

Spis treści

Wykaz skrótów	17
Wstęp	21
ROZDZIAŁ I. Zarys ogólny problematyki	23
1. Nieruchomości – podstawowe pojęcia	23
2. Prawne pojęcie nieruchomości	26
3. Prawa do nieruchomości	27
3.1. Własność	28
3.2. Użytkowanie wieczyste	29
3.3. Ograniczone prawa rzeczowe	32
3.3.1. Użytkowanie	33
3.3.2. Służebność	34
3.3.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	35
3.3.4. Hipoteka	35
3.4. Współwłasność	36
4. Nabywanie i utrata praw do nieruchomości	38
4.1. Umowne nabycie własności	39
4.2. Dziedziczenie	40
4.3. Połączenie osób prawnych	40
4.4. Zasiedzenie	41
4.5. Połączenie i odłączenie	42
4.6. Zrzeczenie się własności	42
4.7. Nacjonalizacja	43
4.8. Wywłaszczenie	43
5. Ochrona praw do nieruchomości	43

6. Posiadanie nieruchomości	44
7. Dzierżenie nieruchomości	46
8. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców	46
9. Uprawnienia właścicieli nieruchomości pozostawionych za granicą	47
10. Postępowania sądowe dotyczące nieruchomości	48
11. Postępowania administracyjne dotyczące nieruchomości	49
11.1. Postępowanie administracyjne ogólne	49
11.2. Postępowanie podatkowe	49
11.3. Postępowanie w sprawie ustalenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego	50
ROZDZIAŁ II. Zbiory informacji o nieruchomościach	51
1. Księgi wieczyste	52
1.1. Ogólna charakterystyka ksiąg wieczystych	52
1.1.1. Pojęcie	52
1.1.2. Podstawy prawne	54
1.1.3. Zadania księgi wieczystej	55
1.1.4. Treść księgi wieczystej	56
1.1.5. Struktura księgi wieczystej	57
1.2. Prawnomaterialne zasady ksiąg wieczystych	58
1.3. Prowadzenie ksiąg wieczystych	68
1.3.1. Organy prowadzące księgi wieczyste	69
1.3.2. Postępowanie wieczystoksięgowe	69
1.3.3. Zasada formalnej jawności ksiąg wieczystych	72
1.3.4. Odpis księgi wieczystej	72
1.4. Prowadzenie ksiąg wieczystych w systemie informatycznym	73
1.4.1. Pojęcie systemu informatycznego	73
1.4.2. Struktura systemu informatycznego ksiąg wieczystych	74
2. Kataster nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków)	77
2.1. Pojęcie	77
2.2. Podstawy prawne	78
2.3. Zadania i zakres ewidencji gruntów i budynków	78
2.4. Prowadzenie ewidencji gruntów i budynków	79
2.4.1. Organy prowadzące	79
2.4.2. Ewidencja gruntów i budynków – elementy składowe	80
2.4.3. Zakładanie ewidencji gruntów i budynków	86
2.4.3.1. Źródła danych ewidencyjnych	86
2.4.3.2. Postępowanie w przedmiocie założenia ewidencji	89

2.4.3.3. Szczegółowy zakres informacji objętych ewidencją gruntów i budynków	91
2.4.3.4. Rejestr cen i wartości nieruchomości	93
2.5. Znaczenie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków i ich udostępnianie	93
2.5.1. Zasada jawności danych ewidencyjnych	93
2.5.2. Rodzaje i moc dokumentów wydanych na podstawie ewidencji gruntów i budynków	94
2.5.3. Znaczenie danych	96
2.6. Wymiana danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków . .	97
2.6.1. Aktualizacja danych ewidencyjnych	97
2.6.2. Weryfikacja danych ewidencyjnych	99
2.6.3. Modernizacja ewidencji	100
2.7. Ewidencja gruntów a kataster nieruchomości	103

ROZDZIAŁ III. Gospodarowanie nieruchomościami przez władze publiczne w Rzeczypospolitej Polskiej

