

WŁASNOŚĆ NIERUCHOMOŚCI I KSIĘGI WIECZyste

1. Forma umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości	str. 1	11. Zniesienie współwłasności nieruchomości	str. 3
2. Informowanie gminy o nabyciu gruntu	str. 1	12. Zasady zwalniania z kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym	str. 3
3. Wierzyciel hipoteczny może przejąć nieruchomość	str. 1	13. Brak budynku w księdze wieczystej	str. 3
4. Samowola budowlana to wada fizyczna gruntu	str. 1	14. Uchwała wspólnoty podlega zaskarżeniu	str. 3
5. Nieregulowanie należności przez wspólnotę mieszkaniową	str. 2	15. Uchylenie uchwały przez wspólnotę mieszkaniową	str. 4
6. Wyodrębnienie księgi wieczystej dla działki	str. 2	16. Roszczenie w księdze wieczystej w przypadku sprzedaży	str. 4
7. Wykreślenie spłaconej hipoteki	str. 2	17. Podział gruntu może być kosztowny	str. 4
8. Umowa najmu lokalu zbywanego w drodze licytacji	str. 2	18. Wysokość hipoteki na nieruchomości dłużnika	str. 4
9. Użytkowanie wieczyste a nabycie własności przez zasiedzenie	str. 2	19. Nakłady na infrastrukturę publiczną a opłata adiacencka	str. 4
10. Opłacenie ceny nieruchomości nabytej w drodze licytacji	str. 3		

1. Forma umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości

Negocjuję warunki umowy sprzedaży nieruchomości. Sprzedający zażądał spisania umowy przedwstępnej w formie notarialnej. Wszystkie koszty ponosi strona kupująca. Nie chcę być narażony na podwójne opłaty notarialne – teraz i przy umowie finalnej. Czy jest to konieczne?

Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości może być zawarta w zwykłej formie pisemnej. Do przeniesienia własności nieruchomości wymaga się złożenia oświadczeń woli w formie aktu notarialnego. Jednak umowa przedwstępna tej własności jeszcze nie przenosi i z tego powodu można ją podpisać we wspomnianej formie.

Różne są skutki prawne podpisania tego rodzaju porozumienia w zwykłej formie i w formie aktu notarialnego. W myśl przepisów przy zwykłej formie pisemnej od strony, która odmawia zawarcia umowy przyrzeczonej, można ża-

dać odszkodowania obejmującego głównie koszty związane z zawarciem umowy przedwstępnej. Jest to tzw. ujemny interes umowy. Stanowi o tym art. 390 § 1 Kodeksu cywilnego. Jednak w ramach tego odszkodowania nie mieści się możliwość domagania się np. utraconych korzyści w wyniku niewykonania umowy przyrzeczonej. Oczywiście strony mogą w umowie przedwstępnej inaczej określić zakres odszkodowania, co jednak w zdecydowanej większości przypadków nie ma miejsca.

Inaczej przedstawia się sprawa w sytuacji, gdy umowa przedwstęp-

na czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy. W tym przypadku formą taką jest akt notarialny. Strona uprawniona może wówczas dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. W praktyce oznacza to, że można prawnie „przymusić” stronę do tego, aby umowa przyrzeczona (w tym przypadku sprzedaży nieruchomości) została zawarta. Forma notarialna umowy przedwstępnej umożliwia również ujawnienie w księdze wieczystej nieruchomości roszczenia kupującego o zawarcie umowy

przyrzeczonej, co minimalizuje ryzyko związane z tym, że zbywca w międzyczasie sprzeda nieruchomość innej osobie. Niewątpliwie zatem ta forma umowy zwiększa bezpieczeństwo stron. Czytelnik musi pamiętać, że gdyby to on chciał wycofać się z umowy, analogiczne uprawnienia przysługują sprzedającemu.

Warto dodać, że podpisanie umowy przyrzeczonej w formie notarialnej nie powoduje, że strona (tutaj kupujący) będzie musiał płacić podwójną stawkę taksy notarialnej. W przypadku umowy przedwstępnej notariusz pobiera bowiem jedynie połowę taksy notarialnej. Druga połowa pobierana jest przy zawarciu umowy przyrzeczonej.

2. Informowanie gminy o nabyciu gruntu

Niecały miesiąc temu kupiłem mieszkanie. Notariusz poinformował mnie, że dopełni wszelkich formalności i nie muszę zgłaszać sprawy w księgach wieczystych, czy też do urzędu skarbowego. Teraz dostałem informację, że niedopełniłem obowiązku informacyjnego w gminie. O co dokładnie chodzi?

To prawda, że notariusz po podpisaniu aktu notarialnego, na mocy którego dochodzi do sprzedaży i przeniesienia własności nieruchomości, wykonuje szereg obowiązków. Nie oznacza to jednak, że Czytelnik nie musi załatwić pewnych formalności z tym związanych.

Jednym z takich obowiązków jest konieczność informowania

gminy o nabyciu własności nieruchomości. Osoby fizyczne są, co do zasady, zobowiązane złożyć właściwemu organowi podatkowemu informację o nieruchomościach i obiektach budowlanych, sporządzoną na formularzu według ustalonego wzoru, w terminie 14 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających powstanie albo

wygaśnięcie obowiązku podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości lub od dnia zaistnienia zdarzenia uzasadniającego zmianę w opodatkowaniu. Wynika to z art. 6 ust. 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1785 ze zm.). Taką okolicznością będzie m.in. nabycie własności nieruchomości. Należy

dodać, że „nabycie” nie następuje po podpisaniu umowy przedwstępnej, a dopiero po podpisaniu właściwego aktu notarialnego sprzedaży i przeniesienia własności. Bez znaczenia dla wspomnianego obowiązku jest to, czy i kiedy kupujący zamieszka w nabytym lokalu.

