

OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI W PRAKTYCE

notarialnej ■ sądowej
egzekucyjnej ■ podatkowej

Z WZORAMI UMÓW

Helena Ciepła, Stella Brzeszczyńska

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI W PRAKTYCE

notarialnej ■ sądowej
egzekucyjnej ■ podatkowej

Z WZORAMI UMÓW

Helena Ciepła, Stella Brzeszczyńska

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

Stan prawny na 1 lutego 2018 r.

Wydawca
Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący
Adam Choiński

Opracowanie redakcyjne
Karina Parśniak
Ewa Wiater

Łamanie
JustLuk

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przystępujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

The logo for 'prawolubni' features the word in a lowercase, serif font with a small heart above the 'i'. Below the text is a decorative horizontal line with a wavy, scalloped pattern.

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by
Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2018

ISBN 978-83-8124-379-7

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 19
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl
www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	23
Wprowadzenie	29

Część I Zagadnienia wstępne

Rozdział 1. Nieruchomość jako przedmiot czynności prawnej	33
1.1. Uwagi wprowadzające	33
1.2. Pojęcie nieruchomości i pojęcia pokrewne	34
1.3. Rodzaje nieruchomości	36
Nieruchomość rolna	39
1.4. Części składowe nieruchomości	40
1.5. Odrębne od gruntu przedmioty własności na nieruchomościach	43
1.5.1. Nieruchomości budynkowe	43
1.5.2. Nieruchomości lokalowe	46
1.6. Nieruchomość jako przedmiot czynności prawnej	48
1.7. Oznaczanie nieruchomości (kataster)	55
1.8. Pojęcie stanu prawnego nieruchomości	63
1.9. Ujawnienie stanu prawnego nieruchomości	70
1.10. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych	71
Rozdział 2. Nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym	76
2.1. Nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym	76
2.2. Przedmiotowy zakres ustawy	79
2.3. Nieruchomość jako element ładu przestrzennego	83
2.3.1. Pojęcie ładu przestrzennego	86
2.3.2. Opłata adiacencka	90
2.4. Nieruchomość w prawie podatkowym	97
2.4.1. Uwagi ogólne	97
2.4.2. Nieruchomość gruntowa w prawie podatkowym	100

2.4.3.	Budynek w prawie podatkowym	103
2.4.4.	Nieruchomości podatkowe. Środki trwałe	104
2.4.5.	Części składowe nieruchomości	107
2.4.6.	Nieruchomość wspólna jako odrębny majątek wspólnoty mieszkaniowej	108
2.4.7.	Prawa spółdzielcze. Wartości niematerialne i prawne	109
2.4.8.	Rzeczy ruchome znajdujące się w nieruchomościach	110
Rozdział 3. Swoboda umów a ograniczenia w obrocie nieruchomościami ...		113
3.1.	Zasada swobody umów a ograniczenia w nabywaniu nieruchomości	113
3.2.	Swobodne kształtowanie treści umowy a skutki podatkowe	117
3.2.1.	Zamiar stron i cel czynności	117
3.2.2.	Pozorność	119
3.2.3.	Optymalizacja podatkowa	121
3.3.	Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców	122
3.3.1.	Podmiotowy zakres ustawy	122
3.3.2.	Pojęcie nieruchomości i jej nabycia w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców	124
3.3.3.	Zezwolenie na nabycie nieruchomości	126
3.3.4.	Zwolnienie z obowiązku uzyskania zezwolenia	131
3.4.	Nieruchomości należące do cudzoziemców	137
3.4.1.	Podatek dochodowy od osób fizycznych	137
3.4.1.1.	Miejsce zamieszkania a miejsce uzyskiwania dochodów z nieruchomości	137
3.4.1.2.	Sposoby opodatkowania sprzedaży nieruchomości przez nierezydenta	140
3.4.2.	Podatek VAT	140
Rozdział 4. Ograniczenia w wykonywaniu praw do nieruchomości		142
4.1.	Ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomościami	142
4.1.1.	Ustawowe prawa pierwokupu	142
	Wzór warunkowej umowy sprzedaży zawartej pod warunkiem, że Skarb Państwa nie skorzysta z prawa pierwokupu	153
	Wzór umowy przeniesienia własności nieruchomości w wykonaniu umowy warunkowej	156
4.1.2.	Sprzedaż z zastrzeżeniem prawa pierwokupu w rozliczeniu podatkowym	163
4.1.2.1.	Podatki dochodowe	163
4.1.2.2.	Podatek VAT	163
4.1.2.3.	Podatek od czynności cywilnoprawnych	163
4.1.3.	Umowne prawo odkupu	164
4.1.3.1.	Charakter prawny prawa odkupu	165
4.1.3.2.	Wpis prawa odkupu do księgi wieczystej	165

4.1.3.3.	Obowiązki kupującego z prawa odkupu	166
	Wzór umowy sprzedaży z zastrzeżeniem prawa odkupu	167
4.1.3.4.	Prawo odkupu. Skutki podatkowe	169
4.1.3.4.1.	Uwagi wprowadzające	169
4.1.3.4.2.	Podatek od czynności cywilnoprawnych ..	170
4.1.3.4.3.	Podatek dochodowy	173
4.1.3.4.4.	Podatek VAT	174
4.1.3.4.5.	Podatek od spadków i darowizn	175
4.1.4.	Kształtowanie ustroju rolnego	176
4.2.	Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości (ograniczone prawa rzeczowe)	189
4.3.	Pozbawianie praw do nieruchomości	193
4.3.1.	Wywłaszczenie	193
4.3.2.	Podmiotowy i przedmiotowy zakres ustawy	194
4.3.3.	Postępowanie w sprawie wywłaszczenia nieruchomości	196
4.3.4.	Skutki prawne wywłaszczenia nieruchomości	199
4.3.5.	Odszkodowanie za wywłączoną nieruchomość	200
4.3.6.	Charakter prawny roszczenia o zwrot wywłaszczonej nieruchomości	201
4.3.7.	Skutki podatkowe związane z wywłaszczeniem nieruchomości ...	209
4.3.7.1.	Podatki dochodowe	209
4.3.7.2.	Podatek VAT	211
Rozdział 5. Charakterystyka czynności w obrocie nieruchomościami		214
5.1.	Umowy w obrocie nieruchomościami	214
5.2.	Czynności jednostronne	216
5.3.	Forma aktu notarialnego	219
5.4.	Akt notarialny jako dowód w postępowaniu podatkowym	228
5.5.	Forma z podpisem notarialnie poświadczonym	229
5.6.	Zmiany i rozwiązywanie umów	231
5.7.	Odstąpienie oraz rozwiązywanie umowy przenoszącej własność – skutki podatkowe	236
5.7.1.	Podatki dochodowe	236
5.7.2.	Podatek VAT	239
5.7.3.	Podatek od czynności cywilnoprawnych	240
Rozdział 6. Wadliwość czynności prawnych		241
6.1.	Uwagi wprowadzające	241
6.2.	Wady czynności prawnych	243
6.2.1.	Brak świadomości lub swobody działania	244
6.2.2.	Pozorność	247
6.2.3.	Błąd	250

