

## SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów .....	23
Wprowadzenie .....	29
<b>Część I</b>	
<b>Zagadnienia wstępne</b>	
<b>Rozdział 1. Nieruchomość jako przedmiot czynności prawnej .....</b>	<b>33</b>
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
<b>Rozdział 2. Nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym .....</b>	<b>76</b>
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
<b>Rozdział 3. Swoboda umów a ograniczenia w obrocie nieruchomościami ...</b>		<b>113</b>
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
<b>Rozdział 4. Ograniczenia w wykonywaniu praw do nieruchomości</b>		<b>142</b>
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	329
	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	189
	rzeczowe) .....	193
4.3.	Pozbawianie praw do nieruchomości .....	193
4.3.1.	Wywłaszczenie .....	194
4.3.2.	Podmiotowy i przedmiotowy zakres ustawy .....	196
4.3.3.	Postępowanie w sprawie wywłaszczenia nieruchomości .....	199
4.3.4.	Skutki prawne wywłaszczenia nieruchomości .....	200
4.3.5.	Odszkodowanie za wywłączoną nieruchomość .....	201
4.3.6.	Charakter prawny roszczenia o zwrot wywłaszczonej	209
	nieruchomości .....	209
4.3.7.	Skutki podatkowe związane z wywłaszczeniem nieruchomości ..	211
4.3.7.1.	Podatki dochodowe .....	214
4.3.7.2.	Podatek VAT .....	214
<b>Rozdział 5. Charakterystyka czynności w obrocie nieruchomościami</b> .....		214
5.1.	Umowy w obrocie nieruchomościami .....	216
5.2.	Czynności jednostronne .....	219
5.3.	Forma aktu notarialnego .....	228
5.4.	Akt notarialny jako dowód w postępowaniu podatkowym .....	229
5.5.	Forma z podpisem notarialnie poświadczonym .....	231
5.6.	Zmiany i rozwiązywanie umów .....	236
5.7.	Odstąpienie oraz rozwiązanie umowy przenoszącej własność	236
	- skutki podatkowe .....	239
5.7.1.	Podatki dochodowe .....	240
5.7.2.	Podatek VAT .....	240
5.7.3.	Podatek od czynności cywilnoprawnych .....	241
<b>Rozdział 6. Wadliwość czynności prawnych</b> .....		241
6.1.	Uwagi wprowadzające .....	243
6.2.	Wady czynności prawnych .....	244
6.2.1.	Brak świadomości lub swobody działania .....	247
6.2.2.	Pozorność .....	250
6.2.3.	Błąd .....	

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
<b>Rozdział 7. Postępowania sądowe w obrocie nieruchomościami .....</b>		<b>289</b>
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
7.9.2.	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
7.5.1.	Roszczenie windykacyjne	326
7.5.2.	Roszczenie windykacyjne	327

9.7.2.	7.9.3.7.	Współwłasność i rozliczenia podatkowe .....	432
	7.9.3.7.1.	Podatek dochodowy od osób fizycznych ...	432
9.7.3.	7.9.3.7.2.	Podatek dochodowy od osób prawnych ....	435
9.7.4.	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.	Nabycie 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
		Ustawowe przesłanki obciążenia nieruchomości .....	670
		Przeniesienie własności nieruchomości .....	670
		Forma przeniesienia własności nieruchomości .....	674

	<b>Część II</b>	378
	<b>Charakterystyka czynności</b>	378
		387
<b>Rozdział 8. Czynności poprzedzające zbycie nieruchomości</b>		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
8.2.6. 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
8.2.6.3. 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
<b>Rozdział 9. Umowa deweloperska</b>		561
9.1. Charakter prawny umowy		561
9.2. Podmiotowy i przedmiotowy zakres ustawy deweloperskiej		565
9.3. Podmiotowy zakres ustawy		572
9.4. Obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy deweloperskiej		575
9.5. Forma umowy deweloperskiej		576
9.6. Treść umowy deweloperskiej		579
9.7. 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
15.2.1.	Wzór umowy deweloperskiej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w prawie własności lokalu garażowego .....	756
15.2.2.	Wzór umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w prawie własności lokalu garażowego .....	615
	Wzór umowy przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy deweloperskiej .....	623
<b>Rozdział 10. Czynności typowe dla nieruchomości spółdzielni mieszkaniowych</b> .....		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
<b>Rozdział 11. Rozliczenia podatkowe z tytułu umowy deweloperskiej oraz umowy ze spółdzielnią mieszkaniową</b> .....		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
<b>Rozdział 12. Czynności dotyczące ekspektatywy</b> .....		665
<b>Rozdział 13. Zbycie nieruchomości</b> .....		670
13.1.	Przeniesienie własności nieruchomości .....	670
13.2.	Forma przeniesienia własności nieruchomości .....	674

