

## Spis treści

1. Wprowadzenie . . . . .	7
2. Zarys gospodarki nieruchomościami . . . . .	9
2.1. Rys historyczny gospodarki nieruchomościami . . . . .	9
2.2. Podstawy prawne gospodarki nieruchomościami . . . . .	11
2.2.1. Wybrane regulacje prawne dotyczące gospodarki nieruchomościami w latach 1989–1992 . . . . .	30
2.2.2. Wybrane przepisy dotyczące gospodarki nieruchomościami w latach 1944–2003 . . . . .	39
2.2.3. Wybrane podstawy prawne gospodarki nieruchomościami – stan na 1 stycznia 2012 r. . . . .	44
2.3. Istota, cel i zakres gospodarki nieruchomościami . . . . .	55
2.3.1. Istota gospodarki nieruchomościami . . . . .	55
2.3.2. Gospodarka przestrzenna a gospodarka nieruchomościami . . . . .	58
2.3.3. Przedmiotowy i podmiotowy zakres gospodarki nieruchomościami . . . . .	65
2.3.4. Gospodarka nieruchomościami w ujęciu dynamicznym . . . . .	73
2.3.5. Ujęcie systemowe gospodarki nieruchomościami . . . . .	79
2.3.6. Gospodarka nieruchomościami jako proces decyzyjny . . . . .	87
2.4. Kompetencje organów administracji publicznej w sprawach gospodarki nieruchomościami . . . . .	87
2.5. Znaczenie geodezyjnych źródeł danych w gospodarce nieruchomościami . . . . .	101
2.5.1. Systematyka informacji wykorzystywanych w gospodarce nieruchomościami . . . . .	102
2.5.2. Źródła informacji w gospodarce nieruchomościami . . . . .	104
2.5.3. Zintegrowany System Informacji o Nieruchomościach . . . . .	105
3. Wybrane procedury gospodarki nieruchomościami . . . . .	114
3.1. Obrót nieruchomościami publicznymi . . . . .	114
3.1.1. Procedura zbywania nieruchomości w trybie przetargowym . . . . .	118
3.1.2. Etapy procedury zbycia nieruchomości w trybie przetargowym . . . . .	122
3.1.3. Formy przetargów . . . . .	126
3.2. Ustanowienie trwałego zarządu . . . . .	128
3.2.1. Rys historyczny i pojęcie trwałego zarządu . . . . .	128
3.2.2. Aktualizacja opłat rocznych za trwały zarząd . . . . .	132
3.2.3. Wygaśnięcie trwałego zarządu . . . . .	132
3.3. Ustanawianie odrębnej własności lokali i ich zbywanie na rzecz dotychczasowych najemców . . . . .	134
3.3.1. Przepisy prawne i rys historyczny ustanawiania odrębnej własności lokali . . . . .	134
3.3.2. Zasady ustanawiania odrębnej własności lokali . . . . .	137
3.3.3. Procedura ustanawiania odrębnej własności lokali na rzecz dotychczasowych najemców . . . . .	140
3.3.4. Prawa i obowiązki właścicieli lokali . . . . .	144

