

Streszczenie

Przedmiotem rozprawy jest analiza instytucji odrębnej własności lokalu w aspekcie jej powstania i ustania, zwłaszcza w kontekście dokonanych w ostatnich latach nowelizacji ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048), jak również braku w jej obrębie unormowań odnoszących się do wygaśnięcia i zniesienia tej własności.

Celem rozprawy jest identyfikacja oraz zbadanie ogólnych przesłanek powstania odrębnej własności lokalu, z uwzględnieniem nowych unormowań, w tym odnoszących się do wymogów planistycznych oraz prawnobudowlanych, określenie zdarzeń prawnych prowadzących do powstania tej własności ze szczególnym uwzględnieniem jej ustanowienia, jak również zbadanie zdarzeń prawnych rozpoznanych w orzecznictwie i doktrynie jako prowadzące do ustania własności lokalu oraz ocena ich skutków.

W rozdziale I przedstawiono rozwój instytucji odrębnej własności lokalu, poczynając od czasów antycznych, po współczesne.

Rozdział II obejmuje analizę konstrukcji prawnorzeczowej odrębnej własności lokalu z uwzględnieniem zasadniczych w tym zakresie modeli, tj. własności wraz z serwitutami, monistycznego oraz dualistycznego.

W rozdziale III dokonano analizy rozwiązań normatywnych w obszarze szeroko pojętej własności lokali, występujących w systemach prawnych Niemiec, Holandii, Szkocji oraz Finlandii.

Rozdział IV rozprawy poświęcony jest analizie zasadniczych przesłanek powstania odrębnej własności lokalu. Wyróżniono tu przesłankę prawnorzeczową, tj. przysługiwanie prawa do gruntu podmiotowi ustanawiającemu tę własność, przesłankę samodzielności lokalu, nowe przesłanki wprowadzone do ustawy o własności lokali ostatnimi nowelizacjami, tj. planistyczną i prawnobudowlaną oraz przesłankę ilościową odnoszącą się do limitu lokali w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, przesłankę proceduralną w postaci zaświadczenia starosty oraz przesłankę wieczystoksięgową.

W rozdziale V rozprawy omówiono zdarzenia prawne, prowadzące do powstania odrębnej własności lokalu, koncentrując się na tych, które prowadzą do jej ustanowienia, tj. umowy w tym przedmiocie, jednostronnej czynności właściciela nieruchomości wyjściowej oraz orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości. Omówiono także powództwo o stwierdzenie nieważności ustanowienia własności lokalu. Analizie poddano inne zdarzenia prawne rozważane jako mogące prowadzić do powstania własności lokalu. W rozdziale tym omówiono także dwa zagadnienia związane z powstaniem własności lokalu, a mianowicie skutki ustanowienia tej własności przez podmiot publicznoprawny wraz z oddaniem ułamkowej części gruntu w użytkowanie wieczyste oraz kwestię własności lokali niewyodrębnionych w tzw. budynkach dekretowych.

Rozdział VI rozprawy poświęcony jest zagadnieniu ustania odrębnej własności lokali. Obejmuje on analizę zdarzeń prawnych, z którymi wiąże się ten skutek a to: zniszczeniem budynku lub jego części, oświadczeniem woli właścicieli lokali, połączeniem i podziałem lokali oraz zniesieniem współwłasności nieruchomości podlegającej reżymowi u.w.l.

Rozprawę zamyka podsumowanie.

Słowa kluczowe:

lokal, własność lokalu, wspólnota mieszkaniowa

Abstract

The subject of the dissertation is the analysis of the institution of apartment ownership in terms of its creation and termination, especially in the context of the recent amendments to the Act of June 24, 1994 on apartments ownership (Journal of Laws of 2021, item 1048), as well as in the context of the lack of regulations relating to the expiration and cessation of apartment ownership.

The main focus of the dissertation is to identify and examine the general premises for the creation of apartment ownership, taking into account new regulations, including those relating to planning and construction law requirements and to determine the legal events leading to the creation of this property, with particular emphasis on its establishment, as well as to examine the legal events identified in the jurisprudence and scholarship as leading to termination of apartment ownership.

Chapter I presents the development of the institution of apartment ownership, from ancient times to the present day.

Chapter II contains the analysis of the legal structure of apartment ownership, including fundamental models in this respect, i.e. ownership with servitudes, monistic and dualistic.

Chapter III examines the legal concepts in the area of broadly understood apartment ownership, occurring in the legal systems of Germany, the Netherlands, Scotland and Finland.

Chapter IV of the dissertation analyzes the basic premises for the creation of separate apartment ownership. A legal premise has been distinguished here, i.e. the right to the land property of the entity creating apartment ownership, the premise of the apartment separation, new premises introduced to the Act on the ownership of premises with the latest amendments, i.e. planning and construction law premises, and a quantitative premise relating to the limit of apartments in single-family residential buildings, as well as a procedural premise in the form of a district's prefect certificate and a land and mortgage register requirements.

Chapter V of the dissertation discusses the legal events leading to the creation of separate apartment ownership, focusing on those that lead to its establishment, i.e. contract in this subject, unilateral act by the owner of the original property and a court decision abolishing the joint ownership of the property. The action for annulment of the establishment of the ownership of the premises is also discussed. Other legal events considered as likely to lead to creation of apartment ownership are also analyzed. This chapter also discusses two issues related to the creation of apartment ownership, namely the effects of establishing this ownership by a public entity together with giving a fractional part of the land to perpetual usufruct and the issue of ownership of unseparated apartments in the so-called Warsaw decree buildings.

Chapter VI of the dissertation pertains the issue of the cessation of separate apartment ownership. It includes an analysis of the legal events associated with this effect, namely: the destruction of the building or its part, the declaration of will of the owners of apartments, the merger and division of apartments, and the abolition of co-ownership of real estate governed by the act on apartments ownership.

The dissertation ends with a summary.

Keywords:

apartment, apartment ownership, housing association