<b>Rozdział 14. Sprzedaż nieruchomości</b> .....	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
<b>Rozdział 15. Darowizna</b> .....	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 .....	763
15.2.2.3.	Zwolnienia od podatku .....	765
15.2.2.4.	Odwołanie darowizny .....	765
15.2.3.	Podatek od czynności cywilnoprawnych .....	766
15.2.4.	Podatek dochodowy od osób fizycznych .....	767
15.2.5.	Podatek od towarów i usług .....	769
<b>Rozdział 16. Dożywocie</b>	.....	769
16.1.	Umowa dożywocia w prawie cywilnym .....	772
	Wzór umowy przeniesienia własności nieruchomości za dożywocie .....	775
16.2.	Umowa dożywocia w prawie podatkowym .....	775
16.2.1.	Podatek od czynności cywilnoprawnych .....	776
16.2.2.	Podatek dochodowy od osób fizycznych .....	778
<b>Rozdział 17. Przeniesienie własności nieruchomości na zabezpieczenie</b>	.....	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
<b>Rozdział 18. Fiducyjne nabycie nieruchomości</b>	.....	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
<b>Rozdział 19. Przeniesienie nieruchomości tytułem wkładu do spółki prawa handlowego</b>	.....	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
<b>Rozdział 20. Obciążenia nieruchomości</b> .....	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
<b>Rozdział 21. Umowa o korzystanie z nieruchomości</b> .....	849
Wzór umowy określającej sposób korzystania z nieruchomości między współwłaścicielami .....	851
<b>Rozdział 22. Czynności typowe w obrocie nieruchomościami lokalowymi</b> ..	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

<b>Rozdział 23. Czynności wspólnot mieszkaniowych</b> .....	1876
23.1. Czynności wspólnot mieszkaniowych (zmiany udziałów, adaptacje, podziały nieruchomości wspólnej) .....	1016
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 .....	1022
części nieruchomości wspólnej .....	880
Wzór umowy – umowa o zmianie umowy o ustanowieniu .....	1024
odrębnej własności lokali, zgoda na podział lokalu, uzgodnienie .....	1025
wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, .....	1026
oświadczenie o podziale dotychczasowego lokalu nr 2 .....	1026
i ustanowieniu odrębnej własności nowo powstałych lokali, .....	1029
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
<b>Rozdział 24. Czynności obejmujące nieruchomości w prawie spadkowym</b> ..	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 .....	1054
windykacyjnego .....	921
Wzór wniosku o zmianę postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku .....	924
i przedmiotu zapisu windykacyjnego .....	925
Umowa sprzedaży udziałów w spadku .....	1058
<b>Rozdział 25. Postępowanie egzekucyjne w stosunku do nieruchomości</b> .....	1060
<b>w ujęciu przedmiotowym</b> .....	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 .....	943
z nieruchomości .....	943

