

Podział wspólnoty mieszkaniowej

Przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali dopuszczają możliwość podziału istniejącej wspólnoty mieszkaniowej i wyodrębniania co najmniej dwóch mniejszych i zarazem oddzielnych wspólnot, do którego dojść może w razie podziału nieruchomości wspólnej.

Podział nieruchomości wspólnej – zagadnienia podstawowe

W art. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: u.w.l.)¹ dopuszczona została możliwość oraz przewidziane zostały zasady podziału nieruchomości wspólnej, co stanowi wyjątek od ustawowego zakazu znoszenia współwłasności nieruchomości wspólnej (tj. współwłasności przymusowej), tak długo, jak długo trwa odrębna własność lokali. Zgodnie bowiem z art. 3 ust. 1 u.w.l., nieruchomość wspólna objęta jest przymusową współwłasnością właścicieli lokali, gdyż udział w niej jest prawem związanym z własnością lokalu i tak długo, jak trwa odrębna własność lokali, nie można znieść współwłasności nieruchomości wspólnej.

Przepis art. 5 u.w.l. reguluje jednocześnie dwie sytuacje. Przy czym dla możliwości podziału istniejącej wspólnoty mieszkaniowej i wyodrębniania z niej co najmniej dwóch oddzielnych wspólnot, znaczenie ma regulacja zawarta w art. 5 ust. 1 u.w.l.

► WAŻNE!

W sytuacji gdy na nieruchomości gruntowej jest położony więcej niż jeden budynek, a przynajmniej w jednym z nich wyodrębniono własność lokalu, współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości polegającego na wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości dwóch lub więcej działek budowlanych.

Powołany przepis przewiduje bowiem, iż w sytuacji, gdy na nieruchomości gruntowej jest położony więcej niż jeden budynek, a przynajmniej w jednym z nich wyodrębniono własność lokalu, współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości polegającego na wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości dwóch lub więcej działek budowlanych. Jak wynika z powyższego – regulacja dotyczy tylko tych przypadków, gdy na nieruchomości gruntowej jest położony więcej niż jeden budynek, a przynajmniej w jednym powstała wspólnota mieszkaniowa w rozumieniu art. 6 u.w.l. Warto przypomnieć, że – w większości przypadków – wspólnota

mieszkaniowa powstaje z mocy prawa z chwilą przeniesienia przez dotychczasowego właściciela nieruchomości na osobę trzecią prawa własności pierwszego z lokali, gdyż z tą chwilą dochodzi do powstania współwłasności nieruchomości wspólnej². Wspólnota mieszkaniowa nie powstanie jedynie w razie ustanowienia odrębnej własności lokalu lub lokali przez właściciela nieruchomości wyjściowej dla siebie, tj. na podstawie art. 10 u.w.l. W takim przypadku wspólnota powstanie dopiero z chwilą zbycia na rzecz innej osoby chociaż jednego wyodrębnionego lokalu lub ustanowienia na jej rzecz własności lokalu dotychczas niewyodrębnionego.

► WAŻNE!

Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa z chwilą przeniesienia przez dotychczasowego właściciela nieruchomości na osobę trzecią prawa własności pierwszego z lokali, gdyż z tą chwilą dochodzi do powstania współwłasności nieruchomości wspólnej.

W ramach omawianego podziału wskazuje się z kolei na możliwość wystąpienia dwóch odrębnych przypadków, a mianowicie:

- gdy na nieruchomości wspólnej usytuowano kilka budynków (więcej niż jeden), lecz lokale wyodrębniono tylko w jednym budynku, lub
- gdy w położonych kilku budynkach na nieruchomości wspólnej, wyodrębniono lokale w tych kilku budynkach.

W następstwie drugiego – z wymienionych wyżej – podziałów dojdzie właśnie do podziału wspólnoty dotychczasowej i powstania kilku mniejszych wspólnot mieszkaniowych. Podział wspólnoty jest bowiem nieuchronną konsekwencją podziału nieruchomości wspólnej.

