

# **Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy**

Przejdź do produktu na [www.ksiegarnia.beck.pl](http://www.ksiegarnia.beck.pl)

# Spis treści

Notki autorskie .....	XIII
Wykaz skrótów .....	XVII
Bibliografia .....	XXI

## Część I. Konstrukcja praworzeczowa instytucji odrębnej własności lokalu

### Rozdział I. Podstawowe ułamności ustawy o własności lokali

(Zygmunt Truskiewicz) .....	3
§ 1. Wprowadzenie .....	3
§ 2. O poprawności konstrukcji cywilnoprawnych zastosowanych w ustawie o własności lokali .....	4
§ 3. Natura prawna wspólności łączącej właścicieli lokali .....	13
§ 4. Podsumowanie .....	23

### Rozdział II. Zawarcie umowy mającej wywoływać skutek w postaci przeniesienia własności lokalu przed założeniem dla niego księgi wieczystej. Krytyczny głos w dyskusji (Jakub Biernat) .....

§ 1. Wprowadzenie .....	25
§ 2. Stanowisko, zgodnie z którym dopuszczalne jest zawarcie umowy zobowiązującej do przeniesienia własności lokalu, dla którego nie została założona księga wieczysta, która wywoła skutek w postaci przeniesienia własności lokalu wraz z założeniem księgi wieczystej .	27
§ 3. Zastrzeżenia względem zaprezentowanego stanowiska .....	28
I. Uwagi wstępne .....	28
II. Brak podstawy normatywnej .....	29
III. Sprzeczność z zasadą, w myśl której niedopuszczalne jest przeniesienie prawa podmiotowego przez podmiot, któremu to prawo nie przysługuje .....	31
IV. Uregulowania normujące składanie przez notariuszy wniosków o dokonywanie wpisów w księgach wieczystych .....	33
V. Zawarcie przez zbywcę więcej niż jednej umowy mającej wywoływać skutek rozporządzający w postaci przeniesienia własności lokalu .....	34

VI. Dokumentowanie powstawania lub nabywania nieruchomości .....	35
§ 4. Podsumowanie .....	35
<b>Rozdział III. Sukcesywne ustanawianie odrębnej własności lokali – zalety i wady</b> ( <i>Krzysztof Maj</i> ) .....	37
§ 1. Uwagi ogólne, rys historyczny .....	37
§ 2. Zalety sukcesywnego ustanawiania lokali .....	45
§ 3. Wady sukcesywnego ustanawiania odrębnej własności lokali .....	46
§ 4. Próba zarysowania możliwych rozwiązań problemu .....	51
<b>Rozdział IV. Kształtowanie się odrębnej własności lokali w kontekście konstytucyjnego charakteru wpisu w księgach wieczystych</b> ( <i>Mirostawa Pytlewska</i> ) .....	53
§ 1. Powstanie odrębnej własności lokali .....	53
§ 2. Odrębna własność piętér .....	55
§ 3. Powstanie lokalu poprzez połączenie i adaptację .....	57
§ 4. Byt prawny lokali w świetle działalności Komisji Reprywatyzacyjnej .....	58
§ 5. Zakładanie ksiąg wieczystych dla lokali spółdzielczych .....	62
<b>Rozdział V. Praktyczne wady i zalety prawnorzeczowej konstrukcji odrębnej własności lokalu w ustawie o własności lokali</b> ( <i>Marek Watrakiewicz</i> ) .....	63
§ 1. Prawnorzeczowa konstrukcja odrębnej własności lokalu. Uwagi ogólne .....	63
§ 2. Pozycja prawna tzw. dotychczasowego właściciela .....	66
§ 3. Problematyka pomieszczeń przynależnych .....	68
§ 4. Ocena istniejących rozwiązań .....	71
<b>Rozdział VI. Łączenie i podział lokali</b> ( <i>Ewelina Badura</i> ) .....	75
§ 1. Wprowadzenie .....	75
§ 2. Zgoda właścicieli na połączenie i podział lokali .....	75
§ 3. Ustawa o własności lokali a regulacje Kodeksu cywilnego .....	77
§ 4. Księgi wieczyste .....	78
§ 5. Wyodrębnienie lokalu w budynku .....	80
§ 6. Lokale pomocnicze i pomieszczenia przynależne .....	82
§ 7. Podsumowanie .....	84
<b>Rozdział VII. Prawnorzeczowy status pomieszczeń przynależnych do lokalu</b> ( <i>Małgorzata Radkowska-Gizelska</i> ) .....	85
§ 1. Wprowadzenie .....	85
§ 2. Pojęcie pomieszczenia przynależnego .....	86
§ 3. Status pomieszczeń przynależnych a proces wyodrębniania lokali ...	90

