

m e r i t u m

NIERUCHOMOŚCI

**ZAGADNIENIA PRAWNE
I ZARZĄD**

2. WYDANIE



ABC

a Wolters Kluwer business

m e r i t u m

NIERUCHOMOŚCI

ZAGADNIENIA PRAWNE
I ZARZĄD

2. WYDANIE

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa



ABC

a Wolters Kluwer business

Stan prawny na 1 września 2014 r.

Redaktor merytoryczny:
Barbara Baran
sędzia Sądu Okręgowego w Krakowie

Wydawca:
Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący:
Beata Wawrzyńczak-Jędryka

Opracowanie redakcyjne:
Beata Wawrzyńczak-Jędryka

Projekt graficzny okładki i stron tytułowych:
Urszula Słowińska

Autorzy:

sędzia Sądu Okręgowego w Krakowie **Barbara Baran** – rozdziały: I.1.A–B, 2, 4; II.2; V.1.A–B.a–b;
Ewa Bończak-Kucharczyk – rozdziały: VIII.1–2.A–G; X.1–3;
sędzia Sądu Okręgowego w Krakowie **Joanna Ćwik-Bielińska** – rozdziały: I.5; II.1; IV.3; V.2;
sędzia Sądu Okręgowego w Krakowie **Liliana Kaltenbek** – rozdziały: I.1.D; III.6; V.1.B.c; X.4.A–B;
dr hab. **Hanna Knysiak-Molczyk, prof. UJ** – rozdziały: I.3; V.3–4; X.4.C;
sędzia Sądu Okręgowego w Krakowie **Beata Kurdziel** – rozdziały: III.1–5; IV.1;
sędzia Sądu Okręgowego w Krakowie **Małgorzata Łoboz** – rozdziały: I.1.C; IV.2; IX.4–6;
Eugenia Śleszyńska – rozdziały: VI; VII; VIII.2.H;
dr **Marcin Żak** – rozdziały: III.7; IX.1–3.

© by Wolters Kluwer SA, Warszawa 2014

ISBN 978-83-264-3402-0

Wolters Kluwer SA
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
www.wolterskluwer.pl
tel. (centr.) 22 535-80-00, fax 22 535-80-01, infolinia 801-04-45-45
księgarnia internetowa www.profinfo.pl
zamowienia.książki@wolterskluwer.pl

SPIS TREŚCI

Strona		Numer
7	Słowo wstępne	
9	Wykaz skrótów	
13	Rozdział I. Podstawowe regulacje prawne	
16	1. Prawo cywilne	2
69	2. Elementy prawa rodzinnego i opiekuńczego	131
85	3. Prawo administracyjne	163
95	4. Nieruchomość	182
103	5. Notariat	197
109	Rozdział II. Źródła wiedzy o nieruchomościach i osobach	
111	1. Źródła wiedzy o nieruchomościach	206
162	2. Źródła wiedzy o osobach	257
179	Rozdział III. Sposoby nabycia nieruchomości	
181	1. Ogólna charakterystyka nabycia własności nieruchomości	276
182	2. Przeniesienie własności nieruchomości	278
191	3. Zasiedzenie nieruchomości	288
201	4. Przemilczenie	299
203	5. Uwłaszczenie na podstawie ustawy z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych	300
205	6. Nabycie nieruchomości na podstawie prawa spadkowego	301
220	7. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców	322
235	Rozdział IV. Sposoby korzystania z nieruchomości i obciążenie nieruchomości	
238	1. Prawnorzeczowe formy korzystania z nieruchomości	338
279	2. Umowne formy korzystania z nieruchomości – najważniejsze umowy	411
312	3. Obciążenie nieruchomości – hipoteka	479

