

# Spis treści

<b>Wprowadzenie</b> .....	XIII
<b>Wykaz skrótów</b> .....	XIX
<b>Bibliografia</b> .....	XXIII
<b>Rozdział I. Zagadnienia wprowadzające</b> .....	1
§ 1. Rodzina jako wartość konstytucyjna .....	1
I. Konstytucyjna ochrona rodziny .....	1
II. Standardy międzynarodowej ochrony rodziny .....	6
III. Pojęcie rodziny w prawie rodzinnym .....	9
§ 2. Własność jako wartość konstytucyjna .....	11
I. Konstytucyjna ochrona własności i jej ograniczenia .....	11
II. Standardy międzynarodowej ochrony prawa własności .....	13
III. Ograniczenia własności przewidziane w art. 140 KC .....	15
IV. Współwłasność i jej rodzaje .....	16
V. Wspólność ustawowa majątku małżonków .....	18
VI. Szczególny status nieruchomości .....	20
A. Rodzaje nieruchomości .....	20
a. Uwagi wstępne .....	20
b. Nieruchomości gruntowe .....	21
c. Nieruchomości lokalowe i budynkowe .....	21
B. Szczególne znaczenie nieruchomości .....	22
§ 3. Problem kolizji wartości konstytucyjnych .....	25
<b>Rozdział II. Nieruchomości wchodzące w skład majątków małżonków</b> .....	27
§ 1. Ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej .....	27
I. Uwagi wstępne .....	27
II. Składniki majątku wspólnego .....	28
III. Składniki majątku osobistego .....	31
IV. Domniemanie wejścia nieruchomości do majątku wspólnego .....	32
§ 2. Sposoby uzyskania prawa własności nieruchomości w trakcie trwania małżeństwa .....	36
I. Nabywanie nieruchomości do określonych majątków małżonków .....	36
II. Umowa sprzedaży i zamiany .....	37
III. Dziedziczenie .....	38

IV. Umowa darowizny .....	39
V. Umowa dożywocia .....	43
VI. Zasiedzenie .....	45
VII. Budowa domu na cudzym gruncie .....	46
A. Budowa domu na gruncie osoby trzeciej .....	46
B. Budowa domu na gruncie należącym do majątku osobistego małżonka .....	47
VIII. Nabycie gospodarstwa rolnego .....	51
IX. Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności .	54
X. Inne sposoby nabycia nieruchomości .....	55
§ 3. Nabywanie prawa własności w zamian za przedmioty pochodzące z różnych majątków małżeńskich .....	55
§ 4. Wpływ woli małżonków na nabycie nieruchomości do konkretnego majątku .....	62
 <b>Rozdział III. Instrumenty służące ochronie prawa własności i ochronie rodziny przy wykonywaniu prawa własności nieruchomości .....</b>	
§ 1. Uwagi wstępne – treść, zakres i wykonywanie prawa własności .....	67
§ 2. Cel nowelizacji przepisów Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego z 2004 r. dotyczących zarządu majątkiem wspólnym .....	68
§ 3. Uprawnienie do współposiadania rzeczy wchodzących w skład majątku wspólnego oraz do korzystania z nich .....	70
§ 4. Zarząd majątkiem wspólnym .....	71
I. Pojęcie zarządu majątkiem wspólnym .....	71
II. Współdziałanie w wykonywaniu zarządu .....	75
III. Nabycie nowego składnika jako czynność zarządu majątkiem wspólnym .....	76
§ 5. Instytucja sprzeciwu .....	77
§ 6. Czynności wymagające zgody małżonka .....	84
I. Uwagi wstępne .....	84
II. Sytuacja przed nowelizacją art. 37 KRO .....	86
III. Spory interpretacyjne dotyczące art. 37 § 1 KRO .....	89
IV. Czynności związane z nieruchomościami, do dokonania których konieczne jest uzyskanie zgody małżonka .....	96
V. Szczególne przypadki zarządu związane z nieruchomościami .	102
A. Nabycie nieruchomości podczas licytacji komorniczej .....	102
B. Złożenie oferty nabycia nieruchomości .....	103
C. Rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym .....	104
VI. Zarząd gospodarstwem rolnym .....	104
VII. Zarząd przedsiębiorstwem, w skład którego wchodzi nieruchomość .....	106

