

Spis treści

Przedmowa	XIII
Wykaz skrótów	XVII
Wykaz literatury	XXIII
Część I. Komentarz praktyczny z orzecnictwem	1
Rozdział 1. Rozwój instytucji odrębnej własności lokali	
w Polsce	11
1. Zagadnienia ogólne	11
2. Pierwsze regulacje dotyczące własności lokali przed 1918 r. na ziemiach polskich	12
3. Odrębna własność lokali w okresie międzywojennym	18
4. Odrębna własność lokali po II wojnie światowej	27
5. Przegląd orzecznictwa	40
Rozdział 2. Samodzielny lokal mieszkalny	45
1. Pojęcie lokalu samodzielnego	45
1.1. Definicja lokalu samodzielnego	45
1.2. Wydzielenie trwałymi ścianami	47
1.2.1. Pojęcie trwałej ściany	47
1.2.2. Swobodny dostęp do lokalu	48
1.2.3. Samodzielność lokalu a ustanowienie służebności gruntowej	51
1.3. Izba lub zespół izb	60
1.3.1. Zagadnienia ogólne	60
1.3.2. Zachowanie wewnętrznego ciągu komunikacyjnego	61
1.3.3. Położenie izb względem siebie	65
1.4. Położenie w obrębie budynku	68
1.5. Pozostałe wymogi lokalu samodzielnego	69
1.6. Nieważność ustanowienia odrębnej własności lokalu wskutek braku samodzielności	75
2. Pomieszczenia pomocnicze	76

2.1. Pojęcie pomieszczeń pomocniczych	76
2.2. Położenie pomieszczeń pomocniczych	76
2.3. Balkony, loggie, tarasy	79
3. Pomieszczenia przynależne	86
3.1. Pojęcie pomieszczenia przynależnego	86
3.2. Położenie pomieszczenia przynależnego	86
3.3. Samodzielność pomieszczenia przynależnego	87
3.4. Pomieszczenie przynależne jako część składowa lokalu	89
4. Wyodrębnienie lokali w budynkach jednorodzinnych	90
4.1. Znaczenie art. 2 ust. 1c WłLokU	90
4.2. Pojęcie budynku mieszkalnego jednorodzinnego	91
5. Wyodrębnienie lokali w budynkach jednolokalowych	93
5.1. Zagadnienie dopuszczalności wyodrębnienia lokalu w budynku jednolokalowym	93
5.2. Ustanie odrębnej własności lokali w przypadku zaistnienia sytuacji, w której lokal będzie jedynym lokałem w budynku	102
6. Dokumentacja konieczna do ustanowienia odrębnej własności lokali	105
6.1. Zaświadczenie o samodzielności lokalu	105
6.1.1. Zagadnienia ogólne	105
6.1.2. Sposób wydania zaświadczenia	106
6.1.3. Weryfikacja zaświadczenia	110
6.1.4. Wpływ istnienia zaświadczenia na ważność czynności prawnej ustanowienia odrębnej własności lokalu	112
6.1.5. Zaświadczenie jako podstawa wpisu do księgi wieczystej	117
6.2. Rzuty kondygnacji	119
6.3. Dokumenty z ewidencji gruntów	125
7. Przegląd orzecznictwa	126
Rozdział 3. Nieruchomość wspólna i złożona nieruchomość lokalowa	148
1. Zagadnienia ogólne	148
2. Nieruchomość wspólna	151
2.1. Grunt	151
2.2. Części budynku	153
2.3. Urządzenia	156
3. Nieruchomość wspólna a nieruchomość sąsiednia	161
4. Budynek na kilku nieruchomościach	166

5. Udziały w nieruchomości wspólnej	170
5.1. Charakter udziału w nieruchomości wspólnej	170
5.2. Obliczanie wielkości udziału w nieruchomości wspólnej	175
5.3. Wyjątki w zakresie sposobu określenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej	182
5.3.1. Zagadnienia wstępne	182
5.3.2. Artykuł 3 ust. 6 WłLokU	182
5.3.3. Artykuł 3 ust. 7 WłLokU	185
6. Sukcesywne wyodrębnianie lokali	203
6.1. Złożona nieruchomość lokalowa	203
6.2. Uprawnienia dotychczasowego właściciela	207
6.3. Odróżnienie nieruchomości wspólnej od złożonej nieruchomości lokalowej	215
6.4. Dotychczasowi współwłaściciele	216
7. Współwłasność przymusowa	219
8. Obciążanie nieruchomości wspólnej	221
8.1. Zagadnienia wstępne	221
8.2. Służebność	222
8.3. Użytkowanie	228
8.4. Hipoteka	229
9. Przegląd orzecznictwa	239
Rozdział 4. Powstanie i ustanie odrębnej własności lokali	255
1. Sposoby powstania odrębnej własności lokali	255
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze umowy	259
2.1. Umowa między współwłaścicielami nieruchomości	259
2.1.1. Umowa znosząca współwłasność nieruchomości na rzecz wszystkich współwłaścicieli	259
2.1.2. Umowa znosząca współwłasność nieruchomości na rzecz jednego współwłaściciela	263
2.1.3. Umowa, na podstawie której wszyscy współwłaściciele wyodrębniają lokal na swoją rzecz	266
2.2. Umowa między właścicielem i nabywcą	267
2.2.1. Charakter prawny umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu	267
2.2.1.1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu jako umowa nienazwana	267