Strona		Numer
327	Rozdział V. Postępowania w sprawach nieruchomości	
329	1. Postępowania cywilne. Zasady ogólne	509
351	2. Postępowanie wieczystoksięgowe	539
358	3. Postępowania administracyjne	550
403	4. Sądowe postępowanie egzekucyjne	613
427	Rozdział VI. Podatki	
432	1. System podatkowy, obowiązki i prawa podatników	643
441	2. Podatek od towarów i usług – VAT	651
496	3. Podatek od nieruchomości	686
534	4. Podatek od spadków i darowizn	723
545	5. Podatek dochodowy od osób prawnych	732
590	6. Podatek dochodowy od osób fizycznych.....	764
641	7. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	821 ¹
651	Rozdział VII. Ochrona informacji, danych osobowych i innych danych	
655	1. Ochrona informacji	823
677	2. Ochrona danych osobowych	848
723	Rozdział VIII. Zarządca – status czynności. Usługa zarządzania	
726	1. Zawody rynku nieruchomości	896
752	2. Zarząd, zarządzanie i zarządca nieruchomości	923
981	Rozdział IX. Odpowiedzialność zarządcy	
982	1. Odpowiedzialność karno-administracyjna i karna zarządcy nieruchomości – podstawa, sankcje i tryb postępowania	1034
991	2. Odpowiedzialność cywilna	1054
997	3. Roszczenia poszkodowanych a ubezpieczenie OC	1063
1001	Rozdział X. Zarząd	
1005	1. Zarząd nieruchomością wspólną	1065
1124	2. Zarządzanie nieruchomościami przez spółdzielnie mieszkaniowe	1205
1164	3. Zarządzanie nieruchomościami przez товариства budownictwa społecznego	1253
1225	4. Zarząd pod nadzorem sądu	1320
1319	Indeks rzeczowy	

SŁOWO WSTĘPNE

Oddajemy do Państwa rąk drugie wydanie kolejnej publikacji z serii *Meritum*. Odpowiadając na potrzeby Czytelników, przygotowaliśmy tom *Nieruchomości. Zagadnienia prawne i zarząd.* Państwa zainteresowanie książką, ale też istotne zmiany w przepisach spowodowały, iż konieczne stało się jej uaktualnienie.

W obecnym stanie prawnym posiadanie nieruchomości daje realną możliwość korzystania z niej na własne potrzeby, a także osiągania zysków – pod warunkiem znajomości regulacji prawnych i prawidłowego nią zarządzania. Pełnienie obowiązków zarządcy nieruchomości oraz dotyczących zarządzania nimi stało się także dla dużej grupy osób profesją, która wymaga posiadania szerokiej, obejmującej wiele dziedzin wiedzy. Książka ta, będąca omówieniem zagadnień prawnych związanych z nieruchomościami, jest adresowana zarówno do właścicieli nieruchomości, jak i do osób profesjonalnie zajmujących się zarządem lub mających zamiar taką działalność podjąć.

Zawartość niniejszej publikacji w znacznej części i w pogłębiony sposób odpowiada zagadnieniom wykładanym w ramach studiów podyplomowych z zakresu zarządzania nieruchomościami, zatem będzie ona potrzebna osobom chcącym takie studia ukończyć. Z uwagi na zmiany w przepisach regulujących dojscie do zawodu zarządcy (tzw. deregulacja) szczególnie istotne staje się posiadanie wiedzy, pozwalającej prawidłowo wykonywać czynności zarządcy i skutecznie konkurować na rynku z innymi podmiotami, zajmującymi się podobną działalnością. Książka przydatna będzie także osobom, które status zarządcy już osiągnęły. Wobec zmieniającego się stanu prawnego, a także wobec rozległego obszaru zagadnień, z jakimi styka się zarządca, niezbędne jest stałe aktualizowanie posiadanych wiadomości. Zważywszy na założenia serii *Meritum* – niniejsza publikacja daje taką możliwość.

Właściciele lub współwłaściciele nieruchomości mogą posiadać lub usystematyzować i ugruntować posiadaną już wiedzę o tym, z jakimi sytuacjami prawnymi mogą się spotkać i jak zadbać, by stan nieruchomości – zarówno pod względem prawnym, jak i faktycznym – był właściwy.

W publikacji omówiono podstawowe pojęcia z tych dziedzin prawa, z którymi styka się zarządca, a w sposób pogłębiony omówiono zagadnienia związane z wykonywaniem zarządu.

Autorzy wykorzystali posiadaną wiedzę oraz swoje doświadczenia dydaktyczne, praktyczne i orzecznicze. Książka nie zawiera wyłącznie wywodów teoretycznych, lecz także szereg wskazówek, jak postąpić w konkretnej sytuacji, również ilustrowanych bogato przykładami – jest zatem przydatnym poradnikiem.

