

Spis treści

Wprowadzenie	V
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	7
Rozdział 2. Prawo własności nieruchomości	8
§ 4. Pojęcie własności i jej ograniczenia	8
§ 5. Moment przejścia własności nieruchomości	12
§ 6. Charakter wpisu własności nieruchomości do księgi wieczystej	14
§ 7. Ochrona własności nieruchomości	15
I. Konstytucyjna i cywilistyczna ochrona własności	15
II. Ochrona własności w trybie roszczeń petytoryjnych	16
III. Roszczenia uzupełniające	18
Rozdział 3. Posiadanie, dzierżenie oraz władztwo prekaryjne nad nieruchomością	19
§ 8. Posiadanie nieruchomości	19
§ 9. Dzierżenie nieruchomości	23
§ 10. Władztwo prekaryjne nad nieruchomością	23
Rozdział 4. Zasiedzenie i przemilczenie	24
§ 11. Zasiedzenie	24
§ 12. Przemilczenie	31
Rozdział 5. Podziały nieruchomości	33
§ 13. Rodzaje podziału nieruchomości	33
I. Podział geodezyjny nieruchomości (ewidencyjny, administracyjny)	33
II. Podział prawny nieruchomości (cywilny, własnościowy)	38
III. Podział wieczystoksięgowy	40
IV. Podział nieruchomości do korzystania (<i>quoad usum</i>)	40

§ 14. Tryby podziału nieruchomości	48
§ 15. Specyfika podziału nieruchomości nierolnych i nieleśnych	49
§ 16. Scalenie i podział nieruchomości nierolnych i nieleśnych	56
I. Procedura pełna	56
II. Procedura uproszczona	60
§ 17. Specyfika podziału nieruchomości rolnych i leśnych	61
§ 18. Scalanie i wymiana gruntów rolnych i leśnych	65
Rozdział 6. Opłaty adiacenckie	69
§ 19. Definicja opłaty adiacenckiej	69
§ 20. Opłata adiacencka ustalana w związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej	70
§ 21. Opłata adiacencka ustalana w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości	74
§ 22. Opłata adiacencka ustalana w związku z podziałem nieruchomości	75
Rozdział 7. Nieruchomości drogowe	78
Rozdział 8. Zabudowa nieruchomości	83
§ 23. Wiadomości ogólne	83
§ 24. Uczestnicy procesu budowlanego	85
§ 25. Pozwolenie na budowę	93
§ 26. Pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego	101
§ 27. Świadectwo charakterystyki energetycznej	103
§ 28. Warunki techniczne dla budynków i ich usytuowania	107
§ 29. Utrzymywanie obiektów budowlanych	112
Rozdział 9. Odrębna własność lokali	114
§ 30. Modele odrębnej własności lokali	114
I. Model własności lokalu połączonej z serwitutami	115
II. Model dualistyczny (klasyczny)	115
III. Model współwłasności szczególnego rodzaju (niewłaściwej własności lokalu)	117
§ 31. Geneza i ewolucja odrębnej własności lokali	118
I. Własność lokali w starożytności i wiekach średnich	118
II. Własność lokali na tle wielkich kodyfikacji XVIII i XIX w.	119
III. Renesans odrębnej własności lokali w Europie okresu międzywojennego	122
IV. Własność lokali na ziemiach odrodzonego państwa polskiego	123
1. Ziemie byłego zaboru austriackiego	123
2. Ziemie byłego zaboru pruskiego	124
3. Kresy Wschodnie	124
4. Ziemie byłego Królestwa Kongresowego	125
V. Instytucjonalizacja odrębnej własności lokalu w 1934 r.	125