Podział nieruchomości wspólnej w trybie art. 5 ust. 2 u.w.l.

Przepis art. 5 ust. 2 u.w.l., przewidujący wyjątek od ustawowego zakazu podziału nieruchomości wspólnej w czasie, gdy trwa odrębna własność lokali, wprowadzo-

ny został dopiero w wyniku nowelizacji przepisów u.w.l. w 2000 r. W uzasadnieniu uchwalonej zmiany wyjaśniono, iż konieczność uzupełnienia art. 5 u.w.l. o nowy ust. 2 wynikała z tego, że w dotychczasowej regulacji brak było przepisu pozwalającego na podział nieruchomości zabudowanej więcej niż jednym budynkiem, a takie sytuacje występowały w praktyce.

Powołany przepis w jego pierwotnym brzmieniu dotyczył jedynie nieruchomości zabudowanych więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym. Aktualnie regulacja ta zezwala na dokonanie podziału tej nieruchomości. Dla właściwego stosowania art. 5 ust. 2 u.w.l. konieczne jest ustalenie zakresu znaczeniowego pojęcia **działki budowlanej**, które nie zostało jednak zdefiniowane w u.w.l. Z pomocą przychodzą tu jednak przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.³). Zgodnie z art. 4 pkt 3a u.g.n., pod pojęciem tym należy rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.

Jak wskazano już na wstępie, w ramach podziału nieruchomości uregulowanego w art. 5 ust. 2 u.w.l., wyróżnia się obecnie **dwa warianty**, tj.:

- ▶ wariant związany z usytuowaniem na nieruchomości wspólnej kilku budynków (więcej niż jednego), gdzie lokale wyodrębniono tylko w jednym budynku,
- ▶ wariant związany z wyodrębnieniem lokali w kilku budynkach (w każdym z nich) położonych na nieruchomości wspólnej, a więc zmierzający do podziału dotychczasowej wspólnoty mieszkaniowej i powstaniu kilku mniejszych wspólnot.

W pierwszym wariantcie skutkiem podziału nieruchomości gruntowej zabudowanej kilkoma budynkami, w których ustanowiono odrębną własność lokali, będzie jednocześnie zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej związana z własnością poszczególnych lokali. Powyższy skutek wynika bowiem z art. 3 ust. 5 u.w.l., który mówi, że jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Na skutek dokonanego podziału

każda wydzielona nieruchomość będzie więc zabudowana jednym budynkiem, a tym samym zmieni się powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, gdyż ulegnie ona zmniejszeniu. W konsekwencji zmniejszy się mianownik ułamka określającego udział właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej związany z określoną nieruchomością lokalową.

► UWAGA!

Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

W drugim wariantcie konsekwencją zastosowania regulacji zawartej w art. 5 ust. 2 u.w.l. i wyodrębnienia lokali w kilku budynkach (tj. w każdym z nich) położonych na nieruchomości wspólnej będzie podział dotychczasowej wspólnoty mieszkaniowej i powstanie kilku, zarazem mniejszych – i odrębnych od siebie – wspólnot. Podział wspólnoty jest bowiem w tym przypadku skutkiem podziału nieruchomości wspólnej, co w istocie jest równoznaczne ze zniesieniem współwłasności tejże nieruchomości. Warto pamiętać, że nieruchomości powstałe po podziale będą jednocześnie mogły być przedmiotem współwłasności tylko tych właścicieli lokali, których lokale wyodrębniono w budynkach znajdujących się na tych nieruchomościach.

Jak podkreśla się to w doktrynie⁴ – zasadniczym kryterium dopuszczalności przeprowadzenia podziału, o którym mowa w art. 5 ust. 2 u.w.l., jest powstanie w jego wyniku co najmniej dwóch działek spełniających wymogi działki budowlanej.