Zamierzony cel publikacji autorzy i wydawca starali się uzyskać poprzez:

- wyczerpujące ujęcie omawianych zagadnień;

- przejrzysty układ treści z podziałem na niewielkie zwarte fragmenty;
- znajdujące się na marginesach numery, zwracające uwagę na ważne pojęcia;
- wyodrębnienie istotnych informacji poprzez zastosowanie ramek z hasłem **WAŻNE!**;
- wzory umów i pism do praktycznego zastosowania;
- podanie przykładów, ułatwiających zrozumienie trudnych zagadnień;
- wskazanie podstaw prawnych na początku, zaś cytowanego orzecznictwa i literatury na końcu dużych jednostek tekstu, dotyczących określonego zagadnienia;
- rozbudowany, szczegółowy indeks rzeczowy;
- przyjazną szatę graficzną.

Mamy nadzieję, że książka ta stanie się dla Państwa ważną i wykorzystywaną w codziennej pracy pomocą.

Warszawa, wrzesień 2014 r.

Zespół redakcyjny

WYKAZ SKRÓTÓW

1. Źródła prawa	
k.c.	ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.)
k.k.	ustawa z 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. Nr 88, poz. 553 z późn. zm.)
k.p.	ustawa z 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (tekst jedn.: Dz. U. z 1998 r. Nr 21, poz. 94 z późn. zm.)
k.p.a.	ustawa z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.)
k.p.c.	ustawa z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 101 z późn. zm.)
k.p.w.	ustawa z 24 sierpnia 2001 r. – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 395 z późn. zm.)
k.r.o.	ustawa z 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 788 z późn. zm.)
k.s.h.	ustawa z 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1030 z późn. zm.)
o.p.	ustawa z 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 749 z późn. zm.)
p.a.s.c.	ustawa z 29 września 1986 r. – Prawo o aktach stanu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. Nr 212, poz. 1264 z późn. zm.)
p.p.s.a.	ustawa z 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 270 z późn. zm.)
pr. bank.	ustawa z 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1376 z późn. zm.)
pr. bud.	ustawa z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.)
pr. energ.	ustawa z 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.)
pr. not.	ustawa z 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 164 z późn. zm.)
pr. spółdz.	ustawa z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1443)
pr. wod.	ustawa z 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późn. zm.)
r.e.g.b.	rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 2 maja 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454 z późn. zm.)

r.n.u.z.	rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz. U. poz. 328)
r.n.w.t.u.	rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.)
r.o.c.z.	rozporządzenie Ministra Finansów z 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości (Dz. U. poz. 1616)
r.o.t.	rozporządzenie Ministra Budownictwa z 28 czerwca 2006 r. w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (Dz. U. Nr 127, poz. 886)
r.p.t.o.z.	rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz. U. poz. 266)
r.z.c.	rozporządzenie Ministra Gospodarki z 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. Nr 194, poz. 1291)
u.c.p.g.	ustawa z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1399 z późn. zm.)
u.d.i.p.	ustawa z 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 782)
u.d.m.	ustawa z 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.)
u.e.l.	ustawa z 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (tekst jedn.: Dz. U. z 2006 r. Nr 139, poz. 993 z późn. zm.)
u.f.w.	ustawa z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 251, poz. 1844 z późn. zm.)
u.g.g.	ustawa z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 z późn. zm.)
u.g.k.	ustawa z 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236)
u.g.n.	ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.)
u.k.r.s.	ustawa z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1203 z późn. zm.)
u.k.s.c.	ustawa z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1025)
u.k.w.h.	ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 707 z późn. zm.)
u.o.b.d.	ustawa z 27 lipca 2001 r. o ochronie baz danych (Dz. U. Nr 128, poz. 1402 z późn. zm.)
u.o.d.o.	ustawa z 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1182)
u.o.i.n.	ustawa z 5 sierpnia 2010 r. o ochronie informacji niejawnych (Dz. U. Nr 182, poz. 1228)
u.o.p.l.	ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150)
u.p.d.o.f.	ustawa z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 361 z późn. zm.)
u.p.d.o.p.	ustawa z 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 851 z późn. zm.)
u.p.e.a.	ustawa z 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1015 z późn. zm.)

