

Spis treści

Wykaz skrótów	9
Wstęp	11
1. Nieruchomość jako przedmiot praw rzeczowych	13
1.1. Definicja nieruchomości	13
1.1.1. Nieruchomości gruntowe	13
1.1.1.1. Części składowe nieruchomości	15
1.1.1.2. Rodzaje nieruchomości gruntowych	16
1.1.2. Nieruchomości budynkowe	17
1.1.3. Nieruchomości lokalowe	18
1.2. Prawa rzeczowe	20
1.2.1. Własność	20
1.2.2. Współwłasność	22
1.2.3. Użytkowanie wieczyste	23
1.2.4. Ograniczone prawa rzeczowe	23
1.2.4.1. Użytkowanie	24
1.2.4.2. Służebność	25
1.2.4.3. Zastaw	29
1.2.4.4. Hipoteka	30
1.2.4.5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	33
2. Gospodarowanie nieruchomościami publicznymi	35
2.1. Akty prawne w zakresie gospodarki nieruchomościami	36
2.2. Reprezentacja Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego w sprawach gospodarowania nieruchomościami	37
2.2.1. Organy reprezentujące Skarb Państwa	37
2.2.2. Organy reprezentujące jednostki samorządu terytorialnego	41
2.3. Formy prawne gospodarowania nieruchomościami publicznymi	43
2.4. Zasoby nieruchomości publicznych	45
2.4.1. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa	45
2.4.2. Gminny zasób nieruchomości	49
2.4.3. Powiatowy zasób nieruchomości	51
2.4.4. Wojewódzki zasób nieruchomości	52

3.	Tryby zbywania nieruchomości publicznych	53
3.1.	Zasada jawności gospodarowania nieruchomościami publicznymi	54
3.2.	Pierwszeństwo nabycia nieruchomości	55
3.2.1.	Pierwszeństwo ustawowe	55
3.2.2.	Pierwszeństwo uznaniowe	57
3.3.	Tryb przetargowy	59
3.3.1.	Czynności prawno-geodezyjne poprzedzające postępowanie przetargowe	59
3.3.2.	Procedura przetargowa	65
3.3.3.	Formy przetargów i ich przebieg	71
3.3.4.	Zakończenie postępowania przetargowego	74
3.3.5.	Rokowania po drugim przetargu	76
3.3.6.	Zaskarżenie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu	80
3.3.7.	Zasady ustalania cen nieruchomości do przetargu	83
3.4.	Tryb bezprzetargowy	85
3.4.1.	Ustawowe przypadki zbywania w drodze bezprzetargowej	87
3.4.2.	Zwolnienie z przetargu	89
3.4.3.	Etapy procesu zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym	90
3.4.4.	Zasady ustalania cen zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej	92
3.4.5.	Bonifikaty przy zbywaniu nieruchomości w drodze bezprzetargowej	94
4.	Użytkowanie wieczyste i przekształcenie w prawo własności	100
4.1.	Przedmiot użytkowania wieczystego	100
4.2.	Sposób korzystania z nieruchomości i opłaty dodatkowe	101
4.3.	Czasowość użytkowania wieczystego	104
4.4.	Wygaśnięcie użytkowania wieczystego	105
4.5.	Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego	107
4.5.1.	Pierwsza opłata	107
4.5.2.	Opłaty roczne	108
4.5.3.	Zmiana stawki procentowej w związku z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości	111
4.5.4.	Bonifikaty dotyczące opłat z tytułu użytkowania wieczystego	113
4.5.5.	Aktualizacja opłat rocznych	115
4.6.	Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności	121
4.6.1.	Osoby uprawnione do żądania przekształcenia	122
4.6.2.	Zakres wyłączeń z kręgu uprawnionych do przekształcenia	125
4.6.3.	Opłaty z tytułu przekształcenia	126
4.6.4.	Skutki prawne wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 marca 2015 r.	129
5.	Inne formy obrotu nieruchomościami publicznymi	130
5.1.	Zamiana nieruchomości	130
5.2.	Darowizna	132
5.3.	Ustanawianie ograniczonych praw rzeczowych	134

