

Spis treści

Wykaz skrótów	XV
Wykaz literatury	XIX
Wprowadzenie	XXXIII
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 ..	15
§ 7. Ochrona własności nieruchomości	16
I. Konstytucyjna i cywilistyczna ochrona własności	16
II. Ochrona własności w trybie roszczeń petytoryjnych	17
III. Roszczenia uzupełniające	19
Rozdział 3. Posiadanie, dzierżenie oraz władztwo prekaryjne nad nieruchomością	21
§ 8. Posiadanie nieruchomości	21
§ 9. Dzierżenie nieruchomości	25
§ 10. Władztwo prekaryjne nad nieruchomością	25
Rozdział 4. Zasiedzenie i przemilczenie	27
§ 11. Zasiedzenie	27
§ 12. Przemilczenie	37
Rozdział 5. Podziały nieruchomości	39
§ 13. Rodzaje podziału nieruchomości	39
I. Podział geodezyjny nieruchomości (ewidencyjny, administracyjny)	40
II. Podział prawny nieruchomości (cywilny, własnościowy)	45
III. Podział wieczystoksięgowy	46
IV. Podział nieruchomości do korzystania (<i>quoad usum</i>)	47
§ 14. Tryby podziału nieruchomości	55

§ 15. Specyfika podziału nieruchomości nierolnych i nieleśnych	56
§ 16. Scalenie i podział nieruchomości nierolnych i nieleśnych	63
I. Procedura pełna	63
II. Procedura uproszczona	67
§ 17. Specyfika podziału nieruchomości rolnych i leśnych	68
§ 18. Scalenie i wymiana gruntów rolnych i leśnych	72
Rozdział 6. Opłaty adiacenckie	76
§ 19. Definicja opłaty adiacenckiej	76
§ 20. Opłata adiacencka ustalana w związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej	77
§ 21. Opłata adiacencka ustalana w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości	81
§ 22. Opłata adiacencka ustalana w związku z podziałem nieruchomości	82
Rozdział 7. Nieruchomości drogowe	85
Rozdział 8. Zabudowa nieruchomości	90
§ 23. Wiadomości ogólne	90
§ 24. Uczestnicy procesu budowlanego	92
§ 25. Pozwolenie na budowę, rozbiórkę oraz na użytkowanie obiektu budowlanego	100
§ 26. Świadectwo charakterystyki energetycznej	110
§ 27. Warunki techniczne dla budynków i ich usytuowania	114
§ 28. Utrzymywanie obiektów budowlanych	119
Rozdział 9. Odrębna własność lokali	120
§ 29. Modele odrębnej własności lokali	120
I. Model własności lokalu połączonej z serwitutami	121
II. Model dualistyczny (klasyczny)	121
III. Model współwłasności szczególnego rodzaju (niewłaściwej własności lokalu)	123
§ 30. Geneza i ewolucja odrębnej własności lokali	124
I. Własność lokali w starożytności i wiekach średnich	124
II. Własność lokali na tle wielkich kodyfikacji XVIII i XIX w. ...	124
III. Renesans odrębnej własności lokali w Europie okresu międzywojennego	128
IV. Własność lokali na ziemiach odrodzonego państwa polskiego	129
V. Instytucjonalizacja odrębnej własności lokalu w 1934 r.	131
VI. Losy odrębnej własności lokali w latach 1945–1964	136
VII. Własność lokali pod rządami Kodeksu cywilnego	138
VIII. Odrębna własność lokalu w początkach gospodarki rynkowej	141