6.2.4.	Podstęp	255
6.2.5.	Groźba	256
6.2.6.	Uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia (art. 88 k.c.)	258
6.3.	Uchylenie skuteczności dokonanej czynności	262
6.3.1.	Ważność i skuteczność czynności prawnej – pojęcie skutku rzeczowego	262
6.3.2.	Nieważność czynności prawnej	263
6.3.3.	Wzruszalność czynności prawnej	266
6.3.4.	Bezskuteczność zawieszona czynności prawnej	267
6.3.5.	Bezskuteczność względna czynności prawnej	270
6.4.	Skutki podatkowe wadliwych czynności prawnych	273
6.4.1.	Pozorność. Nieważność	274
6.4.2.	Nieważność względna czynności	280
6.4.3.	Bezskuteczność czynności	284
6.4.4.	Skarga pauliańska	286
Rozdział 7. Postępowania sądowe w obrocie nieruchomościami		289
7.1.	Ogólne przepisy o postępowaniu cywilnym	289
7.2.	Powództwo o ustalenie prawa do nieruchomości	290
7.2.1.	Uwagi wprowadzające	290
7.2.2.	Stosunek powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h. do powództwa na podstawie art. 189 k.p.c.	293
7.2.3.	Powództwa o ustalenie prawa własności budynku na tzw. gruntach warszawskich	296
7.3.	Powództwo o uzgodnienie stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym	297
7.3.1.	Uwagi wprowadzające	297
7.3.2.	Legitymacja do wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h.	302
7.3.3.	Wpis ostrzeżenia na podstawie art. 10 ust. 2 u.k.w.h.	307
7.3.4.	Wyrok na podstawie art. 10 u.k.w.h. a powaga rzeczy osądzonej	309
7.4.	Powództwa w dochodzeniu przeniesienia własności nieruchomości	312
7.4.1.	Roszczenia przysługujące w razie niewykonania zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej	312
7.4.2.	Wygaśnięcie uprawnienia do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej	314
7.4.3.	Przedawnienie roszczeń z umowy przedwstępnej	316
	Wzór pozwu o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli	317
	Wzór warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości pod warunkiem nieskorzystania z prawa pierwokupu	319
	Wzór umowy przeniesienia własności nieruchomości	322
7.5.	Powództwa służące ochronie własności	326
7.5.1.	Uwagi wprowadzające	326
7.5.2.	Roszczenie windykacyjne	327

7.5.3.	Roszczenie negatoryjne	328
7.5.4.	Roszczenia uzupełniające	329
7.5.5.	Roszczenia uzupełniające przy posiadaniu w dobrej wierze	330
7.5.6.	Roszczenia uzupełniające od chwili dowiedzenia się przez posiadacza samoistnego o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego	332
7.5.6.1.	Pojęcie i charakter nakładów	333
7.5.6.2.	Zakres roszczenia posiadacza o zwrot nakładów	334
7.5.7.	Rozliczenia między właścicielem a posiadaczem – podatek dochodowy i podatek VAT	340
7.5.7.1.	Podatek dochodowy	340
7.5.7.2.	Podatek VAT	343
7.5.8.	Zabudowa cudzego gruntu (art. 231 k.c.)	344
7.5.8.1.	Uwagi wprowadzające	344
7.5.8.2.	Przesłanki roszczenia z art. 231 § 1 k.c.	345
	Wzór pozwu i umowy na podstawie art. 231 k.c.	349
	Wzór umowy przeniesienia własności	350
7.5.8.3.	Przeniesienie własności gruntu w trybie art. 231 k.c. – skutki podatkowe	353
7.5.8.3.1.	Podatek od czynności cywilnoprawnych	353
7.5.8.3.2.	Podatek dochodowy	353
7.5.8.3.3.	Podatek VAT	354
7.6.	Sprawy o naruszenie posiadania nieruchomości	355
7.7.	Rozstrzyganie sporów w sprawach sąsiedzkich	358
7.7.1.	Uwagi wprowadzające	358
7.7.2.	Immisje bezpośrednie i pośrednie	359
7.7.3.	Przećiętna miara jako granica dopuszczalności zakłóceń	360
7.7.4.	Roszczenia negatoryjne i roszczenia o naprawienie szkody właścicieli nieruchomości sąsiednich	361
7.7.5.	Dochodzenie roszczeń wynikających z przekroczenia granicy lub wzniesienia budynku	365
7.7.5.1.	Uwagi wprowadzające	365
7.7.5.2.	Realizacja roszczeń	367
7.7.5.3.	Roszczenie o wykup zajętej części gruntu a podatek VAT	370
7.7.6.	Istota i przedmiot rozgraniczenia	372
7.7.6.1.	Uwagi wprowadzające	372
7.7.6.2.	Materialnoprawne kryteria rozgraniczenia	373
7.7.6.3.	Postępowanie w sprawach o rozgraniczenie	374
7.8.	Rozstrzyganie roszczeń dotyczących hipoteki	375
7.8.1.	Uwagi wprowadzające	375
7.8.2.	Przedmiot hipoteki	376
7.8.3.	Żądanie zmniejszenia sumy hipotecznej	377

7.8.4.	Hipoteka na części ułamkowej nieruchomości	378
7.8.4.1.	Uwagi wprowadzające	378
7.8.4.2.	Roszczenie o podział hipoteki	387
7.8.5.	Hipoteka w prawie podatkowym	390
7.8.5.1.	Hipoteka przymusowa	390
7.8.5.2.	Hipoteka przymusowa a przedawnienie	391
7.8.5.3.	Hipoteka jako ciężar nieruchomości	392
7.8.5.4.	Podatek od czynności cywilnoprawnych	394
	7.8.5.4.1. Ustanowienie hipoteki	394
	7.8.5.4.2. Zbycie nieruchomości obciążonej hipoteką	394
	7.8.5.4.3. Podatek od przejętego długu	395
7.9.	Sprawy w postępowaniu nieprocesowym	395
7.9.1.	Stwierdzenie zasiedzenia	395
7.9.1.1.	Uwagi wprowadzające	395
7.9.1.2.	Przesłanki zasiedzenia	398
7.9.1.3.	Początek biegu zasiedzenia, jego zawieszenie i przerwanie	400
7.9.1.4.	Postępowanie w sprawie o zasiedzenie	403
7.9.1.5.	Skutki zasiedzenia	404
	Wzór orzeczenia o zasiedzeniu	418
7.9.2.	Zasiedzenie w prawie podatkowym	418
7.9.2.1.	Uwagi wprowadzające	418
7.9.2.2.	Podatek od spadków i darowizn	419
	7.9.2.2.1. Podatnik	419
	7.9.2.2.2. Obowiązek podatkowy	420
	7.9.2.2.3. Podstawa opodatkowania. Wartość nakładów	420
	7.9.2.2.4. Wysokość podatku	422
	7.9.2.2.5. Zwolnienia przedmiotowe	423
7.9.2.3.	Podatek dochodowy od osób fizycznych	424
	7.9.2.3.1. Data nabycia	424
	7.9.2.3.2. Amortyzacja budynku przed zasiedzeniem	424
7.9.3.	Sprawy związane z zarządem	424
7.9.3.1.	Pojęcie zarządu rzeczą wspólną	424
7.9.3.2.	Czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zwykły zarząd	425
7.9.3.3.	Zgoda wszystkich współwłaścicieli	426
7.9.3.4.	Zgoda większości współwłaścicieli	426
7.9.3.5.	Ochrona współposiadania	428
7.9.3.6.	Czynności zachowawcze	430