Trzeba wskazać, że gdyby Czytelnik kupował nieruchomość na kredyt zabezpieczony hipotecznie, to notariusz nie wykonałby za niego obowiązku ujawnienia hipoteki w dziale IV księgi wieczystej.

3. Wierzyciel hipoteczny może przejąć nieruchomość

Rozważam wniesienie sprawy o egzekucję z gruntu dłużnika. Posiadam zabezpieczenie w postaci hipoteki na tej nieruchomości. Dłużnik nie wywiązał się w terminie z płatności. Na ten moment dysponuję prawomocnym nakazem zapłaty. Czy mogę doprowadzić do przejęcia wspomnianej nieruchomości?

Tak, ale nie jest możliwe przejęcie egzekwowanej nieruchomości od razu. Prawo do przejęcia nieruchomości na własność ma wierzyciel egzekwujący i hipoteczny oraz współwłaściciel (dotyczy to nieruchomości innej niż nieruchomość rolna). Może to nastąpić, jeżeli również na drugiej licytacji nikt nie przystąpi do przetargu.

Wierzyciel egzekwujący to wierzyciel, który prowadzi egzekucję. Natomiast wierzyciel hipoteczny

to taki, któremu przysługuje wierzycielność zabezpieczona hipoteką na nieruchomości będącej przedmiotem egzekucji. Nabycie na własność może nastąpić w cenie nie niższej od dwóch trzecich części sumy oszacowania. Stanowi o tym art. 984 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.

Wniosek o przejęcie nieruchomości wierzyciel powinien złożyć sądowi w ciągu tygodnia po licytacji, składając jednocześnie rę-

kojmię, chyba że ustawa go od niej zwalnia. Jeżeli kilku wierzycieli składa wniosek o przejęcie, pierwszeństwo przysługuje temu, kto zaoferował cenę wyższą, a przy równych cenach – temu, czyja należność jest większa. Gdyby zdarzyło się tak, że po drugiej licytacji żaden z wierzycieli nie przejął nieruchomości na własność, postępowanie egzekucyjne umarza się i nowa egzekucja z tej nieruchomości może być wszczęta dopiero po

upływie 6 miesięcy od daty drugiej licytacji.

Oznacza to, że Czytelnik mając tytuł egzekucyjny zaopatrzony w klauzulę wykonalności, ma prawo wystąpić do komornika z wnioskiem o wszczęcie egzekucji z nieruchomości dłużnika i wtedy, gdy zaistnieje sytuacja określona w powołanym wcześniej przepisie, będzie miał on prawo jako jednocześnie wierzyciel egzekwujący i hipoteczny przejąć nieruchomość na własność. W razie złożenia wniosku o przejęcie nieruchomości na własność sąd rozstrzyga o tym postanowieniem o przybicu.

4. Samowola budowlana to wada fizyczna gruntu

Kupiłem pół roku temu dom. Dopiero niedawno dowiedziałem się, że inwestycja w postaci budowy domu została przeprowadzona przez poprzedniego właściciela z naruszeniem przepisów budowlanych. Efektem tego jest stan samowoli budowlanej. Zarówno w umowie, jak i podczas rozmów kwestia ta nigdy się nie pojawiła. Czy sprzedający odpowiada za zatajenie tej informacji?

Niepodanie tej informacji kupującemu stanowi wadę nieruchomości. Dom czy inny budynek jest bowiem częścią składową gruntu. Sprzedawca jest zawsze obowiązany, aby przed podpisaniem umowy udzielić kupującemu potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących sprzedawanej rzeczy. Nielegalne wybudowanie domu jest sprawą kluczową i tę wiedzę kupujący powinien posiadać. W sytuacji gdy nowy właściciel nie spełni określonych warunków bądź gdy obiektywnie nie da się ich spełnić z uwagi na to, że np. obiekt jest niezgodny z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmuszony będzie do rozbioru budynku.

Nielegalnie wybudowany dom to swoista „skaza” na nieruchomości gruntowej, która z formalnego punktu widzenia stanowi wadę upoważniającą kupującego do odstąpienia od umowy. Podstępne zatajenie wady polega na umyślnym działaniu sprzedawcy, które ma na celu utrudnienie wykrycia wady przez kupującego. Należy mieć jednak na uwadze, że w przypadku nieruchomości własność gruntu nie przejdzie „automatycznie” na byłego właściciela – wymagać to będzie złożenia zgodnych oświadczeń woli o powrotnym przeniesieniu własności, co będzie wiązało się z koniecznością dokonania stosownego rozliczenia.

5. Nieregulowanie należności przez wspólnotę mieszkaniową

Po wykonaniu usług na rzecz wspólnoty mieszkaniowej wystawiłem jej rachunek. Minęło blisko cztery miesiące a rachunek nie jest wciąż zapłacony. Zwróciłem się więc z wnioskiem do właścicieli lokali (członków wspólnoty). Oświadczyli oni jednak, że nie zamierzają zapłacić, gdyż nie zawierali ze mną żadnej umowy. Wspólnota usprawiedliwia się tym, że ma poważne zadłużenie na rzecz wcześniejszych wierzycieli i każe mi czekać „na swoją kolej”. Czy mogę naliczać wspólnocie odsetki? Jak mogę wyegzekwować zapłatę tego zadłużenia?

W przypadku gdy wspólnota mieszkaniowa opóźnia się z zapłatą, Czytelnik ma prawo naliczać jej odsetki za opóźnienie na podstawie art. 481 Kodeksu cywilnego. Z przepisu tego wynika, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

W sytuacji Czytelnika z formalnego punktu widzenia to wspólnota mieszkaniowa jest głównym dłużnikiem. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana (art. 6 ustawy o własności lokali).

Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej wspólnota

mieszkaniowa odpowiada bez ograniczeń. Oznacza to, że Czytelnik może wezwać wspólnotę do zapłaty i skierować pozew do sądu.