u.p.g.k.	ustawa z 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.)
u.p.o.l.	ustawa z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 849 z późn. zm.)
u.p.s.	ustawa z 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 182 z późn. zm.)
u.p.t.u.	ustawa z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 z późn. zm.)
u.p.z.p.	ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.)
u.rach.	ustawa z 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późn. zm.)
u.s.d.g.	ustawa z 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 672 z późn. zm.)
u.s.m.	ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222)
u.s.p.	ustawa z 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 591 z późn. zm.)
u.s.u.d.e.	ustawa z 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1422)
u.u.i.g.	ustawa z 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1015 z późn. zm.)
u.w.l.	ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
u.z.n.k.	ustawa z 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.)
u.z.p.d.	ustawa z 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 144, poz. 930 z późn. zm.)
2. Organy orzekające	
NSA	Naczelny Sąd Administracyjny
SA	sąd apelacyjny
SN	Sąd Najwyższy
TK	Trybunał Konstytucyjny
WSA	wojewódzki sąd administracyjny
3. Publikatory i czasopisma	
Biul. SN	Biuletyn Sądu Najwyższego
Dz. U.	Dziennik Ustaw
Dz. Urz.	Dziennik Urzędowy
M.P.	Monitor Polski
M. Praw.	Monitor Prawniczy
NP	Nowe Prawo
OSA	Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
OSNCP	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSP	Orzecznictwo Sądów Polskich
OTK	Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego

WYKAZ SKRÓTÓW

OwSS	Orzecznictwo w Sprawach Samorządowych
PIP	Państwo i Prawo
PS	Przegląd Sądowy
4. Inne	
a.s.c.	akt stanu cywilnego
orz.	orzeczenie
post.	postanowienie
rozp.	rozporządzenie
TBS	towarzystwo budownictwa społecznego
tekst jedn.	tekst jednolity
uchw.	uchwała
wyr.	wyrok
zarz.	zarządzenie
z późn. zm.	z późniejszymi zmianami

Podstawowe regulacje prawne

Barbara Baran, Joanna Ćwik-Bielińska, Liliana Kaltenbek,
Hanna Knysiak-Molczyk, Małgorzata Łoboz

SPIS TREŚCI

1. Prawo cywilne	2	Odsetki	59
A. Podstawowe pojęcia części ogólnej prawa cywilnego	3	Wielość dłużników albo wierzycieli	60
a. Prawo podmiotowe	3	Źródła zobowiązań	63
b. Stosunek cywilnoprawny	4	b. Umowy	64
Podmioty stosunku cywilnoprawnego	5	Zasada swobody umów i jej ograniczenia	65
Osoby fizyczne	6	Wzorzec umowy	66
Osoby prawne	15	Zawarcie umowy	67
Skarb Państwa jako osoba prawna	16	Konsumenci	71
Zdolność do czynności prawnych osoby prawnej	17	Umowa przedwstępna	72
Ułomne osoby prawne	18	Klauzula <i>rebus sic stantibus</i>	75
Przedmiot stosunku cywilnoprawnego	19	c. Wykonanie zobowiązań	76
c. Czynności prawne	20	Wykonanie zobowiązań – zasady szczegółowe	77
Oświadczenie woli	21	Depozyt sądowy	78
Wady oświadczeń woli	22	d. Odpowiedzialność kontraktowa	79
Forma czynności prawnych	28	Przesłanki	79
d. Przedstawicielstwo	30	Odpowiedzialność za inne osoby	80
e. Przedawnienie roszczeń	33	Zwłoka	81
Przedawnienie	33	Kara umowna	82
Termin zawity	37	Niewykonanie umów wzajemnych	83
B. Prawo rzeczowe	38	e. Czyny niedozwolone	84
a. Rzeczy	40	Przesłanki odpowiedzialności	84
Części składowe rzeczy	41	Zasady odpowiedzialności	85
Przynależności	42	Odpowiedzialność za czyn cudzy	87
b. Posiadanie i dzierżenie	43	Inne wypadki	88
c. Własność i współwłasność	46	f. Bezpodstawne wzbogacenie	89
Własność	46	Przesłanki	89
Granice prawa własności	47	Nienależne świadczenie	92
Ochrona prawa własności	48	D. Prawo spadkowe	93
Współwłasność	49	a. Zagadnienia ogólne	93
C. Zobowiązania – ogólne pojęcia	54	b. Powołanie do spadku	99
a. Zobowiązanie	54	c. Dziedziczenie ustawowe	100
Świadczenie	56	d. Dziedziczenie testamentowe	101
Zasada nominalizmu i waloryzacji	57	Testament	102