2.2.1.2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu jako umowa rozporządzająca	270
2.2.1.3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu jako umowa przysparzająca i kausalna	273
2.2.2. Umowa współwłaścicieli nieruchomości z nabywcą	273
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze jednostronnego oświadczenia właściciela nieruchomości	274
4. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze orzeczenia sądu	281
5. Forma ustanowienia odrębnej własności lokali i wpis do księgi wieczystej	287
5.1. Forma aktu notarialnego	287
5.2. Charakter wpisu do księgi wieczystej	288
5.3. Chwila powstania odrębnej własności lokalu	298
5.4. Obrót lokalem przed jego wyodrębnieniem	305
6. Ustanie odrębnej własności lokalu	311
6.1. Zagadnienia ogólne	311
6.2. Wygaśnięcie odrębnej własności lokalu	312
6.2.1. Zagadnienia ogólne	312
6.2.2. Zniszczenie budynku albo lokalu	313
6.2.3. Utrata cechy samodzielności	322
6.2.4. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego	326
6.3. Zniesienie odrębnej własności lokalu	330
6.3.1. Zniesienie odrębnej własności wszystkich lokali	330
6.3.2. Zniesienie odrębnej własności niektórych lokali	332
6.3.3. Forma zniesienia odrębnej własności lokalu	337
6.3.4. Charakter wpisu do księgi wieczystej	338
6.3.5. Orzeczenie sądu znoszące odrębną własność lokali	341
6.3.6. Zniesienie odrębnej własności lokalu obciążonego hipoteką	345
7. Treść umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu	348
7.1. Treść oświadczeń stron	348
7.2. Elementy umowy	357
7.2.1. Zagadnienia ogólne	357
7.2.2. Rodzaj lokalu oraz pomieszczeń przynależnych	357

7.2.3. Położenie lokalu oraz pomieszczeń przynależnych	361
7.2.4. Powierzchnia użytkowa lokalu oraz pomieszczeń przynależnych	364
7.2.5. Udział w nieruchomości wspólnej związany z własnością lokalu	369
7.2.6. Oznaczenie nieruchomości wspólnej	379
7.2.7. Uzupełnienie danych do ustanowienia odrębnej własności lokalu	379
7.2.8. Elementy umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu	383
8. Przegląd orzecznictwa	386
Rozdział 5. Zarząd nieruchomością wspólną	400
1. Pojęcie zarządu	400
1.1. Zagadnienia ogólne	400
1.2. Czynności zwykłego zarządu i przekraczające zakres zwykłego zarządu	403
2. Podział wspólnot na „małą” i „dużą”	405
2.1. Zagadnienia wstępne	405
2.2. Kryterium wyznaczające model zarządu we wspólnocie mieszkaniowej	408
3. Zarząd nieruchomością wspólną w małej wspólnocie mieszkaniowej	420
3.1. Stosowanie przepisów KC do małej wspólnoty mieszkaniowej	420
3.2. Stosowanie przepisów WłLokU do małej wspólnoty mieszkaniowej	421
3.3. Podejmowanie uchwał przez małą wspólnotę mieszkaniową	428
3.4. Stosowanie art. 25 i 22 ust. 4 zd. 2 WłLokU w małych wspólnotach mieszkaniowych	435
3.5. Sposób zarządu w małej wspólnocie mieszkaniowej	440
3.6. Skutki działania bez zgody	450
4. Zarząd nieruchomością wspólną w dużej wspólnocie mieszkaniowej	452
4.1. Czynności zwykłego zarządu	452
4.2. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu	458
4.2.1. Pojęcie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu	458
4.2.2. Podejmowanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu	463