Warto jednak zwrócić uwagę na to, że niezależnie od odpowiedzialności wspólnoty, za zobowiązania wspólnoty dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiadają również, ale w sposób ograniczony, właściciele lokali tworzący wspólnotę. Każdy właściciel lokalu odpowiada za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Może więc zostać pozwany bezpośrednio przez wierzyciela o zapłatę przypadającej na niego części. Z psychologicznego punktu widzenia sama zapowiedź skorzystania z tego prawa może zmobilizować członków wspólnoty do spłaty zadłużenia, dlatego warto rozważyć

przedstawienie właścicielom takiego wezwania do zapłaty jeszcze przed skierowaniem sprawy do sądu.

W orzecznictwie wskazuje się, że zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej to zobowiązania wynikające z normalnego jej funkcjonowania, mieszczące się w granicach zwykłego zarządu (zapłata za dostawę prądu, gazu, wody, odbiór ścieków, wywóz nieczystości, wynagrodzenia zarządu lub zarządcy), jak też czynności przekraczające ten zakres, w szczególności wymienione w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali. Związek gospodarczy nie może jednak wykraczać poza granice nieruchomości wspólnej w tym znaczeniu, że odnosić się będzie do innych nieruchomości, choćby sąsiednich.

6. Wyodrębnienie księgi wieczystej dla działki

W jednej z ofert sprzedaży nieruchomości widnieje informacja, że przedmiotem zbycia nie jest cała nieruchomość, ale tylko jedna z działek. Niemniej podany jest numer księgi wieczystej tylko jednej większej nieruchomości, a nie tej części, której dotyczy właściwa oferta. Czy w takiej sytuacji faktycznie mogę kupić tylko jedną działkę?

Powołana w pytaniu okoliczność nie będzie stanowiła przeszkody w nabyciu nieruchomości. Na tę chwilę nie można jednak mówić o wspomnianej przez Czytelnika działce jako nieruchomości w znaczeniu prawnym. Jedynie taka działka – będąca formalnie nieruchomością – może być przedmiotem sprzedaży, gdyż stanowić będzie samodzielną, odrębną rzecz mogącą być przedmiotem obrotu prawnego. Aby tak się stało musi ona posiadać własną księgę wieczystą. Tego rodzaju nowa księga nie musi być zakładana

przed umową sprzedaży działki. Wniosek o jej odłączenie z dotychczasowej księgi i założenie dla niej nowej księgi można bowiem sformułować w akcie notarialnym umowy sprzedaży. Najważniejsze jest to, aby działka była wydzielona geodezyjnie i miała nadany odrębny numer.

W myśl przepisów część nieruchomości (np. jedna z kilku działek geodezyjnych) może być odłączona tylko wtedy, gdy zostaną przedstawione dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości zarówno co do części odłączonej,

jak i co do części pozostałej. Wynika to z § 114 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. z 2016 r. poz. 312). W akcie notarialnym umowy sprzedaży jednej z działek nastąpi jej odłączenie od dotychczasowej księgi wieczystej (która będzie zawierać pozostałe działki). Notariusz będzie mógł sporządzić taki akt notarialny tylko wówczas, gdy zostaną przedstawione przez sprzedawcę wspomniane wcześniej dokumenty.

7. Wykreślenie spleaconej hipoteki

Planuję zbyć nieruchomość. W księdze wieczystej widnieje wpis w dziale IV, co formalnie oznacza, że moje mieszkanie jest obciążone hipoteką. Skutkiem tego nie mogę znaleźć nabywcy. Podstawą wpisu hipoteki był kredyt zaciągnięty jeszcze przez ojca, poprzedniego właściciela. Kredyt został spleacony. Czy jest możliwe usunięcie tego wpisu?

Wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba że z danego stosunku prawnego mogą powstać w przyszłości kolejne wierzytelności podlegające zabezpieczeniu. W razie wygaśnięcia hipoteki wierzyciel obowiązany jest dokonać wszelkich czynności umożliwiających wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej. Stanowi o tym art. 100 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zasadniczo wykreślanie hipoteki następuje na wniosek właściciela. Do takiego wniosku powinien on dołączyć dokument wystawiony przez byłego wierzyciela, w którym oświadcza, że zobowiązanie zabezpieczone hipotecznie zostało spleacone i że wyraża on zgodę na wykreślenie hipoteki.

Niejednokrotnie zdarza się, że takiego oświadczenia wierzyciel nie wystawia bądź zdobycie takiego dokumentu jest po prostu

bardzo utrudnione (zwłaszcza jeśli minęło wiele lat od uregulowania zobowiązania). W takim przypadku właściciel nieruchomości również może doprowadzić do uporządkowania księgi wieczystej i wykreślenia hipoteki, jednak nie w trybie wniosku (do którego jak wspomniano potrzeba zgody wierzyciela). Wówczas wymaga się wytoczenia przeciwko byłemu wierzycielowi (wierzycielowi hipotecznemu) powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej ze stanem rzeczywistym przed tym samym sądem, tyle że w jego wydziale cywilnym.

Taki tryb „wykreślania” hipoteki jest zgodny ze stanowiskiem zarówno doktryny, jak i sądów. W orzecznictwie wskazuje się wprost, że po wygaśnięciu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką i odmowie dokonania przez wierzyciela czynności umożliwiającej wykreślenie hipoteki, dłużnik może domagać się wykreśle-

nia wpisu w drodze powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Zawsze należy w pierwszej kolejności starać się uzyskać dokument od wierzyciela hipotecznego, natomiast dopiero jeśli okaże się to nieskuteczne, wnieść stosowny pozew.

Pozew należy wnieść do sądu właściwego ze względu na położenie nieruchomości. Właściwym w tej sprawie będzie sąd rejonowy. Pozew podlega opłacie sądowej w wysokości 5% wartości przedmiotu sporu, jednak nie mniej niż 30 zł i nie więcej niż 100 tys. zł.