3.4. Sprzedaż nieruchomości na rzecz cudzoziemców . . . . .	146
3.4.1. Zakres regulacji ustawy . . . . .	146
3.4.2. Postępowanie administracyjne w zakresie wydawania zezwoleń . . . . .	149
3.4.3. Wyłączenia i wyjątki w stosowaniu przepisów ustawy . . . . .	153
3.4.4. Nabywanie nieruchomości w krajach członkowskich Unii Europejskiej . . . . .	154
3.5. Podziały nieruchomości . . . . .	157
3.5.1. Aspekty prawne podziału nieruchomości . . . . .	157
3.5.2. Procedury administracyjnoprawne podziału nieruchomości . . . . .	158
3.5.3. Podział nieruchomości kreatorem wzrostu wartości . . . . .	164
3.6. Scalenie i podział nieruchomości . . . . .	165
3.6.1. Istota scalenia i podziału nieruchomości . . . . .	165
3.6.2. Procedura scalenia i podziału nieruchomości . . . . .	167
3.6.3. Rozliczenia przy scaleniu i podziale nieruchomości . . . . .	170
3.7. Budowa urządzeń infrastruktury technicznej . . . . .	173
3.8. Opłaty adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości . . . . .	176
3.8.1. Geneza i istota opłat adiacenckich . . . . .	176
3.8.2. Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej podziałem . . . . .	178
3.8.3. Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej scaleniem i podziałem . . . . .	181
3.8.4. Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej . . . . .	183
3.9. Wywłaszczenie i zwroty wywłaszczonych nieruchomości . . . . .	186
3.9.1. Istota wywłaszczenia nieruchomości . . . . .	186
3.9.2. Wykaz wybranych aktów prawnych związanych z wywłaszczeniem nieruchomości od 1949 r. . . . .	188
3.9.3. Wywłaszczenie wg ustawy o gospodarce nieruchomościami . . . . .	189
3.9.4. Szczególne zasady wywłaszczenia nieruchomości na potrzeby budowy autostrad . . . . .	196
3.9.5. Szczególne zasady wywłaszczenia nieruchomości na potrzeby budowy linii kolejowych . . . . .	198
3.9.6. Ogólna charakterystyka wywłaszczenia . . . . .	199
3.9.7. Analiza porównawcza wywłaszczenia w Polsce i w Niemczech . . . . .	200
3.9.8. Zwroty wywłaszczonych nieruchomości . . . . .	202
3.9.9. Syntetyczne ujęcie procedury wywłaszczenia nieruchomości . . . . .	205
4. Aspekty prawne i metodyczne wyceny nieruchomości . . . . .	216
4.1. Określanie wartości rynkowej nieruchomości . . . . .	221
4.1.1. Zasady szacowania nieruchomości podejściem porównawczym . . . . .	222
4.1.2. Zasady szacowania nieruchomości podejściem dochodowym . . . . .	227
4.1.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości podejściem mieszanym . . . . .	232
4.2. Zasady określania wartości odtworzeniowej . . . . .	236
4.3. Zasady ustalania wartości katastralnej . . . . .	243

---

5. Orzecnictwo do wybranych artykułów ustawy o gospodarce nieruchomościami . . . . .	253
5.1. Przepisy ogólne . . . . .	253
5.1.1. Zakres merytoryczny ustawy . . . . .	253
5.1.2. Poprzedni właściciel . . . . .	263
5.1.3. Cele publiczne . . . . .	268
5.1.4. Organ wyższego stopnia . . . . .	272
5.2. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego . . . . .	278
5.2.1. Organy reprezentujące . . . . .	278
5.2.2. Gospodarowanie zasobem nieruchomości . . . . .	281
5.3. Sprzedaż i oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste . . . . .	286
5.3.1. Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego . . . . .	286
5.3.2. Wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego . . . . .	286
5.3.3. Pierwszeństwo nabycia nieruchomości . . . . .	291
5.3.4. Zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym . . . . .	300
5.4. Zasady ustalania cen, opłat i rozliczeń za nieruchomości . . . . .	313
5.4.1. Bonifikata z tytułu nabycia nieruchomości . . . . .	313
5.4.2. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego . . . . .	318
5.4.3. Bonifikaty od opłaty z tytułu użytkowania wieczystego . . . . .	327
5.4.4. Aktualizacja opłat rocznych . . . . .	331
5.5. Podziały nieruchomości . . . . .	334
5.5.1. Zakres regulacji podziału nieruchomości w ustawie . . . . .	334
5.5.2. Zgodność podziału z prawem miejscowym . . . . .	339
5.5.3. Podziały nieruchomości z urzędu . . . . .	358
5.5.4. Wydzielenie gruntów pod drogi w wyniku podziału . . . . .	380
5.5.5. Opłata adiacencka z tytułu podziału . . . . .	383
5.5.6. Scalenie i podział nieruchomości . . . . .	395
5.6. Prawo pierwokupu . . . . .	413
5.7. Wywłaszczenie i zwrot wywłaszczonych nieruchomości . . . . .	420
5.7.1. Zezwolenie na niezwłoczne zajęcie nieruchomości . . . . .	420
5.7.2. Ograniczenie prawa do nieruchomości . . . . .	426
5.7.3. Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości . . . . .	427
5.7.4. Zwrot wywłaszczonej nieruchomości . . . . .	436
5.8. Udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej . . . . .	456
5.9. Uwłaszczenie . . . . .	471
6. Orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego w sprawach ustawy o gospodarce nieruchomościami . . . . .	484
7. Przykładowe wzory dokumentacji administracyjnoprawnej . . . . .	492
8. Literatura . . . . .	513
9. Wykaz skrótów . . . . .	515