VI. Losy odrębnej własności lokali w latach 1945–1964	130
VII. Własność lokali pod rządami Kodeksu cywilnego	132
VIII. Odrębna własność lokalu w początkach gospodarki rynkowej ...	134
§ 32. Odrębna własność lokali we współczesnym prawie polskim	135
I. Ustawa o własności lokali z 1994 r.	135
II. Definicja lokalu	138
III. Udział w nieruchomości wspólnej	139
IV. Miejsca garażowe (postojowe)	140
V. Balkony i loggie	141
VI. Podział lokali na lokale mieszkalne i te o innym przeznaczeniu	144
VII. Samodzielność lokalu	144
VIII. Status prawny lokali niewyodrębnionych	146
IX. Powstanie odrębnej własności lokalu	150
1. Zagadnienia ogólne	150
2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu	150
3. Jednostronna czynność prawna właściciela nieruchomości ...	152
4. Umowa o wybudowanie lokalu i przeniesienie jego własności	153
5. Powstanie odrębnej własności lokalu <i>ex lege</i>	154
X. Pojęcie wspólnoty mieszkaniowej	155
XI. Charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej	159
XII. Ustanie odrębnej własności lokali	162
XIII. Losy odrębnej własności lokali po ustaniu użytkowania wieczystego	163
§ 33. Obrót lokalami mieszkalnymi i lokalami o innym przeznaczeniu	165
I. Specyfika obrotu nieruchomościami lokalowymi	165
II. Rozporządzenie prawem do lokalu przed wpisem jego własności do księgi wieczystej	166
Rozdział 10. Spółdzielcze prawa do lokali	170
§ 34. Geneza i ewolucja spółdzielczych praw do lokali w prawie polskim	170
I. Lokale spółdzielcze w okresie międzywojennym	170
II. Spółdzielczość mieszkaniowa po II wojnie światowej	173
III. Spółdzielczość mieszkaniowa po 1982 r.	178
IV. Nowe oblicze spółdzielczości mieszkaniowej po 2000 r.	179
§ 35. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	180
§ 36. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	182
§ 37. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu w budynkach spółdzielni mieszkaniowych	186
§ 38. Asymetryczna konwergencja praw do lokali	188
§ 39. Obrót spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali	192
§ 40. Niejasny charakter spółdzielczych własnościowych praw do lokali w budynkach na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym	193

Rozdział 11. Użytkowanie wieczyste	197
§ 41. Prawo zabudowy jako antenat użytkowania wieczystego	197
§ 42. Przedmiot, podmioty i treść użytkowania wieczystego	201
§ 43. Opłaty za użytkowanie wieczyste	203
§ 44. Wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego	210
§ 45. Nowe prawo zabudowy – uwagi <i>de lege ferenda</i>	211
§ 46. Przekształcenie użytkowania wieczystego we własność	213
§ 47. Specyfika obrotu użytkowaniem wieczystym	216
§ 48. Obrót użytkowaniem wieczystym przed jego wpisem w księdze wieczystej	216
§ 49. Wyzbycie się użytkowania wieczystego	218
Rozdział 12. Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi	221
§ 50. Katalog ograniczonych praw rzeczowych	221
§ 51. Użytkowanie	222
I. Przedmiot i treść użytkowania	222
II. Obowiązki stron	224
III. Użytkowanie przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne	225
IV. Specyfika użytkowania nieruchomości na zasadzie <i>timeshare</i> ...	227
§ 52. Służebności	228
I. Pojęcie i rodzaje służebności	228
II. Służebność gruntowa	231
III. Służebność osobista	236
IV. Służebność przesyłu	237
§ 53. Hipoteka	242
I. Wiadomości ogólne	242
II. Hipoteka umowna	246
III. Hipoteka łączna	249
IV. Specyfika zabezpieczenia wierzytelności hipoteką na udziale we współwłasności nieruchomości	250
V. Hipoteka przymusowa	254
VI. Hipoteka ustawowa	256
VII. Skutki zniesienia podziału hipoteki na zwykłą i kaucyjną	257
VIII. Rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym	258
IX. Wygaśnięcie hipoteki	259
X. Hipoteka zabezpieczająca odwrócony kredyt hipoteczny	260
Rozdział 13. Akt notarialny jako szczególna forma czynności prawnej	267
§ 54. Geneza aktu notarialnego i jego rola w obrocie nieruchomościami ...	267
I. Przenoszenie własności nieruchomości na ziemiach byłego zaboru austriackiego	267
II. Przenoszenie własności nieruchomości na ziemiach byłego zaboru pruskiego	269

