

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

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Spis treści

Przedmowa	IX
Wykaz skrótów	XIII
Wykaz literatury	XIX
Część I. Komentarz praktyczny z orzecznictwem	1
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	12
1.4. Nieruchomości lokalowe	19
2. Dopuszczalność dokonywania przekształcenia, podziału lub połączenia lokali	30
2.1. Zagadnienia wstępne	30
2.2. Podstawa prawna przekształcenia, podziału lub połączenia lokali	34
2.2.1. Uwagi wstępne	34
2.2.2. Artykuł 21 KWU	34
2.2.3. Paragraf 123 ZakłKsWTelR	45
2.2.4. Artykuł 22 ust. 4 zd. 1 oraz art. 22 ust. 2 i 3 pkt 4, 5, 5a, 6a WłLokU	46
3. Przegląd orzecznictwa	47
Rozdział 2. Przekształcenie, podział i połączenie lokali a zarząd nieruchomością wspólną	57
1. Zagadnienia wstępne	57
2. Zarząd nieruchomością wspólną	59
2.1. Pojęcie zarządu	59
2.2. Czynności zwykłego zarządu i przekraczające zakres zwykłego zarządu	61

3. Przekształcenie, podział i połączenie lokali w „małych” wspólnotach	69
3.1. Kryterium podziału wspólnot	69
3.2. Podstawy działania właścicieli w małych wspólnotach	76
3.2.1. Znaczenie art. 19 WłLokU	76
3.2.2. Czynności przekształceniowe stanowiące czynności zarządu	83
3.2.3. Podział i połączenie niestanowiące czynności zarządu	92
4. Przegląd orzecznictwa	98
Rozdział 3. Uchwała właścicieli lokali jako podstawa przekształcenia, podziału i połączenia lokali	108
1. Cel podejmowania uchwał wyrażających zgodę	108
1.1. Zagadnienia wstępne	108
1.2. Uchwały podejmowane na podstawie art. 22 ust. 2 WłLokU	109
1.3. Uchwały podejmowane na podstawie art. 22 ust. 4 WłLokU	110
1.4. Uchwały podejmowane na podstawie art. 22 ust. 2 i 3 oraz art. 22 ust. 4 WłLokU	115
1.5. Zgoda w małych wspólnotach	115
2. Uchwały wyrażające zgodę	116
2.1. Zakres treściowy uchwał	116
2.2. Elementy uchwały	122
3. Uchwała udzielająca pełnomocnictwa	129
3.1. Zagadnienia ogólne	129
3.2. Rodzaje czynności przekształceniowych lub związanych z podziałem albo połączeniem lokali wymagających pełnomocnictwa	132
3.3. Podmiot upoważniony na podstawie uchwały wspólnoty ...	134
4. Sposób podejmowania uchwał wyrażających zgodę i udzielających pełnomocnictwa	149
4.1. Jedna uchwała a kilka uchwał	149
4.2. Uchwała jednomyślna czy większościowa	151
5. Skutki dokonania czynności prawnej bez zgody właścicieli lokali lub bez pełnomocnictwa	158
5.1. Uwagi wstępne	158
5.2. Czynności prawne podejmowane na podstawie art. 22 ust. 2 WłLokU	158
5.3. Czynności prawne podejmowane na podstawie art. 22 ust. 4 WłLokU	161
6. Forma uchwały właścicieli lokali	165
6.1. Zagadnienia wstępne	165

6.2. Uchwały podejmowane na podstawie art. 22 ust. 2 WłLokU	166
6.3. Uchwały podejmowane na podstawie art. 22 ust. 4 WłLokU	169
6.3.1. Zagadnienia wstępne	169
6.3.2. Uchwały nieistniejące i uchwały nieważne	173
6.3.3. Stosowanie art. 63 § 2 KC do uchwał podejmowanych na podstawie art. 22 ust. 4 WłLokU	187
7. Przegląd orzecznictwa	202
Rozdział 4. Rodzaje czynności prowadzących do przekształcenia, podziału i połączenia lokali i ich charakter	213
1. Zagadnienia wstępne	213
2. Przekształcenia lokali oddziałujące na nieruchomości wspólną	217
2.1. Zagadnienia wstępne	217
2.2. Interpretacja art. 21 ust. 3 WłLokU	220
2.3. Zakres normowania art. 22 ust. 3 pkt 5 WłLokU	237
2.4. Przekształcenie obejmujące wszystkie lokale	251
2.5. Artykuł 22 ust. 3 pkt 6a WłLokU	253
2.6. Zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej a art. 3 ust. 7 WłLokU	254
3. Podział i połączenie lokali	261
3.1. Wyodrębnienie art. 22 ust. 4 WłLokU	261
3.2. Charakter podziału lub połączenia lokali	264
3.2.1. Zagadnienia wstępne	264
3.2.2. Podział lub połączenie <i>sensu stricto</i>	265
3.2.3. Przeniesienie części lokalu	273
3.2.4. Podział lokalu niewyodrębnionego lub połączenie lokali niewyodrębnionych należących do dotychczasowego właściciela	277
4. Przegląd orzecznictwa	284
Rozdział 5. Dokonywanie czynności prawnych zmierzających do przekształcenia, podziału lub połączenia lokali	296
1. Nabycie lokalu powstałego z nadbudowy lub przebudowy przez wspólnotę mieszkaniową.	296
2. Czynności jednostronne	306
3. Umowy	311
3.1. Zagadnienia wstępne	311
3.2. Umowy zawierane przy przekształceniach lokali	322
3.3. Umowy zawierane przy podziale lub połączeniu lokali	329
4. Elementy aktu notarialnego dokumentującego dokonywane czynności	340
5. Składanie wniosków o wpis do księgi wieczystej	350

