

### 13. Ograniczenia obrotu nieruchomościami

Podstawowym źródłem ograniczenia obrotu nieruchomościami są ustawy. Dla poszczególnych typów nieruchomości mogą zostać wprowadzone ograniczenia w ich obrocie. W ustawie z 1982 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych został wprowadzony obowiązek wykorzystania tych gruntów zgodnie z ich przeznaczeniem. Właściciel takich gruntów nie może ich sprzedać pod zabudowę lub na cele rekreacyjne. Zmiana przeznaczenia tych gruntów może dokonać się jedynie w drodze zmiany planu zagospodarowania przestrzennego.

Kolejne ograniczenie wynika z ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 roku, w której ustawodawca postanowił, że podział gruntu i jego częściowa sprzedaż może być dokonana wówczas, gdy jest to zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego. Od tej zasady mogą być wyjątki, np. zasiedzenie części nieruchomości lub zniesienie współwłasności zabudowanego gruntu i wydzielenie samodzielnych mieszkań lub siedlisk. Podstawą podziału gruntu jest decyzja administracyjna, w niektórych jednak przypadkach, zwłaszcza spornych, będzie to orzeczenie sądowe.

Kolejnym ustawowym ograniczeniem w obrocie nieruchomościami jest prawo pierwokupu zastrzeżone dla Skarbu Państwa i gminy, w przypadku gdy właściciel po nabyciu nieruchomości od tych podmiotów, chce nieruchomość sprzedać.

Ograniczenia w obrocie nieruchomościami wynikają również z ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemca. Ten bowiem musi mieć stosowne pozwolenia. Wyjątek ten nie dotyczy jednak obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej. Jedynym ograniczeniem jest wprowadzenie okresów przejściowych na zasadzie wzajemności.

### Spis treści

Wstęp .....	3
<b>Rozdział I. Zagadnienia wstępne .....</b>	<b>5</b>
1. Pojęcie i historia prawa cywilnego .....	7
2. Zakres regulacji prawa cywilnego .....	8
3. Źródła prawa cywilnego .....	9
3.1. Zwyczaj, prawo zwyczajowe i zasady współżycia społecznego .....	9
3.2. Prawo stanowione .....	10
4. Systematyzacja prawa cywilnego .....	11
5. Prawo cywilne a inne systemy normatywne .....	12
6. Podstawowe zasady prawa cywilnego .....	13
7. Stosowanie prawa cywilnego .....	15
<b>Rozdział II. Podmioty prawa cywilnego .....</b>	<b>17</b>
1. Osoba fizyczna .....	19
2. Zdolność prawna osób fizycznych .....	21
3. Zdolność do czynności prawnych .....	22
4. Miejsce zamieszkania .....	24
5. Dobra osobiste .....	25
6. Prawa podmiotowe .....	26
7. Pojęcie i rodzaje osób prawnych .....	27
7.1. Skarb Państwa .....	28
7.2. Przedsiębiorstwa państwowe .....	29
7.3. Jednostki samorządu terytorialnego .....	30
7.4. Związki wyznaniowe .....	31
7.5. Fundacje .....	31
7.6. Stowarzyszenia .....	32
7.7. Spółki .....	36
7.8. Spółdzielnie .....	37
7.9. Inne osoby prawne .....	43
7.10. Ułomne osoby prawne .....	43
<b>Rozdział III. Pojęcie i rodzaje rzeczy .....</b>	<b>45</b>
1. Pojęcie rzeczy i ich rodzaje .....	47
2. Pojęcie nieruchomości .....	49

2.1. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne.....	50
2.2. Księgi wieczyste.....	53
2.3. Ustrój ksiąg wieczystych i postępowanie wieczystoksięgowe.....	54
3. Pojęcie mienia i majątku.....	56
4. Części składowe rzeczy i przynależności.....	58
5. Pożytki.....	58
6. Pojęcie przedsiębiorstwa i gospodarstwa rolnego.....	59