III. Przenoszenie własności nieruchomości na Kresach Wschodnich	270
IV. Przenoszenie własności nieruchomości na ziemiach byłego Królestwa Kongresowego	271
§ 55. Akt notarialny we współczesnym prawie polskim	274
§ 56. Tryb sporządzania aktu notarialnego	275
§ 57. Elementy aktu notarialnego	278
§ 58. Akt notarialny jako tytuł egzekucyjny w zakresie zapłaty ceny lub wydania nieruchomości	282
Rozdział 14. Dokumentowanie tytułu własności nieruchomości	284
§ 59. Odpisy z ksiąg wieczystych	284
§ 60. Zaświadczenia ze zbiorów dokumentów	286
§ 61. Wypisy aktów notarialnych	287
§ 62. Zaświadczenia wydawane przez spółdzielnie mieszkaniowe	288
§ 63. Akty własności ziemi	290
§ 64. Inne dokumenty potwierdzające prawo własności	291
Rozdział 15. Umowy zobowiązujące i rozporządzające	293
§ 65. Prawa obligacyjne i rzeczowe związane ze stosunkami między ludźmi	293
§ 66. Prawa skuteczne bezwzględnie (<i>erga omnes</i>) i względnie (<i>inter partes</i>). Rozszerzona skuteczność niektórych praw obligacyjnych	294
§ 67. Skutki prawne umów zobowiązujących i rozporządzających	295
§ 68. Umowa warunkowa a umowa przedwstępna	299
§ 69. Kauzalność materialna i formalna	301
§ 70. Rozwiązanie umowy przenoszącej własność nieruchomości	302
Rozdział 16. Umowa przedwstępna w obrocie nieruchomościami	306
§ 71. Treść umowy przedwstępnej	306
§ 72. Zadatek i zaliczka	309
§ 73. Forma umowy przedwstępnej	312
Rozdział 17. Umowa sprzedaży nieruchomości	313
Rozdział 18. Umowa zamiany nieruchomości	317
Rozdział 19. Umowa darowizny nieruchomości	320
§ 74. Wiadomości ogólne	320
§ 75. Darowizna z poleceniem i obciążliwa	321
§ 76. Darowizna pomiędzy małżonkami	324
§ 77. Darowizna na rzecz małoletniego dziecka	325
§ 78. Zaliczenie darowizny na schedę spadkową	326
§ 79. Odwołanie darowizny	327
§ 80. Darowizna na wypadek śmierci (<i>donatio mortis causa</i>)	328

Rozdział 20. Umowa o dożywocie	331
Rozdział 21. Umowa o zniesienie współwłasności nieruchomości	334
Rozdział 22. Umowa o dział spadku obejmującego nieruchomości	342
Rozdział 23. Powiernicze (fiducyjne) nabycie nieruchomości	344
Rozdział 24. Przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenie	346
Rozdział 25. Wniesienie nieruchomości jako aportu do spółki	350
§ 81. Zdolność aportowa	350
§ 82. Nieruchomość jako aport do spółki cywilnej	350
§ 83. Nieruchomość jako aport do spółki osobowej	351
§ 84. Nieruchomość jako aport do spółki kapitałowej	353
Rozdział 26. Przeniesienie własności gospodarstwa rolnego w celu wykonania umowy z następcą	355
Rozdział 27. Przekazanie gospodarstwa rolnego w celu uzyskania renty strukturalnej	358
Rozdział 28. Umowa przekazania zbędnej nieruchomości w trybie przepisów Kodeksu cywilnego	359
Rozdział 29. Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd	362
Rozdział 30. Umowa <i>timeshare</i>	368
§ 85. Pojęcie <i>timeshare</i>	368
§ 86. Przedkontraktowe obowiązki informacyjne przedsiębiorcy	369
§ 87. Przedmiotowa i podmiotowa strona umowy <i>timeshare</i>	371
§ 88. Treść, forma i charakter prawny umowy <i>timeshare</i>	372
§ 89. Odstąpienie od umowy przez konsumenta	374
§ 90. Odpowiedzialność przedsiębiorcy za wadliwość przedmiotu świadczenia	375
Rozdział 31. Umowa deweloperska	377
§ 91. Wiadomości wstępne	377
§ 92. Umowa deweloperska nową umową nazwaną	378
§ 93. Podmiotowa i przedmiotowa strona umowy deweloperskiej	379
§ 94. Tytuł dewelopera do gruntu	381
§ 95. Środki ochrony nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych	382
§ 96. Obowiązek sporządzenia prospektu informacyjnego	385
§ 97. Forma i treść umowy deweloperskiej	386
§ 98. Wpis roszczeń nabywcy w księdze wieczystej	392
§ 99. Odstąpienie od umowy deweloperskiej	393
§ 100. Wykonanie umowy deweloperskiej	394