Regułą jest, że wykreślenie hipoteki następuje na wniosek właściciela, za zgodą wierzyciela hipotecznego.

8. Umowa najmu lokalu zbywanego w drodze licytacji

Jestem zainteresowany ulokowaniem oszczędności w nieruchomości. Dowiedziałem się, że można nabyć mieszkania po konkurencyjnych cenach na licytacji komorniczej. Czy kupując nieruchomość w tym trybie obciążenie w postaci umowy najmu takiego lokalu wygasa, czy mimo wszystko będę musiał jako nowy właściciel takie porozumienia respektować?

Nowy właściciel staje się w takim przypadku „wynajmującym”. W myśl przepisów, z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy. Skutek ten następuje stosownie do przepisów prawa normujących te stosunki w wypadku zbycia rzeczy wynajętej lub wydzierżawionej. Przewiduje tak art. 1002 Kodeksu postępowania cywilnego.

W odniesieniu do umowy najmu lokali mieszkalnych, do których stosuje się ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.), wypowiedzenie umowy będzie możliwe tylko, jeśli wystąpi jedna z przesłanek wypowiedzenia umowy określonych w tej ustawie (np. gdy najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela). Również podwyższenie czynszu będzie możliwe na zasadach określonych w tej ustawie.

W przypadku lokali użytkowych

nabywca także wstąpi z mocy prawa w stosunek najmu. Jeśli z treści umów nie będą wynikały ograniczenia w tym zakresie, to będzie mógł podnieść najemcom czynsz na ogólnych zasadach obowiązujących przy najmie lokali użytkowych – wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z miesięcznym terminem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. W sytuacji gdy umowa najmu lub dzierżawy nieruchomości zawarta była na czas oznaczony dłuższy niż 2 lata, nabywca może wypowiedzieć tę umowę w ciągu miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia (o ile umowa nie przewiduje terminu krótszego). Jest to dopuszczalne także wtedy, gdy umowa została zawarta z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy lub dzierżawcy wydana.

Nabycie na licytacji komorniczej lokalu obciążonego najmem skutkuje wejściem nowego właściciela w obowiązującą umowę.

9. Użytkowanie wieczyste a nabycie własności przez zasiedzenie

Nasza spółka posiada grunt zabudowany budynkiem biurowym. Podczas prac związanych z budową nowego ogrodzenia okazało się, że część naszej nieruchomości, wzdłuż jednej z granic, jest wykorzystywana przez sąsiada. Co więcej, sąsiad poinformował zarząd spółki, że wystąpi o zasiedzenie tej części nieruchomości. Korzystał on bowiem z tego fragmentu działki bez wiedzy spółki od kilkudziesięciu lat. Nasza spółka dopiero niedawno stała się właścicielem, wcześniej była jedynie użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Czy ta okoliczność może stanowić przeszkodę w stwierdzeniu nabycia własności przez zasiedzenie na rzecz sąsiada?

Regulacje prawne dotyczące zasiedzenia zawarte zostały w Kodeksie cywilnym. Zgodnie z art. 172 K.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od 20 lat jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Natomiast maksymalny okres wymagany do zasiedzenia nieruchomości wynosi 30 lat i dotyczy posiadacza będącego w złej wierze, a więc osoby, która wie lub powinna wiedzieć, że nie jest właścicielem nieruchomości. Przy czym do zasiedzenia niezbędne jest samoistne posiadanie nieruchomości. Charakteryzuje się ono traktowaniem rzeczy jak swojej własności, a nie jak przedmiotu najmu czy dzierżawy.

W omawianym przypadku sąsiad jest posiadaczem samoistnym, a zatem spełnia pierwszą z przesłanek do zasiedzenia nieruchomości spółki. Niemniej w celu ustalenia, jaki okres posiadania jest mu niezbędny do zasiedzenia (a więc czy jest on posiadaczem w dobrej czy złej wierze) należy odnieść się do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2017 r., sygn. akt III CZP 49/16 wynika, że samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste może nabyć jej własność przez zasiedzenie. Zasiedzenie nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste jest więc, co do zasady, możliwe. Jednak istotny jest tutaj charakter prawa, jakie spółce przysługuje w stosunku do przedmiotowej nieruchomości. Problem poruszony w pytaniu był przedmiotem analizy Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 28 marca 2014 r., sygn. akt III CZP 8/14 uznał, że do biegu terminu zasiedzenia prawa własności nieruchomości nie zalicza się okresu jej posiadania w zakresie treści prawa użytkowania wieczystego.

Zatem w przypadku, gdy sąsiad wystąpi przeciwko spółce o stwierdzenie zasiedzenia części nieruchomości, spółka powinna powołać się na przywołaną uchwałę SN wskazując, iż nie upłynął wymagany do stwierdzenia zasiedzenia czas posiadania nieruchomości przez sąsiada, bowiem do okresu tego nie dolicza się czasu posiadania nieruchomości w użytkowaniu wieczystym.

10. Opłacenie ceny nieruchomości nabytej w drodze licytacji

Niedługo odbędzie się licytacja komornicza, na której chcę kupić nieruchomość. Kiedy będę musiał uiścić cenę, jeśli uda mi się nabyć mieszkanie w tym trybie? Czy możliwe będzie rozłożenie tej należności na kilka rat?