§ 4. Prawnorzeczowy status pomieszczeń przynależnych do lokalu – stanowiska dotychczasowe .....	91
§ 5. Prawnorzeczowy status pomieszczenia przynależnego do lokalu – stanowisko własne .....	93
§ 6. Podsumowanie .....	98
<b>Rozdział VIII. Charakter prawny balkonu, który służy do wyłącznego użytku właściciela lokalu (Karol Ryszkowski) .....</b>	<b>99</b>
§ 1. Wprowadzenie .....	99
§ 2. Charakter prawny balkonu w orzecznictwie SN .....	100
§ 3. Charakter prawny balkonu w orzecznictwie sądów niższych instancji .....	103
§ 4. Charakter prawny balkonu w doktrynie .....	103
§ 5. Charakter prawny balkonu w praktyce .....	104
§ 6. Podsumowanie i postulaty <i>de lege ferenda</i> .....	107
 <b>Część II. Prawa i obowiązki właścicieli lokali</b>  	
<b>Rozdział IX. Czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną w ustawie o własności lokali – wnioski <i>de lege lata</i> i postulaty <i>de lege ferenda</i> (Małgorzata Balwicka-Szczyrba) .....</b>	<b>111</b>
§ 1. Wprowadzenie .....	111
§ 2. Pojęcie zarządu w świetle ustawy o własności lokali .....	113
§ 3. Czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną .	114
§ 4. Problem tzw. podwójnego umocowania dla zarządu .....	117
§ 5. Podsumowanie .....	120
<b>Rozdział X. Postulat jednoznacznego unormowania statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej (Aneta Kaźmierczyk) .....</b>	<b>123</b>
§ 1. Wprowadzenie .....	123
§ 2. Przegląd poglądów dotyczących charakteru prawnego wspólnoty mieszkaniowej .....	124
I. Wspólnota mieszkaniowa jako węzeł organizacyjny właścicieli lokali nieposiadający zdolności prawnej, jak też własnego majątku odrębnego od majątków właścicieli lokali (współwłaścicieli nieruchomości wspólnej) .....	125
II. Wspólnota mieszkaniowa jako odrębny byt prawny bez zdolności prawnej, jak też własnego majątku odrębnego od majątku współwłaścicieli nieruchomości wspólnej .....	126
III. Wspólnota mieszkaniowa jako jednostka organizacyjna w rozumieniu art. 33 <sup>1</sup> KC, posiadająca zdolność prawną, jak też majątek odrębny od majątków właścicieli lokali .....	127

§ 3. Konsekwencje braku jednolitego określenia statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej .....	129
§ 4. Podsumowanie .....	136
<b>Rozdział XI. Postulaty zmian w ustawie o własności lokali</b>	
( <i>Aleksandra Sikorska-Lewandowska</i> ) .....	137
§ 1. Wprowadzenie .....	137
§ 2. Art. 3 WłLokU – określenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej .....	138
§ 3. Art. 16 WłLokU – powództwo o pozbawienie prawa do lokalu .....	140
§ 4. Art. 18 WłLokU – umowne kształtowanie zasad zarządu nieruchomością wspólną .....	142
§ 5. Art. 25 WłLokU – uchwały właścicieli lokali .....	143
§ 6. Art. 19 WłLokU – rezygnacja z konstrukcji małych wspólnot mieszkaniowych .....	145
§ 7. Podsumowanie .....	147
<b>Rozdział XII. Podmiotowość prawna wspólnoty mieszkaniowej</b>	
( <i>Filip Pietrzyk</i> ) .....	149
§ 1. Ewolucja pojęcia nieruchomości wspólnej .....	149
§ 2. Czynności zarządu nieruchomością wspólną .....	151
§ 3. Społeczno-gospodarcza funkcja współwłasności nieruchomości wspólnej .....	156
§ 4. Podsumowanie i uwagi <i>de lege ferenda</i> .....	157
<b>Rozdział XIII. Problematyka zakresu zwykłego zarządu w dużych wspólnotach mieszkaniowych, funkcjonujących w ramach zarządu ustawowego, w kontekście wyrażenia zgody na wykonanie przez właściciela sąsiedniej nieruchomości przyłącza do studzienki kanalizacyjnej znajdującej się na gruncie stanowiącej nieruchomość wspólną</b> ( <i>Jacek Lachner</i> ) .....	161
§ 1. Wprowadzenie .....	161
§ 2. Zarysowanie granic normatywnych zarządu wspólnoty mieszkaniowej .....	163
§ 3. Ustalenie zakresu pojęcia zwykłego zarządu .....	164
§ 4. Podsumowanie .....	170
<b>Rozdział XIV. Problem odkładania decyzji w czasie przez członków wspólnot mieszkaniowych – ujęcie behawioralne</b> ( <i>Katarzyna Najbar, Joanna Węgrzyn</i> ) .....	171
§ 1. Wspólnota i zasady podejmowania decyzji .....	171
§ 2. Prokrastynacja i jej skutki dla podejmowania decyzji we wspólnotach mieszkaniowych .....	173