7.9.3.7.	Współwłasność i rozliczenia podatkowe	432
7.9.3.7.1.	Podatek dochodowy od osób fizycznych ...	432
7.9.3.7.2.	Podatek dochodowy od osób prawnych	435
7.9.3.7.3.	Podatki majątkowe	435
7.9.4.	Zniesienie współwłasności	436
7.9.4.1.	Pojęcie i rodzaje współwłasności	436
7.9.4.2.	Zniesienie współwłasności	437
	Wzór postanowienia o zniesieniu współwłasności	454
	Wzór umowy zniesienia współwłasności nieruchomości	455
7.9.4.3.	Opodatkowanie zniesienia współwłasności	458
7.9.4.3.1.	Podatek od czynności cywilnoprawnych ..	458
7.9.4.3.2.	Podatek od spadków i darowizn	458
7.9.4.3.3.	Podatek od towarów i usług	459
7.9.5.	Ustanowienie drogi koniecznej i służebności przesyłu	459
7.9.5.1.	Pojęcie drogi koniecznej	459
7.9.5.2.	Ukształtowanie służebności drogi koniecznej	460
7.9.5.3.	Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej	461
	Wzór postanowienia o ustanowieniu służebności drogi koniecznej	464
7.9.5.4.	Służebność przesyłu jako odrębny rodzaj służebności	467
	Wzór umowy o ustanowienie służebności przesyłu	472
7.9.5.5.	Postępowanie w sprawie ustanowienia służebności przesyłu	474
7.9.5.6.	Nabywanie służebności przesyłu przez zasiedzenie	475
7.9.5.7.	Przedawnienie roszczenia o ustanowienie służebności przesyłu	482
7.9.5.8.	Wynagrodzenie za obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu	483
	Wynagrodzenie za służebność przesyłu	488
7.10.	Postępowanie wieczystoksięgowe	497
7.10.1.	Elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe	498
7.10.2.	Certyfikat dostępowy	505
7.11.	Postępowanie zabezpieczające w stosunku do nieruchomości	517
	Zabezpieczenie na nieruchomościach w postępowaniu zabezpieczającym	517
	Wzory sentencji orzeczeń sądu o udzieleniu zabezpieczenia przez wpis hipoteki przymusowej	520

Część II

Charakterystyka czynności

Rozdział 8. Czynności poprzedzające zbycie nieruchomości	527
8.1. Umowy zobowiązujące do zbycia nieruchomości	527
8.2. Umowa przedwstępna. Pojęcie i treść	529
8.2.1. Skutki braku oznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej	531
8.2.2. Wyznaczenie odpowiedniego terminu przez uprawnionego	532
8.2.3. Wyznaczenie różnych terminów przez obu uprawnionych	534
8.2.4. Forma oświadczenia o wyznaczeniu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej	534
8.2.5. Forma umowy przedwstępnej	535
Wzór umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości	537
8.2.6. Dodatkowe postanowienia w umowie przedwstępnej	541
8.2.6.1. Zadatek	542
8.2.6.2. Umowne prawo odstąpienia	545
Odstępne	546
8.2.6.3. Kara umowna – konstrukcja i funkcje	547
8.2.7. Wpis roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej do księgi wieczystej	551
8.2.8. Umowa przedwstępna – konsekwencje w prawie podatkowym ...	553
8.2.8.1. Podatek dochodowy	553
8.2.8.1.1. Zaliczka. Zadatek. Zatrzymany zadatek ...	553
8.2.8.1.2. Odstępne	555
8.2.8.1.3. Kara umowna i odszkodowanie	555
8.2.8.2. Podatek od towarów i usług	556
8.2.8.2.1. Cena	556
8.2.8.2.2. Zadatek i zaliczka a podatek VAT	557
8.2.8.2.3. Kara umowna i odszkodowanie	559
 Rozdział 9. Umowa deweloperska	 561
9.1. Charakter prawny umowy	561
9.2. Podmiotowy i przedmiotowy zakres ustawy deweloperskiej	565
9.3. Podmiotowy zakres ustawy	572
Obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy deweloperskiej	575
9.4. Forma umowy deweloperskiej	576
9.5. Treść umowy deweloperskiej	579
9.6. Rachunek powierniczy	579
9.7. Odstąpienie od umowy deweloperskiej	582
9.7.1. Ustawowe przesłanki odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę	582

9.7.2. Ustawowe przesłanki odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera	584
9.7.3. Forma oświadczenia o odstąpieniu od umowy	585
9.7.4. Skutek odstąpienia od umowy	586
Wzór umowy deweloperskiej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w prawie własności lokalu garażowego	587
Wzór umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w prawie własności lokalu garażowego	615
Wzór umowy przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy deweloperskiej	623
 Rozdział 10. Czynności typowe dla nieruchomości spółdzielni mieszkaniowych	630
10.1. Umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	633
10.2. Przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w prawo własności	635
Wzór umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności tego lokalu	639
Wzór umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego	642
 Rozdział 11. Rozliczenia podatkowe z tytułu umowy deweloperskiej oraz umowy ze spółdzielnią mieszkaniową	647
11.1. Konstrukcja prawna umowy	647
11.2. Podatek od towarów i usług	649
11.2.1. Dostawa towaru	649
11.2.2. Cena. Terminy płatności	650
11.2.3. Odstąpienie od umowy	654
11.3. Podatek od czynności cywilnoprawnych	656
11.4. Podatek dochodowy od osób prawnych	656
11.4.1. Data powstania przychodu	656
11.4.2. Data rozliczenia kosztów przedsięwzięcia	657
11.5. Podatek dochodowy od osób fizycznych	660
11.6. Cesja – skutki podatkowe	661
11.6.1. Uwagi wprowadzające	661
11.6.2. Podatek dochodowy	662
11.6.3. Podatek VAT	662
11.6.4. Podatek od czynności cywilnoprawnych	664
 Rozdział 12. Czynności dotyczące ekspektatywy	665
 Rozdział 13. Zbycie nieruchomości	670
13.1. Przeniesienie własności nieruchomości	670
13.2. Forma przeniesienia własności nieruchomości	674

Rozdział 14. Sprzedaż nieruchomości	677
14.1. Sprzedaż nieruchomości	677
14.1.1. Przedmiot umowy sprzedaży. Cena	679
14.1.2. Rękojmia za wady	681
Wzór umowy sprzedaży nieruchomości z ustanowieniem służebności gruntowej	682
14.2. Sprzedaż nieruchomości. Podatek dochodowy	685
14.2.1. Uwagi wprowadzające	685
14.2.2. Data powstania przychodu	685
14.2.3. Cena a wielkość przychodu	689
14.2.4. Sprzedaż prywatnego majątku	690
14.2.5. Sprzedawca a podatnik	695
14.3. Sprzedaż nieruchomości. Podatek VAT	696
14.3.1. Podatnik VAT	696
14.3.2. Dostawa towarów. Zbywca	701
14.3.3. Przedmiot umowy a stawka VAT	705
14.3.4. Cena a obrót należny	708
14.3.5. Zwolnienie od podatku VAT	709
14.3.5.1. Grunty	709
14.3.5.2. Budynki i budowle	709
14.3.5.3. Obiekty zasiedlone	710
14.3.5.3.1. Zasiedlenie po wybudowaniu	710
14.3.5.3.2. Zasiedlenie po przebudowie	715
14.3.5.4. Brak prawa do odliczenia	719
14.4. Sprzedaż. Podatek od czynności cywilnoprawnych	724
14.4.1. Norma kolizyjna – VAT czy PCC	724
14.4.2. Wysokość podatku	726
Sprzedaż z ustanowieniem służebności	727
14.4.3. Wyłączenia i zwolnienia	728
 Rozdział 15. Darowizna	 735
15.1. Umowa darowizny w prawie cywilnym (art. 888–902 k.c.)	735
15.1.1. Forma umowy darowizny	736
Wzór umowy darowizny nieruchomości	738
15.1.2. Odwołanie darowizny	740
15.1.2.1. Sposób odwołania darowizny	742
15.1.2.2. Odwołanie darowizny z powodu rażącej niewdzięczności	743
15.1.2.3. Odwołanie darowizny dokonanej przez oboje małżonków	744
15.1.2.4. Odwołanie darowizny dokonanej na rzecz obojga małżonków	745

