

Spis treści

Wykaz skrótów	11
Wstęp	13
ROZDZIAŁ I. Treść prawa własności w ujęciu Kodeksu cywilnego	17
1. Uwagi wstępne	17
2. Podstawowe rodzaje własności	19
3. Współwłasność	23
3.1. Uwagi wstępne	23
3.2. Współwłasność ułamkowa	24
3.3. Współwłasność przymusowa	26
3.4. Wspólność majątku spadkowego	27
3.5. Współwłasność łączna	28
3.6. Wspólnoty gruntowe	29
3.7. Zniesienie współwłasności	36
4. Nieruchomość jako przedmiot majątku wspólnego małżonków	43
4.1. Uwagi wstępne	43
4.2. Ustawowy ustroj majątkowy	44
4.2.1. Majątek wspólny	44
4.2.2. Majątek osobisty	52
4.3. Umowne ustroje majątkowe	53
4.3.1. Uwagi wstępne	53
4.3.2. Wspólność majątkowa	55
4.3.3. Rozdzielność majątkowa	56
4.4. Przymusowy ustroj majątkowy	57
4.5. Przepisy przejściowe ustawy z 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw	58
5. Dowody własności nieruchomości	59
ROZDZIAŁ II. Nieruchomości	70
1. Uwagi wstępne	70
2. Nieruchomości gruntowe	71
2.1. Definicje	71
2.2. Nieruchomości rolne i lasy	76
2.3. Rodzinne gospodarstwo rolne	79
2.4. Nieruchomości cmentarne	80

3. Nieruchomości budynkowe	81
4. Nieruchomości lokalowe	85
5. Części składowe nieruchomości	88
6. Przynależności nieruchomości	94
ROZDZIAŁ III. Prawo sąsiedzkie	96
1. Zakłócanie korzystania z nieruchomości	96
1.1. Uwagi wstępne	96
1.2. Immisje	97
1.3. Kryteria zakłóceń i znaczenie ustawowych norm dopuszczalnych zakłóceń	99
1.4. Środki obrony przed zakłóceniami	105
1.5. Zbieg przepisów	106
2. Droga konieczna do drogi publicznej i budynków gospodarskich	109
2.1. Przesłanki ustanowienia służebności drogi koniecznej	109
2.2. Dostęp do sieci	114
2.3. Sposób ustanowienia służebności drogi koniecznej	118
2.4. Zmiana treści, zniesienie i wygaśnięcie służebności drogi koniecznej	119
2.5. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej	120
2.6. Droga konieczna jako służebność osobista	121
3. Służebność przesyłu	122
4. Roboty ziemne na sąsiedniej nieruchomości	124
4.1. Uwagi wstępne	124
4.2. Przygraniczne drzewa i owoce	125
5. Przekroczenie granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia	126
5.1. Przesłanki roszczenia z art. 151 k.c.	126
5.2. Zbieg przepisów i konkurencja roszczeń	129
5.3. Ustanowienie służebności gruntowej	131
5.4. Realizacja roszczenia o wykup	132
6. Wznowienie granic i rozgraniczenie nieruchomości	133
6.1. Wznowienie granic	133
6.2. Rozgraniczenie nieruchomości	135
6.2.1. Uwagi wstępne	135
6.2.2. Postępowanie w sprawie rozgraniczenia nieruchomości	136
6.2.3. Kryteria rozgraniczenia	139
6.2.4. Wykonanie orzeczenia sądu o rozgraniczeniu	144
6.2.5. Urządzenia znajdujące się na granicy gruntów sąsiadujących	145
7. Scalanie i wymiana gruntów	147
8. Stosunki sąsiedzkie w świetle regulacji umownych	151
8.1. Uwagi wstępne	151
8.2. Służebności gruntowe	152
8.2.1. Rodzaje służebności gruntowych	152
8.2.2. Ustanowienie służebności gruntowych	158
8.2.3. Zakres i sposób wykonywania służebności	159
8.2.4. Wpływ podziału nieruchomości na zakres i istnienie służebności ...	160
8.2.5. Zmiana służebności gruntowej wskutek ważnej potrzeby gospodarczej	161

