

**Przekształcenie, podział
i połączenie lokali.
Komentarz praktyczny
z orzecznictwem.
Wzory pism**
Wydanie 2.

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Przedmowa

Problematyka dotycząca przekształcenia lokali, ich podziału lub połączenia nie została do tej pory kompleksowo omówiona w literaturze. Pojawiające się na ten temat w różnych publikacjach zapatrywania dotyczą jednostkowych zagadnień, nie mają natomiast charakteru systemowego. Tymczasem w praktyce obrotu prawnego często można spotkać czynności polegające na modyfikacjach lokali pod względem ich powierzchni, kubatury, pomieszczeń, położenia itp. Zakres działań, jakie podejmują ich właściciele, jest bardzo szeroki. Niejednokrotnie wiążą się one z dołączaniem do istniejącego lokalu części wspólnych budynku (przekształcenie), odłączeniem fragmentu jednego lokalu i dołączaniem go do drugiego, podziałem lokalu czy też połączeniem dwóch lub więcej lokali. Ich przedmiotem mogą być nie tylko lokale wyodrębnione, lecz także samodzielne lokale należące do dotychczasowego właściciela. Nierzadko przedsięwzięcia te kumulują różnego rodzaju zmiany, np. połączenie kilku lokali z jednoczesnym przyłączeniem części nieruchomości wspólnej do lokalu powstałego z połączenia (przekształcenie kumulatywne). Nie idzie to jednak w parze z bardzo ubogimi w tym zakresie regulacjami ustawy o własności lokali, które dodatkowo wzbudzają wiele kontrowersji i wątpliwości. Wprawdzie praktyka prawnicza próbuje sobie radzić z różnorodnymi trudnościami powstającymi na tym tle, często jednak orzecznictwo sądów, w tym sądów wieczystoksięgowych, pozostaje w tyle za skomplikowanym i coraz bardziej dynamicznym obrotem prawnym.

Niniejsza pozycja stanowi zatem próbę uporządkowania związanych z tym zagadnień, przy uwzględnieniu dotychczasowego orzecznictwa oraz poglądów doktryny, jest jednocześnie opracowaniem praktycznym pozwalającym na rozstrzygnięcie najczęściej

pojawiających się problemów. Nie można było jednak uciec od zasygnalizowania podstawowych zagadnień o charakterze teoretyczno-prawnym, a także od oceny zapatrywań przyjętych przez judykaturę, w niektórych kwestiach – jak się okazuje – niekonsekwentnych lub nawet sprzecznych.

Realizacja powyższego celu wymagała przypomnienia specyfiki odrębnych lokali na tle innego rodzaju nieruchomości występujących w prawie cywilnym, a także wskazania regulacji będących podstawą prawną omawianych tu działań. Konieczne było także przybliżenie charakteru tych czynności, szczególnie w kontekście zasad zarządu nieruchomością wspólną, zarówno w małych, jak i dużych wspólnotach, procedury podejmowania uchwał, ich treści oraz formy. Dużo miejsca poświęcono również wzbudzającym spore wątpliwości zagadnieniom związanym z wpływem obciążeń lokali na możliwość podejmowania prezentowanych tu przedsięwzięć.

Niezbędnym komponentem była też propozycja klauzul, jakie mogą zostać wykorzystane, projekty konkretnych rozwiązań i wzory aktów notarialnych oraz uchwał wspólnot mieszkaniowych. Należy je traktować jako pewną pomoc i wskazówkę dotyczącą postępowania właścicieli oraz wspólnoty mieszkaniowej, określającą w szczególności podstawowe elementy podejmowanych czynności, nie zaś jako jedyny dopuszczalny sposób redagowania dokumentów. Wielość zagadnień, jakie mogą się pojawić w trakcie ich przygotowywania, nie pozwala bowiem na wyczerpujące skatalogowanie ogółu składowych ich treści. Mogą być one ponadto modyfikowane przy uwzględnieniu przyjętej przez notariuszy praktyki w sporządzaniu aktów notarialnych.

Kolejne wydanie niniejszej publikacji uzupełniono m.in. o dodatkowe rozważania dotyczące sposobu dokonywania czynności prawnych oraz o odwołania do najnowszego orzecznictwa potwierdzającego sporną do niedawna koncepcję zawierania w omawianych przypadkach umów zobowiązujących do przeniesienia własności. Poszerzono także zagadnienia związane z sądową wykładnią art. 21 ust. 3 WłLokU, wskazując na jej niefunkcjonalność.

Wypada też pamiętać, że sposób dokonywania omawianych czynności w różnych regionach kraju może być inny. Wynika to zarówno z niejedności poglądów doktryny, sprzeczności niektórych

orzeczeń, jak i z odmiennej praktyki notariuszy. Najwięcej rozbieżności odnotować można w postępowaniu konkretnych sądów wieczystoksięgowych. Są one efektem braku jednoznacznych regulacji ustawowych w tym zakresie. W związku z tym trzeba podkreślić, że niniejsza publikacja uwzględnia także moje własne stanowisko, poparte jednak działaniami, które znalazły aprobatę w orzecznictwie. Starałem się zaproponować pewne rozwiązania dla praktyki notarialnej i wieczystoksięgowej, mając nadzieję, że będą one stanowiły użyteczny przewodnik dla wszystkich, którzy dokonują omawianych tu czynności.

Słowa podziękowania niezmiennie należą się Panu dr. *Andrzejowi Janowi Szeredzie* za motywację do napisania tej książki oraz Pani red. *Wiolecie Beczek* za trudną pracę redakcyjną.

Piotr Skibiński

Przejdź do księgarni →

ksiegarnia.beck.pl