§ 3. Postulowane kierunki zmian .....	177
§ 4. Podsumowanie .....	180
<b>Rozdział XV. Odpowiedzialność za zobowiązania związane z nieruchomością wspólną. Analiza prawnoporównawcza (Iwona Szymczak) .....</b>	<b>181</b>
§ 1. Wprowadzenie .....	181
§ 2. Wspólnota mieszkaniowa jako podmiot odpowiedzialny za zobowiązania związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej – ujęcie prawnoporównawcze .....	182
§ 3. Bezpośrednia i równoległa odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej i właścicieli lokali .....	183
§ 4. Bezpośrednia i subsydiarna odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej i właścicieli lokali .....	187
§ 5. Bezpośrednia i wyłączna odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej .....	188
§ 6. Podsumowanie .....	190
<b>Rozdział XVI. Odpowiedzialność za wady nieruchomości w umowie sprzedaży konsumenckiej (Jolanta Loranc-Borkowska) .....</b>	<b>193</b>
§ 1. Wprowadzenie .....	193
§ 2. Wada fizyczna nieruchomości jako podstawa odpowiedzialności z tytułu rękojmi .....	194
§ 3. Podstawa odpowiedzialności sprzedawcy za wady fizyczne nieruchomości .....	197
§ 4. Zwolnienie sprzedawcy z odpowiedzialności za wady fizyczne nieruchomości .....	197
§ 5. Modyfikacje odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne .....	199
§ 6. Termin trwania odpowiedzialności sprzedawcy za wady fizyczne nieruchomości .....	200
§ 7. Podsumowanie .....	202
<b>Rozdział XVII. Rękojmia za wady nieruchomości wspólnej we wspólnocie mieszkaniowej – pozycja materialno-prawna i procesowa wspólnoty (Łukasz Łanoszka) .....</b>	<b>205</b>
§ 1. Wprowadzenie .....	205
§ 2. Charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej .....	206
§ 3. Rękojmia i roszczenia odszkodowawcze za wady nieruchomości .....	207

§ 4. Wykonywanie przez wspólnotę mieszkaniową uprawnień z tytułu rękojmi i roszczeń odszkodowawczych .....	208
§ 5. Postulat <i>de lege ferenda</i> .....	214
<b>Rozdział XVIII. Palenie tytoniu w budynku wielorodzinnym</b>	
( <i>Martyna Seroka</i> ) .....	217
§ 1. Wprowadzenie .....	217
§ 2. Palenie papierosów. Uwagi ogólne .....	218
§ 3. Palenie na klatce schodowej .....	220
§ 4. Palenie na balkonie .....	223
§ 5. Palenie w loggii .....	223
§ 6. Przesłanki sprzedaży lokalu .....	224
§ 7. Wnioski <i>de lege ferenda</i> .....	228
<b>Część III. Instytucja odrębnej własności lokalu w otoczeniu prawnym</b>	
<b>Rozdział XIX. Cicha rewolucja: społeczny i historyczno-prawny kontekst rozwoju instytucji odrębnej własności lokalu w Europie Środkowej</b>	
( <i>Władysław Pęksa</i> ) .....	233
§ 1. Wprowadzenie .....	233
§ 2. Geneza – uwagi porównawcze .....	234
I. Okres „przedsocjalistyczny” (do 1948 r.) .....	234
II. Okres „reform społecznych i gospodarczych” w czasie socjalistycznej Czechosłowacji i odchodzenia od nich po Aksamitnej Rewolucji 1989 r. ....	237
§ 3. Wprowadzenie konstrukcji odrębnej własności lokalu mieszkalnego w prawodawstwie czeskim i czechosłowackim .....	240
I. Ustawa (zákon) o osobním vlastnictví bytu – č. 52/1966 Sb. ....	240
II. Rozwiązania poprzedzające ustawę z 1966 r. ....	241
§ 4. Podsumowanie .....	242
<b>Rozdział XX. Stosowanie przepisów o spółkach do wspólnot mieszkaniowych</b> ( <i>Marcin Mazgaj</i> ) .....	245
§ 1. Wprowadzenie .....	245
§ 2. Geneza .....	246
§ 3. „Precedens”? .....	247
§ 4. Podstawa prawna .....	248
§ 5. Spółka jako podmiot „drugiego wyboru” przy wnioskowaniu <i>analogia legis?</i> .....	251
§ 6. Zakres przedmiotowy .....	252
§ 7. Podsumowanie .....	254