4.2.2.1.	Zagadnienia wstępne	463
4.2.2.2.	Uchwały wyrażające zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu	464
4.2.2.2.1.	Zakres treściowy uchwał ...	464
4.2.2.2.2.	Sposób wyrażania zgody na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej	470
4.2.2.2.3.	Zakaz ingerencji w odrębną własność lokalu	472
4.2.2.3.	Uchwały udzielające pełnomocnictwa	479
4.2.2.4.	Dokonywanie czynności w przypadku braku zarządu	482
4.2.2.5.	Dokonywanie przez członka zarządu czynności z samym sobą	490
4.2.2.6.	Sposób podejmowania uchwał wyrażających zgodę oraz udzielających pełnomocnictwa ...	495
4.2.2.7.	Odwołanie zgody i pełnomocnictwa ...	497
4.2.3.	Skutki dokonania czynności prawnej bez zgody właścicieli lokali lub bez pełnomocnictwa	497
4.2.3.1.	Zgoda i pełnomocnictwo na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 2 WłLokU)	497
4.2.3.2.	Zgoda na podział lokalu lub połączenie lokali (art. 22 ust. 4 WłLokU)	500
4.2.4.	Forma uchwał właścicieli lokali	504
4.2.4.1.	Zagadnienia wstępne	504
4.2.4.2.	Uchwały podejmowane na podstawie art. 22 ust. 2 WłLokU	504
4.2.4.3.	Uchwały podejmowane na podstawie art. 22 ust. 4 WłLokU	508
4.3.	Dokonywanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w kontekście art. 21 ust. 3 WłLokU ...	515
4.4.	Sposób ustanowienia służebności na nieruchomości wspólnej	528

4.5. Podział <i>quoad usum</i>	531
4.6. Dokonywanie czynności zarządu przez wszystkich współwłaścicieli	547
5. Umowna organizacja zarządu nieruchomością wspólną	551
5.1. Zagadnienia ogólne	551
5.2. Sposoby określenia reguł zarządu nieruchomością wspólną	552
5.2.1. Umowa określająca sposób zarządu	552
5.2.2. Jednostronne oświadczenie	554
5.2.3. Orzeczenie znoszące współwłasność	558
5.2.4. Uchwała właścicieli	560
5.3. Forma aktu określającego sposób zarządu nieruchomością wspólną	572
5.4. Dopuszczalny zakres zmian w określaniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną	575
5.4.1. Zakres zmian w ogólności	575
5.4.2. Rezygnacja z zarządu pośredniego w dużych wspólnotach	580
5.4.3. Kreowanie nowych organów	583
5.4.4. Modyfikacje reguł dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu	585
5.4.5. Możliwość umownych modyfikacji sposobu reprezentacji wspólnoty	587
6. Ujawnienie sposobu zarządu w księdze wieczystej	588
7. Przegląd orzecznictwa	592
Rozdział 6. Zebrania właścicieli lokali i ich protokołowanie ...	606
1. Uchwały właścicieli lokali	606
1.1. Pojęcie uchwały	606
1.2. Uchwały właścicieli lokali	608
1.3. Uchwały nieistniejące i niezgodne z prawem	610
2. Tryb podejmowania uchwał właścicieli lokali	613
2.1. Zagadnienia ogólne	613
2.2. Zebranie właścicieli lokali	615
2.3. Indywidualne zbieranie głosów	623
2.4. Tryb mieszany	628
3. Zawiadomienie właścicieli lokali	629
3.1. Zagadnienia ogólne	629
3.2. Pisemna postać zawiadomienia	629
3.3. Termin zawiadomienia o zebraniu	632
3.4. Treść zawiadomienia	632
3.5. Skutki braku zawiadomienia	635

4. Przebieg zebrania	636
4.1. Uprawnieni do uczestnictwa w zebraniu	636
4.1.1. Zagadnienia ogólne	636
4.1.2. Małżonkowie	637
4.1.3. Współwłaściciele	640
4.1.4. Dotychczasowy właściciel nieruchomości	644
4.1.5. Nabywca lokalu	644
4.1.6. Pełnomocnictwo na zebraniu właścicieli	646
4.2. Brak ustawowego wymogu liczby osób <i>quorum</i> <i>praesentia sufficit</i>	652
4.3. Głosowanie przez właścicieli lokali	654
4.4. Podejmowanie uchwał większością głosów	667
5. Protokołowanie	673
5.1. Zagadnienia ogólne	673
5.2. Wyjątki wprowadzające szczególną formę protokołów	674
5.3. Niedochowanie wymogu co do formy protokołu	680
5.4. Protokół sporządzany przez notariusza	689
5.4.1. Rola notariusza przy sporządzaniu protokołu	689
5.4.2. Elementy protokołu notarialnego	692
5.4.3. Protokół notarialny a indywidualne zbieranie głosów	703
6. Składanie wniosków wieczystoksięgowych	714
7. Przegląd orzecznictwa	718
Rozdział 7. Podział i nabycie nieruchomości	732
1. Podział nieruchomości	732
1.1. Istota rozwiązania przyjętego w art. 5 WłLokU	732
1.2. Podział nieruchomości w trybie art. 5 ust. 1 WłLokU ...	736
1.2.1. Zakres zastosowania art. 5 ust. 1 WłLokU	736
1.2.2. Rodzaje podziału i sposób jego dokonania	738
1.3. Podział nieruchomości w trybie art. 5 ust. 2 WłLokU ...	748
1.3.1. Charakter podziału na podstawie art. 5 ust. 2 WłLokU	748
1.3.2. Podejmowanie decyzji przez właścicieli lokali	750
1.3.3. Sposób podejmowania uchwał przez właścicieli lokali wyrażających zgodę na podział i udzielających pełnomocnictwa	766
1.3.4. Połączenie wspólnot	767