5.4. Umowy obligacyjne	135
5.5. Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne	136
5.5.1. Wyposażenie państwowych i samorządowych osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych	136
5.5.2. Wnoszenie nieruchomości jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółki	137
5.5.3. Wyposażenie fundacji oraz organizacji pożytku publicznego	138
5.5.4. Gospodarowanie nieruchomościami na potrzeby naczelnych władz i urzędów	139
5.5.5. Przekazywanie nieruchomości przedstawicielstwom dyplomatycznym oraz urzędom konsularnym	142
5.5.6. Nieruchomości po zlikwidowanych lub sprywatyzowanych państwowych i samorządowych osobach prawnych	142
5.6. Trwały zarząd	143
5.6.1. Charakter prawny trwałego zarządu	143
5.6.2. Ustanawianie trwałego zarządu	144
5.6.3. Wygaśnięcie trwałego zarządu	147
5.6.4. Opłaty z tytułu trwałego zarządu	150
5.6.4.1. Stawki procentowe opłat rocznych	150
5.6.4.2. Bonifikaty od opłat rocznych	152
5.6.4.3. Aktualizacja opłat i rozliczenie nakładów	153
6. Roszczenia dotyczące nieruchomości publicznych	155
6.1. Uwłaszczenie osób fizycznych i prawnych	155
6.1.1. Uwłaszczenie z mocy prawa państwowych i komunalnych osób prawnych	155
6.1.1.1. Zarząd nieruchomością jako przesłanka uwłaszczenia	157
6.1.1.2. Odpłatność przy uwłaszczeniu	158
6.1.1.3. Uwłaszczenie instytucji kultury	160
6.1.2. Szczególne regulacje w zakresie uwłaszczania niektórych państwowych osób prawnych	161
6.1.2.1. Uwłaszczenie uczelni państwowych	161
6.1.2.2. Uwłaszczenie jednostek naukowo-badawczych	162
6.1.2.3. Uwłaszczenie Polskiej Akademii Nauk	162
6.1.2.4. Uwłaszczenie państwowego przedsiębiorstwa użyteczności publicznej Poczta Polska	163
6.1.2.5. Uwłaszczenie Zakładu Ubezpieczeń Społecznych	164
6.1.2.6. Uwłaszczenie przedsiębiorstwa państwowego Polskie Koleje Państwowe (PKP)	164
6.2. Roszczenia o charakterze cywilnoprawnym	172
6.2.1. Uwłaszczenie użytkowników gruntów	173
6.2.2. Uwłaszczenie posiadaczy nieruchomości	174
6.2.3. Uwłaszczenie osób posiadających decyzje lokalizacyjne lub pozwolenia na budowę	177
6.2.4. Uwłaszczenie spółdzielni oraz innych osób prawnych na zabudowanych gruntach	178
6.2.5. Uwłaszczenie spółdzielni mieszkaniowych	180

6.2.6. Uwłaszczenie nieruchomości przyległych	184
6.2.7. Uwłaszczenie najemców garaży	186
7. Wywłaszczenie nieruchomości oraz prawo pierwokupu	187
7.1. Nabycie nieruchomości w drodze umowy	187
7.2. Postępowanie wywłaszczeniowe	189
7.2.1. Przedmiot wywłaszczenia oraz podmioty wywłaszczające	189
7.2.2. Cele wywłaszczenia	190
7.2.3. Wniosek o wywłaszczenie	191
7.2.4. Etapy postępowania wywłaszczeniowego	192
7.3. Wywłaszczenie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym	199
7.4. Odszkodowanie za wywłaszczone nieruchomości	201
7.4.1. Ustalenie wysokości odszkodowania	202
7.4.2. Nieruchomość zamienna	204
7.4.3. Zapłata odszkodowania	206
7.5. Prawo pierwokupu przysługujące gminie	207
8. Ograniczenie praw do nieruchomości jako forma wywłaszczenia	211
8.1. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w celu przeprowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej	212
8.1.1. Rokowania w sprawie ograniczenia korzystania z nieruchomości	213
8.1.2. Postępowanie administracyjne dotyczące ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości	214
8.1.3. Odszkodowanie z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości	217
8.2. Zobowiązanie do udostępnienia nieruchomości	220
8.2.1. Decyzja o zobowiązaniu do udostępnienia nieruchomości	220
8.2.2. Odszkodowanie w związku z udostępnieniem nieruchomości	222
8.3. Ograniczenie korzystania z nieruchomości w celu wydobycia kopalin objętych własnością górnictwem	223
8.3.1. Ograniczenie korzystania z nieruchomości w trybie administracyjnoprawnym	223
8.3.2. Zajęcie nieruchomości w celu prowadzenia działalności dotyczącej wydobycia kopalin	226
8.4. Zezwolenie na czasowe zajęcie nieruchomości w przypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody	227
8.4.1. Decyzja o zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości	227
8.4.2. Zajęcie nieruchomości przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji	229
8.4.3. Odszkodowanie z tytułu czasowego zajęcia nieruchomości	231
8.5. Ograniczenie korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym	231
9. Nabywanie nieruchomości do realizacji inwestycji publicznych w trybie ustaw szczególnych	233
9.1. Inwestycje w zakresie dróg publicznych	235
9.1.1. Wniosek o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	236

