

**Podręczniki Prawnicze**

---

Ryszard Strzelczyk

# **Prawo obrotu nieruchomościami**

3. wydanie



| C.H. BECK



PODRĘCZNIKI PRAWNICZE

---

R. Strzelczyk • Prawo obrotu nieruchomościami

W sprzedaży:

*A. Tułodzielski, M. Wolanin, J. Jaworski, A. Prusaczyk*

**USTAWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI. KOMENTARZ**, wyd. 4  
Komentarze Becka

*M. Stępnia*

**GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI. TOM 15**

Testy Aplikacyjne

*J. Kopyra*

**PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NA PODSTAWIE USTAWY  
O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI**

Monografie Prawnicze

*P. Podleś*

**PRZEKSZTAŁCANIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO  
WŁASNOŚCI**

Monografie Prawnicze

**PRAWO NIERUCHOMOŚCI ORAZ USTAWY TOWARZYSZĄCE**, wyd. 13

Teksty Ustaw Becka

**USTAWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI**, wyd. 16

Twoje Prawo



**Beck Akademia**  
konferencje • szkolenia • e-learning



**Legalis**  
System Informacji Prawnej

**Prof. dr hab. Ryszard Strzelczyk**

# **Prawo obrotu nieruchomościami**

**3. wydanie**



**WYDAWNICTWO C.H.BECK  
WARSZAWA 2016**

Wydawca: *Aneta Flisek*



© **Wydawnictwo C.H.Beck 2016**

Wydawnictwo C.H.Beck Sp. z o.o.  
ul. Bonifraterska 17, 00-203 Warszawa

*Skład i łamanie:* DTP Service  
*Druk i oprawa:* Orthdruk, Białystok

ISBN 978-83-255-8924-0



ISBN e-book 978-83-255-8925-7

# Spis treści

Wykaz skrótów .....	IX
Wykaz literatury .....	XI
Wykaz ustaw .....	XV
Przedmowa .....	XVII
<b>Rozdział I. Pojęcie nieruchomości .....</b>	<b>1</b>
§ 1. Geneza i ewolucja pojęcia nieruchomości .....	1
§ 2. Definicja nieruchomości we współczesnym prawie polskim .....	3
§ 3. Klasyfikacja nieruchomości .....	4
<b>Rozdział 2. Przenoszenie własności nieruchomości .....</b>	<b>7</b>
§ 4. Pojęcie własności i jej ograniczenia .....	7
§ 5. Chwila przejścia własności nieruchomości na jej nabywcę .....	10
§ 6. Skutek wpisu nabywcy nieruchomości do księgi wieczystej .....	13
<b>Rozdział 3. Akt notarialny i jego rola w obrocie nieruchomościami .....</b>	<b>15</b>
§ 7. Pojęcie aktu notarialnego .....	15
§ 8. Tryb sporządzania aktu notarialnego .....	16
§ 9. Elementy aktu notarialnego .....	18
§ 10. Koszty aktu notarialnego .....	21
§ 11. Pozycja ustrojowa notariusza .....	23
§ 12. Notariusz jako gwarant bezpiecznego obrotu prawnego .....	24
<b>Rozdział 4. Księgi wieczyste i sposób ich prowadzenia .....</b>	<b>27</b>
§ 13. Cel i ustrój ksiąg wieczystych .....	27
§ 14. Postępowanie wieczystoksięgowe .....	29
§ 15. Prawa jawne z księgi wieczystej .....	32
<b>Rozdział 5. Ewidencja gruntów i budynków oraz kataster nieruchomości .....</b>	<b>37</b>
<b>Rozdział 6. Podział nieruchomości .....</b>	<b>39</b>
§ 16. Podstawowe pojęcia .....	39
§ 17. Podział geodezyjny nieruchomości jako podstawa jej podziału prawnego .....	40
§ 18. Podział nieruchomości a droga konieczna .....	44
§ 19. Podział nieruchomości do korzystania <i>quoad usum</i> .....	47

