

**Przekształcenie, podział
i połączenie lokali.
Komentarz praktyczny
z orzecznictwem.
Wzory pism**

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Spis treści

Przedmowa	IX
Wykaz skrótów	XIII
Wykaz literatury	XIX

Część I. Komentarz praktyczny z orzecnictwem

Rozdział 1. Nieruchomości oraz dopuszczalność ich przekształcenia, podziału i połączenia

– zagadnienia wstępne	5
1. Definicje i rodzaje nieruchomości	5
1.1. Uwagi wstępne	5
1.2. Nieruchomości gruntowe	6
1.3. Nieruchomości budynkowe	11
1.4. Nieruchomości lokalowe	17
2. Dopuszczalność dokonywania przekształceń, podziału lub połączenia lokali	22
2.1. Zagadnienia wstępne	22
2.2. Podstawa prawna przekształcenia, podziału lub połączenia lokali	26
2.2.1. Uwagi wstępne	26
2.2.2. Artykuł 21 KWU	26
2.2.3. Paragraf 123 ZakłKsWTelR	32
2.2.4. Artykuł 22 ust. 4 zd. 1 oraz art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5 WłLokU	33
3. Przegląd orzecnictwa	34

Rozdział 2. Charakter czynności dotyczących przekształceń, podziału i połączenia lokali 43 |

1. Zagadnienia wstępne	43
2. Przekształcenia lokali w kontekście zarządu nieruchomością wspólną	45
2.1. Przekształcenie, podział i połączenie lokali jako czynności zarządu nieruchomością wspólną	45

Spis treści

2.2. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu	48
3. Przekształcenie, podział i połączenie lokali w „małych” wspólnotach	56
3.1. Kryterium podziału wspólnot	56
3.2. Sposób przekształceń lokali w małych wspólnotach	63
3.2.1. Znaczenie art. 19 WłLokU	63
3.2.2. Czynności przekształceniowe stanowiące czynności zarządu	69
3.2.3. Podział i połączenie niestanowiące czynności zarządu	79
4. Przegląd orzecznictwa	83
Rozdział 3. Uchwała właścicieli lokali jako podstawa przekształcenia, podziału i połączenia lokali	94
1. Cel podejmowania uchwał wyrażających zgodę	94
1.1. Zagadnienia wstępne	94
1.2. Uchwały podejmowane na podstawie art. 22 ust. 2 WłLokU	95
1.3. Uchwały podejmowane na podstawie art. 22 ust. 4 WłLokU	96
1.4. Uchwały podejmowane na podstawie art. 22 ust. 2 oraz art. 22 ust. 4 WłLokU	100
1.5. Zgoda w małych wspólnotach	101
2. Elementy uchwały wyrażającej zgodę	102
2.1. Zagadnienia ogólne	102
2.2. Elementy uchwały	108
3. Uchwała udzielająca pełnomocnictwa	114
3.1. Zagadnienia ogólne	114
3.2. Podmiot upoważniony na podstawie uchwały wspólnoty ...	119
4. Sposób podejmowania uchwał wyrażających zgodę i udzielających pełnomocnictwa	131
4.1. Jedna uchwała a kilka uchwał	131
4.2. Uchwała jednorodna czy większościowa	133
5. Skutki dokonania czynności prawnej bez zgody właścicieli lokali lub bez pełnomocnictwa	138
5.1. Uwagi wstępne	138
5.2. Czynności prawne podejmowane na podstawie art. 22 ust. 2 WłLokU	138
5.3. Czynności prawne podejmowane na podstawie art. 22 ust. 4 WłLokU	141
6. Forma uchwały właścicieli lokali	146
6.1. Zagadnienia wstępne	146
6.2. Uchwały podejmowane na podstawie art. 22 ust. 2 WłLokU	146