1. Zasoby nieruchomości	105
1.1. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa	106
1.2. Gminny zasób nieruchomości	113
1.3. Zasoby nieruchomości powiatu i województwa samorządowego .	116
2. Obrót nieruchomościami Skarbu Państwa, województwa, powiatu lub gminy	116
2.1. Uwagi ogólne	116
2.2. Darowizna publiczna	118
2.3. Sprzedaż i oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste	120
2.3.1. Procedura bezprzetargowa	122
2.3.1.1. Prawo pierwszeństwa	128
2.3.1.2. Wyjątki od zasady nabycia bezprzetargowego . . .	132
2.3.1.3. Rokowania w ramach nabycia bezprzetargowego .	133
2.3.2. Przetarg	134
2.3.2.1. Zasady ogólne	134
2.3.2.2. Przetarg ustny nieograniczony	138
2.3.2.3. Przetarg ustny ograniczony	139
2.3.2.4. Przetarg pisemny nieograniczony	140
2.3.2.5. Przetarg pisemny ograniczony	143
2.3.3. Zakończenie przetargu	143
2.3.4. Umowa sprzedaży	146
2.3.5. Użytkowanie wieczyste	147

2.3.5.1. Umowa ustanawiająca użytkowanie wieczyste	147
2.3.5.2. Zasiedzenie	151
2.3.5.3. Wybrane przypadki wygaśnięcia prawa wieczystego użytkowania	154
2.4. Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd	156
2.4.1. Charakter prawny trwałego zarządu	156
2.4.2. Regulacje trwałego zarządu	163
2.5. Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne	171

ROZDZIAŁ IV. Scalenie, podział i wywłaszczenie

nieruchomości	176
1. Podział nieruchomości	176
2. Scalenie i ponowny podział nieruchomości	186
3. Wywłaszczenie nieruchomości	191
3.1. Istota wywłaszczenia	191
3.2. Odszkodowanie za wywłaszczenie	203
3.3. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości	209
3.4. Inne sposoby ograniczania praw rzeczowych	215

ROZDZIAŁ V. Planowanie i zagospodarowanie

przestrzenne	218
1. Geneza planowania przestrzennego	218
2. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne a prawo własności	220
3. Zasady planowania i zagospodarowania przestrzennego	221
4. System planowania przestrzennego	222
5. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	224
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	227
6.1. Zakres, treść i forma planów miejscowych	227
6.2. Procedura sporządzania i uchwalania planu miejscowego	231
6.3. Udział społeczeństwa w procedurze sporządzania planu miejscowego	234
6.4. Skutki prawne planu miejscowego	235
7. Ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	237
7.1. Decyzja o warunkach zabudowy	237
7.2. Postępowanie w sprawie decyzji o warunkach zabudowy	238

7.3. Skutki prawne	242
7.4. Inwestycje celu publicznego	244
8. Planowanie przestrzenne w województwie	247
9. Polityka przestrzenna państwa	249

ROZDZIAŁ VI. Gospodarowanie nieruchomościami

a prawo ochrony środowiska	251
1. Ochrona gruntów rolnych i leśnych oraz zadrzewień	252
1.1. Podstawy prawne ochrony gruntów rolnych i leśnych	252
1.2. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	253
1.3. Decyzja o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej i leśnej	257
1.4. Zezwolenie na usunięcie drzew i krzewów	259
2. Ograniczenia praw do nieruchomości związane z obszarami specjalnymi	261
2.1. Podstawy prawne	261
2.2. Tworzenie obszarów specjalnych	262
2.3. Rodzaje nakazów i zakazów obowiązujących na obszarach specjalnych	266
3. Wymagania prawa ochrony środowiska w stosunku do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko	272
3.1. Podstawy prawne	272
3.2. Postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko	272
3.3. Postępowanie w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz na obszar Natura 2000	274
3.4. Udział społeczeństwa w postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko	278
4. Ochrona środowiska w zagospodarowaniu przestrzennym	280

ROZDZIAŁ VII. Prawo budowlane

1. Porządek prawny budownictwa	282
2. Proces budowlany	286
3. Uczestnicy procesu budowlanego	287
3.1. Prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego	287
3.2. Uprawnienia budowlane	291
3.2.1. Specjalności uprawnień budowlanych	292
3.2.2. Samorządy zawodowe	294
3.3. Inwestor	296
3.4. Projektant	297