Powołanie spadkobiercy testamentowego	103	Kurator dla osoby niepełnosprawnej	161
e. Zapis testamentowy zwykły i windykacyjny	108	Kurator dla dziecka poczętego	162
f. Polecenie testamentowe	110	3. Prawo administracyjne	163
g. Wykonawca testamentu	111	A. Kompetencja organu administracji publicznej	164
h. Zachówek	112	a. Właściwość organu administracji publicznej	165
i. Przyjęcie i odrzucenie spadku oraz przyjęcie i odrzucenie zapisu windykacyjnego	115	b. Wyłączenie organu, pracownika organu, członka organu kolegialnego	169
j. Stwierdzenie nabycia spadku i stwierdzenie nabycia przedmiotu zapisu windykacyjnego	116	B. Organy administracji publicznej wydające decyzje administracyjne w sprawach indywidualnych	171
k. Odpowiedzialność za długi spadkowe	118	a. Organy administracji rządowej	172
l. Wspólność majątku spadkowego do chwili działu spadku	124	b. Organy jednostek samorządu terytorialnego	178
ł. Dział spadku	127	c. Inne organy państwowe i inne podmioty wydające decyzje w sprawach indywidualnych	181
m. Umowy dotyczące spadku	128	4. Nieruchomość	182
2. Elementy prawa rodzinnego i opiekuńczego	131	A. Zagadnienia wstępne	182
A. Zagadnienia wstępne	131	B. Zasada <i>superficies solo cedit</i>	183
B. Małżeństwo. Ustroje majątkowe małżeńskie	134	C. Rodzaje nieruchomości	184
a. Małżeńskie ustroje majątkowe	139	a. Nieruchomość gruntowa	184
Wspólność majątkowa	140	b. Nieruchomość budynkowa	186
Zarząd majątkiem osobistym małżonka ..	146	c. Nieruchomość lokalowa	187
Zarząd majątkiem wspólnym małżonków	147	D. Części składowe i przynależności nieruchomości	193
Umowna wspólność majątkowa rozszerzona lub ograniczona w stosunku do wspólności ustawowej	150	5. Notariat	197
Rozdzielność majątkowa	151	A. Zagadnienia wstępne	197
b. Konkubinaty	154	B. Status i czynności notariusza	199
C. Opieka i kuratela	155	a. Status notariusza	199
a. Opieka	155	b. Czynności notarialne	200
b. Kuratela	156	c. Akt notarialny	201
Kurator na gruncie przepisów kodeksu cywilnego	157	d. Odmowa dokonania czynności notarialnej	203
Kurator osoby nieobecnej	158	e. Wynagrodzenie notariusza	204
Kurator procesowy dla nieznanego z miejsca pobytu strony postępowania ...	159		

System prawa to bardzo wiele norm, które muszą być pogrupowane i wewnętrznie uporządkowane. Dla swobodnego poruszania się w tym systemie trzeba posiadać przede wszystkim wiedzę o tym, jak usystematyzowane są przepisy i gdzie poszukiwać interesujących dany podmiot i dotyczących go regulacji.

Przed wszystkim należy odróżnić pojęcia prawo prywatne i prawo publiczne (podział ten jest wyczerpujący; obejmuje całość norm prawa). Kryterium przedmiotowe, przyjmowane przy wykorzystaniu definicji zaczerpniętych z prawa rzymskiego, pozwala na przyjęcie, że prawo publiczne to normy wiążące się z interesem ogólnym, zaś prawo prywatne to normy wiążące się z interesem indywidualnym, jednostkowym. Przy definiowaniu tego podziału posługiwano się także niejednokrotnie kryterium podmiotowym wskazując, że prawo publiczne to takie, w którym jedna ze stron ma uprawnienia władcze, zaś w prawie prywatnym dominują stosunki równorzędnych podmiotów. Stosowane w nauce kryteria nawzajem się uzupełniają, zasadniczą dominantą przy dokonywaniu tego podziału jest jednak wskazywany wyżej interes ogólny lub indywidualny.

