

Spis treści

Wstęp.....	XI
Wykaz skrótów.....	XIII
Podstawowa literatura.....	XVII

Część I. Własność budynków i lokali oraz inne prawa rzeczowe w praktyce

Rozdział I. Własność nieruchomości	3
1. Pojęcia podstawowe.....	3
1.1. Własność rzeczy.....	3
1.1.1. Uwagi wstępne.....	3
1.1.2. Źródła prawa	4
1.1.3. Własność a Konstytucja	6
1.1.4. Pojęcie mienia i praw rzeczowych.....	7
1.1.5. Definicja własności.....	11
1.2. Granice wykonywania prawa własności.....	11
1.2.1. Zasady współżycia społecznego	12
1.2.2. Społeczno-gospodarcze przeznaczenie własności	12
1.2.3. Wywłaszczenie.....	13
1.2.4. Ograniczenia własności wynikające z przepisów Kodeksu cywilnego o prawie sąsiedzkim i współwłasności.....	14
1.2.5. Ograniczenia własności wynikające z innych prze- pisów Kodeksu cywilnego i umów.....	15
1.2.6. Ograniczenia własności płynące z ustaw szczegól- nych	15
1.2.7. Odwrócenie niebezpieczeństwa	16
1.3. Nabycie własności	16
1.3.1. Umowne przeniesienie własności	17
1.3.2. Przeniesienie własności rzeczy ruchomych	18
1.3.3. Przeniesienie własności nieruchomości.....	19

1.3.4. Nabycie własności drogą ustawy	21
1.3.5. Inne wypadki nabycia własności rzeczy ruchomych	25
1.4. Ograniczenia w obrocie przedmiotami własności	28
1.5. Utrata własności rzeczy ruchomej	30
1.6. Utrata własności rzeczy nieruchomości	32
1.6.1. Zasiedzenie	33
1.6.2. Przemilczenie	38
1.6.3. Zrzeczenie się własności	39
2. Współwłasność	40
2.1. Uwagi wstępne	40
2.2. Współwłasność ułamkowa	42
2.3. Wielkość udziałów	43
2.4. Zarządzanie i dysponowanie rzeczą wspólną	43
2.4.1. Pojęcie zarządu	43
2.4.2. Wykonywanie zarządu rzeczą wspólną	45
2.5. Korzystanie z rzeczy wspólnej	52
2.6. Wspólność innych praw	56
2.7. Ochrona praw współwłaścicieli	57
2.8. Zniesienie współwłasności	58
2.8.1. Zasady ogólne	58
2.8.2. Sposoby i tryb znoszenia współwłasności	62
2.8.3. Podział przez sprzedaż egzekucyjną	67
2.9. Ochrona własności	68
2.9.1. Roszczenia windykacyjne	69
2.9.2. Roszczenia negatoryjne	72
2.9.3. Roszczenia uzupełniające	74
Rozdział II. Posiadanie	81
1. Istota posiadania	81
2. Rodzaje posiadania	83
3. Ochrona posiadania	85
3.1. Domniemania prawne	85
3.2. Ochrona własna i sądowa	87
3.2.1. Ochrona własna posiadania	87
3.2.1.1. Obrona konieczna	88
3.2.1.2. Dozwolona samopomoc	89
3.2.2. Sądowa ochrona posiadania	90
3.2.2.1. Powództwa posesoryjne	91
3.2.2.2. Przywracanie posiadania między współposiadaczami	94
3.2.2.3. Roszczenie o wstrzymanie budowy	95
3.3. Przeniesienie posiadania	96

Rozdział III. Wieczyste użytkowanie i prawa rzeczowe**w praktyce**

	99
1. Wieczyste użytkowanie	99
1.1. Uwagi wstępne	99
1.2. Ustanawianie prawa użytkowania wieczystego na podstawie utawy o gospodarce nieruchomościami.....	104
1.2.1. Zasady ogólne	104
1.2.2. Sprzedaż i oddawanie w wieczyste użytkowanie	105
1.3. Ustanawianie wieczystego użytkowania w drodze umowy	111
1.3.1. Czynności poprzedzające umowę notarialną	112
1.3.2. Opłaty	114
1.3.3. Umowa notarialna	117
1.3.3.1. Okres umowy	117
1.3.3.2. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania gruntu	118
1.3.3.3. Odpłatność za grunt i naniesienia	119
1.3.3.4. Rozliczenia po wygaśnięciu wieczystego użytkowania	121
1.3.3.5. Przedawnienie	122
1.3.3.6. Ochrona wieczystego użytkowania	123
1.4. Przekształcenie wieczystego użytkowania w prawo własności.....	123
1.5. Uwłaszczenie dotychczasowych użytkowników wieczystych	125
2. Ograniczone prawa rzeczowe.....	129
2.1. Uwagi wstępne	129
2.2. Powstanie ograniczonego prawa rzeczowego	130
2.3. Wygaśnięcie ograniczonego prawa rzeczowego.....	133
2.4. Zmiana treści prawa	133
2.5. Pierwszeństwo	134
2.6. Ochrona praw rzeczowych ograniczonych	135
2.7. Użytkowanie	135
2.7.1. Uwagi wstępne	135
2.7.2. Pojęcie użytkowania	136
2.7.3. Prawa i obowiązki stron.....	137
2.7.4. Okres użytkowania i zwrot rzeczy	139
2.7.5. Przedawnienie roszczeń	140
2.7.6. Użytkowanie nieprawidłowe i użytkowanie praw	140
2.8. Służebności	141
2.8.1. Służebność gruntowa	141
2.8.2. Służebność osobista	143