<b>Rozdział XXI. Prawo własności lokalu w świetle praw lokatora lokalu</b>	
(Paweł Czech) .....	257
§ 1. Wprowadzenie .....	257
§ 2. Instytucja najmu lokalu mieszkalnego w polskim prawie .....	258
I. Prawo wypowiedzenia umowy najmu .....	259
§ 3. Używanie lokalu bez tytułu prawnego .....	261
I. Eksmisja w świetle OchrLokU .....	261
II. Odszkodowanie za bezprawne korzystanie z lokalu .....	263
§ 4. Najem okazjonalny i instytucjonalny – wzmocnienie pozycji właściciela .....	264
§ 5. Podsumowanie .....	266
<b>Rozdział XXII. Zaświadczenie o samodzielności lokalu. Uwagi na tle przepisów materialnych i procesowych prawa administracyjnego</b>	
(Wiktor Trybka) .....	269
§ 1. Wprowadzenie .....	269
§ 2. Istota oraz tryb wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu .....	270
§ 3. Interes prawny a wydanie zaświadczenia .....	273
§ 4. Interes prawny a legitymacja wnioskodawcy do otrzymania zaświadczenia .....	275
§ 5. Podsumowanie .....	276
<b>Rozdział XXIII. Możliwości reprezentowania przez wspólnotę mieszkaniową właścicieli lokali w postępowaniu administracyjnym – postulaty <i>de lege ferenda</i> (Jarosław Stasiak)</b>	
.....	279
§ 1. Wprowadzenie .....	279
§ 2. Pozycja prawna wspólnoty w postępowaniach administracyjnych dotyczących nieruchomości .....	280
§ 3. Propozycja zmian .....	285
§ 4. Porównanie z procedurą cywilną .....	287
<b>Rozdział XXIV. Prawnopodatkowe aspekty tokenizacji prawa własności</b>	
(Konrad Stolarski) .....	289
§ 1. Wprowadzenie .....	289
§ 2. Blockchain, tokenomia i tokenizacja praw własności .....	291
§ 3. Praktyczne przykłady prób „tokenizacji” prawa własności nieruchomości .....	295
§ 4. Podsumowanie .....	297
<b>Rozdział XXV. Samodzielny lokal mieszkalny jako przedmiot działalności gospodarczej – aspekty podatkowe (Paweł Dąbek)</b>	
.....	299
§ 1. Wprowadzenie .....	299



§ 2. Skutki podatkowe w podatku od nieruchomości przy wynajmie lokalu mieszkalnego przez zarejestrowanego przedsiębiorcę .....	300
§ 3. Najem lokalu mieszkalnego przez niezarejestrowany podmiot .....	302
§ 4. Zakres pojęcia „działalność gospodarcza” w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych .....	303
§ 5. Różnice w kwalifikacji najmu „prywatnego” i prowadzonego w ramach działalności gospodarczej .....	306
§ 6. Najem wielu lokali oraz najem krótkoterminowy przez niezarejestrowany podmiot .....	307
§ 7. Podsumowanie .....	309
<b>Rozdział XXVI. Obrót nieruchomościami lokalowymi – zarząd majątkiem prywatnym czy działalność gospodarcza w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług (Katarzyna Knawa) .....</b>	<b>311</b>
§ 1. Wprowadzenie .....	311
§ 2. Wykorzystywanie majątku jako działalność podlegająca VAT .....	312
§ 3. Działalność gospodarcza w dyrektywie 2006/112/WE i w VATU .....	313
§ 4. Korzystanie z prawa własności – kryterium prywatnego inwestora .	315
I. Prowadzenie innej działalności przez prywatnego inwestora ...	316
II. Charakter dokonywanych czynności – zwykły zarząd majątkiem .....	317
III. Częstotliwość transakcji .....	317
IV. Zatrudnienie doradcy lub udzielenie pełnomocnictwa .....	319
V. Wynajem i dzierżawa .....	320
§ 5. Dodatkowe czynności odróżniające prywatnego inwestora od podatnika .....	320
§ 6. Podsumowanie .....	321
<b>Rozdział XXVII. Wycofanie składnika majątku przedsiębiorstwa w postaci odrębnej własności lokalu na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych (Przemysław Szot) .....</b>	<b>325</b>
§ 1. Wprowadzenie .....	325
§ 2. Generalna zasada rozpoznawania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia składnika majątku .....	326
§ 3. Wyłączenie spod rozpoznania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia składnika majątku .....	328
§ 4. Wykładnia przesłanek wyłączających rozpoznanie przychodu z tytułu zbycia lokalu .....	329
§ 5. Podsumowanie .....	333
<b>Indeks rzeczowy .....</b>	<b>335</b>

[Przejdź do księgarni →](#)