3.5. Kierownik budowy	299
3.6. Inspektor nadzoru inwestorskiego	301
4. Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych	303
4.1. Warunki uzyskania pozwolenia na budowę	303
4.2. Zgłoszenie	306
5. Realizacja robót budowlanych	307
6. Oddawanie do użytku obiektów budowlanych	309
7. Utrzymanie obiektów budowlanych	311
7.1. Okresowe kontrole obiektów budowlanych	311
7.2. Dokumentacja obiektu	315
7.3. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części	316
8. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego	317
8.1. Państwowy nadzór nad działalnością budowlaną	317
8.2. Zadania organów nadzoru budowlanego i administracji architektoniczno-budowlanej	318
9. Odpowiedzialność karna	320
ROZDZIAŁ VIII. Zarządzanie nieruchomościami	323
1. Geneza zarządzania nieruchomościami	323
2. Istota zarządzania nieruchomościami	324
2.1. Pojęcie zarządzania nieruchomościami	324
2.2. Prawne podstawy zarządzania nieruchomościami	326
3. Zasady zarządzania nieruchomościami wspólnymi	327
3.1. Zasady ogólne	327
3.2. Własność lokalu. Prawa i obowiązki właścicieli	330
3.3. Wspólnota mieszkaniowa	332
3.4. Duża wspólnota mieszkaniowa	335
4. Zawodowe zarządzanie nieruchomościami	338
4.1. Zarządca nieruchomości	338
4.2. Obowiązki i prawa zarządcy nieruchomości	339
4.3. Umowa o zarządzanie nieruchomością	344
4.4. Licencja zawodowa	346
5. Odpowiedzialność zarządcy nieruchomości	349
5.1. Odpowiedzialność zawodowa	349
5.2. Odpowiedzialność cywilna	351
5.3. Odpowiedzialność karna	352
ROZDZIAŁ IX. Spółdzielnie mieszkaniowe	354

1. Geneza i przegląd prawnych form korzystania z lokali w spółdzielniach mieszkaniowych	354
2. Istota spółdzielni mieszkaniowych	357
2.1. Podstawy prawne tworzenia i funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych	357
2.2. Definicja spółdzielni mieszkaniowej	358
2.3. Cel i przedmiot działalności spółdzielni mieszkaniowych	359
2.4. Pojęcie lokalu	361
2.5. Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej	362
3. Prawne formy korzystania z lokali w spółdzielniach mieszkaniowych	363
3.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	363
3.1.1. Istota	363
3.1.2. Ustanowienie i wygaśnięcie	364
3.1.3. Przekształcenie w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	368
3.1.4. Nabycie własności lokalu będącego przedmiotem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	370
3.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	373
3.2.1. Istota	374
3.2.2. Powstanie i wygaśnięcie	378
3.2.3. Nabycie własności lokalu będącego przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	381
3.2.4. Lokale o innym przeznaczeniu w spółdzielni mieszkaniowej	384
3.2.5. Prawo do domu jednorodzinnego	384
3.3. Najem lokalu w spółdzielni mieszkaniowej	386
3.4. Odrębna własność lokalu w spółdzielni mieszkaniowej	387
3.4.1. Istota	387
3.4.2. Powstanie odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej	388
ROZDZIAŁ X. Wycena nieruchomości	394
1. Definicja i rodzaje wartości nieruchomości	395
1.1. Wartość nieruchomości – regulacje prawne	395
1.1.1. Wartość rynkowa nieruchomości	396
1.1.2. Wartość odtworzeniowa nieruchomości	400
1.1.3. Wartość katastralna	402
1.1.4. Wartość bankowo-hipoteczna	402