§ 31. Odrębna własność lokali we współczesnym prawie polskim	141
I. Ustawa o własności lokali z 1994 r.	141
II. Definicja lokalu	144
III. Udział w nieruchomości wspólnej	145
IV. Miejsca garażowe (postojowe)	147
V. Balkony i loggie	148
VI. Podział lokali na lokale mieszkalne i te o innym przeznaczeniu	151
VII. Samodzielność lokalu	151
VIII. Status prawny lokali niewyodrębnionych	153
IX. Powstanie odrębnej własności lokalu	157
X. Pojęcie wspólnoty mieszkaniowej	162
XI. Charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej	166
XII. Ustanie odrębnej własności lokali	169
XIII. Losy odrębnej własności lokali po ustaniu użytkowania wieczystego	170
§ 32. Obrót lokalami mieszkalnymi i lokalami o innym przeznaczeniu	173
I. Specyfika obrotu nieruchomościami lokalowymi	173
II. Rozporządzenie prawem do lokalu przed wpisem jego własności do księgi wieczystej	174
Rozdział 10. Spółdzielcze prawa do lokali	177
§ 33. Geneza i ewolucja spółdzielczych praw do lokali w prawie polskim	177
I. Lokale spółdzielcze w okresie międzywojennym	177
II. Spółdzielczość mieszkaniowa po II wojnie światowej	180
III. Spółdzielczość mieszkaniowa po 1982 r.	185
IV. Nowe oblicze spółdzielczości mieszkaniowej po 2000 r.	186
§ 34. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	188
§ 35. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	189
§ 36. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu w budynkach spółdzielni mieszkaniowych	193
§ 37. Asymetryczna konwergencja praw do lokali	195
§ 38. Obrót spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali	199
§ 39. Niejasny charakter spółdzielczych własnościowych praw do lokali w budynkach na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym	200
Rozdział 11. Użytkowanie wieczyste	203
§ 40. Prawo zabudowy jako antenat użytkowania wieczystego	203
§ 41. Przedmiot, podmioty i treść użytkowania wieczystego	207
§ 42. Opłaty za użytkowanie wieczyste	210
§ 43. Wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego	217
§ 44. Ustawowe przekształcenie użytkowania wieczystego we własność	218
§ 45. Specyfika obrotu użytkowaniem wieczystym	224

§ 46. Obrót użytkowaniem wieczystym przed jego wpisem w księdze wieczystej	225
§ 47. Wyzbycie się użytkownika wieczystego	227
Rozdział 12. Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi	229
§ 48. Katalog ograniczonych praw rzeczowych	229
§ 49. Użytkowanie	230
I. Przedmiot i treść użytkowania	230
II. Obowiązki stron	232
III. Użytkowanie przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne	233
IV. Specyfika użytkowania nieruchomości na zasadzie <i>timeshare</i>	235
§ 50. Służebności	236
I. Pojęcie i rodzaje służebności	236
II. Służebność gruntowa	239
III. Służebność osobista	244
IV. Służebność przesyłu	245
§ 51. Hipoteka	250
I. Wiadomości ogólne	250
II. Hipoteka umowna	255
III. Hipoteka łączna	257
IV. Specyfika zabezpieczenia wierzytelności hipoteką na udziale we współwłasności nieruchomości	259
V. Hipoteka przymusowa	263
VI. Hipoteka ustawowa	264
VII. Skutki zniesienia podziału hipoteki na zwykłą i kaucyjną	266
VIII. Rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym	267
IX. Wygaśnięcie hipoteki	268
X. Hipoteka zabezpieczająca odwrócony kredyt hipoteczny	269
Rozdział 13. Akt notarialny jako szczególna forma czynności prawnej	276
§ 52. Geneza aktu notarialnego i jego rola w obrocie nieruchomościami	276
I. Przenoszenie własności nieruchomości na ziemiach byłego zaboru austriackiego	276
II. Przenoszenie własności nieruchomości na ziemiach byłego zaboru pruskiego	278
III. Przenoszenie własności nieruchomości na Kresach Wschodnich	279
IV. Przenoszenie własności nieruchomości na ziemiach byłego Królestwa Kongresowego	280
§ 53. Akt notarialny we współczesnym prawie polskim	283
§ 54. Tryb sporządzania aktu notarialnego i jego wypisów	285
§ 55. Elementy aktu notarialnego	288