<b>Rozdział 7. Istota umów zobowiązujących i rozporządzających</b> .....	53
§ 20. Prawa obligacyjne i rzeczowe związane ze stosunkiem między ludźmi .....	53
§ 21. Prawa skuteczne bezwzględnie ( <i>erga omnes</i> ) i względnie ( <i>inter partes</i> ). Rozszerzona skuteczność niektórych praw obligacyjnych .....	54
§ 22. Skutki prawne umów zobowiązujących i rozporządzających .....	55
§ 23. Umowa warunkowa a umowa przedwstępna .....	59
§ 24. Kauzalność materialna i formalna .....	60
<b>Rozdział 8. Umowa przedwstępna i jej rola w obrocie nieruchomościami</b> .....	63
§ 25. Treść umowy przedwstępnej .....	63
§ 26. Zadatek i zaliczka .....	65
§ 27. Forma umowy przedwstępnej .....	68
<b>Rozdział 9. Pełnomocnictwo i zgoda małżonka w obrocie nieruchomościami</b> .....	71
<b>Rozdział 10. Obrót nieruchomościami lokalowymi</b> .....	77
§ 28. Zagadnienia wstępne – modele odrębnej własności lokali .....	77
§ 29. Pojęcie lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu (użytkowego) ...	80
I. Definicja lokalu .....	80
II. Samodzielność lokalu .....	81
III. Miejsca garażowe (postojowe) .....	82
IV. Balkony i loggie .....	83
§ 30. Status prawny lokali niewyodrębnionych .....	84
§ 31. Powstanie odrębnej własności lokalu .....	88
I. Zagadnienia ogólne .....	88
II. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu .....	88
III. Jednostronna czynność prawna właściciela nieruchomości .....	90
IV. Umowa o wybudowanie lokalu .....	90
V. Powstanie odrębnej własności lokali z mocy prawa .....	91
§ 32. Specyfika obrotu lokalami .....	92
§ 33. Rozporządzenie prawem do lokalu przed wpisem do księgi wieczystej .....	93
§ 34. Ustanie odrębnej własności lokali .....	94
<b>Rozdział 11. Obrót użytkowaniem wieczystym</b> .....	97
§ 35. Rodowód użytkowania wieczystego .....	97
§ 36. Powstanie, przedmiot, podmioty i treść użytkowania wieczystego .....	100
§ 37. Wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego .....	104
§ 38. Obrót użytkowaniem wieczystym na tle obrotu nieruchomościami .....	105
<b>Rozdział 12. Ograniczone prawa rzeczowe i obrót niektórymi z nich</b> .....	107
§ 39. Istota ograniczonych praw rzeczowych .....	107
§ 40. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	108
I. Zagadnienia wstępne .....	108
II. Prawo własnościowe a prawo własności .....	110
III. Obrót spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali .....	113
§ 41. Użytkowanie .....	114
I. Przedmiot i treść użytkowania .....	114