2. Podstawowe etapy procesu wyceny nieruchomości do momentu opracowania redakcyjnego operatu szacunkowego	406
3. Prawne wymogi wyceny nieruchomości	407
3.1. Formalnoprawne uwarunkowania wyceny nieruchomości	409
3.1.1. Obowiązek dokonania profesjonalnej wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego (wycena obligatoryjna)	409
3.1.1.1. Wycena obligatoryjna ze względu na wymóg ochrony zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego oraz majątku tych podmiotów	409
3.1.1.2. Wycena obligatoryjna ze względu na wymóg ochrony praw właścicieli w przypadku wywłaszczenia lub ograniczenia prawa własności prywatnej oraz zapewnienia bezpieczeństwa wydatkowania środków publicznych w związku z wypłatą odszkodowań lub wykupem nieruchomości od właścicieli	423
3.1.1.3. Wycena obligatoryjna w celu ustalenia wartości katastralnej nieruchomości	431
3.1.2. Fakultatywne uczestnictwo rzeczoznawcy majątkowego w wycenie nieruchomości	432
3.1.3. Warunkowy udział rzeczoznawców w wycenie nieruchomości	433
3.2. Przypadki szczególne, w których prawo przewiduje konieczność wyceny nieruchomości z reguły przy fakultatywnym uczestnictwie rzeczoznawcy majątkowego	434
3.2.1. Wycena środków trwałych w przypadku komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych	434
3.2.2. Wycena nieruchomości w postępowaniu sądowym	435
3.2.3. Zasady określania wartości nieruchomości do innych celów	437
4. Określanie wartości nieruchomości (wycena nieruchomości) – charakterystyka podstawowych podejść, metod i technik wyceny nieruchomości	438
4.1. Zagadnienia ogólne	438
4.2. Określanie wartości rynkowej nieruchomości	441
4.2.1. Określanie wartości rynkowej nieruchomości w podejściu porównawczym	441

4.2.2. Określanie wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym	444
4.3. Określanie wartości odtworzeniowej nieruchomości w podejściu kosztowym	446
4.4. Określanie wartości nieruchomości w podejściu mieszanym	448
4.5. Określanie wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości	449
5. Cechy nieruchomości mające wpływ na jej wartość	450
5.1. Ustalenie stanu prawnego nieruchomości	450
5.2. Określenie innych cech nieruchomości mających wpływ na ich wartość	451
6. Operat szacunkowy	453
7. Rzeczoznawstwo majątkowe	457
7.1. Rzeczoznawstwo majątkowe jako działalność zawodowa	457
7.2. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych – Powszechno Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)	460
7.3. Kodeks Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych	462
8. Rzeczoznawstwo majątkowe w prawie Unii Europejskiej i w prawie międzynarodowym	463
8.1. Wycena nieruchomości i rzeczoznawstwo majątkowe w Niemczech	463
8.1.1. Wartość nieruchomości	465
8.1.2. Rzeczoznawstwo majątkowe	465
8.2. Wycena nieruchomości i rzeczoznawstwo majątkowe w Wielkiej Brytanii	475
8.2.1. Wycena nieruchomości	475
8.2.2. Rzeczoznawstwo majątkowe	476
9. Wycena nieruchomości i rzeczoznawstwo majątkowe w prawie europejskim i międzynarodowym	482
9.1. Wycena nieruchomości w prawie europejskim	482
9.1.1. Europejskie Standardy Wyceny	483
9.1.2. Rzeczoznawstwo majątkowe według Europejskich Standardów Wyceny	484
9.1.3. Zasady działalności rzeczoznawców majątkowych (EVS 3, pkt 5)	485
9.1.4. Europejska akredytacja rzeczoznawców i ich certyfikacja	485
9.2. Wycena nieruchomości i rzeczoznawstwo majątkowe w prawie międzynarodowym	486
9.2.1. Wycena nieruchomości	486
9.2.2. Rzeczoznawstwo majątkowe	488