5.1. Zagadnienia wstępne	350
5.2. Składanie wniosków w przypadku przekształcenia lokali	351
5.2.1. Przekształcenie wyodrębnionego lokalu	351
5.2.2. Przekształcenie złożonej nieruchomości lokalowej ...	356
5.3. Składanie wniosków w przypadku podziału lub połączenia lokali	357
5.4. Składanie wniosków w przypadku przeniesienia części lokalu	370
5.5. Składanie wniosków w przypadku przekształcenia kumulatywnego	372
5.6. Podstawy wpisu do księgi wieczystej	373
5.6.1. Akt notarialny lub orzeczenie sądu	373
5.6.2. Zaświadczenie o samodzielności lokalu	374
5.6.3. Rzuty kondygnacji	378
5.6.4. Dokumenty z ewidencji gruntów	381
5.6.5. Uchwała właścicieli lokali	388
6. Przegląd orzecznictwa	388
Rozdział 6. Konsekwencje przekształcenia, podziału i połączenia lokali dla istniejących na nich obciążeń	396
1. Zagadnienia wstępne	396
2. Obciążenie lokalu hipoteką	397
2.1. Zagadnienia wstępne	397
2.2. Połączenie lokali	405
2.3. Podział lokali	410
2.4. Przyłączenie części innego lokalu	417
2.5. Przekształcenie lokalu	419
2.6. Wpływ czynności przekształcenia, podziału lub połączenia lokali na hipotekę obciążającą lokal, który nie jest przedmiotem czynności	422
3. Obciążenie lokalu służebnością lub użytkowaniem	427
3.1. Zagadnienia wstępne	427
3.2. Połączenie lokali	428
3.3. Podział lokalu	429
3.4. Przyłączenie części lokalu	435
3.5. Przekształcenie lokalu	437
4. Prawa i roszczenia ujawnione w księdze wieczystej	442
4.1. Połączenie lokali	442
4.2. Podział lokali	447
5. Prawa i roszczenia nieujawnione w księdze wieczystej	448
6. Zgoda uprawnionych z tytułu hipoteki oraz innych praw obciążających lokale	449
6.1. Zagadnienia wstępne	449

6.2. Przekształcenie, podział lub połączenie lokalu a zmiana treści ograniczonego prawa rzeczowego	450
6.3. Zgoda wierzyciela hipotecznego	455
6.4. Zgoda uprawnionego z tytułu ograniczonych praw rzeczowych lub obligacyjnych	459
7. Zmiana treści ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego lokal	461
8. Porozumienie uprawnionych	466
8.1. Zagadnienia ogólne	466
8.2. Kolidzja praw	471
9. Działania sądu wieczystoksięgowego	477
10. Przegląd orzecznictwa	481

Część II. Wzory aktów notarialnych oraz uchwał wspólnot

mieszkaniowych	487
1. Przyłączenie części nieruchomości wspólnej do lokalu wraz ze zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej	489
2. Połączenie lokali i przyłączenie części nieruchomości wspólnej do lokalu bez zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej	501
3. Połączenie lokali bez zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej	515
4. Oświadczenie o podziale lokalu obciążonego służebnością oraz hipoteką	524
5. Dział spadku przez podział lokalu oraz zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej	533
6. Podział i połączenie lokali jednego właściciela z umową wierzycieli	548
7. Połączenie lokali różnych właścicieli z hipoteką	558
8. Darowizna – przeniesienie części lokalu	568
9. Podział lokalu i sprzedaż	578
10. Podział lokalu oraz zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej – mała wspólnota	587
11. Protokół zebrania wspólnoty	598
12. Uchwała właścicieli lokali	603
13. Protokół zebrania wspólnoty – połączenie lokali w trybie art. 22 ust. 4 WłLokU powiązane ze zmianą udziałów pozostałych współwłaścicieli	605

[Przejdź do księgarni →](#)

ksiegarnia.beck.pl