonania umowy z następcą	313
§ 78. Przekazanie gospodarstwa rolnego w celu uzyskania renty strukturalnej	315
§ 79. Umowa przekazania zbędnej nieruchomości w trybie przepisów Kodeksu cywilnego	316
§ 80. Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd	317
§ 81. Umowa <i>timeshare</i>	323
I. Pojęcie <i>timeshare</i>	323
II. Przedkontraktowe obowiązki informacyjne przedsiębiorcy ..	324

III. Przedmiotowa i podmiotowa strona umowy <i>timeshare</i>	326
IV. Treść, forma i charakter prawny umowy <i>timeshare</i>	327
V. Odstąpienie od umowy przez konsumenta	328
VI. Odpowiedzialność przedsiębiorcy za wadliwość przedmiotu świadczenia	329

Rozdział 17. Umowa przedwstępna w obrocie nieruchomościami

§ 82. Treść umowy przedwstępnej	331
§ 83. Zadek i zaliczka	334
§ 84. Forma umowy przedwstępnej	336

Rozdział 18. Umowa deweloperska

§ 85. Wiadomości wstępne	338
§ 86. Umowa deweloperska nową umową nazwaną	339
§ 87. Podmiotowa i przedmiotowa strona umowy deweloperskiej	340
§ 88. Tytuł dewelopera do gruntu	342
§ 89. Środki ochrony nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych	343
§ 90. Obowiązek sporządzenia prospektu informacyjnego	346
§ 91. Forma i treść umowy deweloperskiej	347
§ 92. Wpis roszczeń nabywcy w księdze wieczystej	350
§ 93. Odstąpienie od umowy deweloperskiej	351
§ 94. Wykonanie umowy deweloperskiej	352

Rozdział 19. Prawo pierwokupu, odkupu, wykupu, pierwszeństwa nabycia oraz nabycia za zapłatą równowartości pieniężnej

§ 95. Prawo pierwokupu nieruchomości	357
I. Pojęcie i charakter prawa pierwokupu nieruchomości	357
II. Skutki naruszenia przepisów o pierwokupie	360
III. Pierwokup na rzecz współwłaścicieli nieruchomości rolnej prowadzących gospodarstwo rolne na wspólnym gruncie wynikający z Kodeksu cywilnego	361
IV. Pierwokup na rzecz współuprawnionych do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wynikający z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	362
V. Pierwokup na rzecz gminy wynikający z ustawy o gospodarce nieruchomościami	365
VI. Pierwokup na rzecz gminy wynikający z ustawy o lasach ...	366
VII. Pierwokup na rzecz gminy wynikający z ustawy o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych	366
VIII. Pierwokup na rzecz gminy wynikający z ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych	367
IX. Pierwokup na rzecz jednostki samorządu terytorialnego wynikający z ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji	367

X. Pierwokup na rzecz Skarbu Państwa wynikający z ustawy o samorządzie województwa	368
XI. Pierwokup na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych wynikający z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego	368
XII. Pierwokup na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych wynikający z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa	369
XIII. Pierwokup na rzecz Lasów Państwowych wynikający z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa	369
XIV. Pierwokup na rzecz zarządzającego wynikający z ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych	370
XV. Pierwokup na rzecz podmiotów uprawnionych według ustawy o portach i przystaniach morskich	370
XVI. Pierwokup na rzecz parku narodowego	371
XVII. Pierwokup wynikający z ustawy o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej	371
§ 96. Prawo odkupu nieruchomości	371
§ 97. Prawo wykupu nieruchomości	373
§ 98. Prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości	373
§ 99. Prawo nabycia nieruchomości rolnej za zapłatą równowartości pieniężnej	374
Rozdział 20. Pełnomocnictwo i zgoda małżonka przy czynnościach prawnych dotyczących nieruchomości – treść, forma oraz zakres umocowania	376
§ 100. Pełnomocnictwo	376
§ 101. Zgoda małżonka	382
Rozdział 21. Księgi wieczyste i sposób ich prowadzenia	386
§ 102. Geneza instytucji księgi wieczystej	386
§ 103. Cel i ustrój ksiąg wieczystych	388
§ 104. Postępowanie wieczystoksięgowe	392
§ 105. Prawa jawne z księgi wieczystej	395
Rozdział 22. Ewidencja gruntów i budynków, kataster nieruchomości oraz zintegrowany system informacji o nieruchomościach (ZSIN) ..	402
Rozdział 23. Grunty warszawskie	409
§ 106. Cel wprowadzenia dekretu warszawskiego	409
§ 107. Istota regulacji dekretowej i jej skutki prawne	409
§ 108. Sytuacja byłych właścicieli i ich następców prawnych	411
Rozdział 24. Wspólnoty gruntowe	414
§ 109. Geneza wspólnot gruntowych	414
§ 110. Wspólnoty gruntowe we współczesnym prawie polskim	416