15.1.2.5.	Skutki odwołania darowizny	746
15.1.2.6.	Odwołanie darowizny po śmierci darczyńcy	750
15.1.3.	Rozwiązanie umowy darowizny	751
15.2.	Darowizna w prawie podatkowym	756
15.2.1.	Uwagi ogólne	756
15.2.2.	Podatek od spadków i darowizn	759
15.2.2.1.	Podatnik	759
15.2.2.2.	Podstawa opodatkowania	759
15.2.2.3.	Zwolnienia od podatku	763
15.2.2.4.	Odwołanie darowizny	765
15.2.3.	Podatek od czynności cywilnoprawnych	765
15.2.4.	Podatek dochodowy od osób fizycznych	766
15.2.5.	Podatek od towarów i usług	767
Rozdział 16. Dożywocie	769
16.1.	Umowa dożywocia w prawie cywilnym	769
	Wzór umowy przeniesienia własności nieruchomości za dożywocie	772
16.2.	Umowa dożywocia w prawie podatkowym	775
16.2.1.	Podatek od czynności cywilnoprawnych	775
16.2.2.	Podatek dochodowy od osób fizycznych	776
Rozdział 17. Przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenie	778
17.1.	Przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenie w prawie cywilnym	778
	Wzór umowy pożyczki oraz przewłaszczenia na zabezpieczenie	785
17.2.	Przewłaszczenie na zabezpieczenie w prawie podatkowym	787
17.2.1.	Podatki dochodowe	787
17.2.2.	Podatek od towarów i usług	790
17.2.3.	Podatek od czynności cywilnoprawnych	791
17.2.4.	Podatek od nieruchomości	792
Rozdział 18. Fiducyjne nabycie nieruchomości	794
18.1.	Fiducyjne nabycie nieruchomości	794
18.2.	Fiducyjne nabycie nieruchomości. Rozliczenie podatkowe	796
18.2.1.	Podatki dochodowe	796
18.2.2.	Podatek VAT	797
Rozdział 19. Przeniesienie nieruchomości tytułem wkładu do spółki prawa handlowego	799
19.1.	Przeniesienie nieruchomości tytułem wkładu do spółki prawa handlowego	799
	Wzór umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości w wykonaniu uchwały o podwyższeniu kapitału spółki	803

Wzór oświadczenia i umowy przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności nieruchomości	806
19.2. Wkład do spółki prawa handlowego – skutki podatkowe	810
19.2.1. Podatki dochodowe	810
19.2.1.1. Aport do spółki kapitałowej	810
19.2.1.2. Aport do spółki osobowej	812
19.2.1.3. Wartość początkowa	812
19.2.2. Podatek od towarów i usług	813
19.2.3. Podatek od czynności cywilnoprawnych	814
Rozdział 20. Obciążenia nieruchomości	817
20.1. Obciążenie nieruchomości prawem użytkowania	817
Wzór umowy darowizny z ustanowieniem służebności mieszkania i użytkowania działki gruntu	820
20.2. Ustanowienie służebności osobistej	822
20.3. Ustanowienie służebności gruntowej	825
20.4. Użytkowanie i służebność w prawie podatkowym	834
20.4.1. Nieodpłatne ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych	834
20.4.1.1. Podatek od spadków i darowizn	834
20.4.1.2. Podatek dochodowy od osób fizycznych	835
20.4.1.3. Podatek dochodowy od osób prawnych	836
20.4.2. Odpłatne ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych	837
20.4.2.1. Podatek od czynności cywilnoprawnych	837
20.4.2.2. Podatek dochodowy	837
20.4.3. Ograniczone prawa rzeczowe a podatek VAT	838
20.5. Umowa o ustanowienie hipoteki	841
Wzór umowy sprzedaży z ustanowieniem hipoteki	843
Wzór oświadczenia o ustanowieniu hipoteki	845
Rozdział 21. Umowa o korzystanie z nieruchomości	849
Wzór umowy określającej sposób korzystania z nieruchomości między współwłaścicielami	851
Rozdział 22. Czynności typowe w obrocie nieruchomościami lokalowymi ..	854
22.1. Pojęcie nieruchomości lokalowej	854
22.2. Prawo własności lokalu jako prawo nadrzędne w stosunku do użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem	855
22.3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze umowy albo orzeczenia sądu w stanie prawnym obowiązującym do 10.09.2017 r.	860
22.4. Zmiany w ustanawianiu odrębnej własności lokalu wprowadzone od 11.09.2017 r.	865
Wzór umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży	871

Rozdział 23. Czynności wspólnot mieszkaniowych	876
23.1. Czynności wspólnot mieszkaniowych (zmiany udziałów, adaptacje, podziały nieruchomości wspólnej)	876
23.1.1. Status prawny wspólnoty mieszkaniowej	876
23.1.2. Legitymacja czynna i bierna wspólnoty	879
23.1.3. Ustanowienie odrębnej własności lokali w drodze adaptacji części nieruchomości wspólnej	880
Wzór umowy – umowa o zmianie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali, zgoda na podział lokalu, uzgodnienie wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, oświadczenie o podziale dotychczasowego lokalu nr 2 i ustanowieniu odrębnej własności nowo powstałych lokali, umowa sprzedaży	889
23.2. Wspólnota mieszkaniowa jako podatnik	896
23.2.1. Uwagi ogólne	896
23.2.2. Podatek dochodowy od osób prawnych	897
23.2.3. Podatek VAT	899
23.2.3.1. Sprzedaż lokalu	899
23.2.3.2. Sprzedaż gruntu	901
Rozdział 24. Czynności obejmujące nieruchomości w prawie spadkowym ..	903
24.1. Nabycie przedmiotu zapisu zwykłego i zapisu windykacyjnego	903
24.2. Testament obejmujący zapis nieruchomości	912
Wzór testamentu	915
24.3. Zapis windykacyjny obejmujący nieruchomość	916
Wzór testamentu z ustanowieniem zapisu windykacyjnego	920
Wzór wniosku o stwierdzenie nabycia spadku i przedmiotu zapisu windykacyjnego	921
Wzór wniosku o zmianę postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku i przedmiotu zapisu windykacyjnego	924
Umowa sprzedaży udziałów w spadku	925
Rozdział 25. Postępowanie egzekucyjne w stosunku do nieruchomości w ujęciu przedmiotowym	928
25.1. Uwagi wstępne	928
25.2. Postępowanie egzekucyjne dotyczące nieruchomości	928
25.2.1. Nieruchomość jako przedmiot egzekucji	928
25.2.2. Organ egzekucyjny	931
25.2.3. Wniosek o wszczęcie egzekucji	932
25.2.4. Uczestnicy postępowania egzekucyjnego	933
25.2.5. Etapy egzekucji z nieruchomości	935
25.2.5.1. Wzory dotyczące wszczęcia egzekucji z nieruchomości	943

