

## Podstawowe pojęcia i definicje

■ **Budowla** to każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury (np. budowle liniowe to linie kolejowe, drogi, mosty czy sieci uzbrojenia terenu, a budowle kubaturowe to bunkry, silosy czy budowle ziemne).

■ **Budynek** to obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz mający fundamenty i dach.

■ **Budynek mieszkalny** to budynek przeznaczony do celów mieszkalnych. Składa się z pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, które razem tworzą mieszkanie. Oprócz mieszkań w budynku mogą znajdować się pomieszczenia techniczne i gospodarcze. Budynki mieszkalne dzielimy na: wielorodzinne (budynki zawierające więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków), jednorodzinne (wolno stojące, bliźniacze, szeregowe, atrialne, w tym budynki zawierające nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków) lub w zabudowie zagrodowej.

■ **Budynek użyteczności publicznej** to budynek służący celom administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, nauki, kultu religijnego, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, obsługi pasażerów i inny budynek ogólnodostępny, przeznaczony do wykonania podobnych funkcji.

■ **Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu** to decyzja administracyjna wójta, burmistrza lub prezydenta miasta wydana na wniosek zainteresowanego. Określa ona: rodzaj inwestycji, warunki wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeśli dla danego terenu plan został uchwalony, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów szczegółowych, warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich, linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone na mapie w stosownej skali, okres ważności decyzji.

■ **Dokumentacja geodezyjna i kartograficzna do celów prawnych** to mapy, rejestry, protokoły, szkice, wyrysy, odpisy, wypisy i inne dokumenty, które ze względu na treść i urzędowe klauzule umożliwiają dokonywanie czynności w postępowaniu sądowym, administracyjnym lub przed notariuszem.

Przekształcenie prawa do lokalu spółdzielczego w

# Od regulacji prawnego do p

MARIAN KOWALCZYK, NARCYZ MALINOWSKI

**Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zobowiązuje je do wystąpienia z wnioskiem do właściwego organu w sprawie scalania lub podziału nieruchomości oraz podjęcia czynności związanych z rozgraniczeniem i połączeniem nieruchomości, a także ewidencją gruntów i budynków.**

## Regulowanie stanu prawnego nieruchomości spółdzielni mieszkaniowych

**S**półdzielnia jest zobowiązana do podjęcia działań związanych z identyfikacją swojego majątku, a w nim części mającej pozostać majątkiem spółdzielni oraz części przeznaczonej do ustanawiania odrębnej własności lokali. Aby tego dokonać, musi mieć uregulowany stan prawny nieruchomości, posiadać tytuł własności lub użytkowania wieczystego do gruntów. Podstawowym sposobem regulowania stanu prawnego jest zawarcie przez spółdzielnię umowy przenoszącej własność nieruchomości lub ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego. Może to być umowa sprzedaży (za określoną kwotę), zamiany (z dopłatą lub bez) bądź darowizny. Przedmiotem umowy mogą być nieruchomości zabudowane lub niezabudowane. W przypadku braku zgodnej woli stron do zawarcia umowy spółdzielnia ma możliwość uregulowania stanu prawnego nieruchomości w drodze zgłoszonego roszczenia (o własność lub prawo użytkowania wieczystego gruntów określonego w art. 35 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – uosm), jeżeli spółdzielnia wykaże się spełnieniem wszystkich warunków prawnie zdefiniowanych do jego zgłoszenia.

Spółdzielnia może żądać (jest to roszczenie), aby właściciel zajętej przez spółdzielnię działki przeniósł na nią jej własność. W przypadku braku zgody właściciela dopuszczalność domagania się przez spółdzielnię uzyskania prawa własności podlega ocenie sądu cywilnego, uprawnionego do wydania orzeczenia. Zgodnie z art. 64 kodeksu cywilnego (kc) orzeczenie to – stwierdzając obowiązek właściciela do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości – po uzyskaniu prawomocności zastępuje jego oświadczenie o zawarciu takiej umowy. Wówczas dotychczasowemu właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie w wysokości ustalonej przez strony. Zapłata może być pieniężna bądź ekwiwalentna. W przypadku braku zgody wynagrodzenie podlega ustaleniu przez sąd cywilny w wysokości równej wartości rynkowej tej nieruchomości (po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego o wartości rynkowej danej nieruchomości).