---

VIII. Ocena nowelizacji Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego z 2004 r. w zakresie zarządu majątkiem wspólnym .....	107
§ 7. Wykonywanie zarządu nieruchomością wspólną w przypadku wspólnoty mieszkaniowej .....	109
§ 8. Zgoda małżonka i skutki dokonania czynności bez zgody .....	112
§ 9. Zarząd przedmiotami zgodnie z art. 36 § 3 KRO .....	117
I. Zarząd przedmiotami służącymi do prowadzenia działalności zarobkowej i wykonywania zawodu .....	117
II. Relacja pomiędzy art. 36 § 3 a art. 37 KRO .....	121
§ 10. Zarząd nieruchomością w postępowaniu egzekucyjnym .....	126
§ 11. Zarząd nieruchomością w postępowaniu upadłościowym .....	130
§ 12. Ochrona osób trzecich .....	131
§ 13. Zastępcze zezwolenie sądu na dokonanie czynności .....	134
§ 14. Pozbawienie małżonka zarządu i prawa do wyrażania zgody .....	137
§ 15. Podsumowanie .....	140
<b>Rozdział IV. Ograniczenia prawa własności nieruchomości w kontekście ochrony rodziny .....</b>	<b>143</b>
§ 1. Uwagi wstępne .....	143
§ 2. Ochrona mieszkania rodzinnego .....	143
I. Mieszkanie rodzinne .....	143
II. Ograniczenia w rozporządzaniu mieszkaniem współmałżonka .....	147
A. Ograniczenie prawa własności na podstawie art. 140 KC ..	147
B. Ograniczenie prawa własności na podstawie ustawy .....	148
C. Ograniczenie prawa własności na podstawie zasad współżycia społecznego .....	150
III. Przesłanki do skorzystania z uprawnienia wynikającego z art. 28 <sup>1</sup> KRO, zakres i czas jego trwania .....	151
A. Zakres i przesłanki .....	151
B. Artykuł 28 <sup>1</sup> KRO a konstytucyjna ochrona własności .....	157
C. Postulaty przedstawicieli doktryny odnośnie do ochrony mieszkania rodzinnego .....	157
D. Rozszerzenie ochrony wynikającej z art. 28 <sup>1</sup> KRO .....	160
IV. Modele ochrony mieszkania rodzinnego przyjęte w innych krajach Europy .....	163
V. Możliwości podważenia rozporządzenia mieszkaniem rodzinnym dokonanego przez właściciela .....	169
A. Uwagi wstępne .....	169
B. Instytucje Kodeksu cywilnego a prawo rodzinne .....	169
C. Bezskuteczność względna umowy .....	172
D. Nieważność czynności prawnej .....	175

E. Skarga pauliańska .....	176
F. Ochrona wynikająca z art. 27 i 28 § 1 KRO .....	179
VI. Możliwości ochrony współmałżonka .....	180
A. Ochrona posesoryjna .....	180
B. Współmałżonek jako lokator .....	181
C. Odszkodowanie za rozporządzenie mieszkaniem rodzinnym .....	182
VII. Podsumowanie .....	183
§ 3. Przenoszenie nieruchomości między majątkami małżonków .....	184
I. Uwagi wstępne .....	184
II. Przesunięcia nieruchomości między majątkami małżonków ...	185
III. Umowa majątkowa małżeńska .....	189
IV. Skutek zawarcia umowy majątkowej małżeńskiej .....	193
V. Ograniczenia w przeniesieniu nieruchomości pomiędzy majątkami małżonków .....	194
VI. Dokonywanie nakładów i wydatków pomiędzy majątkami małżonków .....	198
VII. Ochrona wierzycieli małżonka dłużnika .....	199
VIII. Podsumowanie .....	204
§ 4. Nabywanie nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców pozostających w związku małżeńskim .....	205
I. Uwagi wstępne .....	205
II. Ograniczenia w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców .....	206
III. Nabywanie nieruchomości w drodze dziedziczenia .....	208
IV. Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców .....	209
V. Problemy prawne związane z nabywaniem nieruchomości przez cudzoziemców .....	212
VI. Podsumowanie .....	220
<b>Rozdział V. Wpływ rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych na sytuację małżonków i ochronę prawa własności .....</b>	<b>221</b>
§ 1. Uwagi wstępne .....	221
§ 2. Księgi wieczyste .....	222
§ 3. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych a sytuacja prawna małżonków .....	223
§ 4. Wpis do księgi wieczystej .....	228
§ 5. Sytuacja prawna małżonka w razie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym .....	229
I. Uwaga wstępna .....	229
II. Sytuacje niesporne pomiędzy małżonkami .....	229

## *Spis treści*

---

III. Sytuacje sporne pomiędzy małżonkami .....	233
§ 6. Podsumowanie .....	241
<b>Wnioski</b> .....	243
<b>Indeks rzeczowy</b> .....	251