	Wzór wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości ..	943
	Wzór zawiadomienia Sądu Rejonowego o wszczęciu egzekucji z nieruchomości	944
	Wzór informacji o zajęciu nieruchomości	944
	Wzór zawiadomienia wierzyciela o dokonaniu zajęcia nieruchomości i pouczenie o treści art. 923 ¹ k.p.c.	945
	Wzór zawiadomienia wierzyciela o sprzeciwie wniesionym przez małżonka dłużnika	946
	Wzór wniosku o dokonanie wpisu	947
25.2.5.2.	Połączenie egzekucji	949
	Wzór postanowienia o przyłączeniu	953
	Wzór wniosku o dokonanie wpisu	954
25.2.5.3.	Kurator dla osoby nieobecnej	955
	Wzór postanowienia o ustanowieniu kuratora	956
25.2.6.	Zajęcie nieruchomości – zakres zajęcia	957
25.2.6.1.	Skutki rozporządzenia nieruchomością po zajęciu	959
25.2.6.2.	Zarząd zajętej nieruchomości	963
25.2.6.3.	Odpowiedzialność zarządcy	965
25.2.7.	Opis i oszacowanie	967
25.2.8.	Obwieszczenie o licytacji	973
25.2.8.1.	Sprzedż przez licytację publiczną	977
25.2.8.2.	Publiczne ogłoszenie o licytacji	979
25.2.8.3.	Prawo przejęcia na własność nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego przez jej współwłaściciela	980
25.2.8.4.	Warunki licytacyjne	982
25.2.8.5.	Cena wywołania	985
25.2.8.6.	Zaliczenie wierzytelności na poczet ceny nabycia	988
25.2.8.7.	Utrata rękojmi i wygaśnięcie skutków przybicia w razie niewykonania warunków licytacyjnych przez nabywcę	990
25.2.9.	Licytacja	992
	Wzór protokołu publicznej licytacji nieruchomości	994
25.2.9.1.	Przedmiot przetargu	1000
25.2.9.2.	Przebieg przetargu	1003
25.2.9.3.	Wstrzymanie przetargu	1004
25.2.9.4.	Zamknięcie przetargu	1005
25.2.9.5.	Umorzenie egzekucji	1006
25.2.10.	Przejęcie nieruchomości	1007
25.2.10.1.	Druga licytacja	1009
25.2.10.2.	Przejęcie nieruchomości	1010
25.2.10.3.	Umorzenie postępowania, ponowna egzekucja	1012
25.2.11.	Skarga na czynności komornika	1014

25.2.12. Przybicie	1014
25.2.12.1. Postanowienie o przybiciu	1016
Wzór postanowienia o przybiciu	1018
25.2.12.2. Treść postanowienia o udzieleniu przybicia	1018
25.2.12.3. Odmowa udzielenia przybicia	1019
25.2.12.4. Ponowna licytacja	1022
25.2.12.5. Zmiana zarządcy	1022
25.2.12.6. Pierwszeństwo potrącenia	1024
25.2.12.7. Skutki przybicia	1025
25.2.12.8. Doręczenie postanowienia o przybiciu	1026
25.2.12.9. Zażalenie	1026
25.2.13. Przesądzenie własności	1029
25.2.13.1. Skutki przysądzenia własności	1032
25.2.13.2. Wygaśnięcie praw i roszczeń	1036
25.2.13.3. Utrzymanie służebności gruntowej	1039
25.2.13.4. Wstąpienie nabywcy w stosunek najmu lub dzierżawy	1041
25.2.13.5. Wykreślenie wszelkich praw	1042
25.2.14. Egzekucja z ułamkowej części nieruchomości oraz użytkowania wieczystego	1046
25.2.14.1. Zawiadomienie o zajęciu	1047
25.2.14.2. Zajęcie użytkowania wieczystego	1048
25.2.14.3. Uprawnienia zarządcy	1051
25.2.14.4. Rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego	1051
25.2.14.5. Opis i oszacowanie części ułamkowej nieruchomości ...	1052
25.2.14.6. Protokół opisu i oszacowania	1052
25.2.14.7. Przesądzenie prawa użytkowania wieczystego	1054
25.2.14.8. Obciążenia ułamkowej części nieruchomości i los hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności	1054
25.2.15. Uproszczona egzekucja z nieruchomości	1055
25.2.15.1. Tryb zajęcia, opis i oszacowanie	1058
25.2.15.2. Sprzedaż z wolnej ręki	1060
25.2.15.3. Sprzedaż innych nieruchomości	1062
25.2.15.4. Sporządzenie protokołu i przysądzenie własności	1062
25.2.15.5. Licytacyjna sprzedaż nieruchomości w trybie uproszczonym	1063
25.2.16. Egzekucja ze statków morskich	1064
25.2.16.1. Właściwość miejscowa komornika. Forma wniosku o wszczęcie egzekucji	1065
25.2.16.2. Przytrzymanie statku	1066
25.2.16.3. Ogłoszenie o wszczęciu egzekucji i obwieszczenie o licytacji	1067

25.2.16.4.	Egzekucja z udziału w statku i ze statków niewpisanych do rejestru okrętowego	1068
25.2.16.5.	Egzekucja ze statku zagranicznego	1069
25.2.16.6.	Ustanowienie kuratora	1071
25.2.16.7.	Opis i oszacowanie zajętego statku zagranicznego	1071
25.2.17.	Podział sumy uzyskanej z egzekucji, sporządzenie planu podziału	1072
25.2.17.1.	Elementy planu podziału	1075
25.2.17.2.	Kolejność zaspokojenia	1079
25.2.17.3.	Zasady zaspokojenia w ramach tej samej kategorii	1091
25.2.17.4.	Zarzuty	1093
25.2.17.5.	Wykonanie planu podziału	1095
25.2.17.6.	Plan podziału sumy uzyskanej przez egzekucję z wynagrodzenia za pracę	1097
25.2.17.7.	Wierzyciele uczestniczący w podziale	1098
25.2.17.8.	Podział wyegzekwowanych kwot	1100
25.2.18.	Podział sumy uzyskanej przez egzekucję z ruchomości, wierzitelności i innych praw majątkowych	1101
25.2.19.	Podział sumy uzyskanej przez egzekucję z nieruchomości	1102
25.2.20.	Uczestnicy podziału	1102
25.2.20.1.	Zaliczenie własnej wierzitelności na cenę	1107
25.2.20.2.	Zabezpieczenie jedną hipoteką kilku wierzitelności	1108
25.2.20.3.	Wierzitelność zabezpieczona na kilku nieruchomościach	1109
25.2.20.4.	Wierzitelności zależne od warunku albo od wyniku sporu	1110
25.2.21.	Egzekucja świadczeń niepieniężnych	1111
25.2.21.1.	Złożenie do depozytu sądowego albo oddanie na przechowanie	1115
25.2.21.2.	Zajęcie roszczenia dłużnika o wydanie rzeczy	1116
25.2.21.3.	Nakazanie wyjawienia	1117
25.2.21.4.	Wydanie nieruchomości lub statku, opróżnienie pomieszczenia	1118
25.2.21.5.	Zastępcze oświadczenie woli	1129
25.2.21.6.	Ujawnienie praw wierzyciela	1136
25.2.21.7.	Egzekucja czynności zastępowalnej	1137
25.2.21.8.	Egzekucja czynności niezastępowalnej	1140
25.2.21.9.	Zagrożenie nakazaniem zapłaty sumy pieniężnej na rzecz wierzyciela	1146
25.2.21.10.	Obowiązek nieczynienia	1147
25.2.21.11.	Zapłata na rzecz wierzyciela	1155
25.2.21.12.	Wymiar grzywny	1156
25.2.21.13.	Zamiana grzywny na areszt	1157