**W** przypadku braku możliwości skutecznej wypłaty przez spółdzielnię wynagrodzenia z przyczyn leżących po stronie dotychczasowego właściciela, spółdzielnia



odrębną własność, cz. I

# stanu odziamu

może żądać (art. 467 kc) wydania przez sąd postanowienia zezwalającego na wpłacenie kwoty wynagrodzenia do depozytu sądowego. Z chwilą wpłaty świadczenie zostanie spełnione. Zwalnia to w przyszłości spółdzielnię z dalszej odpowiedzialności z tytułu opóźnienia lub zwłoki.

W przypadku braku możliwości wypłaty przez spółdzielnię wynagrodzenia z przyczyn leżących po jej stronie dotychczasowy wla-

ściciel może żądać jego wypłaty, inicjując wszczęcie postępowania egzekucyjnego wprost z aktu notarialnego (art. 777) bądź po przeprowadzeniu stosownego postępowania o zapłatę przed sądem cywilnym.

**A**rt. 35 uosm nie precyzuje rodzaju posiadania, dlatego należy przyjąć, że spółdzielnia może zgłosić roszczenie zarówno do nieruchomości pozostającej w jej samoistnym posiadaniu, jak i w posiadaniu zależnym. Dopuszczalna jest również każda konfiguracja posiadania samoistnego niezależnego z dobrą i złą wiarą.

Roszczenie może być zgłoszone przez spółdzielnię jedynie w stosunku do nieruchomości zabudowanych, ale bez względu na rodzaj ich zabudowy (może być mieszkaniowa, usługowa, handlowa i inna). Służy to uzyskaniu tytułu własności gruntu, na którym spółdzielnia dokonała nakładów. Muszą to być w szczególności budynki i budowle, jak również urządzenia trwale związane z gruntem. Jeżeli urządzenia infrastruktury technicznej wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu (art. 49 kc), to nie są częściami składowymi gruntu. Wyklucza to możliwość skorzystania przez spół-

■ **Droga publiczna** to droga zaliczana na podstawie ustawy o drogach publicznych (DzU z 2000 r. nr 71, poz. 838) do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych.

■ **Droga wewnętrzna** to droga nie zaliczana na podstawie ustawy o drogach publicznych do żadnej kategorii dróg publicznych.

■ **Działka** to najmniejszy obiekt powierzchniowy określony w ewidencyjnym podziale kraju, oznaczony numerem niepowtarzalnym w ramach obrębu ewidencyjnego (lub arkusza mapy). Stanowi ją ciągiły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych.

■ **Działka budowlana** to nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

■ **Ekspektatywa** to prawo do określonego dobra (mienia), którego objęcie nastąpi w przyszłości.

■ **Ewidencja gruntów** to rejestr nieruchomości prowadzony przez organ rządowej administracji ogólnej. Operat ewidencji gruntów prowadzony w ramach jednostki ewidencyjnej (gminy, dzielnicy) dla gruntów i budynków składa się z map, rejestrów i dokumentów, będących podstawą wpisu do ewidencji. Jest to systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych osobach fizycznych lub prawnych władających tymi gruntami, budynkami i lokalami.

■ **Granica** to linia oddzielająca dwa obiekty powierzchniowe. Największą wagę przypisuje się granicom określającym zasięg własności, a więc granicom nieruchomości i działek. Granice mogą być oznakowane na całej linii w sposób trwały (mury, ściany, ogrodzenia) lub mniej trwały (miedze, brzozy). Granice mogą być oznaczone znakami granicznymi w postaci słupków betonowych lub granitowych, pali drewnianych, rurek drenarskich lub metalowych, słupków lub pali z tworzyw sztucznych. W wielu przypadkach granica określona jest w sposób matematyczny, np. stanowi ją środek rzeki.

■ **Kataster** to urzędowy, aktualny system informacji o terenie, oparty na działkach ewidencyjnych gruntu, zawierający rejestr praw rzeczowych do gruntu. Obejmuje geome-

## Regulowanie stanu prawnego nieruchomości spółdzielni mieszkaniowych





tryczny opis działek w powiązaniu z innymi rejestrami, opisującymi charakter tych praw i ich wartość. Ewidencja gruntów i budynków rejestruje władającego nieruchomością, a kataster rejestruje właściciela nieruchomości i jej wartość.

