

SPIS TREŚCI

WYKAZ SKRÓTÓW	13
WSTĘP	15
Rozdział I. NIERUCHOMOŚCI — ZARYS OGÓLNY PROBLEMATYKI	17
1. Nieruchomości — podstawowe pojęcia	17
2. Prawne pojęcie nieruchomości	20
3. Prawa do nieruchomości	21
3.1. Własność	22
3.2. Użytkowanie wieczyste	23
3.3. Ograniczone prawa rzeczowe	26
3.3.1. Użytkowanie	27
3.3.2. Służebność	28
3.3.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	29
3.3.4. Hipoteka	29
3.4. Współwłasność	31
4. Nabywanie i utrata praw do nieruchomości	31
4.1. Umowne nabycie własności	34
4.2. Dziedziczenie	34
4.3. Połączenie osób prawnych	35
4.4. Zasiedzenie	35
4.5. Połączenie i odłączenie	36
4.6. Zrzeczenie się własności	37
4.7. Nacjonalizacja	37
4.8. Wywłaszczenie	38
5. Ochrona praw do nieruchomości	38
6. Posiadanie nieruchomości	39
7. Dzierżenie nieruchomości	40

8. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców	41
9. Uprawnienia właścicieli nieruchomości pozostawionych za granicą	42
10. Postępowania sądowe dotyczące nieruchomości	42
11. Postępowania administracyjne dotyczące nieruchomości	43
11.1. Postępowanie administracyjne ogólne	43
11.2. Postępowanie podatkowe	44
11.3. Postępowanie w sprawie ustalenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego	45

Rozdział II. ZBIORY INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCIACH

1. Księgi wieczyste	47
1.1. Ogólna charakterystyka ksiąg wieczystych	47
1.1.1. Pojęcie	47
1.1.2. Podstawy prawne	49
1.1.3. Zadania księgi wieczystej	50
1.1.4. Treść księgi wieczystej	50
1.1.5. Struktura księgi wieczystej	52
1.2. Prawnomaterialne zasady ksiąg wieczystych	52
1.3. Prowadzenie ksiąg wieczystych	63
1.3.1. Organy prowadzące księgi wieczyste	64
1.3.2. Postępowanie wieczystoksięgowe	64
1.3.3. Zasada formalnej jawności ksiąg wieczystych	67
1.3.4. Odpis z księgi wieczystej	67
1.4. Prowadzenie ksiąg wieczystych w systemie informatycznym	68
1.4.1. Pojęcie systemu informatycznego	68
1.4.2. Struktura systemu informatycznego ksiąg wieczystych	69
2. Kataster nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków)	72
2.1. Pojęcie	72
2.2. Podstawy prawne	72
2.3. Zadania i zakres ewidencji gruntów i budynków	78
2.4. Prowadzenie ewidencji gruntów i budynków	74
2.4.1. Organy prowadzące	74
2.4.2. Ewidencja gruntów i budynków — elementy składowe	75
2.4.3. Zakładanie ewidencji gruntów i budynków	81
2.5. Udostępnianie i znaczenie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków	88
2.5.1. Zasada jawności danych ewidencyjnych	88
2.5.2. Rodzaje i moc dokumentów wydanych na podstawie ewidencji gruntów i budynków	89
2.5.3. Znaczenie danych	90
2.6. Wymiana danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków	91
2.6.1. Aktualizacja danych ewidencyjnych	92
2.6.2. Weryfikacja danych ewidencyjnych	93
2.6.3. Modernizacja ewidencji	94
2.7. Ewidencja gruntów a kataster nieruchomości	97