25.2.21.14. Zwolnienie z aresztu, skutki zwłoki (art. 1054 k.p.c.)	1158
25.2.21.15. Zażalenie	1159
25.2.21.16. Wykonanie aresztu	1160
25.2.21.17. Rozwinięcie wykonania aresztu	1161
25.2.21.18. Wstrzymanie wykonania aresztu i zwolnienie z aresztu	1162
25.2.22. Egzekucja przeciwko Skarbowi Państwa	1163
25.2.22.1. Egzekucja przeciwko przedsiębiorcy	1165
25.2.22.2. Zwolnienie Skarbu Państwa z rękojmi	1168
25.2.22.3. Sposób prowadzenia egzekucji grzywn i kar pieniężnych	1168
25.2.22.4. Egzekucja przez zarząd przymusowy nad przedsiębiorstwem lub gospodarstwem rolnym ..	1168
25.2.22.5. Wniosek o wszczęcie egzekucji	1171
25.2.22.6. Rozpoznanie wniosku	1172
25.2.22.7. Właściwość sądu	1172
25.2.22.8. Ograniczenie egzekucji	1173
25.2.22.9. Egzekucja świadczeń pieniężnych	1175
25.2.22.10. Zarząd w ramach postępowania zabezpieczającego ...	1176
25.2.22.11. Wniosek o dokonanie wpisu o ustanowienie zarządu przymusowego w księdze wieczystej	1177
25.2.22.12. Nieważne czynności prawne dłużnika	1177
25.2.22.13. Powołanie zarządcy	1178
25.2.22.14. Uprawnienia zarządcy	1180
25.2.22.15. Ograniczenia egzekucyjne	1181
25.2.22.16. Plan podziału	1183
25.2.22.17. Sprzedaż przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego. Właściwość sądu	1184
25.2.22.18. Postanowienie o wszczęciu egzekucji	1185
25.2.22.19. Zbieg egzekucji	1185
25.2.22.20. Sporządzenie bilansu	1186
25.2.22.21. Sprzedaż przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego z wolnej ręki	1187
25.2.22.22. Ogłoszenie postanowienia	1189
25.2.22.23. Licytacja	1190
25.2.22.24. Nienaruszalność innych praw	1191
25.2.22.25. Solidarna odpowiedzialność nabywcy i dłużnika	1193
25.2.22.26. Podział sumy	1194
25.2.23. Egzekucja w celu zniesienia współwłasności	1194
25.2.23.1. Podstawa egzekucji, wszczęcie postępowania	1197
25.2.23.2. Wniosek o ujawnienie wszczęcia egzekucji w księdze wieczystej	1198
25.2.23.3. Prawo pierwokupu	1198

25.2.23.4. Zbieg egzekucji	1199
25.2.23.5. Odpowiednie stosowanie przepisów o egzekucji w celu zniesienia współwłasności	1200
Literatura	1203

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- d.w.u.g. – dekret z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. poz. 279 ze zm.)
- dyrektywa 112 – dyrektywa 2006/112/WE Rady z 28.11.2006 r. w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej (Dz.Urz. UE L 347, s. 1, ze zm.)
- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017 r. poz. 459 ze zm.)
- k.m. – ustawa z 18.09.2001 r. – Kodeks morski (Dz.U. z 2016 r. poz. 66 ze zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. poz. 483 ze zm.)
- k.p.a. – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.)
- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 155 ze zm.)
- k.p.k. – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1904 ze zm.)
- k.r.o. – ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2017 r. poz. 682)
- k.s.h. – ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1577 ze zm.)
- nowela – ustawa z 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. poz. 585 ze zm.)
- nowela z 10.07.2015 r. – ustawa z 10.07.2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1311)
- o.p. – ustawa z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2017 r. poz. 201 ze zm.)
- p.g.g. – ustawa z 9.06.2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2017 r. poz. 2126)
- p.g.k. – ustawa z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2017 r. poz. 2101)

- pr. bud. – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.)
- pr. lot. – ustawa z 3.07.2002 r. – Prawo lotnicze (Dz.U. z 2017 r. poz. 959 ze zm.)
- pr. not. – ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2017 r. poz. 2291 ze zm.)
- pr. rzecz. – dekret z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. poz. 319 ze zm.)
- pr. spółdz. – ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 ze zm.)
- pr. upadł. – ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2017 r. poz. 2344 ze zm.)
- r.e.g.b. – rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2016 r. poz. 1034 ze zm.)
- r.k.w.z.d. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. poz. 1122 ze zm.)
- r.m.s.t.n. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2018 r. poz. 272)
- r.c.k. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 9.03.1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz.U. poz. 52 ze zm.)
- rozporządzenie nr 1408/2013 – rozporządzenie Komisji (UE) nr 1408/2013 z 18.12.2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis w sektorze rolnym (Dz.Urz. UE L 352, s. 9)
- r.z.p.k.w. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. poz. 312 ze zm.)
- szósta dyrektywa VAT – szósta dyrektywa Rady z 17.05.1977 r. w sprawie harmonizacji ustawodawstw Państw Członkowskich w odniesieniu do podatków obrotowych – wspólny system podatku od wartości dodanej: ujednolicona podstawa wymiaru podatku (77/388/EWG) (Dz.Urz. UE L 145, s. 1, ze zm.)
- u.g.g. – ustawa z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. poz. 127 ze zm.) – nie obowiązuje
- u.g.n. – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121)
- u.g.n.r. – ustawa z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2018 r. poz. 91)
- u.k.s.c. – ustawa z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 300 ze zm.)
- u.k.s.e. – ustawa z 29.08.1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji (Dz.U. z 2017 r. poz. 1277 ze zm.)
- u.k.u.r. – ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 2196 ze zm.)

- u.k.w.h. – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 ze zm.)
- u.l. – ustawa z 28.09.1991 r. o lasach (Dz.U. z 2017 r. poz. 788 ze zm.)
- u.l.z.b.h. – ustawa z 29.08.1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1771)
- u.n.n.c. – ustawa z 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017 r. poz. 2278)
- u.o.p.l. – ustawa z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.)
- u.o.p.n./ustawa deweloperska – ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1468)
- u.p.c.c. – ustawa z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1150)
- u.p.d.o.f. – ustawa z 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 200 ze zm.)
- u.p.d.o.p. – ustawa z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2343 ze zm.)
- u.p.e.a. – ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2017 r. poz. 1201 ze zm.)
- u.p.o.l. – ustawa z 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1785 ze zm.)
- u.p.r. – ustawa z 15.11.1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1892)
- u.p.s.d. – ustawa z 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 2017 r. poz. 833 ze zm.)
- u.p.t.u./ustawa o VAT – ustawa z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2017 r. poz. 1221 ze zm.)
- u.p.z.p. – ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.)
- u.s.d.g. – ustawa z 2.07.2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. z 2017 r. poz. 2168 ze zm.)
- u.s.m. – ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.)
- ustawa o KZN – ustawa z 20.07.2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. poz. 1529)
- u.s.w.g. – ustawa z 26.03.1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 2014 r. poz. 700 ze zm.)
- u.s.z.u.s. – ustawa z 9.03.2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz.U. poz. 718)
- u.u.w.n. – ustawa z 7.09.2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. z 2012 r. poz. 1460)