II. Obowiązki stron .....	116
III. Użytkowanie przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne .....	117
IV. Użytkowanie nieruchomości na zasadzie <i>timesharingu</i> .....	119
§ 42. Służebności .....	122
I. Pojęcie i rodzaje służebności .....	122
II. Służebność gruntowa .....	124
III. Służebność osobista .....	129
IV. Służebność przesyłu .....	131
§ 43. Hipoteka .....	133
I. Wiadomości ogólne .....	133
II. Hipoteka umowna .....	137
III. Hipoteka łączna .....	139
IV. Hipoteka przymusowa .....	141
V. Hipoteka ustawowa .....	142
VI. Skutki zniesienia podziału hipoteki na zwykłą i kaucyjną .....	142
VII. Rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym .....	143
VIII. Wygaśnięcie hipoteki .....	144
<b>Rozdział 13. Umowa sprzedaży nieruchomości .....</b>	<b>147</b>
§ 44. Charakter prawny umowy sprzedaży nieruchomości .....	147
§ 45. Przedmiot i treść umowy .....	148
§ 46. Zastrzeżenie prawa odkupu .....	150
§ 47. Prawo pierwokupu nieruchomości .....	152
<b>Rozdział 14. Umowa deweloperska .....</b>	<b>157</b>
<b>Rozdział 15. Umowa zamiany nieruchomości .....</b>	<b>165</b>
<b>Rozdział 16. Umowa darowizny nieruchomości .....</b>	<b>167</b>
<b>Rozdział 17. Umowa o dożywocie .....</b>	<b>173</b>
<b>Rozdział 18. Umowa o zniesienie współwłasności nieruchomości .....</b>	<b>177</b>
<b>Rozdział 19. Powiernicze nabycie nieruchomości .....</b>	<b>181</b>
<b>Rozdział 20. Przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenie     wierzycelności .....</b>	<b>183</b>
<b>Rozdział 21. Umowa przekazania nieruchomości .....</b>	<b>187</b>
<b>Rozdział 22. Umowa najmu nieruchomości .....</b>	<b>189</b>
<b>Rozdział 23. Umowa dzierżawy .....</b>	<b>195</b>
<b>Rozdział 24. Zbywanie nieruchomości rolnych .....</b>	<b>197</b>
<b>Rozdział 25. Zbywanie nieruchomości skarbowych i samorządowych .....</b>	<b>207</b>



<b>Rozdział 26. Nabycie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia .....</b>	<b>211</b>
§ 48. Podstawowe informacje o zasiedzeniu .....	211
§ 49. Istota posiadania samoistnego .....	212
§ 50. Przesłanki zasiedzenia nieruchomości .....	215
<b>Rozdział 27. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca .....</b>	<b>219</b>
<b>Rozdział 28. Pośrednicy w obrocie nieruchomościami .....</b>	<b>223</b>
Indeks rzeczowy .....	235

# Wykaz skrótów

## 1. Źródła prawa

GospNierU .....	ustawa z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.)
KC .....	ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 380 ze zm.)
Konstytucja RP .....	Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.4.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze sprost i ze zm.)
KPC .....	ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r. poz. 101 ze zm.)
KRO .....	ustawa z 25.2.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 2082 ze zm.)
KWU .....	ustawa z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 790 ze zm.)
NNierCudzU .....	ustawa z 24.3.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 1061)
PrBank .....	ustawa z 29.8.1997 r. – Prawo bankowe (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 128 ze zm.)
PrGeodKart .....	ustawa z 17.5.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 520 ze zm.)
PrNot .....	ustawa z 14.1.1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r. poz. 164 ze zm.)
PrSpółdz .....	ustawa z 16.9.1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 21 ze zm.)
PWKC .....	ustawa z 23.4.1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm.)
SpMieszku .....	ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.)
WILokR .....	rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 24.10.1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848 ze zm.)
WILokU .....	ustawa z 24.6.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892)
ZagospPrzestrzU .....	ustawa z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.)

**2. Instytucje, organy**

NSA .....	Naczelny Sąd Administracyjny
SA .....	Sąd Apelacyjny
SN .....	Sąd Najwyższy
TK .....	Trybunał Konstytucyjny

**3. Czasopisma, publikatory**

Biul. SN .....	Biuletyn Sądu Najwyższego
Dz.U. ....	Dziennik Ustaw
Dz.Urz. ....	Dziennik Urzędowy
KPP .....	Kwartalnik Prawa Prywatnego
MoP .....	Monitor Prawniczy
NP .....	Nowe Prawo
OSNAPiUS .....	Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Administracyjna, Pracy Ubezpieczeń Społecznych
OSNC .....	Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna (od 1995 r.)
OSNCK .....	Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna i Karna
OSP .....	Orzecznictwo Sądów Polskich
OTK .....	Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
PiP .....	Państwo i Prawo
PS .....	Przegląd Sądowy
Rej. ....	Rejent
SC .....	Studia Cywilistyczne
Wok. ....	Wokanda