Osoba, która chce wziąć udział w egzekucji z nieruchomości prowadzonej przez komornika sądowego, powinna w pierwszej kolejności sprawdzić, czy jest to tzw. zwykła egzekucja z nieruchomości, czy egzekucja uproszczona. W sytuacji gdy jest przeprowadzana egzekucja zwykła, po zamknięciu przetargu sąd w osobie sędziego, pod którego nadzorem odbywa się licytacja, wydaje na posiedzeniu jawnym postanowienie co do przybicia na rzecz licytanta, który zaofiarował najwyższą cenę, po wysłuchaniu jego i obecnych uczestników. W dalszej kolejności, już po uprawnieniu się postanowienia o przybicciu, komornik wzywa licytanta, który uzyskał przybicie (nabywcę), aby w ciągu 2 tygodni od dnia otrzymania wezwania złożył na rachunek depozytowy Ministra Finansów cenę nabycia z potrąceniem rękąmi złożonej w gotówce. W wniosek nabywcy komornik może oznaczyć dłuższy termin uiszczenia ceny nabycia, nieprzekraczający jednak miesiąca. Stanowi o tym art. 967 Kodeksu postępowania cywilnego. Brak zapłaty w terminie spowoduje utratę wadium (tzw. rękąmi), wynoszącego jedną dziesiątą

wartości szacunkowej nieruchomości.

W przypadku egzekucji uproszczonej kwestia ta wygląda inaczej. Przepisy o tego rodzaju egzekucji stosuje się do egzekucji z niezabudowanej nieruchomości gruntowej oraz nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub użytkowym, jeżeli w chwili złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji nie dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy albo nie wystąpiono z wnioskiem o udzielenie zezwolenia na użytkowanie w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego. Jeżeli sprzedaż takiej nieruchomości nie nastąpi z tzw. wolnej ręki, stosuje się w takiej sytuacji przepisy o licytacji w egzekucji z ruchomości. Oznacza to, że natychmiast po udzieleniu przybicia trzeba zapłacić jedną piątą ceny (nie mniej niż 500 zł), przy czym resztę ceny, na którą zalicza się złożoną rękąmi, uiszcza się w dniu następnym w godzinach urzędowania kancelarii komorniczej lub na rachunek bankowy komornika do godziny osiemnastej dnia następnego. Jeżeli ten dzień przypada w sobotę lub dzień ustawowo wolny od pracy, cenę uiszcza się w następnym dniu po dniu albo dniach wolnych od pracy.

11. Zniesienie współwłasności nieruchomości

Wraz z kuzynami jesteśmy współwłaścicielami nieruchomości. Została ona nabyta przez naszych rodziców w drodze spadku. Nie możemy dojść do porozumienia w wielu kwestiach dotyczących zarządzania gruntem. Czy dopuszczalne byłoby, aby każdy ze współwłaścicieli zarządzał częścią nieruchomości? Co w sytuacji, gdy nie będziemy w stanie zawrzeć jakichkolwiek porozumień?

Stan współwłasności z istoty rzeczy wymaga wspólnego działania właścicieli w zakresie czynności związanych m.in. z korzystaniem ze wspólnej rzeczy czy podejmowaniem innych czynności faktycznych bądź prawnych. Podstawową zasadą jest to, że każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Podobnie, każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Jeśli między współwłaścicielami jest spór odnośnie jakiejś kwestii, można na warunkach określonych w przepisach wystąpić do sądu celem jego rozstrzygnięcia. Niemniej jeśli współwłaściciele generalnie nie są w stanie ze sobą współdziałać, warto pomyśleć albo o dokonaniu tzw. podziału do korzystania (podział quad usum) albo o zniesieniu współwłasności.

Podział rzeczy wspólnej do korzystania polega na tym, że nie dochodzi do zniesienia współwłasności, ale współwłaściciele zawierają porozumienie, na mocy którego przeznaczają określone fizycznie części rzeczy wspólnej do wyłącznego korzystania przez danych współwłaścicieli. Przykładowo dwóch współwłaścicieli wytycza

umowną granicę działki rekreacyjnej i każdy korzysta, wypoczywa na swojej części. Podobnie w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkiem, podział do korzystania może polegać na wskazaniu z jakich pomieszczeń może korzystać dany współwłaściciel.

Jeśli i takie rozwiązanie nie rozwiąże kwestii sporów między współwłaścicielami, należy rozważyć zniesienie współwłasności. Każdy ze współwłaścicieli może, co do zasady, żądać zniesienia współwłasności. Jest kilka sposobów osiągnięcia wspomnianego skutku. Można żądać, aby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. W wielu przypadkach podział nieruchomości jest niemożliwy bądź niekorzystny dla samej nieruchomości. Rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych. W ostateczności zniesienie współwłasności może polegać na sprzedaży rzeczy stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego (w trybie licytacji) i podzieleniu sumy uzyskanej ze sprzedaży.

12. Zasady zwalniania z kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym

Jestem spadkobiercą po mamie. W skład spadku wchodzi mieszkanie własnościowe. Spadek poświadczalem u notariusza. Podobno muszę złożyć wniosek do sądu wieczystoksięgowego o wpisanie mnie jako właściciela mieszkania. Czy rejent nie miał obowiązku wysłać takiej informacji do sądu? Czy z uwagi na moją trudną sytuację finansową mogę uzyskać zwolnienie od kosztów postępowania sądowego?

Notariusz nie tylko nie miał obowiązku, co również prawa składać wniosku o ujawnienie nowego właściciela mieszkania w księdze wieczystej. Sprawa, która toczyła się przed rejentem dotyczyła formalnego potwierdzenia praw spadkobiercy do spadku, czyli wydania aktu poświadczenia dziedziczenia, i zarejestrowania go w specjalnym systemie. Akt taki wywołuje identyczne skutki jak prawomocne postanowienie sądu w sprawie stwierdzenia spadku. Dysponując takim dokumentem Czytelnik ma obowiązek złożyć wniosek do sądu celem ujawnienia, że jest nowym właścicielem nieruchomości.

Złożenie wniosku wieczystoksięgowego obliguje – jak niemal w każdej innej sprawie cywilnej – do uiszczenia opłaty sądowej.