## Rozdział IV. Czynności cywilnoprawne.....61

1. Pojęcie i rodzaje czynności prawnych.....	63
2. Elementy składowe czynności prawnych.....	65
2.1. Warunek.....	65
2.2. Termin.....	66
3. Zakres skutkowania czynności prawnej.....	67
4. Oświadczenie woli.....	67
5. Forma czynności prawnych.....	68
6. Czynności notarialne.....	70
7. Wady oświadczenia woli.....	73
7.1. Brak świadomości i wolnej woli.....	73
7.2. Oświadczenie pozorne.....	74
7.3. Błąd.....	74
7.4. Podstęp.....	75
7.5. Groźba.....	75
8. Pojęcie i rodzaje umów.....	75
9. Oferta.....	76
10. Aukcja lub przetarg.....	76
11. Negocjacje.....	77
12. System zamówień publicznych.....	77
12.1. Zasady udzielania zamówień publicznych.....	78
12.2. Tryb udzielania zamówień publicznych.....	79
13. Przedstawicielstwo i pełnomocnictwo.....	80
14. Prokura.....	82
15. Przedawnienie roszczeń.....	83

## Rozdział V. Prawa rzeczowe – prawo własności i użytkowanie wieczyste... 85

1. Pojęcie i rodzaje praw rzeczowych.....	87
2. Pojęcie i treść prawa własności.....	87
3. Ograniczenie prawa własności wynikające z prawa sąsiedzkiego.....	89
4. Przemiany w stosunkach własnościowych w Polsce po 1989 roku.....	90
5. Typy własności.....	92
6. Nabycie i utrata własności.....	93
7. Zasiedzenie.....	94

8. Inne pierwotne sposoby nabycia własności.....	96
8.1. Zrzeczenie.....	96
8.2. Porzucenie.....	96
8.3. Znalezienie.....	97
8.4. Przetworzenie.....	98
8.5. Pomieszanie i przyłączenie.....	98
9. Współwłasność.....	98
10. Ochrona własności.....	101
10.1. Powództwo windykacyjne.....	101
10.2. Roszczenia dodatkowe.....	102
10.3. Powództwo negatoryjne.....	103
11. Użytkowanie wieczyste.....	104

## Rozdział VI. Prawa rzeczowe ograniczone. Posiadanie..... 107

1. Pojęcie i rodzaje praw rzeczowych ograniczonych.....	109
2. Użytkowanie.....	109
3. Użytkowanie przez osoby fizyczne.....	110
4. Służebności gruntowe.....	110
5. Służebności osobiste.....	111
6. Zastaw na rzeczach ruchomych.....	111
7. Posiadanie i dzierżenie.....	112
8. Hipoteka.....	112
8.1. Hipoteka umowna.....	113
8.2. Hipoteka ustawowa.....	113
8.3. Hipoteka łączna.....	114
8.4. Hipoteka kaucyjna.....	114
8.5. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej.....	114
8.6. Hipoteka przymusowa.....	115
8.7. Wymagalność wierzytelności hipotecznej.....	115
8.8. Zakres obciążenia hipoteką i ochrona hipoteki.....	115
8.9. Wygaśnięcie hipoteki.....	116

## Rozdział VII. Gospodarka nieruchomościami..... 117

1. Zakres przedmiotowy i podmiotowy ustawy o gospodarce nieruchomościami.....	119
2. Zasoby nieruchomości.....	121
3. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste.....	123
4. Przetargi na zbycie nieruchomości.....	124
5. Oddawanie w trwały zarząd.....	126
6. Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne.....	127
7. Ustalanie sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowych.....	128
8. Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości.....	129
9. Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości.....	132

9.1. Podziały nieruchomości .....	132
9.2. Scalanie i podział nieruchomości .....	133
9.3. Prawo pierwokupu nieruchomości .....	135
9.4. Wywłaszczenie nieruchomości .....	136
9.5. Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości .....	138
10. Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej .....	140
11. Wycena nieruchomości .....	141
11.1. Określanie wartości nieruchomości .....	141
11.2. Powszechna taksacja nieruchomości .....	142
12. Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami .....	144
12.1. Rzeczoznawstwo majątkowe .....	144
12.2. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami .....	145
12.3. Zarządzanie nieruchomościami .....	148
13. Ograniczenia obrotu nieruchomościami .....	150
<b>Spis treści</b> .....	151