**4. Inne skróty**

n. ....	następny (-a, -e)
Nr .....	numer
post. ....	postanowienie
poz. ....	pozycja
tekst jedn. ....	tekst jednolity
uchw. ....	uchwała
uchw. SN (7) .....	uchwała Sądu Najwyższego w składzie siedmiu sędziów
wyr. ....	wyrok
z. ....	zeszyt
ze zm. ....	ze zmianami

## Wykaz literatury

- L. Abramowicz*, Sytuacja prawna odrębnej własności lokalu przed wpisem do księgi wieczystej, PS 1999, Nr 7–8
- G. Bieniek*, Ustawa o własności lokali w praktyce, Bydgoszcz 2010
- G. Bieniek, S. Rudnicki*, Nieruchomości. Problematyka prawna, Warszawa 2011
- A. Bieranowski*, Służebności mieszkania, Warszawa 2011
- E. Bończak-Kucharczyk*, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, Warszawa 2012
- S. Breyer*, Przeniesienie własności nieruchomości, Warszawa 1975
- A. Brzozowski, J. Jastrzębski, M. Kaliński, E. Skowrońska-Bocian*, Zobowiązania. Część ogólna, Warszawa 2013
- A. Brzozowski, W.J. Kocot, W. Opalski*, Prawo rzeczowe. Zarys wykładu, Warszawa 2016
- A. Brzozowski, W.J. Kocot, E. Skowrońska-Bocian*, Prawo cywilne. Część ogólna, Warszawa 2013
- H. Ciepla, Z. Pawelczyk*, Hipoteka na ułamkowej części nieruchomości a zniesienie współwłasności po wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 10 lipca 2012 r., P 15/12 (art. 76 ust. 1 zd. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), NPN 2014, Nr 2, s. 5–23
- W. Czachórski, A. Brzozowski, M. Saffan, E. Skowrońska-Bocian*, Zobowiązania. Zarys wykładu, Warszawa 2009
- T. Czech*, Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz, Warszawa 2014
- P.P. Czubik*, Prawo właściwe dla formy umowy dotyczącej przeniesienia własności nieruchomości położonej w Polsce i zawieranej inter absentes przez strony znajdujące się w różnych państwach, NPN 2010, Nr 3, s. 5–15
- K. Dadańska*, Prawo rzeczowe, Warszawa 2010
- W. Dajczak, T. Giaro, F. Longchamps de Bérier*, Prawo rzymskie. U podstaw prawa prywatnego, Warszawa 2009
- A. Doliwa*, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2015
- E. Drozd*, Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali, Rej. 1994, Nr 11
- E. Drozd*, Ustanowienie odrębnej własności lokalu, Rej. 1994, Nr 12
- T. Dybowski*, Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (*rei vindicatio, actio negatoria*), Warszawa 1969
- T. Dybowski* (red.), System Prawa Prywatnego, t. 3, Prawo rzeczowe, Warszawa 2003
- J. Glass, A. Kraus, F. Zoll*, Instytucja ksiąg gruntowych na ziemiach polskich – zarys prawa hipotecznego w byłym Królestwie Polskim, Warszawa 1922
- B. Gliniecki*, Umowa deweloperska. Konstrukcja prawna i zabezpieczenie wzajemnych roszczeń stron, Warszawa 2012
- B. Gliniecki*, Ustawa deweloperska. Komentarz do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Warszawa 2012