878	Wzór oświadczenia	Wzór wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości ..	943
878	oraz prawnego	Wzór zawiadomienia Sądu Rejonowego o wszczęciu	944
878	nieruchomości	egzekucji z nieruchomości .....	944
878	Wkład do spółki	Wzór informacji o zajęciu nieruchomości .....	944
878	19.2.1. Podarki do	Wzór zawiadomienia wierzyciela o dokonaniu zajęcia	945
878	nieruchomości	nieruchomości i pouczenie o treści art. 923 <sup>1</sup> k.p.c. ....	945
888	19.2.2.	Wzór zawiadomienia wierzyciela o sprzeciwie	946
888	wniesionym przez małżonka dłużnika .....	946	
888	19.2.2.	Wzór wniosku o dokonanie wpisu .....	947
888	25.2.5.2.	Połączenie egzekucji .....	949
888	Wzór postanowienia o przyłączeniu .....	953	
888	Wzór wniosku o dokonanie wpisu .....	954	
888	25.2.5.3.	Kurator dla osoby nieobecnej .....	955
888	Wzór umowy darowizny	Wzór postanowienia o ustanowieniu kuratora .....	956
888	25.2.6.	Zajęcie nieruchomości – zakres zajęcia .....	957
888	25.2.6.1.	Skutki rozporządzenia nieruchomością po zajęciu .....	959
888	25.2.6.2.	Zarząd zajętej nieruchomości .....	963
888	25.2.6.3.	Odpowiedzialność zarządcy .....	965
888	25.2.7.	Opis i oszacowanie .....	967
888	25.2.8.	Obwieszczenie o licytacji .....	973
888	25.2.8.1.	Sprzedaż przez licytację publiczną .....	977
888	25.2.8.2.	Publiczne ogłoszenie o licytacji .....	979
888	25.2.8.3.	Prawo przejęcia na własność nieruchomości	837
888	20.4.2.1.	wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego	980
888	20.4.2.2.	przez jej współwłaściciela .....	980
888	25.2.8.4.	Warunki licytacyjne .....	982
888	25.2.8.5.	Cena wywołania .....	985
888	25.2.8.6.	Zaliczenie wierzytelności na poczet ceny nabycia .....	988
888	25.2.8.7.	Utrata rękojmi i wygaśnięcie skutków przybicia	845
888	w razie niewykonania warunków licytacyjnych	przez nabywcę .....	990
888	25.2.9.	Licytacja .....	992
888	Wzór protokołu publicznej licytacji nieruchomości .....	994	
888	25.2.9.1.	Przedmiot przetargu .....	1000
888	25.2.9.2.	Przebieg przetargu .....	1003
888	25.2.9.3.	Wstrzymanie przetargu .....	1004
888	25.2.9.4.	Zamknięcie przetargu .....	1005
888	25.2.9.5.	Umorzenie egzekucji .....	1006
888	25.2.10.	Przejęcie nieruchomości .....	1007
888	25.2.10.1.	Druga licytacja .....	1009
888	25.2.10.2.	Przejęcie nieruchomości .....	1010
888	25.2.10.3.	Umorzenie postępowania, ponowna egzekucja .....	1012
888	25.2.11.	Skarga na czynności komornika .....	1014

25.2.12. Przybicie .....	1014
25.2.12.1. Postanowienie o przybiciu .....	1016
25.2.12.2. 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. Przysądzenie 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. Przysądzenie 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, wierzycielności 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 wierzycielności na cenę .....	1107
25.2.20.2.	Zabezpieczenie jedną hipoteką kilku wierzycielności .....	1108
25.2.20.3.	Wierzycielność zabezpieczona na kilku nieruchomościach .....	1109
25.2.20.4.	Wierzycielności 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 grzywnien 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

1158	25.2.23.4.	Zbieg egzekucji .....	1199
1159	25.2.23.5.	Odpowiednie stosowanie przepisów o egzekucji .....	1068
1160	25.2.16.5.	w celu zniesienia współwłasności .....	1200
1161	25.2.16.6.	.....	1071
	25.2.16.7.	.....	1203
<b>Literatura .....</b>			
1161	25.2.17.	Podział sumy uzyskanej z egzekucji, sporządzenie planu	
1161		podziału .....	1072
1161	25.2.17.1.	.....	1075
1161	25.2.17.2.	.....	1079
1161	25.2.17.3.	.....	1091
1168	25.2.17.4.	.....	1093
1168	25.2.17.5.	.....	1095
1168	25.2.17.6.	.....	1097
1171	25.2.17.7.	.....	1091
1172	25.2.17.8.	.....	1091
1173	25.2.18.	Podział sumy uzyskanej przez egzekucję z nieruchomości	
1175	25.2.18.1.	.....	1011
1176	25.2.18.2.	.....	1011
1176	25.2.18.3.	.....	1012
1177	25.2.20.1.	.....	1011
1177	25.2.20.2.	.....	1011
1178	25.2.20.3.	.....	1011
1180	25.2.20.4.	.....	1011
1181	25.2.20.5.	.....	1011
1183	25.2.21.1.	.....	1111
1184	25.2.21.2.	.....	1111
1185	25.2.21.3.	.....	1111
1186	25.2.21.4.	.....	1111
1187	25.2.21.5.	.....	1111
1189	25.2.21.6.	.....	1111
1190	25.2.21.7.	.....	1111
1191	25.2.21.8.	.....	1111
1193	25.2.21.9.	.....	1111
1194	25.2.21.10.	.....	1111
1197	25.2.21.11.	.....	1111
1198	25.2.21.12.	.....	1111