§ 56. Akt notarialny jako tytuł egzekucyjny w zakresie zapłaty ceny lub wydania nieruchomości	292
Rozdział 14. Dokumentowanie tytułu własności nieruchomości	294
§ 57. Odpisy z ksiąg wieczystych	294
§ 58. Zaświadczenia ze zbiorów dokumentów	296
§ 59. Wypisy aktów notarialnych	297
§ 60. Zaświadczenia wydawane przez spółdzielnie mieszkaniowe	299
§ 61. Akty własności ziemi	300
§ 62. Inne dokumenty potwierdzające prawo własności	301
Rozdział 15. Umowy zobowiązujące i rozporządzające	303
§ 63. Prawa obligacyjne i rzeczowe związane ze stosunkami między ludźmi	303
§ 64. Prawa skuteczne bezwzględnie (<i>erga omnes</i>) i względnie (<i>inter partes</i>). Rozszerzona skuteczność niektórych praw obligacyjnych	304
§ 65. Skutki prawne umów zobowiązujących i rozporządzających	305
§ 66. Umowa warunkowa a umowa przedwstępna	308
§ 67. Kauzalność materialna i formalna	310
§ 68. Rozwiązanie umowy przenoszącej własność nieruchomości	311
Rozdział 16. Umowa przedwstępna w obrocie nieruchomościami	316
§ 69. Treść umowy przedwstępnej	316
§ 70. Zadek i zaliczka	319
§ 71. Forma umowy przedwstępnej	322
Rozdział 17. Umowa sprzedaży nieruchomości	324
Rozdział 18. Umowa zamiany nieruchomości	328
Rozdział 19. Umowa darowizny nieruchomości	331
§ 72. Wiadomości ogólne	331
§ 73. Darowizna z poleceniem i obciążliwa	332
§ 74. Darowizna pomiędzy małżonkami	335
§ 75. Darowizna na rzecz małoletniego dziecka	336
§ 76. Zaliczenie darowizny na schedę spadkową	337
§ 77. Odwołanie darowizny	338
§ 78. Darowizna na wypadek śmierci (<i>donatio mortis causa</i>)	339
Rozdział 20. Umowa o dożywocie	343
Rozdział 21. Umowa o zniesienie współwłasności nieruchomości	346
Rozdział 22. Umowa o dział spadku obejmującego nieruchomości	355

Rozdział 23. Powiernicze (fiducjarne) nabycie nieruchomości	357
Rozdział 24. Przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenie	359
Rozdział 25. Wniesienie nieruchomości jako aportu do spółki	364
§ 79. Zdolność aportowa	364
§ 80. Nieruchomość jako aport do spółki cywilnej	364
§ 81. Nieruchomość jako aport do spółki osobowej prawa handlowego	365
§ 82. Nieruchomość jako aport do spółki kapitałowej	367
Rozdział 26. Przeniesienie własności gospodarstwa rolnego w celu wykonania umowy z następcą	369
Rozdział 27. Przekazanie gospodarstwa rolnego w celu uzyskania renty strukturalnej	372
Rozdział 28. Umowa przekazania zbędnej nieruchomości w trybie przepisów Kodeksu cywilnego	374
Rozdział 29. Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd	377
Rozdział 30. Umowa timeshare	383
§ 83. Pojęcie timeshare	383
§ 84. Przedkontraktowe obowiązki informacyjne przedsiębiorcy	384
§ 85. Przedmiotowa i podmiotowa strona umowy timeshare	386
§ 86. Treść, forma i charakter prawny umowy timeshare	387
§ 87. Odstąpienie od umowy przez konsumenta	389
§ 88. Odpowiedzialność przedsiębiorcy za wadliwość przedmiotu świadczenia	390
Rozdział 31. Umowa deweloperska	392
§ 89. Wiadomości wstępne	392
§ 90. Umowa deweloperska nową umową nazwaną	393
§ 91. Podmiotowa i przedmiotowa strona umowy deweloperskiej	394
§ 92. Tytuł dewelopera do gruntu	396
§ 93. Środki ochrony nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych	397
§ 94. Obowiązek sporządzenia prospektu informacyjnego	399
§ 95. Forma i treść umowy deweloperskiej	401
§ 96. Wpis roszczeń nabywcy w księdze wieczystej	406
§ 97. Odstąpienie od umowy deweloperskiej	409
§ 98. Wykonanie umowy deweloperskiej	410