- E. Gniewek*, Własność osobista domów mieszkalnych w prawie polskim, Wrocław 1990
- J. Golaczyński*, Przewłaszczenie na zabezpieczenie, Warszawa 2004
- W. Gonet*, Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Komentarz, Warszawa 2012
- W. Gonet*, Uwagi o ustanowieniu hipoteki na nieruchomościach samorządu terytorialnego, Prawo Bankowe 2005, Nr 10
- M. Habdas*, Publiczna własność nieruchomości, Warszawa 2012
- J. Ignatowicz* (red.), System prawa cywilnego, t. 2, Prawo własności i inne prawa rzeczowe, Warszawa 1977
- J. Ignatowicz, K. Stefaniuk*, Prawo rzeczowe, Warszawa 2012
- S. Kalus*, Pozycja prawna uczestników rynku nieruchomości, Warszawa 2009
- S. Kalus*, Status prawny osób zajmujących się zawodowo rynkiem nieruchomości, Warszawa 2002
- S. Kalus* (red.), Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2012
- K. Kolańczyk, J. Kodrębski*, Prawo rzymskie, Warszawa 2007
- M. Kolański*, Odpowiedzialność cywilna notariuszy, Toruń 2005
- E. Kucharska-Stasiak*, Nieruchomość w gospodarce rynkowej, Warszawa 2012
- Z. Lisowski*, Kodeks cywilny obowiązujący na ziemiach zachodnich Rzeczypospolitej Polskiej, Poznań 1933
- W. Litewski*, Słownik encyklopedyczny prawa rzymskiego, Kraków 1998
- M. Manowska* (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, t. I i II, Warszawa 2015
- M. Nazar*, Odrębna własność lokali (wybrane zagadnienia), PiP 1995, z. 10–11
- M. Nazar*, Sposoby ustanawiania odrębnej własności lokali na podstawie ustawy z 24.6.1994 r., [w:] Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, Kraków 1997
- M. Nazar*, Status cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej, Rej. 2000, Nr 4
- M. Nazar*, Ustanowienie odrębnej własności lokali, [w:] Problematyka prawna nieruchomości w praktyce notarialnej, Lublin 1995
- M. Nazar*, Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne, Lublin 1995
- Z. Nowakowski*, Prawo rzeczowe. Zarys wykładu, Warszawa 1969
- A. Olejniczak* (red.), System Prawa Prywatnego, t. 6, Prawo zobowiązań – część ogólna, Warszawa 2009
- A. Olejniczak*, Własność urządzeń przyłączonych do sieci przedsiębiorstwa energetycznego (uwagi o wykładni art. 49 k.c.), RPEiS 2000, z. 4
- A. Oleszko*, Prawo o notariacie. Komentarz, cz. 1, Warszawa 2011
- A. Oleszko*, Prawo o notariacie. Komentarz, cz. 2, t. 1 i 2, Warszawa 2012
- A. Oleszko*, Wpis w księdze wieczystej na podstawie aktu notarialnego, Warszawa 2013
- M. Pazdan*, Prawo prywatne międzynarodowe, Warszawa 2008
- M. Pazdan*, Przedstawicielstwo, [w:] *Z. Radwański* (red.), System Prawa Prywatnego, t. 2, Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 2008
- K. Pietrzykowski* (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. 1 i 2, Warszawa 2013
- K. Pietrzykowski*, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2013
- J. Pisuliński* (red.), Hipoteka po nowelizacji. Komentarz, Warszawa 2011
- J. Pisuliński* (red.), Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe, Warszawa 2014
- M. Pyziak-Szafnicka*, Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz, Warszawa 2009
- M. Pyziak-Szafnicka*, Prawo podmiotowe, [w:] *M. Saffan* (red.), System Prawa Prywatnego, t. 1, Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 2007