Warto zwrócić uwagę, iż zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, możliwe jest również dokonanie podziału pojedynczego budynku, w którym są wyodrębnione lokale, płaszczyzną pionową w ten sposób, że powstaną dwie nieruchomości gruntowe, każda zabudowana budynkiem, w którym są wyodrębnione lokale. W takim przypadku powstaną także dwie wspólnoty mieszkaniowe. Podział taki możliwy będzie jednak tylko wtedy, gdy istnieje bądź zostanie wykonana ściana dzieląca budynek na dwie niezależne części⁵. Podział fizyczny jednego budynku jest, co do zasady, możliwy⁶.

Stosowanie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami

Zgodnie z art. 5 ust. 3 u.w.l., przy dokonywaniu podziałów nieruchomości wspólnej, zarówno w trybie art. 5 ust. 1, jak i ust. 2 u.w.l., zastosowanie znajdują przepisy u.g.n., tj. art. 92 i następne.

Stosownie do art. 93 ust. 1 u.g.n. podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Plan ten określa m.in. przeznaczenie terenu, na którym znajduje się grunt należący do nieruchomości wspólnej, minimalną powierzchnię działek budowlanych, sposób zagospodarowania wydzielonych z nieruchomości wspólnej działek, jak też kategorię dróg, linii zabudowy, czy w końcu istniejące w tym zakresie ograniczenia. W orzecznictwie można z kolei spotkać się ze stanowiskiem, zgodnie z którym nieruchomość wspólna musi obejmować grunt pod budynkiem oraz grunt niezbędny do racjonalnego korzystania z budynku, a także musi mieć również zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 93 ust. 3 u.g.n.⁷

Jak mówi art. 93 ust. 2 u.g.n., zgodność z ustaleniami planu dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Z kolei, stosownie do ww. zapisu, podział nieruchomości nie jest jednak dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielienia działki gruntu nie będą miały dostępu do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Nie ustanawia się jednakże służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

► UWAGA!

Za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem.

W razie braku planu miejscowego, do którego odnosi się art. 93 ust. 1 u.g.n. – jeżeli nieruchomość jest położo-

na na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu – stosuje się z kolei przepisy art. 94 u.g.n., tj. podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli:

- nie jest on sprzeczny z przepisami odrębnymi. Przesłanka ta odnosi się zatem do wszelkich przepisów obowiązującego prawa;
- albo
- jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wskazanie przez ustawodawcę decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy przy tym odnieść do jej dwóch rodzajów, określonych w art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁸, w myśl którego w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym: lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, natomiast sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W doktrynie wskazuje się, iż przesłanki dopuszczalności podziału nieruchomości, wymienione przez ustawodawcę w art. 94 ust. 1 u.g.n. należy interpretować w ten sposób, iż nawet w sytuacji, gdy decyzja o warunkach zabudowy została wydana, nie musi być ona podstawą dokonywania oceny dopuszczalności podziału nieruchomości, jeżeli podział ten nie pozostawałby w sprzeczności z przepisami odrębnymi. Alternatywność stosowania podstaw oceny dopuszczalności podziału nieruchomości, określona w art. 94 ust. 1 u.g.n., oznacza bowiem, że oceny tej należy dokonywać zawsze przez pryzmat tej podstawy, według której podział nieruchomości będzie możliwy, o ile oczywiście druga z podstaw dokonywanej oceny wykluczy dopuszczalność dokonania podziału nieruchomości we wnioskowanym kształcie.

► UWAGA!