Rozdział 32. Najem i dzierżawa nieruchomości	399
§ 101. Umowa najmu	399
§ 102. Umowa dzierżawy	408
Rozdział 33. Prawo pierwokupu, odkupu, wykupu, pierwszeństwa nabycia oraz nabycia za zapłatą równowartości pieniężnej	410
§ 103. Prawo pierwokupu nieruchomości	410
I. Pojęcie i charakter prawa pierwokupu nieruchomości	410
II. Skutki naruszenia przepisów o pierwokupie	413
III. Pierwokup na rzecz współwłaścicieli nieruchomości rolnej prowadzących gospodarstwo rolne na wspólnym gruncie wynikający z Kodeksu cywilnego	414
IV. Pierwokup na rzecz współuprawnionych do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wynikający z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	415
V. Pierwokup na rzecz gminy wynikający z ustawy o gospodarce nieruchomościami	418
VI. Pierwokup na rzecz gminy wynikający z ustawy o lasach	419
VII. Pierwokup na rzecz gminy wynikający z ustawy o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych	420
VIII. Pierwokup na rzecz gminy wynikający z ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych	420
IX. Pierwokup na rzecz jednostki samorządu terytorialnego wynikający z ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji	420
X. Pierwokup na rzecz Skarbu Państwa wynikający z ustawy o samorządzie województwa	421
XI. Pierwokup na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych wynikający z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego	421
XII. Pierwokup na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych wynikający z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa	422
XIII. Pierwokup na rzecz Lasów Państwowych wynikający z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa	423
XIV. Pierwokup na rzecz zarządzającego wynikający z ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych	423
XV. Pierwokup na rzecz podmiotów uprawnionych według ustawy o portach i przystaniach morskich	423
XVI. Pierwokup na rzecz parku narodowego	424
XVII. Pierwokup wynikający z ustawy o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej	424
§ 104. Prawo odkupu nieruchomości	425
§ 105. Prawo wykupu nieruchomości	426
§ 106. Prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości	427

§ 107. Prawo nabycia nieruchomości rolnej za zapłatą równowartości pieniężnej	428
Rozdział 34. Pełnomocnictwo i zgoda małżonka przy czynnościach prawnych dotyczących nieruchomości – treść, forma oraz zakres umocowania	429
§ 108. Pełnomocnictwo	429
§ 109. Zgoda małżonka	435
Rozdział 35. Nabycie nieruchomości w drodze spadkobrania	441
§ 110. Ogólne wiadomości o dziedziczeniu	441
§ 111. Przyjęcie lub odrzucenie spadku	444
§ 112. Dokument potwierdzający nabycie spadku	445
§ 113. Zapis zwykły	446
§ 114. Zapis windykacyjny	447
Rozdział 36. Księgi wieczyste i sposób ich prowadzenia	449
§ 115. Geneza instytucji księgi wieczystej	449
§ 116. Cel i ustrój ksiąg wieczystych	451
§ 117. Postępowanie wieczystoksięgowe	455
§ 118. Prawa jawne z księgi wieczystej	458
Rozdział 37. Ewidencja gruntów i budynków, kataster nieruchomości oraz zintegrowany system informacji o nieruchomościach (ZSIN) ..	467
Rozdział 38. Grunty warszawskie	474
§ 119. Cel wprowadzenia dekretu warszawskiego	474
§ 120. Istota regulacji dekretowej i jej skutki prawne	474
§ 121. Sytuacja byłych właścicieli i ich następców prawnych	476
Rozdział 39. Wspólnoty gruntowe	479
§ 122. Geneza wspólnot gruntowych	479
§ 123. Wspólnoty gruntowe we współczesnym prawie polskim	481
§ 124. Sprawowanie zarządu nad wspólnotą gruntową	483
§ 125. Rozporządzanie wspólnotami gruntowymi	483
Rozdział 40. Kształtowanie ustroju rolnego	485
Rozdział 41. Ochrona gruntów rolnych i leśnych	491
§ 126. Wiadomości ogólne	491
§ 127. Reglamentowanie zmian przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych ...	492
§ 128. Wyłączanie gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej	493
§ 129. Zapobieganie degradacji gruntów	493
§ 130. Rekułtywacja i zagospodarowanie gruntów	494
Rozdział 42. Prawo sąsiedzkie	495
§ 131. Pojęcie prawa sąsiedzkiego	495