- Z. Radwański, Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali, SC 1968, t. XI
- Z. Radwański, Powstanie odrębnej własności lokali, Warszawa 1968
- Z. Radwański, A. Olejniczak, Zobowiązania – część ogólna, Warszawa 2012
- Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, Zobowiązania – część szczegółowa, Warszawa 2010
- B. Rakoczy, Służebność przesyłu w praktyce, Warszawa 2012
- G. Rudnicki, J. Rudnicka, S. Rudnicki (red. nauk. J. Gudowski), Komentarz, t. II, Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2016
- S. Rudnicki, Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna, Warszawa 2008
- S. Rudnicki, Nabycie przez zasiedzenie, Warszawa 2010
- S. Rudnicki, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz, Warszawa 2010
- S. Rudnicki, Własność nieruchomości, Warszawa 2012
- S. Rudnicki, G. Bieniek, S. Dmowski, G. Rudnicki, Prawo obrotu nieruchomościami, Warszawa 2001
- P. Siciński, Notarialne i wieczystoksięgowe aspekty nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece, NPN 2010, Nr 3
- P. Siciński, Ujawnienie w księgach wieczystych praw i roszczeń dotyczących gruntów na obszarze m.st. Warszawy, opartych na przepisach dekretu z dnia 26 października 1946 r., Rej. 2002, Nr 10
- P. Siciński, Komentarz do wpisów w księgach wieczystych, Warszawa 2013
- J. Skąpski, Własność lokali w świetle ustawy z 24.6.1994 r., KPP 1996, Nr 2
- R. Strzelczyk, Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (ustawa deweloperska). Komentarz, Warszawa 2013
- R. Strzelczyk, Charakter prawny i tytuł umowy rozporządzającej zawieranej w wykonaniu umowy deweloperskiej, NPN 2012, Nr 2, s. 13–19
- R. Strzelczyk, Umowa deweloperska w systemie prawa prywatnego, Warszawa 2013
- R. Strzelczyk, A. Turlej, Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2015
- R. Strzelczyk, Podatki i opłaty dotyczące nieruchomości, Warszawa 2016
- B. Swaczyna, Ograniczone prawa rzeczowe w prawie szwajcarskim, Studia Prawa Prywatnego 2008, Nr 4
- B. Swaczyna, Umowne zniesienie współwłasności nieruchomości, Warszawa 2004
- A. Szpunar, Odpowiedzialność właściciela nieruchomości nie będącego osobistym dłużnikiem hipotecznym, Rej. 1999, Nr 11
- A. Szpunar, Uwagi o hipotece na użytkowaniu wieczystym, Rej. 1996, Nr 12
- R. Szyk, Nowe zasady obrotu nieruchomościami rolnymi, Rej. 2010, Nr 7–8
- Z. Truszkiewicz, Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne, Kraków 2006
- A. Turlej, Wspólnota mieszkaniowa. Charakter prawny. Prawa i obowiązki właścicieli, Warszawa 2004
- M. Warciński, Umowne prawo odstąpienia, Warszawa 2010
- M. Wolanin, Podziały i scalenia nieruchomości, Warszawa 2011
- W. Wołodkiewicz, M. Zablocka, Prawo rzymskie. Instytucje, Warszawa 2009
- K. Zaradkiewicz, Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego w teorii i praktyce, Pal. 2005, Nr 1–2
- A. Zieliński, Charakter prawny przewłaszczenia na zabezpieczenie wierzytelności oraz jego skutki prawne, PS 1995, Nr 3



## Wykaz ustaw

- Ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 380 ze zm.)
- Ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r. poz. 101 ze zm.)
- Ustawa z 25.2.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 2082 ze zm.)
- Ustawa z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.)
- Ustawa z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 790 ze zm.)
- Ustawa z 16.9.1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 21 ze zm.)
- Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 1116 ze zm.)
- Ustawa z 11.4.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592 ze zm.)
- Ustawa z 24.3.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 1061 ze zm.)
- Dekret z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.)
- Ustawa z 24.6.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm.)
- Ustawa z 17.5.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 520 ze zm.)





# Przedmowa

Prawo obrotu nieruchomościami to dynamicznie rozwijająca się we współczesnej gospodarce rynkowej dziedzina prawa, wchodząca w skład prawa nieruchomości, zajmującego się całością materii prawnej związanej z nieruchomościami, a nie tylko ich obrotem.