Formalnie i w tym postępowaniu wnioskodawca ma prawo ubiegać się o zwolnienie od kosztów sądowych. Zwolnienia takiego może się domagać osoba fizyczna, jeżeli złoży oświadczenie, z którego wynika, że nie jest w stanie ich ponieść bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie i rodziny. Wynika to z art. 102 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 300). Niezbędne jest również złożenie stosownego oświadczenia (obejmującego szczegółowe dane o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania osoby ubiegającej się o zwolnienie od kosztów) wypełnionego według ustalonego wzoru. Sąd może również odebrać przyrzeczenie zapewniające o prawdziwości złożonych

oświadczeń. Zwolnienie może mieć charakter pełny bądź jedynie częściowy.

Co ważne, zwolnienie od kosztów sądowych w postępowaniu wieczystoksięgowym może nastąpić wyłącznie przed złożeniem wniosku o wpis do księgi wieczystej. Tym samym złożenie jedynie wniosku o wpis determinuje konieczność uiszczenia opłaty – jeśli wnioskodawca chce się starać o zwolnienie z opłaty, nie może składać w pierwszej kolejności wniosku o wpis.

Należy pamiętać, że wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej powinien być złożony w terminie 3 miesięcy od doręczenia postanowienia o zwolnieniu od kosztów sądowych, pod rygorem upadku zwolnienia.

13. Brak budynku w księdze wieczystej

Zakończyłem budowę domu jednorodzinnego. Działkę kupilem przed kilkoma laty. W księdze wieczystej widniał wówczas (i istnieje nadal) zapis, że grunt jest niezabudowany. Planuję złożyć do sądu wieczystoksięgowego wniosek w celu zmiany statusu nieruchomości z niezabudowanej na zabudowaną i ujawnienia budynku. Spotkałem się jednak ze stanowiskiem, że sąd może w takiej sytuacji odmówić mi takiego wpisu. Czy to zgodne z prawem?

TAK. Można spodziewać się, że referendarz wyda postanowienie oddalające we wspomnianym zakresie wniosek Czytelnika. Informacje, które Czytelnik chce ujawnić, zawarte są w dziale I-O księgi wieczystej. Wynika to z tego, że budynek posadowiony na działce objętej księgą wieczystą, której właścicielem jest wnioskodawca (Czytelnik), nie stanowi odrębnej nieruchomości, lecz jest częścią składową nieruchomości gruntowej. W myśl art. 48 Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania.

Sytuacje, gdy budynek może być wpisany do księgi wieczystej, precyzuje § 19 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym. Zgodnie z tym przepisem, w podrubryce 1.4.2, która nosi nazwę „budynek”, wpisuje się dane o oznaczeniu usytuowanych na nieruchomości m.in.: budynków stanowiących odrębną nieruchomość albo budynków, z których wyodrębniono lokale stanowiące odrębną nieruchomość, albo budynków, w których znajdują się lokale, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Budynek Czytelnika nie kwalifikuje się do żadnej z tych kategorii,

gdyż w obrocie prawnym samodzielnie nie funkcjonuje. Sam budynek nie może być przedmiotem odrębnej własności – własnością objęta jest nieruchomość gruntowa i wszystkie jej części składowe, takie jak m.in. nasadzenia czy wspomniany dom. Stanowisko takie potwierdzone jest również w aktualnym orzecznictwie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 2016 r., sygn. akt IV CSK 602/15).

Posadowienie na gruncie budynku, który stanowi jej część składową, prowadzi do zmiany stanu prawnego nieruchomości tylko w tym sensie, że należy ujawnić, iż jest to wtedy nieruchomość zabudowana. Taka zmiana powinna zostać przez sąd uwzględniona.

14. Uchwała wspólnoty podlega zaskarżeniu

Jestem właścicielem lokalu mieszkalnego. Wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę dotyczącą przebudowy parteru klatki schodowej. Efektem tego jest pomniejszenie przestrzeni na parterze, co uniemożliwia praktycznie zostawianie rowerów czy wózków dziecięcych. Na piętrze klatki schodowe nie zostały pomniejszone. Uchwała faworyzuje jednych właścicieli kosztem drugih. Czy można ją zaskarżyć?

Zaskarżenie uchwały jest możliwe, o ile istnieją ku temu podstawy. Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Mówi o tym art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Klatka schodowa to część nieruchomości wspólnej, a więc przeznaczonej do korzystania przez wszystkich właścicieli (członków wspólnoty). Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Nieuzasadnione faworyzowanie jednych współwłaścicieli przez przyznanie im większego prawa do korzystania z nieruchomości wspólnej, z pominięciem innych członków wspólnoty nie jest zgodne z prawem.

Jak już wspomniano, przewiduje się dwie dość szeroko określone przesłanki uchylenia uchwały w postaci naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub innego naruszenia interesów właściciela lokalu. Powodują one, że katalog podstaw zaskarżenia uchwał właścicieli lokali ma charakter otwarty. Nie sposób bowiem przewidzieć wszystkich możliwych przypadków naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną czy indywidualnych interesów członków wspólnoty mieszkaniowej. Może tu chodzić przykładowo o uchwały w sprawie wycięcia drzewek rosnących przed blokiem.

Powództwo w sprawie uchwały może być wytoczone przeciwko wspólnotie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu

właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżona uchwała zasadniczo podlega od razu wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

Pozew o uchylenie uchwały (bądź uchwał) właścicieli lokali należy wnieść do sądu okręgowego właściwego ze względu na siedzibę wspólnoty mieszkaniowej. Opłata sądowa od pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest stała i wynosi 200 zł. Po stronie pozwanej należy wskazać wspólnotę mieszkaniową reprezentowaną przez zarząd lub zarządcę powołanego w drodze stosownej umowy (a nie np. sam zarząd czy pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej).