Inny ważny podział dzieli normy prawne na prawo materialne i prawo formalne. Prawo materialne to zespół norm bezpośrednio regulujących stosunki pomiędzy podmiotami, ustanawiających obowiązki i prawa. Prawo formalne, zwane też procesowym to zespół przepisów, regulujących postępowanie przed organami wymiaru sprawiedliwości i organami administracji. Dzięki prawu formalnemu można egzekwować normy prawa materialnego; dotyczy ono m.in. właściwości organów, procedury przed tymi organami, możliwości odwołania się od zapadających orzeczeń.

Gałąź prawa to ukształtowany w toku historycznym zbiór norm prawnych, regulujący daną dziedzinę życia. Najważniejsze gałęzie prawa to prawo konstytucyjne, prawo cywilne, prawo karne, prawo administracyjne. Z obszaru prawa cywilnego wyodrębnia się także prawo pracy i prawo rodzinne.

Źródłami powszechnie obowiązującego prawa zgodnie z art. 87 Konstytucji RP są: Konstytucja, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz rozporządzenia (obowiązują na obszarze całego kraju), zaś na obszarze działania organów, które je ustanowiły także akty prawa miejscowego (prawo to stanowią organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie – art. 94 Konstytucji RP). Wymienione akty prawne to tzw. prawo stanowione, tworzone przez powołane do tego organy przy zastosowaniu odpowiednich procedur.

Oprócz tego wpływ na kształt stosunków prawnych ma zwyczaj (powszechnie stosowana w danym miejscu, środowisku lub w danych stosunkach społecznych praktyka postępowania), który niejednokrotnie pomaga dokonać wykładni oświadczenia woli lub jest źródłem skutków czynności prawnej.

Także orzecznictwo sądowe (szczególnie orzeczenia Sądu Najwyższego) wpływa na dokonywanie wykładni prawa, kształtuje praktykę sądów i sprzyja jednolitej wykładni przepisów.

Wobec członkostwa Polski w Unii Europejskiej pamiętać należy o prawie wspólnotowym pierwotnym (zawartym w traktatach założycielskich) oraz wtórnym (stanowionym przez organy wspólnotowe i zawartym w ich rozporządzeniach, dyrektywach i decyzjach).

WAŻNE! Obowiązuje zasada pierwszeństwa prawa wspólnotowego przed prawem krajowym i jest to reguła podstawowa prawa wspólnotowego. Nie została ona uregulowana w traktatach, ale została stworzona w orzecznictwie Trybunału Sprawiedliwości.

Poniżej przedstawione zostaną podstawowe pojęcia i instytucje, uregulowane w obrębie poszczególnych gałęzi prawa.

1. Prawo cywilne

Podstawa prawna: księga I i II k.c.; k.r.o.

- 2** Definiowane jest ono jako gałąź prawa obejmująca zespół norm prawnych, regulujących stosunki cywilnoprawne między podmiotami prawa prywatnego czyli osobami fizycznymi, osobami prawnymi oraz jednostkami organizacyjnymi niebędącymi osobami prawnymi, którym ustawy przyznały zdolność prawną, a także sytuację prawną osób i rzeczy jako podmiotów i przedmiotów stosunków cywilnoprawnych oraz treść stosunków prawnych, na którą składają się uprawnienia i obowiązki podmiotów tych stosunków. Prawo cywilne jest zasadniczym trzonem prawa prywatnego. Podstawową cechą prawa cywilnego jest równorzędność podmiotów stosunków cywilnoprawnych, nie zaś podporządkowanie jednego podmiotu prawa innemu.

Zasadnicza większość teoretyków prawa, dokonując systematyki prawa cywilnego, opiera się na tzw. systemie pandektowym, stosowanym w legislacji niemieckiej. W ustawie z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.) znalazło odbicie klasyczny podział na:

- część ogólną (przepisy wspólne dla całego prawa cywilnego),
- prawo rzeczowe,
- prawo zobowiązań,
- prawo spadkowe.

W polskim systemie prawnym – podobnie jak w innych państwach europejskich – kodeksy mają w systemie prawa stanowionego szczególną pozycję. W kodeksach zawarta jest kodyfikacja danej gałęzi prawa. Zdefiniowane tam terminy i pojęcia mogą być użyte w innych ustawach, ale z uwagi na wagę kodyfikacji mają takie samo znaczenie. Tak więc k.c. definiuje wiele pojęć prawnych, które pojawiają się także w innych ustawach (np. pojęcie osoby fizycznej, zdolności do czynności prawnych, przedawnienia itp.).