2. Nabycie nieruchomości przyległych w trybie art. 32a WłLokU	768
2.1. Istota nabycia nieruchomości przyległej	768
2.2. Procedura nabywania nieruchomości przyległej	771
2.3. Tryb podejmowania uchwały	780
2.4. Forma uchwały	781
2.5. Podmiot nabywający nieruchomość	784
3. Wpływ obciążenia lokalu hipoteką na podział nieruchomości wspólnej w trybie art. 5 ust. 1 i 2 WłLokU oraz na nabycie nieruchomości przyległej w trybie art. 32a WłLokU	788
3.1. Zagadnienia wstępne	788
3.2. Przedmiot hipoteki	789
3.3. Wpływ obciążenia lokalu hipoteką na podział gruntu lub nabycie nieruchomości gruntowej	791
4. Przegląd orzecznictwa	798
Rozdział 8. Odrębna własność lokali w spółdzielniach mieszkaniowych	802
1. Zarządzanie nieruchomością wspólną	802
1.1. Zagadnienia ogólne	802
1.2. Zarząd nieruchomością wspólną przez spółdzielnię mieszkaniową przed 9.9.2017 r.	803
1.2.1. Zarząd spółdzielni jako zarząd powierzony	803
1.2.2. Stosowanie art. 18 ust. 1 WłLokU	805
1.2.3. Zakres czynności, które mogła wykonywać spółdzielnia	808
1.3. Zarząd nieruchomością wspólną przez spółdzielnię mieszkaniową po 9.9.2017 r.	816
1.3.1. Zarząd spółdzielni jako zarząd powierzony	816
1.3.2. Eliminacja odwołania do art. 18 ust. 1 WłLokU	818
1.3.3. Zakres czynności, które może wykonywać spółdzielnia	819
1.4. Ustanie zarządu wykonywanego przez spółdzielnię	826
1.4.1. Zagadnienia ogólne	826
1.4.2. Podjęcie uchwały przez właścicieli lokali	826
1.4.3. Wyodrębnienie ostatniego lokalu	833
1.4.4. Powrót do reżimu zarządu spółdzielczego	842
1.4.5. Dalsze stosowanie art. 27 SpMieszkU	843

2. Ustanawianie odrębnej własności lokali przez spółdzielnię mieszkaniową	844
2.1. Zagadnienia ogólne	844
2.2. Zgoda walnego zgromadzenia spółdzielni	845
2.3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w wyniku zawartej wcześniej umowy o budowę lokalu	851
2.4. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w wyniku realizacji umowy deweloperskiej	859
2.5. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w wyniku realizacji prawa do przekształcenia prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej w odrębną własność lokalu	863
3. Przegląd orzecznictwa	890
Część II. Wzory aktów notarialnych	899
1. Umowa zniesienia odrębnej własności lokali oraz zniesienia współwłasności	901
2. Umowa darowizny oraz umowa zniesienia współwłasności poprzez wyodrębnienie lokali	912
3. Podział prawny nieruchomości gruntowej na podstawie art. 5 ust. 1 WłLokU	925
4. Podział nieruchomości na podstawie art. 5 ust. 2 WłLokU (podział wspólnoty)	934
5. Połączenie nieruchomości (połączenie wspólnot)	947
6. Nabycie nieruchomości gruntowej na podstawie art. 32a WłLokU	965
7. Ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności w spółdzielni mieszkaniowej	975
8. Ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaż lokalu oraz ustanowienie hipoteki	984
9. Podział lokalu oraz umowa ustalająca wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej	999
10. Ustanowienie odrębnej własności lokalu wydzielonego z nieruchomości wspólnej	1011
11. Protokół zebrania wspólnoty i uchwała wyrażająca zgodę na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu	1025
12. Protokół zebrania właścicieli lokali i uchwała zmieniająca sposób zarządu	1030
13. Umowa o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną	1034
Indeks rzeczowy	1043