8.2.6. Wygaśnięcie i zniesienie służebności gruntowej	163
8.2.7. Zasiedzenie służebności gruntowych	165
8.3. Służebności osobiste	171
ROZDZIAŁ IV. Nabywanie własności nieruchomości	175
1. Sposoby nabycia	175
2. Umowa przeniesienia własności	179
2.1. Konstrukcja umowy o przeniesienie własności	179
2.2. Forma umowy	187
2.3. Modyfikacja umowy	191
2.4. Wpływ upadku umowy zobowiązującej na umowę rozporządzającą	192
2.5. Odstąpienie od umowy przenoszącej własność	193
2.6. Rozwiązanie umowy przenoszącej własność	197
3. Zasiedzenie nieruchomości	200
3.1. Uwagi wstępne	200
3.2. Przedmiot zasiedzenia	201
3.3. Posiadanie jako przesłanka zasiedzenia	207
3.4. Upływ czasu	214
3.5. Przesłanki dobrej i złej wiary	217
3.6. Bieg terminu zasiedzenia	220
3.7. Stwierdzenie zasiedzenia	227
3.8. Skutki zasiedzenia	230
3.9. Przemilczenie	231
3.10. Nabycie nieruchomości w drodze egzekucji	232
3.11. Inne sposoby nabywania nieruchomości	234
ROZDZIAŁ V. Ekspektatywa nabycia własności	236
ROZDZIAŁ VI. Korzystanie z nieruchomości	242
1. Uwagi wstępne	242
2. Zarząd wspólną nieruchomości	244
3. Podział nieruchomości do odrębnego korzystania	248
4. Posiadanie	251
4.1. Pojęcie posiadania	251
4.2. Przedmiot posiadania	252
4.3. Rodzaje posiadania	254
4.4. Współposiadanie	256
4.5. Ochrona posiadania	258
ROZDZIAŁ VII. Rozporządzanie nieruchomością	261
1. Uwagi wstępne	261
2. Podział nieruchomości	263
3. Przekazanie gospodarstwa rolnego następcy	265
4. Przewłaszczenie na zabezpieczenie	277
5. Rozporządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego	280
5.1. Uregulowania normatywne	280

5.2. Zasoby nieruchomości	281
5.3. Formy prawne gospodarowania nieruchomościami	284
5.4. Właściwość organów	288
6. Obciążanie nieruchomości – prawa rzeczowe ograniczone	289
6.1. Uwagi wstępne	289
6.2. Użytkowanie nieruchomości	292
6.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	299
6.4. Hipoteka	302
6.4.1. Funkcja i powstanie hipoteki	302
6.4.2. Konstrukcja hipoteki	305
6.4.3. Zabezpieczona wierzytelność	307
6.4.4. Przedmiot obciążenia hipoteką	310
6.4.5. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej	313
6.4.6. Hipoteka przymusowa	314
6.4.7. Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego	315
6.4.8. Rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym	316
6.5. Użytkowanie wieczyste jako obciążenie nieruchomości	317
7. Wyzbycie się własności nieruchomości	318
ROZDZIAŁ VIII. Ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości) ...	320
ROZDZIAŁ IX. Księgi wieczyste jako rejestr stanu prawnego nieruchomości ..	325
1. Funkcja i struktura księgi wieczystej	325
2. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych	327
3. Niezgodność stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym	332
4. Pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych	334
ROZDZIAŁ X. Petytoryjna ochrona własności	336
1. Uwagi wstępne	336
2. Roszczenie windykacyjne	340
3. Roszczenie negatoryjne	341
4. Roszczenia uzupełniające	343
5. Roszczenia z tytułu budowy na cudzym gruncie	351
5.1. Uprawnienia na podstawie art. 231 k.c.	351
5.2. Samoistne posiadanie	354
5.3. Dobra wiara samoistnego posiadacza	356
5.4. Wzniesienie budynku lub innego urządzenia	359
5.5. Wynagrodzenie	361
5.6. Roszczenia właściciela	361
5.7. Dochodzenie roszczenia	363
ROZDZIAŁ XI. Ograniczenia własności nieruchomości	371
Aneks	393
1. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze sprost. i zm.) – wyciąg	393
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.) – wyciąg	395

3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) – wyciąg	408
4. Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn. Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 ze zm.) – wyciąg	435
5. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592 ze zm.) – wyciąg	444
6. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) – wyciąg	448
7. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) – wyciąg	452
8. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.) – wyciąg	464
9. Ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 178, poz. 1749 ze zm.) – wyciąg	467
10. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 ze zm.) – wyciąg	471