§ 132. Immisje i ich rodzaje	496
§ 133. Granice pomiędzy gruntami	502
§ 134. Przerastające gałęzie i korzenie	503
§ 135. Przekroczenie granic przy budowie	504
§ 136. Droga konieczna	507
Rozdział 43. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców	513
§ 137. Rys historyczny	513
§ 138. Regulacje współczesne	514
Rozdział 44. Rodzinne ogrody działkowe	518
§ 139. Wiadomości ogólne	518
§ 140. Zakładanie, funkcjonowanie i likwidacja rodzinnych ogrodów działkowych	520
§ 141. Prawa i obowiązki działkowców	522
Rozdział 45. Prawo do grobu	527
Rozdział 46. Zbywanie nieruchomości skarbowych i samorządowych ...	529
§ 142. Wiadomości wstępne	529
§ 143. Zasoby nieruchomości	530
§ 144. Sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu i w drodze bezprzetargowej	531
§ 145. Udzielenie bonifikaty	532
Rozdział 47. Wywłaszczanie nieruchomości	536
§ 146. Uwagi ogólne	536
§ 147. Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości	541
§ 148. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości	542
Rozdział 48. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne	544
§ 149. Wiadomości ogólne	544
§ 150. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	545
§ 151. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	548
§ 152. Przypadki braku planu miejscowego	550
I. Decyzja o warunkach zabudowy	550
II. Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego	552
§ 153. Odszkodowanie dla właściciela lub użytkownika wieczystego	555
§ 154. Renta planistyczna	556
Rozdział 49. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami po deregulacji	561
§ 155. Istota pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i jego normatywna regulacja	561
§ 156. Treść i forma umowy pośrednictwa po deregulacji	562

§ 157. Umowy otwarte oraz umowy na wyłączność	564
§ 158. Ustanie stosunku pośrednictwa	569
§ 159. Negatywne skutki deregulacji zawodu pośrednika	572
Rozdział 50. Zarządzanie nieruchomościami po deregulacji	575
Rozdział 51. Wycena nieruchomości	577
§ 160. Cele wyceny nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych	577
§ 161. Rodzaje wartości nieruchomości oraz sposoby jej określania	578
§ 162. Sposób wykonywania czynności zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych	583
§ 163. Tryb nadawania uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego	585
§ 164. Pozbawienie rzeczoznawcy uprawnień zawodowych	586
Rozdział 52. Egzekucja z nieruchomości	587
§ 165. Cel egzekucji z nieruchomości	587
§ 166. Zasady prowadzenia egzekucji z nieruchomości	587
§ 167. Uproszczona egzekucja z nieruchomości	592
§ 168. Egzekucja z nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym w administracji	592
Rozdział 53. Notariusz i jego rola w obrocie nieruchomościami	596
§ 169. Pozycja ustrojowa notariatu	596
§ 170. Taksa notarialna, czyli wynagrodzenie notariusza	599
§ 171. Notariusz jako płatnik podatków	602
§ 172. Prawa i obowiązki notariusza	602
Indeks rzeczowy	607