Prawo obrotu nieruchomościami obejmuje przede wszystkim zagadnienia z obszaru prawa cywilnego, zwłaszcza prawa rzeczowego oraz zobowiązań, choć nie brak w nim także elementów prawa administracyjnego, prawa rodzinnego, prawa prywatnego międzynarodowego i wielu innych.

Podręcznik wyjaśnia w sposób przystępny i usystematyzowany – zarówno od strony teoretycznej, jak i praktycznej – większość zagadnień prawnych związanych z obrotem nieruchomościami.

Podręcznik przeznaczony jest przede wszystkim dla studentów wydziałów prawa i administracji oraz aplikantów notarialnych, sądowych, adwokackich, radcowskich i komorniczych, choć mogą po niego sięgnąć także adwokaci, radcowie prawni, komornicy oraz inni praktycy pragnący odświeżyć lub uaktualnić zdobytą niegdyś wiedzę. Przedstawiony w podręczniku materiał pomocny będzie również dla osób profesjonalnie związanych z rynkiem nieruchomości, takich jak pośrednicy w obrocie nieruchomościami, zarządcy nieruchomości oraz rzeczoznawcy majątkowi, a ponadto dla słuchaczy studiów podyplomowych zdobywających uprawnienia zawodowe w tych dziedzinach.

prof. nadzw. dr hab. *Ryszard Strzelczyk*



# Rozdział I. Pojęcie nieruchomości

## § 1. Geneza i ewolucja pojęcia nieruchomości

Dla pełnego zrozumienia mechanizmów rządzących współczesnym obrotem 1 nieruchomościami przydatnym będzie odwołanie się do początków instytucji nieruchomości w prawie rzymskim oraz jej późniejszej ewolucji. **Prawo rzymskie** sztywno trzymało się określonej w ustawie XII tablic<sup>1</sup> (tablica 6,3) koncepcji *res immobiles*, rozumianej jako grunt i wszystko to, co jest z nim trwale związane. Choć podział rzeczy na ruchome i nieruchome nie miał w prawie rzymskim zbyt doniosłego znaczenia, a to z uwagi na nadrzędność ich podziału na *res Mancipi* i *res nec Mancipi*, tym niemniej to właśnie z rzymskiej koncepcji nieruchomości, wykształconej na wzorce rzymskiego gospodarstwa chłopskiego, wyrosła zasada *superficies solo cedit*, według której własność gruntu rozciągała się na ową *superficies*, przez którą rozumiano **wszystko to, co było z gruntem trwale związane**. Wzniesiony na cudzym gruncie budynek przypadał *ex lege* właścicielowi gruntu, bez względu na wysokość poniesionych nań nakładów oraz ich relacje do wartości gruntu. Nie przestrzegano tej zasady jedynie w zachodniorzymskim prawie wulgarnym w przypadku budowli wzniesionych na cudzym gruncie za zgodą jego właściciela<sup>2</sup>.

Przedstawiona tu rzymska koncepcja nieruchomości, oparta na zasadzie *superficies solo cedit*, rozszerzonej z biegiem lat do *dominus soli est dominus coeli et inferorum* (własność gruntu rozciąga się także na jego podziemie i znajdujący się nad nim słupek powietrza), wyrażanej niekiedy obrazowo jako *usque ad sidera, usque ad inferos* (aż do gwiazd i aż do piekieł), została recypowana przez większość ustawodawstw europejskich.

---

<sup>1</sup> Szerzej o *lex duodecim tabularum* zob. M. Zabłocka, [w:] W. Wołodkiewicz, M. Zabłocka, *Prawo rzymskie. Instytucje*, Warszawa 2009, s. 48 oraz K. Sójka-Zielińska, *Historia prawa*, Warszawa 2000, s. 25–27.

<sup>2</sup> Zob. W. Litewski, *Słownik encyklopedyczny prawa rzymskiego*, Kraków 1998, s. 253.