

Romana Pietruk    Łukasz Pietruk

## **JAK BADAĆ STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI?**

- **praktyczny komentarz**
  - **przykłady**
  - **orzecznictwo**



ODDK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa  
Gdańsk 2018

## Spis treści

<b>Rozdział 1. Na czym polega badanie stanu prawnego nieruchomości?</b> .....	5
<b>Rozdział 2. Podstawowe rejestry zawierające informacje o nieruchomościach</b> .....	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
<b>Rozdział 3. Umowa przedwstępna i ostateczna. Forma czynności prawnej</b> .....	29
<b>Rozdział 4. Skarga pauliańska</b> .....	39
<b>Rozdział 5. Decyzje administracyjne w kontekście stanu prawnego nieruchomości</b> . . . .	43
5.1. Decyzja o warunkach zabudowy .....	43
5.2. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego .....	48
5.3. Pozwolenie na budowę .....	49
<b>Rozdział 6. Dokumentacja dotycząca stanu prawnego nieruchomości</b> .....	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
<b>Rozdział 7. Podmiotowe prawo własności nieruchomości i konsekwencje dla stanu prawnego nieruchomości</b> .....	73
7.1. Osoba fizyczna .....	73
7.2. Osoba prawna .....	75
7.3. Pełnomocnik .....	81
<b>Rozdział 8. Wspólnoty gruntowe i mienie gromadzkie</b> .....	85
<b>Rozdział 9. Zasiedzenie</b> .....	91
<b>Rozdział 10. Ograniczenia w zakresie praw przysługujących do nieruchomości</b> .....	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
<b>Rozdział 11. Niezgodność stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym</b> .....	111

<b>Rozdział 12. Ograniczenia w zakresie obrotu nieruchomościami</b> .....	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
<b>Rozdział 13. Użytkowanie wieczyste</b> .....	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
<b>Rozdział 14. Nieruchomości obciążone różnymi prawami</b> .....	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
<b>Rozdział 15. Sprzedaż nieruchomości w trakcie budowy – umowa deweloperska</b> ....	167