15. Uchylenie uchwały przez wspólnotę mieszkaniową

Zamierzam rozbudować lokal, którego jestem właścicielem. Złożyłem wniosek do wspólnoty mieszkaniowej wraz ze stosowną dokumentacją projektową celem wyrażenia zgody na podjęcie prac (ingerują one w część wspólną nieruchomości). Pierwotnie uzyskałem zgodę na przeprowadzenie inwestycji, jednak ostatnio wspólnota poinformowała mnie o wycofaniu swojej zgody, z uwagi na rzekome niespełnienie jakiegoś warunku wskazanego w pierwotnej uchwale (brak zatwierdzenia projektu przez zarząd). Czy wspólnota może dowolnie anulować swoje uchwały?

Wydaje się, że nie, co nie znaczy, że Czytelnik zachował się prawidłowo. Wątpliwość w tej sprawie sprowadza się do tego, czy uchwałą wspólnoty, której treścią jest odwołanie zgody na prace budowlane wyrażonej w pierwszej z uchwał, może być zaskarżona do sądu celem jej uchylenia. Zgodnie z przepisami właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Wynika to z art. 25 ustawy o własności lokali. W poglądach orzecznictwa i doktryny zgodnie podkreśla się, że naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu powołanego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego.

Czytelnik podjął działania mające na celu uzyskanie pozwolenia na budowę bez uprzedniego uzgodnienia z zarządem wspólnoty projektu budowlanego. Ta-

kie jego zachowanie pozostawało w sprzeczności z treścią uchwały. Należy jednak zaznaczyć, że zastrzeżenie zawarte w pierwszej z uchwał w należyty sposób chroni interesy wspólnoty, gdyż dzięki niemu – poprzez zarząd – może ona mieć wpływ na zamierzoną inwestycję – czyli to, jak będzie wyglądać przebudowa lokalu Czytelnika.

Oznacza to, że brak uzgodnienia projektu budowlanego mimo takiego obowiązku istotnie stanowi przeszkodę, jednak mającą charakter przejściowy, a nie trwałą, tym samym możliwą do usunięcia, a Czytelnik siłą rzeczy będzie musiał uzgodnić projekt z zarządem.

Zatem wspólnota jest związana uchwałą, która nie została skutecznie podważona. Zmiana uchwały w przewidzianym trybie, jakkolwiek dopuszczalna, nie może pozbawiać członka wspólnoty nabytych przez niego praw, jeśli nie występują okoliczności powodujące, iż członek ten prawa uzyskał bezpodstawnie.

16. Roszczenie w księdze wieczystej w przypadku sprzedaży

Strona przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości podpisanej miesiąc temu zbyła nieruchomość na rzecz członka swojej rodziny. Co więcej, umowa przybrała formę darowizny. Specjalnie w umowie przedwstępnej zażądałem zamieszczenia zapisu o ujawnieniu mojego roszczenia w księdze wieczystej. Sądziłem, że wpisanie roszczenia skutecznie to uniemożliwi. Czy w tych okolicznościach strona sprzedająca mogła w ogóle dokonać zbycia tej nieruchomości?

Sprawę należy rozpatrywać na dwóch płaszczyznach – dopuszczalności rozporządzenia w takiej sytuacji rzeczą oraz konsekwencji prawnych wynikających z faktu zaciągnięcia w umowie przedwstępnej określonego zobowiązania i ujawnienia roszczenia w księdze wieczystej. Wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości nie powoduje, że ewentualna darowizna czy sprzedaż dokonana z pominięciem uprawnionego (w tym przypadku Czytelnika) będzie nieważna. Jest wręcz przeciwnie, wpisy w dziale III czy IV księgi wieczystej, w postaci omawianego roszczenia, a także w formie ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości czy hipoteki, nie wyłączają właścicielowi prawa rozporządzania daną nieruchomością.

Odnosnie prawa właściciela do zbycia rzeczy przewiduje się, że nie można przez czynność prawną wyłączyć ani ograniczyć uprawnienia do przeniesienia, obciążenia, zmiany lub zniesienia prawa, jeżeli według ustawy prawo to jest zbywalne. Nie wyłącza to dopuszczalności zobowiązania, że uprawniony nie dokona oznaczonych rozporządzeń prawem. Wskazuje tak art. 57 Kodeksu cywilnego. Innymi słowy, określo-

ne zbycie może nastąpić (i będzie prawnie skuteczne), ale jednocześnie może istnieć zobowiązanie, które uprawnionemu da określone środki do prawnego dochodzenia swoich praw. Naruszenie takiego zobowiązania będzie wiązało się jedynie z odpowiedzialnością odszkodowawczą lub karą umowną, jeśli została przewidziana.

Fakt ujawnienia omawianego roszczenia w księdze wieczystej nie stanowi zatem przeszkody do przeniesienia jej własności na inną osobę, która jednak nabywa ją z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego i skutecznego względem niej roszczenia. Przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia. Określa tak art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Oznacza to, że osoba uprawniona (Czytelnik) będzie mogła realizować swoje roszczenie wobec nabywcy – nowego właściciela, (w tym przypadku obdarowanego).

17. Podział gruntu może być kosztowny

Jestem właścicielem dużej nieruchomości gruntowej, składającej się z jednej działki. Z opinii geodety wynika, że podział gruntu na kilka mniejszych działek jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania. Takie wyodrębnione działki chciałbym sprzedać. W urzędzie gminy poinformowano mnie, że jeśli do tego dojdzie gmina nałoży na mnie specjalną opłatę. Jak wysoka będzie ta opłata?

Sprawa dotyczy opłaty adiacenckiej. Często, choć na podstawie innego przepisu, można ją nałożyć po wykonaniu, np. przez gminę inwestycji publicznej – przykładowo po wybudowaniu kanalizacji, która powoduje wzrost wartości nieruchomości. Drugi rodzaj opłaty adiacenckiej związany jest nie z inwestycjami a ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości. Opłata ta jest rodzajem daniny publicznej na rzecz gminy, której wprowadzenie ma źródło w tym, że określony podmiot uzyskuje korzyść majątkową na skutek zdarzenia, jakim jest podział nieruchomości. Jest nakładana, jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość. Jednym z istotniejszych warunków dopuszczal-

ności pobrania opłaty adiacenckiej jest wzrost wartości spowodowany zatwierdzeniem ewidencyjnego podziału.