Rozdział 32. Najem i dzierżawa nieruchomości	415
§ 99. Umowa najmu	415
§ 100. Umowa dzierżawy	424
Rozdział 33. Prawo pierwokupu, odkupu, wykupu, pierwszeństwa nabycia oraz nabycia za zapłatą równowartości pieniężnej	427
§ 101. Prawo pierwokupu nieruchomości	427
I. Pojęcie i charakter prawa pierwokupu nieruchomości	427
II. Skutki naruszenia przepisów o pierwokupie	430
III. Pierwokup na rzecz współwłaścicieli nieruchomości rolnej prowadzących gospodarstwo rolne na wspólnym gruncie wynikający z Kodeksu cywilnego	431
IV. Pierwokup na rzecz współuprawnionych do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wynikający z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	432
V. Pierwokup na rzecz gminy wynikający z ustawy o gospodarce nieruchomościami	435
VI. Pierwokup na rzecz Skarbu Państwa lub miasta stołecznego Warszawy wynikający z ustawy o gospodarce nieruchomościami	437
VII. Pierwokup na rzecz Skarbu Państwa lub gminy wynikający z ustawy o lasach	437
VIII. Pierwokup na rzecz gminy wynikający z ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych	438
IX. Pierwokup na rzecz jednostki samorządu terytorialnego wynikający z ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji	438
X. Pierwokup na rzecz Skarbu Państwa wynikający z ustawy o samorządzie województwa	438
XI. Pierwokup na rzecz dzierżawcy oraz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa wynikający z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego	439
XII. Pierwokup na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa wynikający z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa	439
XIII. Pierwokup na rzecz zarządzającego wynikający z ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych	439
XIV. Pierwokup na rzecz podmiotów uprawnionych według ustawy o portach i przystaniach morskich	439
XV. Pierwokup na rzecz parku narodowego	440
XVI. Pierwokup wynikający z ustawy o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej	440
§ 102. Prawo odkupu nieruchomości	441
§ 103. Prawo wykupu nieruchomości	442
§ 104. Prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości	443

§ 105. Prawo nabycia nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej	444
Rozdział 34. Pełnomocnictwo i zgoda małżonka przy czynnościach prawnych dotyczących nieruchomości – treść, forma oraz zakres umocowania	446
§ 106. Pełnomocnictwo	446
§ 107. Zgoda małżonka	452
Rozdział 35. Nabycie nieruchomości w drodze spadkobrania	458
§ 108. Ogólne wiadomości o dziedziczeniu	458
§ 109. Przyjęcie lub odrzucenie spadku	461
§ 110. Dokument potwierdzający nabycie spadku	462
§ 111. Zapis zwykły	464
§ 112. Zapis windykacyjny	465
Rozdział 36. Księgi wieczyste i sposób ich prowadzenia	467
§ 113. Geneza instytucji księgi wieczystej	467
§ 114. Cel i ustrój ksiąg wieczystych	469
§ 115. Postępowanie wieczystoksięgowe	473
§ 116. Prawa jawne z księgi wieczystej	478
Rozdział 37. Ewidencja gruntów i budynków, kataster nieruchomości oraz zintegrowany system informacji o nieruchomościach (ZSIN)	487
Rozdział 38. Grunty warszawskie	494
§ 117. Cel wprowadzenia dekretu warszawskiego	494
§ 118. Istota regulacji dekretowej i jej skutki prawne	494
§ 119. Sytuacja byłych właścicieli i ich następców prawnych	496
§ 120. Usuwanie skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych wydanych z naruszeniem prawa	500
Rozdział 39. Wspólnoty gruntowe	507
§ 121. Geneza wspólnot gruntowych	507
§ 122. Wspólnoty gruntowe we współczesnym prawie polskim	509
§ 123. Zagospodarowanie wspólnot gruntowych	510
§ 124. Przekształcenia własnościowe dotyczące wspólnot gruntowych ..	511
Rozdział 40. Wstrzymanie sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	513
Rozdział 41. Kształtowanie ustroju rolnego	517
Rozdział 42. Ochrona gruntów rolnych i leśnych	526