§ 111. Sprawowanie zarządu nad wspólnotą gruntową	417
§ 112. Rozporządzanie wspólnotami gruntowymi	418
Rozdział 25. Kształtowanie ustroju rolnego	419
Rozdział 26. Ochrona gruntów rolnych i leśnych	425
§ 113. Wiadomości ogólne	425
§ 114. Reglamentowanie zmian przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych	426
§ 115. Wyłączanie gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej	427
§ 116. Zapobieganie degradacji gruntów	427
§ 117. Rekultywacja i zagospodarowanie gruntów	428
Rozdział 27. Prawo sąsiedzkie	429
§ 118. Pojęcie prawa sąsiedzkiego	429
§ 119. Immisje i ich rodzaje	430
§ 120. Granice pomiędzy gruntami	436
§ 121. Przerastające gałęzie i korzenie	437
§ 122. Przekroczenie granic przy budowie	438
§ 123. Droga konieczna	441
Rozdział 28. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców	447
§ 124. Rys historyczny	447
§ 125. Regulacje współczesne	448
Rozdział 29. Rodzinne ogrody działkowe	452
§ 126. Wiadomości ogólne	452
§ 127. Zakładanie, funkcjonowanie i likwidacja rodzinnych ogrodów działkowych	454
§ 128. Prawa i obowiązki działkowców	456
Rozdział 30. Prawo do grobu	461
Rozdział 31. Zbywanie nieruchomości skarbowych i samorządowych	463
§ 129. Wiadomości wstępne	463
§ 130. Zasoby nieruchomości	464
§ 131. Sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu i w drodze bezpłatnej	465
§ 132. Udzielenie bonifikaty	466
Rozdział 32. Wywłaszczanie nieruchomości	470
§ 133. Uwagi ogólne	470
§ 134. Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości	474
§ 135. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości	475

Rozdział 33. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne	478
§ 136. Wiadomości ogólne	478
§ 137. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	479
§ 138. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	482
§ 139. Przypadki braku planu miejscowego	484
I. Decyzja o warunkach zabudowy	484
II. Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego	486
§ 140. Odszkodowanie dla właściciela lub użytkownika wieczystego	489
§ 141. Renta planistyczna	490
Rozdział 34. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami po deregulacji	495
§ 142. Istota pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i jego normatywna regulacja	495
§ 143. Treść i forma umowy pośrednictwa po deregulacji	496
§ 144. Umowy otwarte oraz umowy na wyłączność	498
§ 145. Ustanie stosunku pośrednictwa	503
§ 146. Negatywne skutki deregulacji zawodu pośrednika	506
Rozdział 35. Zarządzanie nieruchomościami po deregulacji	509
Rozdział 36. Rzeczoznawcy majątkowi	511
§ 147. Cele wyceny nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych	511
§ 148. Rodzaje wartości nieruchomości oraz sposoby jej określania	512
§ 149. Sposób wykonywania czynności zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych	517
§ 150. Tryb nadawania uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego	519
§ 151. Pozbawienie rzeczoznawcy uprawnień zawodowych	520
Rozdział 37. Egzekucja z nieruchomości	521
§ 152. Cel egzekucji z nieruchomości	521
§ 153. Zasady prowadzenia egzekucji z nieruchomości	521
§ 154. Uproszczona egzekucja z nieruchomości	526
§ 155. Egzekucja z nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym w administracji	526
Rozdział 38. Notariusz i jego rola w obrocie nieruchomościami	529
§ 156. Pozycja ustrojowa notariatu	529
§ 157. Taksa notarialna, czyli wynagrodzenie notariusza	532
§ 158. Notariusz jako płatnik podatków	534
§ 159. Prawa i obowiązki notariusza	534
Indeks rzeczowy	539