- u.w.l. – ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm.)
 u.z.t.w.n. – ustawa z 12.03.1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz.U. z 1974 r. poz. 64 ze zm.) – nie obowiązuje

Publikatory i czasopisma

- Apel.-W-wa – Apelacja. Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Warszawie
 Biul. SN – Biuletyn Informacyjny Sądu Najwyższego
 CBOSA – Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych
 KPP – Kwartalnik Prawa Prywatnego
 M. Praw. – Monitor Prawniczy
 NPN – Nowy Przegląd Notarialny
 NP – Nowe Prawo
 ONSA – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
 OSNAPiUS – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
 OSNC – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
 OSNCK – Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej i Izby Karnej
 OSNCP – Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
 OSNC-ZD – Orzeczenia Sądu Najwyższego (Izba Cywilna). Zbiór dodatkowy
 OSNKW – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Karno i Wojskowa
 OSNP – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych
 OSNPG – Orzecznictwo Sądu Najwyższego, Wydawnictwo Prokuratury Generalnej
 OSA – Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
 OSP – Orzecznictwo Sądów Polskich
 OSPiKA – Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
 OTK – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
 OTK-A – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego; zbiór urzędowy, Seria A
 OTK-B – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego; zbiór urzędowy, Seria B
 PES – Problemy Egzekucji Sądowej
 PiP – Państwo i Prawo
 PPE – Przegląd Prawa Egzekucyjnego
 PPH – Przegląd Prawa Handlowego
 PPP – Przegląd Prawa Publicznego
 Prok. i Pr.-dod. – Prokuratura i Prawo – dodatek
 Prok. i Pr.-wkł. – Prokuratura i Prawo – wkładka
 PS – Przegląd Sądowy
 PUG – Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
 SPP – Studia Prawa Prywatnego
 ST – Samorząd Terytorialny

Inne

CBDKW	– centralna baza danych ksiąg wieczystych
CIT	– podatek dochodowy od osób prawnych
EPW	– elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe
ETPC	– Europejski Trybunał Praw Człowieka
KW	– księga wieczysta
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
PCC	– podatek od czynności cywilnoprawnych
PKOB	– Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych
SA	– Sąd Apelacyjny
SIWZ	– specyfikacja istotnych warunków zamówienia
SKO	– Samorządowe Kolegium Odwoławcze
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– Sąd Okręgowy
TK	– Trybunał Konstytucyjny
UPO	– unikanie podwójnego opodatkowania
US	– Urząd Skarbowy
WSA	– Wojewódzki Sąd Administracyjny
VAT	– podatek od towarów i usług

WPROWADZENIE

Potrzebę opracowania monografii uzasadniają zmiany stanu prawnego wprowadzone od 2016 r. w prawie zarówno materialnym, jak i procesowym, które wywołują rozbieżności w doktrynie i nasuwają wiele wątpliwości w praktyce notarialnej oraz sądowej.

Zagadnienia prawne obrotu nieruchomościami stanowią w systemie prawnym znaczący wycinek ogólnej problematyki prawa rzeczowego i zobowiązań w aspekcie przedmiotowym i przedmiotowym. Monografia nie ma charakteru naukowego, lecz ma na celu przedstawienie i omówienie praktycznych zagadnień związanych z obrotem nieruchomościami. Została ujęta w formie rozbudowanych haseł tematycznych wzajemnie ze sobą powiązanych według systematyki Kodeksu cywilnego, ze wskazaniem ważnych elementów omawianych zagadnień. Zawiera też omówienie aspektów podatkowych, jakie wiążą się z obrotem nieruchomościami. W części ogólnej wskazano pewne odmienności ujęcia instytucji prawa rzeczowego w prawie podatkowym, ograniczenia swobody umów, w tym przede wszystkim związane z ryzykiem zarzutu pozorności lub obejścia prawa podatkowego; omówiono także skutki podatkowe takich rozwiązań, jak prawo pierwokupu lub odkupu, odstąpienie od umowy i jej rozwiązanie. Osobny rozdział został poświęcony zagadnieniom podatkowym związanym ze współwłasnością.

Z uwagi na olbrzymią liczbę orzeczeń w monografii wybrano najbardziej reprezentatywne i zamieszczono przy niektórych notki komentatorskie.

W części dotyczącej obrotu nieruchomościami w praktyce notarialnej zostały wyjaśnione poszczególne rodzaje **nieruchomości** i pojęcia pokrewne **jako przedmiot czynności prawnych w obrocie** w powiązaniu z problematyką wieczystoksięgową. Przedstawiono relacje pomiędzy swobodą umów a ograniczeniami w obrocie nieruchomościami w tym: nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców, kształtowanie ustroju rolnego, pozbawianie praw do nieruchomości – z położeniem akcentu na skutki prawne wywłaszczenia. W tej części zamieszczono też wzory umów ze szczegółową analizą wywoływanych przez nie skutków podatkowych, z omówieniem rozwiązań przyjętych w podatkach dochodowych i w podatku VAT.

Zakresem problematyki dotyczącej postępowania nieprocesowego objęto informatyzację ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego, w tym inicjowanie tego postępowania za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Nowością jest wskazanie podmiotów zobligowanych i uprawnionych do składania wniosków wieczystoksięgowych wyłącznie za pośrednictwem tego systemu.

W części dotyczącej obrotu w praktyce egzekucyjnej omówiono egzekucję z nieruchomości w ujęciu przedmiotowym z odwoływaniem się do praktycznych wzorów i rozwiązań przy jednoczesnym powołaniu bogatej literatury i judykatury.

Monografia jest przeznaczona przede wszystkim dla praktyków, sędziów, notariuszy, adwokatów, doradców podatkowych, asystentów sędziów i aplikantów poszczególnych zawodów prawniczych.

Część I

ZAGADNIENIA WSTĘPNE

Rozdział 1

NIERUCHOMOŚĆ JAKO PRZEDMIOT CZYNNOŚCI PRAWNEJ

1.1. Uwagi wprowadzające

Pojęcie obrotu nieruchomościami nie zostało wprost ustawowo zdefiniowane. Wprawdzie niepełną legalną definicję tego pojęcia zawierają przepisy art. 4 pkt 3b i art. 13 ust. 1 u.g.n., stanowiąc: „ilekroć [...] jest mowa o [...] zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste” (art. 4 pkt 3b u.g.n.). „Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałe zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji” (art. 13 ust. 1 u.g.n.).

Jest to jednak definicja na potrzeby tej ustawy, by zapewnić jednolitą wykładnię jej przepisów oraz aktów wykonawczych. Definicja ta może być stosowana przy wykładni innych aktów prawnych, o ile nie będzie to sprzeczne z ich postanowieniami i funkcją. Co do zasady ma ona znaczenie w przypadkach, w których stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami obok innych aktów prawnych. Potocznie przez obrót nieruchomościami rozumie się przeniesienie na inną osobę każdego prawa przysługującego do nieruchomości, które w świetle obowiązujących przepisów jest zbywalne.