Rozdział III. GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI PRZEZ WŁADZE PUBLICZNE W RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ	99
1. Zasoby nieruchomości	99
1.1. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa	100
1.2. Gminny zasób nieruchomości	105
1.3. Zasoby nieruchomości powiatu i województwa samorządowego	108
2. Obrót nieruchomościami Skarbu Państwa, województwa, powiatu lub gminy	108
2.1. Uwagi ogólne	108
2.2. Darowizna publiczna	110
2.3. Sprzedaż i oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste	112
2.3.1. Procedura bezprzetargowa	113
2.3.2. Przetarg	121
2.3.3. Zakończenie przetargu	130
2.3.4. Umowa sprzedaży	132
2.3.5. Użytkowanie wieczyste	133
2.4. Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd	142
2.5. Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne	149
 Rozdział IV. SCALENIE, PODZIAŁ I WYŁĄSCZENIE NIERUCHOMOŚCI	155
1. Podział nieruchomości	155
2. Scalanie i ponowny podział nieruchomości	163
3. Wywłaszczenie nieruchomości	168
3.1. Istota wywłaszczenia	168
3.2. Odszkodowanie za wywłaszczenie	179
3.3. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości	184
3.4. Inne sposoby ograniczania praw rzeczowych	190
 Rozdział V. PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE	193
1. Geneza regulacji prawnych dotyczących planowania przestrzennego w Polsce. ...	194
2. Organizacja zadań z zakresu zagospodarowania przestrzennego	195
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	199
3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	200
3.2. Charakter prawny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ...	201
3.3. Rodzaje miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	203
3.4. Procedura sporządzania i uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	204
3.5. Udział społeczeństwa w procedurze sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	207
3.6. Skutki prawne uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	210
4. Ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	211
4.1. Decyzja o warunkach zabudowy	212

4.2. Postępowanie w sprawie wydania decyzji o zabudowie	214
4.3. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	217
5. Zadania rządowe i samorządu województwa w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy	219

Rozdział VI. GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI A PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

1. Ograniczenia w korzystaniu z gruntów rolnych i leśnych	223
1.1. Podstawy prawne	223
1.2. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	224
1.3. Decyzja o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej i leśnej	229
2. Ograniczenia praw do nieruchomości związane z obszarami specjalnymi	231
2.1. Podstawy prawne	231
2.2. Tworzenie obszarów specjalnych	233
2.3. Rodzaje nakazów i zakazów obowiązujących na obszarach specjalnych	237
3. Wymagania prawa ochrony środowiska w stosunku do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko	244
3.1. Podstawy prawne	244
3.2. Postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planów i programów	245
3.3. Postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanych przedsięwzięć	247
3.4. Udział społeczeństwa w postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko	250
4. Ochrona środowiska w zagospodarowaniu przestrzennym	253

Rozdział VII. PRAWO BUDOWLANE

1. Porządek prawny budownictwa	255
2. Proces budowlany	259
3. Uczestnicy procesu budowlanego	260
3.1. Prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego	260
3.2. Uprawnienia budowlane	264
3.2.1. Specjalności uprawnień budowlanych	265
3.2.2. Samorządy zawodowe	267
3.3. Inwestor	270
3.4. Projektant	271
3.5. Kierownik budowy	272
3.6. Inspektor nadzoru inwestorskiego	274
4. Pozwolenie na budowę	276
4.1. Warunki uzyskania pozwolenia na budowę	276
4.2. Zgłoszenie	280
4.3. Decyzja administracyjna o pozwoleniu na budowę	281
5. Realizacja robót budowlanych	283
6. Prawne skutki samowoli budowlanej	284

7. Oddawanie do użytku obiektów budowlanych	285
8. Utrzymanie obiektów budowlanych	287
8.1. Okresowe kontrole obiektów budowlanych	287
8.2. Dokumentacja obiektu	291
8.3. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części	292
9. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego	293
9.1. Państwowy nadzór nad działalnością budowlaną	293
9.2. Zadania organów nadzoru budowlanego i administracji architektoniczno- -budowlanej	295
10. Odpowiedzialność karna	297

Rozdział VIII. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA

299

1. Istota zarządzania nieruchomościami	299
2. Ogólna charakterystyka współwłasności	303
2.1. Uwagi wstępne	303
2.2. Rodzaje współwłasności	303
3. Zarząd nieruchomością wspólną według kodeksu cywilnego	305
3.1. Zagadnienia wprowadzające	305
3.2. Zarząd umowny	307
3.3. Zarząd ustawowy	314
3.4. Zarząd sądowy	319
4. Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych	321
4.1. Lokal jako odrębna nieruchomość	321
4.2. Prawa i obowiązki właścicieli lokali	325
4.3. Formy zarządu	328