■ **Książka obiektu budowlanego** to dokument prowadzony przez właściciela lub zarządcę dla każdego obiektu budowlanego, przeznaczony do odnotowywania przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie jego użytkowania.

■ **Księga wieczysta** to swoisty rejestr służący do ustalania stanu prawnego nieruchomości. W polskim systemie ksiąg wieczystych obowiązują następujące zasady:

■ wpisu (polega na przyjęciu, że w pewnych przypadkach wpis do księgi wieczystej jest konieczną przesłanką nabycia, zmiany lub wygaśnięcia prawa rzeczowego na nieruchomości); ■ rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (przewiduje, że w razie niezgodności między stanem nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną wg treści księgi nabył własność lub inne prawa rzeczowe, z tym jednak, iż nabywca musi działać w dobrej wierze, a dokonana czynność musi mieć charakter odpłatny); ■ domniemań związanych z wpisem (chodzi o dwa domniemania prawne: że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym oraz że prawo wykreślone z księgi wieczystej nie istnieje – są to domniemania usuwalne, a więc można je obalić dowodem przeciwnym); ■ pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej nad niewpisanymi; ■ skuteczności względem osób trzecich praw i roszczeń osobistych wpisanych do księgi wieczystej;

■ formalnej jawności ksiąg wieczystych, (nikt nie może się zasłaniać niezajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o jakich uczyniono w niej wzmiankę). Księgi wieczyste urzędza się dla wszystkich rodzajów nieruchomości (gruntowych, budynkowych, lokalowych), a także dla spółdzielczych ograniczonych praw rzeczowych.

■ **Mapa do celów opiniodawczych** to kopia mapy zasadniczej, ewidencyjnej lub innej, uzupełniona w miarę potrzeb odpowiednimi elementami graficznymi i opisowymi, w zależności od celu, do którego jest wykonywana.

■ **Mapa do celów prawnych** to opracowanie kartograficzne, wykonane przez osobę posiadającą uprawnienia zawodowe do wykonywania samodzielnych funkcji

dzielnicy z roszczenia do nieruchomości zabudowanych urządzeniami technicznymi, wchodzącymi w skład przedsiębiorstwa zarządzającego tymi urządzeniami.

**S**półdzielnia może zgłosić roszczenie wobec: Skarbu Państwa, gminy, związku międzygminnego (np. powiat i samorząd województwa) oraz osób fizycznych i prawnych. Jeżeli podmioty te w dniu zgłoszenia roszczenia nie mają uregulowanego tytułu własności, należy uznać, że nieruchomość nie ma uregulowanego tytułu własności, a wtedy spółdzielnia może powołać się na zasiedzenie tej nieruchomości i nabycie jej własność (jeżeli zostały spełnione wszystkie przesłanki z art. 35). Spółdzielnia ma prawo żądania uzyskania prawa własności w granicach działki budowlanej, niezbędnej do funkcjonowania danego rodzaju zabudowy. Części nieruchomości leżące poza granicami działki budowlanej nie są objęte roszczeniem, dlatego ich nabycie może nastąpić jedynie w drodze umowy zawartej za zgodną wolą stron lub z tytułu innej niż art. 35 uosm podstawy roszczeniowej. Wydzielenia działki budowlanej dokonuje geodeta z odpowiednimi uprawnieniami w zakresie podziałów nieruchomości.

Z roszczeniem o przeniesienie prawa własności nieruchomości spełniającej przesłanki art. 35 może wystąpić także jej właściciel.

## Podział nieruchomości spółdzielni mieszkaniowych

**S**półdzielnia mieszkaniowa może pozostawać właścicielem (współwłaścicielem) nieruchomości lub użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej jej członkom odrębnej własności lokali lub praw z tą własnością związanych. Mieniem spółdzielni pozostają:

■ nieruchomości zabudowane budynkami i innymi urządzeniami, służące do prowadzenia przez nią działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej;

■ nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem nie naruszalności odrębnej od gruntu własności tych urządzeń i sieci przysługującej przedsiębiorstwu, w których skład te urządzenia i sieci wchodzi;

■ nieruchomości niezabudowane.