9.1.2. Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.....	238
9.1.3. Podział nieruchomości dla celów inwestycji drogowych	239
9.1.4. Nabycie nieruchomości dla realizacji inwestycji drogowych.....	241
9.1.5. Ustalanie odszkodowania za nieruchomości nabyte pod inwestycje drogowe	244
9.1.5.1. Strony postępowania odszkodowawczego	244
9.1.5.2. Ustalenie wysokości odszkodowania	245
9.1.5.3. Wypłata odszkodowania.....	250
9.2. Inwestycje dotyczące linii kolejowych	251
9.2.1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	251
9.2.2. Nabycie nieruchomości dla lokalizacji linii kolejowych	252
9.2.3. Odszkodowanie za nieruchomości nabyte w celu lokalizacji linii kolejowych.....	254
9.3. Inwestycje w zakresie lotnisk użytku publicznego	257
9.3.1. Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.....	257
9.3.2. Nabycie nieruchomości w celu realizacji inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.....	258
9.3.3. Odszkodowanie za nieruchomości nabyte w celu realizacji inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.....	259
9.4. Inwestycje w zakresie budowy przeciwpowodziowych	260
9.4.1. Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji	261
9.4.2. Nabycie nieruchomości oraz ograniczenie korzystania z niej w celu realizacji inwestycji przeciwpowodziowych.....	261
9.4.3. Odszkodowanie za nieruchomości nabyte w celu realizacji inwestycji przeciwpowodziowych.....	263
9.5. Inwestycje w zakresie budowy obiektów energetyki jądrowej	264
9.5.1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	264
9.5.2. Nabycie nieruchomości w celu budowy obiektu energetyki jądrowej...	265
9.5.3. Odszkodowanie za nieruchomości nabyte w celu budowy obiektu energetyki jądrowej.....	267
10. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości	269
10.1. Podmioty uprawnione do żądania zwrotu nieruchomości	270
10.2. Nieruchomości podlegające zwrotowi.....	272
10.3. Zbędność nieruchomości na cel wywłaszczenia jako przesłanka zwrotu nieruchomości.....	273
10.4. Negatywne przesłanki zwrotu	276
10.5. Rozliczenia z tytułu zwrotu nieruchomości oraz wygaśnięcie praw	278
10.6. Postępowanie w sprawie zwrotu nieruchomości oraz dokumentacja geodezyjno-prawna.....	280
11. Oplaty adiacenckie.....	284
11.1. Oplaty adiacenckie związane z podziałem nieruchomości.....	284
11.1.1. Kryteria dopuszczalności ustalania opłaty adiacenckiej	284

11.1.2. Wysokość opłaty adiacenckiej.....	286
11.1.3. Termin ustalenia opłaty adiacenckiej związanej z podziałem nieruchomości.....	287
11.2. Opłaty adiacenckie z tytułu udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej.....	288
11.2.1. Kryteria ustalania opłaty adiacenckiej.....	289
11.2.2. Podmioty zobowiązane do ponoszenia opłat adiacenckich.....	290
11.2.3. Termin ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej.....	290
11.2.4. Wysokość opłaty adiacenckiej.....	293
11.3. Opłaty adiacenckie w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości.....	295
Zakończenie.....	296
Bibliografia.....	298
Wykaz aktów prawnych.....	302