6.3. Uchwały podejmowane na podstawie art. 22 ust. 4 WłLokU	149
6.3.1. Zagadnienia wstępne	149
6.3.2. Uchwały nieistniejące a uchwały nieważne	153
6.3.3. Stosowanie art. 63 § 2 KC do uchwał podejmowanych na podstawie art. 22 ust. 4 WłLokU	166
7. Przegląd orzecznictwa	180
Rozdział 4. Rodzaje czynności prowadzących do przekształcenia, podziału i połączenia lokali	191
1. Zagadnienia wstępne	191
2. Przekształcenia lokali oddziałujące na nieruchomości wspólną oraz podstawa dokonywania związanych z tym czynności	193
2.1. Zagadnienia wstępne	193
2.2. Interpretacja art. 21 ust. 3 WłLokU	195
2.3. Zakres normowania art. 22 ust. 3 pkt 5 WłLokU	209
3. Podział i połączenie lokali oraz podstawa dokonywania związanych z tym czynności	228
3.1. Wyodrębnienie art. 22 ust. 4 WłLokU	228
3.2. Charakter podziału lub połączenia lokali	231
3.2.1. Zagadnienia wstępne	231
3.2.2. Podział lub połączenie <i>sensu stricto</i>	231
3.2.3. Przeniesienie części lokalu	236
4. Przegląd orzecznictwa	241
Rozdział 5. Dokonywanie czynności prawnych zmierzających do przekształcenia, podziału lub połączenia lokali	252
1. Nabycie lokalu powstałego z nadbudowy lub przebudowy przez wspólnotę mieszkaniową	252
2. Czynności jednostronne	260
3. Umowy	265
3.1. Zagadnienia wstępne	265
3.2. Umowy zawierane przy przekształceniach lokali dokonywanych w trybie art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5 WłLokU	272
3.3. Umowy zawierane przy podziale lub połączeniu lokali dokonywanych w trybie art. 22 ust. 4 WłLokU	273
3.4. Sposób zawierania umów związanych z podziałem lub połączeniem lokali	275
4. Elementy aktu notarialnego dokumentującego dokonywane czynności	280
4.1. Zagadnienia wstępne	280
4.2. Opis przedmiotu czynności	280
4.3. Oświadczenia stron	294

5. Składanie wniosków o wpis do księgi wieczystej	298
5.1. Zagadnienia wstępne	298
5.2. Składanie wniosków w przypadku przekształcenia lokali	299
5.3. Składanie wniosków w przypadku podziału lub połączenia lokali	301
5.4. Składanie wniosków w przypadku przeniesienia części lokalu	308
5.5. Podstawy wpisu do księgi wieczystej	309
5.5.1. Akt notarialny lub orzeczenie sądu	309
5.5.2. Zaświadczenie o samodzielności lokalu	311
5.5.3. Rzuty kondygnacji	313
5.5.4. Dokumenty z ewidencji gruntów	315
5.5.5. Uchwała właścicieli lokali	320
6. Przegląd orzecznictwa	321
Rozdział 6. Konsekwencje przekształcenia, podziału i połączenia lokali dla istniejących na nich obciążeń	328
1. Zagadnienia wstępne	328
2. Obciążenie lokalu hipoteką	329
2.1. Zagadnienia wstępne	329
2.2. Połączenie lokali	334
2.3. Podział lokali	340
2.4. Przyłączenie części innego lokalu	347
2.5. Przekształcenie lokalu poprzez przyłączenie części wspólnej	349
2.6. Wpływ czynności przekształcenia, podziału lub połączenia lokali na obciążenia innego lokalu, który nie jest przedmiotem czynności	349
3. Obciążenie lokalu służebnością lub użytkowaniem	355
3.1. Zagadnienia wstępne	355
3.2. Połączenie lokali	355
3.3. Podział lokalu	357
3.4. Przyłączenie części lokalu	361
4. Prawa i roszczenia	363
4.1. Połączenie lokali	363
4.2. Podział lokali	367
5. Prawa nieujawnione w księdze wieczystej	368
6. Zgoda uprawnionych z tytułu hipoteki oraz innych praw obciążających lokale	369
7. Zmiana treści ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego lokal	379
8. Porozumienie uprawnionych	383
8.1. Zagadnienia ogólne	383
8.2. Kolidzja praw	388

9. Działania sądu wieczystoksięgowego	394
10. Przegląd orzecznictwa	398

Część II. Wzory aktów notarialnych oraz uchwał wspólnot mieszkaniowych

1. Przyłączenie części nieruchomości wspólnej do lokalu wraz ze zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej	405
2. Połączenie lokali i przyłączenie części nieruchomości wspólnej do lokalu bez zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej	417
3. Połączenie lokali bez zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej	431
4. Oświadczenie o podziale lokalu obciążonego służebnością oraz hipoteką	440
5. Dział spadku przez podział lokalu oraz zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej	449
6. Podział i połączenie lokali jednego właściciela z umową wierzycieli	465
7. Połączenie lokali różnych właścicieli z hipoteką	475
8. Darowizna – przeniesienie części lokalu	485
9. Podział lokalu i sprzedaż	495
10. Podział lokalu oraz zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej – mała wspólnota	505
11. Protokół zebrania wspólnoty	516
12. Protokół zebrania wspólnoty – nienotarialny	521
13. Protokół zebrania wspólnoty – połączenie lokali w trybie art. 22 ust. 4 WłLokU powiązane ze zmianą udziałów pozostałych współwłaścicieli	523
Indeks	527

[Przejdź do księgarni →](#)



ksiegarnia.beck.pl