Nawet w sytuacji, gdy decyzja o warunkach zabudowy została wydana, nie musi być ona podstawą dokonywania oceny dopuszczalności podziału nieruchomości, jeżeli podział ten nie pozostawałby w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

Jak wyjaśnia się w doktrynie, ustawowym kryterium dopuszczalności podziału nieruchomości jest możliwość zagospodarowania proponowanych

do wydzielenia działek gruntu. Jeżeli jest ona określona w planie miejscowym albo w jednym z dwóch rodzajów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, to znaczy, że ocena zgodności proponowanego podziału nieruchomości z tymi dokumentami planistycznymi odnosi się właśnie do tego, co wynika z tych dokumentów dla przeznaczenia dzielonej nieruchomości oraz jej sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy, aby zatwierdzenie podziału nieruchomości nie zniweczyło określonych w tych dokumentach możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu, zwłaszcza w przypadku gdy działki te zostaną zbyte na odrębną własność. Ewidencyjny podział nieruchomości dokonywany jest zatem w taki sposób, aby wydzielone działki gruntu odpowiadały kryteriom zagospodarowania określonym w jednym z dwóch rodzajów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Taki pogląd potwierdził również NSA w wyroku z dnia 8 grudnia 2004 r.⁹, wskazując, że [...] *organ zatwierdzający podział nieruchomości jest związany liniami rozgraniczającymi teren określonymi w decyzji o ustaleniu lokalizacji w tym wypadku ulicy. Oznacza to, że linia rozgraniczająca jest jednocześnie granicą nowo utworzonych działek; żaden przepis u.g.n. ani rozporządzenia Rady Ministrów z 17 lutego 1998 r. w sprawie trybu dokonywania podziałów nieruchomości oraz sposobu sporządzania i rodzaju dokumentów wymaganych w tym postępowaniu (Dz. U. z 1998 r. Nr 25, poz. 130, akt uchylony) nie upoważnia organu zatwierdzającego podział nieruchomości do weryfikowania linii rozgraniczającej teren pod ulicę.*

→ UWAGA!

Ustawowym kryterium dopuszczalności podziału nieruchomości jest więc możliwość zagospodarowania proponowanych do wydzielenia działek gruntu.

Uwarunkowanie dopuszczalności dokonania podziału nieruchomości kryteriami określonymi w art. 94 ust. 1 u.g.n. oznacza więc, iż wynik tego podziału, tj. konfiguracja i wielkość wydzielonych działek gruntu, powinien zapewniać możliwość ich zagospodarowania. Wyznacznikiem oceny zgodności proponowanego podziału nieruchomości z warunkami zawartymi w tej decyzji są w istocie ustalenia dotyczące możliwości zagospodarowania terenu, co odnosi się zatem do proponowanych do wydzielenia działek gruntu jako efektu zatwierdzenia podziału. Konfiguracja i położenie działek gruntu wydzielonych w ramach podziału nie może więc niweczyć ustaleń decyzji o warunkach zabudowy

i zagospodarowania terenu, dlatego wydzielane działki powinny przybrać taką konfigurację, która umożliwi zrealizowanie zamierzenia, którego lokalizację określono w powołanej decyzji.

→ UWAGA!

Konfiguracja i położenie działek gruntu wydzielonych w ramach podziału nie może niweczyć ustaleń decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, dlatego wydzielane działki powinny przybrać taką konfigurację, która umożliwi zrealizowanie zamierzenia, którego lokalizację określono w powołanej decyzji.

Stosownie do art. 95 u.g.n. – niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości będzie i tak mógł nastąpić w celu:

- ▶ zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków;
- ▶ wydzielenia działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze;
- ▶ wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa;
- ▶ realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów u.g.n. lub z odrębnych ustaw;
- ▶ realizacji przepisów dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów;
- ▶ realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych;
- ▶ wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej;
- ▶ wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej;
- ▶ wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego albo decyzją o ustaleniu

lokalizacji inwestycji w zakresie CPK w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;

- ▶ wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych;
- ▶ wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego;
- ▶ wydzielenia działek gruntu na terenach zamkniętych.

Funkcjonalna wykładnia art. 94 u.g.n. w zw. z art. 95 u.g.n. nakazuje przyjąć, iż podział nieruchomości dla celów określonych w art. 95 u.g.n. jest dopuszczalny niezależnie od tego, czy obszar obejmujący dzieloną nieruchomość został objęty procedurą sporządzenia planu miejscowego, jak również niezależnie od tego, czy obszar ten jest objęty prawnym obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego.