Jest to postulowany docelowy stan nieruchomości, będących aktualnie mieniem spółdzielni.

Adresatem takiego roszczenia jest wtedy spółdzielnia mieszkaniowa. Odmowa nabycia nieruchomości w drodze umowy może skutkować wystąpieniem właściciela do sądu cywilnego o wydanie orzeczenia zastępującego wolę spółdzielni do zawarcia umowy nabycia nieruchomości (art. 64 kc).

**W**odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa lub gminy, spółdzielnia może zgłosić roszczenie o przeniesienie prawa własności albo ustanowienie prawa użytkownika wieczystego. Jest to prawo rzeczowe odpłatne, przysługujące tylko do gruntu, oparte na opłacie pierwszej i opłatach rocznych (odpowiednio 15-25% i 1-3% wartości gruntu – art. 72 uogn). To, jakie prawo do gruntu uzyska spółdzielnia, zależy od Skarbu Państwa lub gminy, które mogą zgłosić wobec spółdzielni roszczenie o nabycie przez nią prawa własności (mimo że spółdzielnia wystąpi o ustanowienie prawa użytkownika wieczystego). Spółdzielnia ponosi koszty uregulowania stanu prawnego nieruchomości wtedy, gdy następuje to w wyniku zgłoszenia roszczenia i udzielenia temu roszczeniu ochrony prawnej przez sąd orzeczeniem wydanym na podstawie art. 64 kc. W przypadku zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości za zgodną wolą stron, strony same decydują w umowie o sposobie rozłożenia kosztów.

**W** przypadku spółdzielni mieszkaniowych procedura związana z podziałem nieruchomości jest uproszczona poprzez wprowadzenie przepisu art. 41 ust. 2 uosm, który stanowi, że podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od istnienia i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto przepis odwołuje się do art. 95 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi dla prawidłowego korzystania z tych budynków. Nie jest więc wymagana opinia o zgodności proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami miejscowego planu w aspekcie zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu.

**R**ozporządzenie Rady Ministrów z 17 lutego 1998 r. w sprawie trybu dokonywania podziałów nieruchomości przewiduje dokumenty, jakie należy dołączyć do wniosku spółdzielni o podział nieruchomości: ■ dokumenty stwierdzające tytuł



prawny do nieruchomości, ■ wypis z katastru nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków), ■ wstępny projekt podziału opracowany na kopii mapy zasadniczej, a w przypadku jej braku – na kopii mapy katastralnej (ewidencyjnej), uzupełnionej w razie potrzeby elementami zagospodarowania przestrzennego, niezbędnymi dla projektu podziału.

Wstępny projekt podziału nieruchomości powinien przedstawiać w szczególności: ■ opis i położenie nieruchomości, ■ granice i oznaczenia nieruchomości podlegającej podziałowi, ■ oznaczenia nieruchomości sąsiednich, ■ granice i oznaczenia proponowanych do wydzielenia działek gruntu, ■ linie ścian oddzielen przeciwpożarowych na całej wysokości budynku, jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział spowodowałby także podział tego budynku.

Wniosek o podział wraz ze wstępnym projektem podziału nieruchomości składa się do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. Pozytywna opinia wyrażona w formie postanowienia jest podstawą do opracowania projektu podziału nieruchomości. Projekt ten może wykonywać jedynie geodeta posiadający uprawnienia zawodowe w zakresie rozrządzania i podziałów nieruchomości oraz sporządzania dokumentacji do celów prawnych. Na jego wykonanie geodeta podpisuje ze spółdzielnią umowę. Ze względu na zaangażowanie środków finansowych Skarbu Państwa (zgodnie z art. 41 ust. 4 uosm ponosi on koszty prac geodezyjnych) wyłanianie wykonawców tych prac powinno odbywać się przy zachowaniu przepisów ustawy o zamówieniach publicznych.

**D**o opracowania projektu podziału granice nieruchomości podlegającej podziałowi przyjmuje się według istniejącego stanu prawnego, a jeżeli stanu takiego nie można stwierdzić, według stanu uwiocznionego w katastrze nieruchomości. Granice przyjmuje się w obecności zainteresowanych stron, a z czynności tej sporządza się protokół.