Rozdział IX. SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE

335

1. Geneza i przegląd prawnych form korzystania z lokali w spółdzielniach mieszkaniowych	335
2. Istota spółdzielni mieszkaniowych	338
2.1. Podstawy prawne spółdzielni mieszkaniowych	338
2.2. Definicja spółdzielni mieszkaniowej	340
2.3. Cel i przedmiot działalności spółdzielni mieszkaniowych	341
2.4. Pojęcie lokalu	342
2.5. Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej	343
3. Prawne formy korzystania z lokali w spółdzielniach mieszkaniowych	344
3.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	344
3.1.1. Istota	344
3.1.2. Ustanowienie i wygaśnięcie	346
3.1.3. Przekształcenie w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	349
3.1.4. Nabycie własności lokalu będącego przedmiotem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	351
3.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	353
3.2.1. Istota	355
3.2.2. Powstanie i wygaśnięcie	359

3.2.3. Nabycie własności lokalu będącego przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	363
3.2.4. Lokale o innym przeznaczeniu w spółdzielni mieszkaniowej	366
3.2.5. Prawo do domu jednorodzinnego	366
3.3. Najem lokalu w spółdzielni mieszkaniowej	368
3.4. Odrębna własność lokalu w spółdzielni mieszkaniowej	369
3.4.1. Istota	369
3.4.2. Powstanie odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej ...	370
Rozdział X. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	377
1. Definicja i rodzaje wartości nieruchomości	378
1.1. Wartość nieruchomości — regulacje prawne	378
1.1.1. Wartość rynkowa nieruchomości	378
1.1.2. Wartość odtworzeniowa nieruchomości	383
1.1.3. Wartość katastralna	385
1.1.4. Wartość bankowo-hipoteczna	385
2. Podstawowe etapy procesu wyceny nieruchomości do momentu opracowania redakcyjnego operatu szacunkowego	389
3. Prawne wymogi wyceny nieruchomości	390
3.1. Formalnoprawne uwarunkowania wyceny nieruchomości	392
3.1.1. Obowiązek dokonania profesjonalnej wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego (wycena obligatoryjna)	392
3.1.2. Fakultatywne uczestnictwo rzeczoznawcy majątkowego w wycenie nieruchomości	415
3.1.3. Warunkowy udział rzeczoznawców w wycenie nieruchomości	416
3.2. Przypadki szczególne, w których prawo przewiduje konieczność wyceny nieruchomości z reguły przy fakultatywnym uczestnictwie rzeczoznawcy majątkowego	417
3.2.1. Wycena środków trwałych w przypadku komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych	417
3.2.2. Wycena nieruchomości w postępowaniu sądowym	418
3.2.3. Zasady określania wartości nieruchomości dla innych celów	421
4. Określanie wartości nieruchomości (wycena nieruchomości) — charakterystyka podstawowych podejść, metod i technik wyceny nieruchomości	422
4.1. Zagadnienia ogólne	422
4.2. Określanie wartości rynkowej nieruchomości	425
4.2.1. Określanie wartości rynkowej nieruchomości w podejściu porównawczym	425
4.2.2. Określanie wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym	429
4.3. Określanie wartości odtworzeniowej nieruchomości w podejściu kosztowym	431
4.4. Określanie wartości nieruchomości w podejściu mieszanym	434
4.5. Określanie wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości	435
5. Cechy nieruchomości mające wpływ na jej wartość	436
5.1. Ustalenie stanu prawnego nieruchomości	436
5.2. Określenie innych cech nieruchomości mających wpływ na ich wartość	437