§ 125. Wiadomości ogólne	526
§ 126. Reglamentowanie zmian przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych	527
§ 127. Wylączenie gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej	528
§ 128. Zapobieganie degradacji gruntów	528
§ 129. Rekultywacja i zagospodarowanie gruntów	529
Rozdział 43. Prawo sąsiedzkie	530
§ 130. Pojęcie prawa sąsiedzkiego	530
§ 131. Immisje i ich rodzaje	531
§ 132. Granice pomiędzy gruntami	537
§ 133. Przerastające gałęzie i korzenie	538
§ 134. Przekroczenie granic przy budowie	539
§ 135. Droga konieczna	542
Rozdział 44. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców	548
§ 136. Rys historyczny	548
§ 137. Regulacje współczesne	549
Rozdział 45. Rodzinne ogrody działkowe	553
§ 138. Wiadomości ogólne	553
§ 139. Zakładanie, funkcjonowanie i likwidacja rodzinnych ogrodów działkowych	555
§ 140. Prawa i obowiązki działkowców	558
Rozdział 46. Prawo do grobu	563
Rozdział 47. Zbywanie nieruchomości skarbowych i samorządowych	565
§ 141. Wiadomości wstępne	565
§ 142. Zasoby nieruchomości	566
§ 143. Sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu i w drodze bezprzetargowej	567
§ 144. Udzielenie bonifikaty	568
Rozdział 48. Wywłaszczanie nieruchomości	573
§ 145. Uwagi ogólne	573
§ 146. Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości	578
§ 147. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości	579
Rozdział 49. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne	582
§ 148. Wiadomości ogólne	582
§ 149. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	583
§ 150. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	586

§ 151. Przypadki braku planu miejscowego	588
I. Decyzja o warunkach zabudowy	589
II. Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego	590
§ 152. Odszkodowanie dla właściciela lub użytkownika wieczystego	593
§ 153. Renta planistyczna	594
Rozdział 50. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	
po deregulacji	599
§ 154. Istota pośrednictwa w obrocie nieruchomościami	599
§ 155. Obecny status pośrednika w obrocie nieruchomościami	600
§ 156. Współczesna definicja pośrednictwa w obrocie nieruchomościami	601
§ 157. Czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami	602
§ 158. Umowy otwarte oraz umowy na wyłączność	603
§ 159. Ustanie stosunku pośrednictwa	608
§ 160. Obowiązkowe ubezpieczenie pośrednika od odpowiedzialności cywilnej	610
§ 161. Wgląd do rejestrów i ewidencji	611
§ 162. Negatywne skutki deregulacji zawodu pośrednika	612
Rozdział 51. Zarządzanie nieruchomościami po deregulacji	615
Rozdział 52. Wycena nieruchomości	618
§ 163. Cele wyceny nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych	618
§ 164. Rodzaje wartości nieruchomości oraz sposoby jej określania	619
§ 165. Sposób wykonywania czynności zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych	624
§ 166. Tryb nadawania uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego	626
§ 167. Pozbawienie rzeczoznawcy uprawnień zawodowych	627
Rozdział 53. Egzekucja z nieruchomości	629
§ 168. Cel egzekucji z nieruchomości	629
§ 169. Zasady prowadzenia egzekucji z nieruchomości	629
§ 170. Uproszczona egzekucja z nieruchomości	634
§ 171. Egzekucja z nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym w administracji	635
Rozdział 54. Notariusz i jego rola w obrocie nieruchomościami	639
§ 172. Pozycja ustrojowa notariatu	639
§ 173. Taksa notarialna, czyli wynagrodzenie notariusza	642
§ 174. Notariusz jako płatnik podatków	645
§ 175. Prawa i obowiązki notariusza	646
Indeks rzeczowy	649