Projekt podziału nieruchomości zatwierdza wójt, burmistrz lub prezydent miasta, wydając decyzję administracyjną, od której stronom przysługuje odwołanie do samorządowego kolegium odwoławczego, a z kolei na tę decyzję służy stronom odwołanie do NSA. W omawianych przypadkach stroną w sprawie będzie z reguły spółdzielnia mieszkaniowa, na wniosek której będzie dokonywany podział.

Ostateczna decyzja o podziale nieruchomości stanowi podstawę do:

- utrwalenia na gruncie nowo wyznaczonych granic znakami granicznymi przez uprawnionego geodetę, który z tych czynności spisuje odpowiedni protokół,
- dokonania wpisów w katastrze nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków) na podstawie wykazu zmian gruntowych,
- dokonania wpisów w księgach wieczystych na podstawie wyciągów z wykazów zmian gruntowych oraz wypisów z rejestru gruntów i wyrysów z mapy ewidencyjnej (opisy i mapy).

**J**eżeli wymaga tego sytuacja, projekt podziału nieruchomości powinien zawierać m.in. propozycje ustanowienia służebności drogowych, a wówczas w decyzji o zatwierdzeniu projektu podziału zamieszczony zostanie warunek, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału, służebności te zostaną ustanowione.

Art. 41 ust. 3 uosm stwierdza, że podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 93 ust. 3 uogn. Przepis ten w podobny sposób warunkuje dopuszczalność podziału, ale dodaje, że 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 służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

Drogi w osiedlach mieszkaniowych (również w spółdzielczych) mają status dróg wewnętrznych. Ich budowa, utrzymanie, zarządzanie i oznakowanie, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, należy do zarządcy terenu, w tym przypadku do spółdzielni mieszkaniowej, która zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Spółdzielnia może zarządzać również nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości.

Dr inż. **Marian Kowalczyk** i dr inż. **Narcyz Malinowski** są geodetami uprawnionymi i rzeczoznawcami majątkowymi z Biura Nieruchomości „Mediator” we Wrocławiu

w dziedzinie geodezji i kartografii, przedstawiające granice nieruchomości (istniejące i ewentualnie projektowane), wybrane dane z ksiąg wieczystych oraz z ewidencji gruntów i budynków, zawierające odpowiednie klauzule urzędowe, pieczęcie i podpisy.

■ **Mapa do celów projektowych** to kopia aktualnej mapy zasadniczej, obejmująca również obszar otaczający teren inwestycji w pasie co najmniej 30 m.

■ **Mapa zasadnicza** to wielkoskalowe opracowanie kartograficzne, zawierające aktualne informacje o przestrzennym rozmieszczeniu obiektów ogólnogeograficznych oraz elementach ewidencji gruntów i budynków, a także sieci uzbrojenia terenu: nadziemnych, naziemnych i podziemnych.

■ **Mienie** to własność i inne prawa majątkowe zarówno rzeczowe, jak i zobowiązaniowe.

■ **Nieruchomość** to część powierzchni ziemskiej, stanowiąca odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwałe z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

■ **Nieruchomość budynkowa** to budynek wzniesiony na gruncie Skarbu Państwa, gminy bądź związku gmin przez użytkownika wieczystego i stanowiący oddzielną od gruntu własność.

■ **Nieruchomość lokalowa** to samodzielny lokal będący przedmiotem oddzielnej własności, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, wpisany do księgi wieczystej (*wpis konstytucyjny*).

■ **Nieruchomość gruntowa** to wyodrębniona część powierzchni ziemskiej wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Lokal mieszkalny lub użytkowy, w tym także garaż stanowiący część składową budynku, może stanowić odrębną nieruchomość.

■ **Nieruchomość wspólna** to grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

■ **Obiekt budowlany** to: budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi; budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami; obiekt małej architektury.

■ **Obiekt małej architektury** to zwykle niewielki obiekt (np.: kapliczka, figura przydrożna, posąg, wodotrysk, piaskownica, huśtawka, śmietnik lub inny obiekt użytkowy) służący rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku. Przy jego budowie nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę.

cdn.