ROZDZIAŁ XI. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	489
1. Rynek nieruchomości	489
1.1. Geneza pośrednictwa w obrocie nieruchomościami	490
1.2. Perspektywy rozwoju	492
2. Pojęcie i zakres pośrednictwa w obrocie nieruchomościami	494
2.1. Pośrednik	495
2.2. Czynności pośrednictwa	497
2.3. Umowa pośrednictwa	501
3. Licencja zawodowa	504
4. Odpowiedzialność pośrednika w obrocie nieruchomościami	508
4.1. Odpowiedzialność zawodowa	508
4.2. Odpowiedzialność cywilna	510
4.3. Odpowiedzialność karna	511
ROZDZIAŁ XII. Opodatkowanie nieruchomości i obrotu nieruchomościami	513
1. Podstawowe zagadnienia prawa podatkowego	513
1.1. Ustrojowe aspekty podatku	513
1.2. Pojęcie i konstrukcja podatku	514
1.3. Klasyfikacja podatków	515
1.4. Opodatkowanie nieruchomości w systemie podatkowym	516
2. Podatki majątkowe od władania nieruchomością	517
2.1. Charakterystyka opodatkowania nieruchomości w Polsce	517
2.2. Podatek od nieruchomości	518
2.3. Podatek rolny	522
2.4. Podatek leśny	527
3. Opodatkowanie obrotu nieruchomościami	530
3.1. Podatek od czynności cywilnoprawnych	530
3.2. Podatek dochodowy od osób fizycznych	536
3.3. Podatek dochodowy od osób prawnych	540
3.4. Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych	542
3.5. Podatek od towarów i usług	543
3.6. Podatek od spadków i darowizn	548
ROZDZIAŁ XIII. Ochrona nieruchomości zabytkowych	554
1. Rola prawa w ochronie zabytków	554
2. Geneza prawnej ochrony zabytków w Polsce	555
3. Miejsce ochrony nieruchomości zabytkowych w systemie prawa	557
4. Cele ochrony zabytków	559

5. Charakterystyka nieruchomości zabytkowych	561
5.1. Dobro kultury a zabytek	561
5.2. Wartość zabytku	562
5.3. Nieruchomości zabytkowe. Pojęcie i klasyfikacja	563
5.4. Pojęcia związane z nieruchomościami zabytkowymi	565
5.5. Pojęcia związane z utrzymaniem nieruchomości zabytkowych	567
6. Formy ochrony nieruchomości zabytkowych	569
6.1. Rejestr zabytków. Ewidencja zabytków	570
6.2. Pomnik historii	575
6.3. Park kulturowy	576
6.4. Ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzjach określających sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu, wydawanych w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	577
7. Zagospodarowanie i użytkowanie zabytków nieruchomych	579
7.1. Obowiązki użytkownika nieruchomości zabytkowej	580
7.2. Uprawnienia użytkownika nieruchomości zabytkowej	583
7.3. Obrót nieruchomościami zabytkowymi	586
8. Administracja ochrony zabytków	587
8.1. Organizacja organów ochrony	587
8.1.1. Minister właściwy do spraw kultury i dziedzictwa narodowego	588
8.1.2. Generalny Konserwator Zabytków	590
8.1.3. Wojewoda	591
8.1.4. Wojewódzki konserwator zabytków	592
8.1.5. Organy jednostek samorządu terytorialnego	595
8.1.6. Społeczni opiekunowie zabytków	596
8.2. Nadzór konserwatorski	597
9. Odpowiedzialność karna w zakresie ochrony zabytków	602
ROZDZIAŁ XIV. Administracyjnoprawne aspekty reprivatyzacji	604
1. Pojęcie i cele reprivatyzacji	604
2. Proces reprivatyzacji	605
2.1. Zakres obecnie prowadzonych działań reprivatyzacyjnych	605
2.2. Globalne aspekty administracyjnoprawne procesu reprivatyzacji	607
2.2.1. Charakter administracyjnoprawny nacjonalizacji	610
2.2.2. Postępowanie administracyjne zmierzające do weryfikacji legalności wydanych decyzji administracyjnych	611

2.2.3. Uwłaszczenie lub komunalizacja mienia, w odniesieniu do którego wydano wadliwe decyzje nacjonalizacyjne . . .	612
2.3. Procedury administracyjne stosowane w małej reprivatyzacji . .	613
2.3.1. Przesłanki umożliwiające podjęcie działań reprivatyzacyjnych	613
2.3.2. Wznowienie postępowania	615
2.3.3. Stwierdzenie nieważności decyzji	618
2.3.4. Podstawowa przesłanka stwierdzenia nieważności decyzji	619
2.3.5. Nieodwracalność skutków prawnych	622
2.3.6. Właściwość organów	624
2.3.7. Skutki eliminacji z obrotu prawnego decyzji nacjonalizacyjnej	625
Bibliografia	629
Indeks rzeczowy	639