Obrotem jest każda czynność powodująca przeniesienie tego prawa na inną osobę, a nie tylko czynności wymienione w art. 13 ust. 1 u.g.n. Znaczenie art. 13 ust. 1 u.g.n.

polega więc na tym, że dla potrzeb innych przepisów ustawy, w których mowa jest o obrocie nieruchomościami, wprowadza on zasadę, że przez obrót należy rozumieć każdą czynność prawną prowadzącą do zmiany podmiotu, któremu przysługuje jakiegokolwiek prawo do nieruchomości. Obrót nieruchomościami polega więc nie tylko na przeniesieniu własności nieruchomości lub ewentualnie na przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na inną osobę (jak się często zakłada, przyjmując potoczne rozumienie tego terminu), lecz obejmuje różnorodne czynności prawne, także obligacyjne formy rozporządzania nieruchomościami. Bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami zależy w głównej mierze od trybu i formy, w jakich dochodzi do obrotu nieruchomościami w drodze czynności prawnych między żyjącymi lub na wypadek śmierci.

Podstawą bezpieczeństwa obrotu jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości (por. S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 20). Obrót nieruchomościami odbywa się przy zastosowaniu mechanizmów cywilnoprawnych, których podstawowym instrumentem jest umowa.

1.2. Pojęcie nieruchomości i pojęcia pokrewne

Pojęcie nieruchomości nie jest jednoznacznie rozumiane i określane w prawie polskim. Dekret z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. poz. 319 ze zm.) w art. 3 definiował nieruchomość jako części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności. Ustawodawca przejął tę definicję w art. 46 ust. 1 k.c., ale uznał, że jest ona niepełna, w związku z czym rozszerzył pojęcie nieruchomości, obejmując nim także budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Istotny jest tu element wyodrębnienia od innych nieruchomości sąsiednich stanowiących własność innych osób, a nie od sąsiednich nieruchomości stanowiących własność tej samej osoby.

Według art. 48 k.c. zasadą jest, że budynki, ich części i inne urządzenia trwale połączone z gruntem są częścią składową nieruchomości, zgodnie z rzymską paremią *superficies solo cedit*, i nie mogą być odrębnym od gruntu przedmiotem własności ani innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c.). Od tej reguły przepisy szczególne o charakterze norm bezwzględnie obowiązujących mogą przewidywać wyjątki, określające, kiedy i jakie budynki lub ich części (lokale) mogą być odrębnym od gruntu przedmiotem własności (o czym w pkt 1.4. Części składowe nieruchomości).

Pokrewnymi pojęciami do nieruchomości są: „teren” i „grunt”, które nie zostały ustawowo zdefiniowane. Wprawdzie sprawy informacji o terenie regulują: ustawa – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustawa z 4.03.2010 r. o infrastrukturze informacji

przestrzennej (Dz.U. z 2017 r. poz. 1382 ze zm.), jednak pojęcia tego nie definiują. Zgodnie z art. 1 p.g.k. ustawa ta reguluje sprawy dotyczące:

- 1) geodezji i kartografii;
- 2) krajowego systemu informacji o terenie;
- 3) ewidencji gruntów i budynków;
- 4) inwentaryzacji i ewidencji sieci uzbrojenia terenu;
- 5) rozgraniczania nieruchomości;
- 6) państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 7) uprawnień do wykonywania prac geodezyjnych i kartograficznych;
- 8) numeracji porządkowej nieruchomości w miejscowościach.

Według art. 4 ust. 1b p.g.k. dla terenów miast oraz zwartych zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę obszarów wiejskich zakłada się i prowadzi w systemie teleinformatycznym bazy danych obiektów topograficznych o szczególności zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych (por. B. Wierzbowski, *Gospodarka nieruchomościami. Podstawy prawne*, Warszawa 2014, s. 41 i n.).

„Teren” jest pojęciem używanym w wielu ustawach, np. w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawie z 27.04.2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2017 r. poz. 519 ze zm.) i w ustawie – Prawo budowlane, którego art. 3 pkt 10 definiuje pojęcie terenu budowy jako przestrzeni, w której są prowadzone roboty budowlane, wraz z przestrzenią zajmowaną przez urządzenia zaplecza budowy.

Według *Innego słownika języka polskiego*, t. 2, red. M. Bańko, Warszawa 2000, s. 820, teren to obszar ziemi wraz z jej ukształtowaniem i roślinnością, bogactwami naturalnymi itp., może być rolniczy, budowlany, łowiecki, teren – to okolica.

Jeśli chodzi o pojęcie gruntu, to literatura definiuje je jako ograniczoną fizycznie część powierzchni ziemi, która w księdze gruntowej ma swoje odrębne miejsce i wykazana jest w niej jako samodzielna jednostka gruntowa (por. P. Siciński, *Nieruchomość o nieustalonym stanie prawnym – nieruchomość Skarbu Państwa – sensu stricte*, „Nieruchomości” 2008/3, s. 6 i powołana tam literatura). Powszechnie przyjmuje się, że grunt może być nieruchomością stanowiącą przedmiot obrotu cywilnego, jeżeli zostanie skonkretyzowany przez wydzielenie z otaczających gruntów przez określenie jego zewnętrznych granic, w sposób umożliwiający jego identyfikację jako nieruchomości. Natomiast ściśle wytyczenie granic przez geodezyjne oznaczenie nieruchomości konieczne jest przy zakładaniu księgi wieczystej.

Ustawodawca w art. 4 u.g.n. zdefiniował działkę gruntu jako niepodzielną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej.

Według powołanego wyżej słownika „grunt” to wierzchnia warstwa ziemi (s. 485).

Publikacja stanowi kompendium wiedzy na temat praktyki obrotu nieruchomościami. Przedstawiono ją w aspekcie notarialnym, sądowym, egzekucyjnym i podatkowym, uzupełniając o liczne odniesienia do aktualnego orzecznictwa. Dodatkową zaletą opracowania są wzory pism stosowanych w obrocie nieruchomościami.

Autorki omawiają zagadnienia dotyczące m.in.:

- sprzedaży i darowizny nieruchomości,
- ograniczeń w obrocie nieruchomościami,
- umowy deweloperskiej,
- postępowań sądowych w obrocie nieruchomościami,
- czynności wspólnot mieszkaniowych,
- obciążeń nieruchomości,
- kwestii spadkowych.

Książka jest skierowana do prawników praktyków – notariuszy, sędziów, adwokatów, radców prawnych, doradców podatkowych. Będzie przydatna również dla osób zawodowo zajmujących się rynkiem nieruchomości, takich jak pośrednicy w obrocie nieruchomościami czy zarządcy nieruchomości, a także dla słuchaczy studiów podyplomowych związanych z prezentowaną tematyką oraz aplikantów zawodów prawniczych.

Helena Ciepla – doktor nauk prawnych, sędzia Sądu Najwyższego w stanie spoczynku, wykładowca Uczelni Łazarskiego w Warszawie, autorka i współautorka wielu cenionych komentarzy do przepisów o hipotece, a także innych publikacji z dziedziny prawa cywilnego.

Stella Brzeszczyńska – doradca podatkowy specjalizujący się w obsłudze rynku nieruchomości; autorka wielu publikacji prasowych oraz książek z zakresu opodatkowania rynku nieruchomości; wykładowca na podyplomowych studiach podatkowych w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie; prowadzi także wykłady dla notariuszy, doradców podatkowych, biegłych rewidentów, inwestorów i pośredników w obrocie nieruchomościami.



ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01
ZAMOWIENIA@WOLTERSKLWUER.PL
WWW.PROFINFO.PL