

Ustalenie stanu prawnego nieruchomości

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 05, wrzesień 2020 12:35

Monika Małowiecka

Odśloni: 2318

Powszechnie obowiązujący art. 1 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi, że w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości prowadzi się księgi wieczyste. Księgi wieczyste są jawne i w związku z tym nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej (art. 2 ustawy). A maiori ad minus - nie można tym bardziej wyprowadzać wniosków co do stanu prawnego nieruchomości bez zapoznania się z wpisami w dziale II księgi wieczystej lub w sposób z nimi sprzeczny. Co więcej, domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1 ustawy).

Skoro więc organ może nałożyć obowiązek z art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego wyłącznie na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, to w celu ustalenia, kto może być podmiotem zobowiązany powinien być uzyskać odpis z księgi wieczystej. Nie jest to czynność skomplikowana; Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych wydaje na wniosek odpisy ksiąg wieczystych i wyciągi z ksiąg wieczystych. Ponadto, na internetowej stronie Ministerstwa Sprawiedliwości można uzyskać wgląd do elektronicznych ksiąg wieczystych, nie tylko przeglądając księgę wieczystą, ale również składając stosowny wniosek o wydanie dokumentu.

Dopiero wówczas, gdy nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej, można ustalać jej właściciela w inny sposób, np. posiłkując się danymi, zawartymi w katastrze nieruchomości. Nie korzystają one wprawdzie w zakresie tytułu własności z domniemań, wynikających z wpisu w księdze wieczystej, tym niemniej wypis z katastru (rejestr gruntów) ma moc dokumentu urzędowego w rozumieniu art. 76 § 1 k.p.a.

Podobnie jest z postępowaniem dowodowym, zmierzającym do ustalenia ewentualnego zarządcy nieruchomości. Zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, w której własność lokali została wyodrębniona, ujawnia się sposób zarządu tą nieruchomością określony w umowie, a dopiero w razie nieujawnienia domniemywa się sposób zarządu wynikający z ustawy. Innymi słowy, najpierw trzeba było sprawdzić, czy nieruchomość jest nieruchomością, w której wyodrębniono własność lokali, następnie, czy wpisano w księdze wieczystej sposób zarządu, a dopiero wobec braku takiego wpisu poszukiwać w inny sposób zarządcy.

Wyrok WSA w Warszawie z dnia 27 marca 2019 r., sygn. akt: VII SA/Wa 1974/18