→ UWAGA!

Odrębność regulacji prawnych dotyczących każdego z celów wymienionych w art. 95 u.g.n. determinuje dopuszczalność wydzielenia działki gruntu o takiej konfiguracji i wielkości, która będzie spełnieniem celu wymienionego w tym przepisie.

Jak wyjaśnia się w doktrynie, odrębność regulacji prawnych dotyczących każdego z celów wymienionych w art. 95 u.g.n. determinuje dopuszczalność wydzielenia działki gruntu o takiej konfiguracji i wielkości, która będzie spełnieniem celu wymienionego w tym przepisie. Chodzi więc o to, iż wyłączenie związania ustaleniami planu miejscowego i decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest skutkiem określenia kryteriów podziału nieruchomości poza tymi dokumentami planistycznymi, w tych podstawach prawnych, które normują cele określone w art. 95 u.g.n. Określenie celów podziału nieruchomości w art. 95 u.g.n. oznacza z kolei, iż podział ten może służyć tylko wskazanym celom, co wyklucza dokonywanie w jego ramach wydzielenia działek gruntu także na inne cele. Nie można zatem w ramach procedury służącej wydzielaniu działek gruntu dla celów określonych w art. 95 u.g.n. przy okazji dokonywać wydzielenia dodatkowych działek gruntu, które nie służą celom określonym w powołanym przepisie, a są wydzielane dla uniknięcia prowadzenia kolejnego postępowania podziałowego w celu wydzielenia tych właśnie działek. Należy jednak pamiętać, iż w wielu przypad-

kach skutkiem podziału dokonywanego w okolicznościach określonych w art. 95 u.g.n. będzie wydzielenie nie tylko działki lub działek gruntu służących celom określonym w powołanym przepisie, ale wydzielenie także tzw. pozostałej części obszaru dzielonej nieruchomości. W takim przypadku ta pozostała część nieruchomości nie musi już jednak spełniać warunków określonych w art. 95 u.g.n.

Sam podział nieruchomości dokonywany jest na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, zatwierdzającej ten podział. Decyzja ta stanowi zarazem – stosownie do art. 96 ust. 4 u.g.n. – podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości.

W orzecznictwie zwraca się jednak uwagę, iż odesłanie do u.g.n. nie oznacza jednoczesnego wyłączenia stosowania przepisów u.w.l. W pierwszej kolejności zastosowanie znajdą zatem właśnie przepisy u.w.l. (np. w zakresie zasad uchwalania podziału nieruchomości wspólnej), natomiast odesłanie do u.g.n. dotyczy tylko technicznego sposobu podziału nieruchomości celem zniesienia jej współwłasności (mając przykładowo na uwadze dostęp do drogi publicznej, ewentualne służebności czy samodzielność lokali). Podział ten odbywa się według obowiązujących przepisów u.w.l.¹⁰

Agnieszka Żelazna

Radca prawny, LexCertus Kancelaria Radcy Prawnego
Agnieszka Żelazna
zelazna@lexcertus.pl

Przypisy:

- ¹ T.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 ze zm.
- ² *Vide*: uchw. Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2005 r., sygn. akt: III CZP 33/05.
- ³ T.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.
- ⁴ red. dr hab. K. Osajda, *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, Warszawa 2019.
- ⁵ *Vide*: uchw. Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r., sygn. akt: III CZP 12/69.
- ⁶ *Vide*: uchw. Sądu Najwyższego z dnia 1 lipca 2006 r., sygn. akt: III CZP 53/06.
- ⁷ *Vide*: wyrok WSA w Warszawie z dnia 6 listopada 2009 r., sygn. akt: I SA/Wa 1008/09.
- ⁸ T.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.
- ⁹ Sygn. akt: OSK 854/04.
- ¹⁰ *Vide*: wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 30 maja 2019 r., sygn. akt: IX Ca 1440/18.