Wzrost tej wartości musi być potwierdzony opinią rzeczoznawcy majątkowego, zawierającą analizę rynku wskazującą na większą atrakcyjność rynkową nieruchomości podzielonych na ewidencyjnie wydzielone działki gruntu, niż nieruchomość o jednolitym kształcie ewidencyjnym bez wyodrębnionych ewidencyjnie działek gruntu. Decyzję wydaje wójt (burmistrz, prezydent miasta). Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, jednak nie może ona przekroczyć 30% różnicy wartości nieruchomości. Wynika to z art. 98a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.). Wszczęcie postępowania może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia,

w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Kluczowe jest to, aby w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne, obowiązywała uchwała rady gminy, która przewidywała taką opłatę oraz określała jej wysokość.

Do ustalenia opłaty adiacenckiej przyjmuje się stawkę procentową obowiązującą w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne.

Gdy w gminie obowiązuje uchwała rady gminy określająca stawkę procentową opłaty adiacenckiej i są spełnione warunki, to właściwy organ ma prawny obowiązek nałożenia tej opłaty (nie zależy to od jego uznania).

18. Wysokość hipoteki na nieruchomości dłużnika

Uzyskałem prawomocny nakaz zapłaty w związku z niewywiązaniem się przez dłużnika z obowiązku zapłaty. Zapowiedziałem, że jeśli nie wykona postanowień orzeczenia, skieruję sprawę do komornika. Czy na tym etapie mogę wpisać hipotekę na nieruchomości mieszkalnej dłużnika?

Posiadając nakaz zapłaty Czytelnik, niezależnie od decyzji skierowania sprawy do komornika, może wnieść o wpis hipoteki do księgi wieczystej dłużnika, a hipoteka taka ma charakter przymusowy. Zgodnie bowiem z art. 109 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wierzyciel, którego wierzitelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika. Uzyskany przez Czytelnika nakaz zapłaty jest tytułem wykonawczym, zatem przepis ten

może znaleźć zastosowanie do sytuacji wskazanej w pytaniu.

W celu wpisania zabezpieczenia hipotecznego należy złożyć do sądu rejonowego wydziału ksiąg wieczystych wniosek KW-WPIS i uiścić od niego opłatę w wysokości 200 zł oraz dołączyć do wniosku tytuł wykonawczy. We wniosku Czytelnik powinien także wska-

zać do jakiej kwoty wpisana ma być hipoteka. Przy czym wysokość hipoteki na dzień złożenia wniosku o jej wpis nie może przekraczać 150% zabezpieczonej wierzitelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne (czyli odsetkami, kosztami procesu) określonymi w nakazie zapłaty stanowiącym podstawę wpisu hipoteki.

Przykład

Wysokość wierzitelności hipotecznej na dzień złożenia wniosku o wpis hipoteki wynosi 12.000 zł. Wysokość wierzitelności hipotecznej wraz ze świadczeniami ubocznymi wynosi 14.000 zł. Maksymalna wysokość do jakiej można wpisać hipotekę przymusową to 21.000 zł, tj. 14.000 zł x 150%.

19. Nakłady na infrastrukturę publiczną a opłata adiacencka

Wójt wydał decyzję w przedmiocie nałożenia na mnie opłaty adiacenckiej. Jest ona związana z realizacją przez gminę inwestycji publicznej – sieci kanalizacyjnej. Dużą część prac, także poza granicą działki, wykonałem przed wieloma laty z własnych środków, za zgodą gminy. Czy niektóre z tych kosztów, które poniosłem we własnym zakresie (mimo braku takiego obowiązku), powinny być zaliczone na poczet tej opłaty?

TAK. Regułą jest, że właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi (oczywiście muszą być spełnione także inne warunki formalne, np. musi obowiązywać stosowna uchwała rady gminy itp.). Istnienie takiego obowiązku jest naturalne – tego rodzaju inwestycje w infrastrukturę publiczną w sposób bezpośredni wpływają na zwiększenie wartości nieruchomości. Trudno zatem, aby prywatni właściciele czerpali tę korzyść finansową ze

środków publicznych bez jakiegś partycypacji w kosztach.

Niejednokrotnie zdarza się, że sieć kanalizacyjna nie jest kompletna, bądź że właściciele posesji sami we własnym zakresie musieli sfinansować budowę określonego urządzenia. Przykładowo, w przypadku urządzenia kanalizacyjnego przyjmuje się, że niezbędne jest wykonanie kanału sanitarnego wraz z przykanalikami do poszczególnych nieruchomości znajdujących się w zasięgu tego urządzenia i ten obowiązek spoczywa na inwestorze, a nie na właścicielach nieruchomości.

Dlatego też, jeśli Czytelnik wybudował urządzenie kanalizacyjne, które powinno wybudować przedsiębiorstwo realizujące budowę kanalizacji, wówczas decyzja w sprawie opłaty adiacenckiej musi ten fakt uwzględnić. Jeśli tak nie jest, należy złożyć odwołanie,

a w ostateczności także skargę do sądu administracyjnego.

Co więcej, czasem gminy nie analizują dokładnie czy w danej sytuacji przesłanka „umożliwienia podłączenia” właściciela do wybudowanych urządzeń została faktycznie spełniona. Niedokończone sieci kanalizacyjne trudno uznać za spełniające to kryterium, a sieć jest niedokończona, jeśli przerzuca się na właściciela posesji wybudowanie dodatkowych urządzeń.

Podstawa prawna

Ustawa z dnia 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459 ze zm.)
Ustawa z dnia 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 155 ze zm.)
Ustawa z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2017 r. poz. 1007)
Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm.)