Kodeks cywilny nie jest jedynym aktem prawnym, zawierającym normy prawa cywilnego. Obowiązuje wiele innych ustaw dotyczących innych dziedzin prawa prywatnego, w tym prawa cywilnego (np. prawo spółdzielcze, prawo wekslowe i czekowe, prawo autorskie, ustawa o księgach wieczystych i hipotece). Także prawo rodzinne, uważane za jeden z działów prawa cywilnego, znalazło swoją regulację w osobnym akcie prawnym, jakim jest ustawa z 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 788 z późn. zm.).

A. Podstawowe pojęcia części ogólnej prawa cywilnego

a. Prawo podmiotowe

- 3** **Prawem podmiotowym** jest sfera możliwości działania, ograniczona normami prawnymi wprowadzonymi przez ustawodawcę. Ta możliwość postępowania stworzona jest dla realizacji lub ochrony interesów podmiotu. Jeżeli prawo podmiotowe zostanie naruszone, przepisy zabezpieczają możliwość jego ochrony i przywrócenia stanu zgodnego z prawem.

WAŻNE! Prawo podmiotowe istnieje, choćby w danej chwili uprawniony nie podejmował żadnych działań w celu jego realizacji.

Prawo podmiotowe może być zrealizowane w postaci:

- uprawnienia bezpośredniego,

PRZYKŁAD: Prawo własności, pozwalające właścicielowi na samodzielne podejmowanie decyzji o dobru, które do niego należy, przy jednoczesnym obowiązku innych podmiotów poszanowania tego prawa.

- roszczenia (polegającego na możliwości żądania od konkretnej osoby określonego zachowania się, przy czym zachowania te z góry są określone treścią stosunku prawnego) lub
- uprawnienia kształtującego (możliwość doprowadzenia poprzez własne działanie uprawnionego do powstania, zmiany lub ustania stosunku prawnego, np. poprzez wypowiedzenie umowy, uchylenie się od oświadczenia złożonego pod wpływem błędu, przyjęcie oferty).

Prawa podmiotowe podlegają klasyfikacji według różnych kryteriów. Dwa najważniejsze przedstawione są poniżej.

Podział według **kryterium interesu ekonomicznego uprawnionego** to podział na:

- **prawa majątkowe**, mające wymiar pieniężny (prawa rzeczowe, wierzytelności, prawa spadkowe, prawa na dobrach niematerialnych o charakterze majątkowym),
- **prawa niemajątkowe**, niemające wymiaru pieniężnego i ściśle związane z osobą uprawnionego (prawa osobiste, jak: wolność, cześć, zdrowie oraz prawa rodzinne niemajątkowe).

Podział według **kryterium skuteczności praw** to podział na:

- **prawa bezwzględne**, skuteczne przeciwko każdej osobie (*erga omnes*) i nakładające na wszystkich obowiązek nieprzeszkadzania uprawnionemu w korzystaniu z jego prawa (np. prawa rzeczowe, prawa osobiste),
- **prawa względne**, skuteczne pomiędzy stronami określonego stosunku cywilnoprawnego (*inter partes*) – uprawnieniu konkretnej osoby odpowiada obowiązek innej osoby (np. wierzytelności).

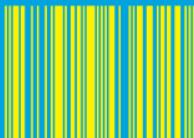
b. Stosunek cywilnoprawny

Stosunek prawny w doktrynie określany jest jako rodzaj stosunku społecznego. Jest to relacja (węzeł prawny) między co najmniej dwoma podmiotami, w której to relacji jednej stronie przysługuje prawo podmiotowe, a z nim sprzężony jest obowiązek drugiej strony. Stosunek prawny nawiązany zostaje w efekcie zdarzenia prawnego, czyli zdarzenia o prawnej doniosłości, wywołującego skutki w sferze praw i obowiązków podmiotów biorących w nim udział. Istotną jego cechą jest to, że stosunek prawny jest regulowany przez normę prawną (przepis), sankcjonowaną przez państwo. Jego treść może się zmieniać – raz nawiązany stosunek prawny może ulegać przekształceniom wskutek kolejnych zdarzeń, m.in. podejmowanych przez podmioty tego stosunku czynności prawnych.



9 788326 434020 W02P01

ISBN 978-83-264-3402-0



9 788326 434020

Cena 229 zł (w tym 5% VAT)

www.meritum.pl