6. Operat szacunkowy	439
7. Rzeczoznawstwo majątkowe	443
7.1. Rzeczoznawstwo majątkowe jako działalność zawodowa	443
7.2. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych	446
7.3. Kodeks Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych	448
8. Rzeczoznawstwo majątkowe w prawie Unii Europejskiej i w prawie międzynarodowym	450
8.1. Wycena nieruchomości i rzeczoznawstwo majątkowe w Niemczech	450
8.1.1. Wartość nieruchomości	451
8.1.2. Rzeczoznawstwo majątkowe	452
8.2. Wycena nieruchomości i rzeczoznawstwo majątkowe w Wielkiej Brytanii ...	462
8.2.1. Wycena nieruchomości	462
8.2.2. Rzeczoznawstwo majątkowe	463
9. Wycena nieruchomości i rzeczoznawstwo majątkowe w prawie europejskim i międzynarodowym	469
9.1. Wycena nieruchomości w prawie europejskim	469
9.1.1. Europejskie Standardy Wyceny	470
9.1.2. Rzeczoznawstwo majątkowe według Europejskich Standardów Wyceny ...	471
9.1.3. Kodeks zawodowy rzeczoznawców majątkowych (Standard 2.25 i n.) ...	473
9.1.4. Europejska akredytacja rzeczoznawców i ich certyfikacja	474
9.2. Wycena nieruchomości i rzeczoznawstwo majątkowe w prawie międzynarodowym	474
9.2.1. Wycena nieruchomości	474
9.2.2. Rzeczoznawstwo majątkowe	476

Rozdział XI POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI

1. Rynek nieruchomości	477
1.1. Geneza pośrednictwa w obrocie nieruchomościami	478
1.2. Perspektywy rozwoju	480
2. Pojęcie i zakres pośrednictwa w obrocie nieruchomościami	482
2.1. Pośrednik	483
2.2. Czynności pośrednictwa	485
2.3. Umowa pośrednictwa	489
3. Licencja zawodowa	492
4. Odpowiedzialność pośrednika w obrocie nieruchomościami	496
4.1. Odpowiedzialność zawodowa	496
4.2. Odpowiedzialność cywilna	498
4.3. Odpowiedzialność karna	499

Rozdział XII OPODATKOWANIE NIERUCHOMOŚCI I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

1. Podstawowe zagadnienia prawa podatkowego	502
1.1. Ustrojowe aspekty podatku	502
1.2. Pojęcie i konstrukcja podatku	503
1.3. Klasyfikacja podatków	504
1.4. Opodatkowanie nieruchomości w systemie podatkowym	505

2. Podatki majątkowe od władania nieruchomością	506
2.1. Charakterystyka opodatkowania nieruchomości w Polsce	506
2.2. Podatek od nieruchomości	507
2.3. Podatek rolny	511
2.4. Podatek leśny	516
3. Opodatkowanie obrotu nieruchomościami	519
3.1. Podatek od czynności cywilnoprawnych	519
3.2. Podatek dochodowy od osób fizycznych	525
3.3. Podatek dochodowy od osób prawnych	528
3.4. Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych	531
3.5. Podatek od towarów i usług	531
3.6. Podatek od spadków i darowizn	536

Rozdział XIII ADMINISTRACYJNOPRAWNE ASPEKTY

REPRYWATYZACJI	542
1. Pojęcie i cele reprywatyzacji	542
2. Proces reprywatyzacji	543
2.1. Zakres obecnie prowadzonych działań reprywatyzacyjnych	543
2.2. Globalne aspekty administracyjnoprawne procesu reprywatyzacji	545
2.2.1. Charakter administracyjnoprawny nacjonalizacji	548
2.2.2. Postępowanie administracyjne zmierzające do weryfikacji legalności wydanych decyzji administracyjnych	549
2.2.3. Uwłaszczenie lub komunalizacja mienia, w odniesieniu do którego wydano wadliwe decyzje nacjonalizacyjne	549
2.3. Procedury administracyjne stosowane w małej reprywatyzacji	551
2.3.1. Przestanki umożliwiające podjęcie działań reprywatyzacyjnych	551
2.3.2. Wznowienie postępowania	553
2.3.3. Stwierdzenie nieważności decyzji	555
2.3.4. Podstawowa przesłanka stwierdzenia nieważności decyzji	556
2.3.5. Nieodwracalność skutków prawnych	559
2.3.6. Właściwość organów	561
2.3.7. Skutki eliminacji z obrotu prawnego decyzji nacjonalizacyjnej	562
ADRESY INTERNETOWE	565