

Romana Pietruk Łukasz Pietruk

JAK BADAĆ STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI?

- praktyczny komentarz
 - przykłady
 - orzecznictwo



ODDK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa
Gdańsk 2018

Spis treści

Rozdział 1. Na czym polega badanie stanu prawnego nieruchomości?	5
Rozdział 2. Podstawowe rejestry zawierające informacje o nieruchomościach	7
2.1. Księgi wieczyste	7
2.2. Ewidencja gruntów i budynków	17
2.3. Rejestr zabytków	21
2.4. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	25
Rozdział 3. Umowa przedwstępna i ostateczna. Forma czynności prawnej	29
Rozdział 4. Skarga pauliańska	39
Rozdział 5. Decyzje administracyjne w kontekście stanu prawnego nieruchomości	43
5.1. Decyzja o warunkach zabudowy	43
5.2. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	48
5.3. Pozwolenie na budowę	49
Rozdział 6. Dokumentacja dotycząca stanu prawnego nieruchomości	55
6.1. Odpis z księgi wieczystej	55
6.2. Rodzaje odpisów z księgi wieczystej	56
6.3. Akt własności ziemi	59
6.4. Wypis i wyrys z rejestru gruntów	61
6.5. Akt notarialny	63
6.6. Postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku	66
6.7. Akt poświadczenia dziedziczenia	68
6.8. Dział spadku	69
Rozdział 7. Podmiotowe prawo własności nieruchomości i konsekwencje dla stanu prawnego nieruchomości	73
7.1. Osoba fizyczna	73
7.2. Osoba prawna	75
7.3. Pełnomocnik	81
Rozdział 8. Wspólnoty gruntowe i mienie gromadzkie	85
Rozdział 9. Zasiedzenie	91
Rozdział 10. Ograniczenia w zakresie praw przysługujących do nieruchomości	99
10.1. Ograniczenia wynikające z mocy prawa	103
10.2. Ograniczenia wynikające z decyzji administracyjnej	106
10.3. Ograniczenia na mocy orzeczenia sądu	109
Rozdział 11. Niezgodność stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym	111

Rozdział 12. Ograniczenia w zakresie obrotu nieruchomościami	115
12.1. Ograniczenia ogólne wynikające z mocy prawa	115
12.2. Nieruchomości wpisane do rejestru zabytków lub objęte ochroną konserwatorską	117
12.3. Gminna ewidencja zabytków	118
12.4. Obrót nieruchomościami rolnymi	119
12.5. Ograniczenia podmiotowe	121
Rozdział 13. Użytkowanie wieczyste	125
13.1. Konstytutywny i deklaratoryjny charakter czynności związanych z użytkowaniem wieczystym	125
13.2. Wpis do księgi wieczystej	127
13.3. Obrót nieruchomościami oddanymi w użytkowanie wieczyste	128
13.4. Opłata za użytkowanie wieczyste	129
13.5. Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	130
Rozdział 14. Nieruchomości obciążone różnymi prawami	133
14.1. Najem	133
14.2. Dzierżawa	137
14.3. Użytkowanie	139
14.4. Prawo pierwokupu	141
14.5. Służebności	144
14.6. Droga konieczna	146
14.7. Służebność gruntowa	148
14.8. Służebność osobista	154
14.9. Służebność przesyłu	157
14.10. Hipoteka	161
Rozdział 15. Sprzedaż nieruchomości w trakcie budowy – umowa deweloperska	167