2.9. Zastaw	144
2.9.1. Uwagi wstępne	144
2.9.2. Powstanie prawa zastawu	146
2.9.3. Zastaw umowny	146
2.9.4. Zastaw ustawowy	147
2.9.5. Wygaśnięcie zastawu	148
2.10. Hipoteka	148
2.10.1. Uwagi wstępne	148
2.10.2. Rodzaje hipotek	150
2.10.3. Zaspokajanie wierzytelności z hipoteki	153
2.10.4. Cesja wierzytelności hipotecznej	154
2.10.5. Zakres obciążenia i ochrona hipoteki	154
2.10.6. Wygaśnięcie hipoteki	155
2.11. Spółdzielcze prawo do lokalu i prawo do domu jed- norodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej	157
2.11.1. Uwagi wstępne	157
2.11.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do mieszka- nia	158
2.11.3. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego	159
2.11.4. Garaże	160
2.11.5. Prawo do domu jednorodzinnego	160
2.12. Inne prawa wpisane do księgi wieczystej	163
Rozdział IV. Własność lokali i wspólnoty mieszkaniowe	165
1. Rys historyczny	165
2. Lokal jako odrębna nieruchomość	171
2.1. Uwagi wstępne	171
2.2. Stosowanie przepisów Kodeksu cywilnego	174
2.3. Samodzielność lokalu	176
2.4. Zdarzenia rodzące prawo własności	179
2.5. Współwłasność przymusowa budynku, gruntu i urządzeń	183
2.6. Granice własności lokalu i współwłasności domu	186
2.7. Znaczenie wpisu do księgi wieczystej	188
2.8. Garaże	190
2.9. Nabycie odrębnej własności mieszkania przez cudzo- ziemca	191
2.10. Umowa o wzniesienie budynku	191
3. Wspólnoty mieszkaniowe	195
3.1. Pojęcie wspólnoty mieszkaniowej	195
3.2. Prawa i obowiązki członków wspólnoty mieszkanio- wej	201
3.3. Zarząd wspólną nieruchomością	205

3.4. Ustawowy sposób zarządu małą wspólnotą mieszkaniową.....	210
3.5. Umowny sposób zarządu dużą wspólnotą mieszkaniową.....	211
3.6. Ustawowy sposób zarządu dużą wspólnotą mieszkaniową.....	213
3.7. Zebrania właścicieli nieruchomości	220
3.7.1. Zwoływanie zebrań i porządek obrad	220
3.7.2. Tryb podejmowania uchwał przez współwłaścicieli	221
3.7.3. Skarżenie uchwał do sądu	223
4. Varia.....	225

Część II. Wzory pism i pozwów

1. Statut Wspólnoty Mieszkaniowej.....	229
2. Umowa o sprawowanie zarządu nieruchomością.....	236
3. Umowa o prowadzenie rachunkowości Wspólnoty Mieszkaniowej	242
4. Umowa o korzystanie z lokalu służbowego	245
5. Protokół z nadzwyczajnego zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej	247
6. Uchwała zebrania właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej.....	251
7. Pozew o nakazanie sprzedaży lokalu.....	253
8. Wniosek o wydanie rozstrzygnięcia w trybie art. 24 ustawy o własności lokali	255
9. Pozew o uchylenie uchwały zebrania właścicieli lokali	258
10. Pozew w trybie upominawczym o zapłatę opłat przez członka Wspólnoty Mieszkaniowej.....	261

Część III. Wybór orzeczeń Sądu Najwyższego

1. Orzeczenia związane z odrębną własnością lokali.....	265
2. Orzeczenia związane z przewłaszczeniem domów jednorodzinnych w spółdzielni mieszkaniowej	279

Część IV. Teksty aktów prawnych

1. Ustawa o własności lokali	285
2. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece.....	297
3. Ustawa o gospodarce nieruchomościami.....	320
4. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.....	384
5. Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności	419
6. Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców	423
Indeks rzeczowy	431