

# Nieruchomości i Księgi Wieczyste

- Co tworzą współwłaściciele nieruchomości wspólnej?

Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

- Jak ustanowić odrębną własność lokalu?

- a) umowa,
- b) jednostronna czynność prawna właściciela nieruchomości
- c) orzeczenie sądu znoszące współwłasność

- Jaką formę powinna przyjąć umowa i jednostronna czynność?

- Kiedy powstaje odrębna własność lokalu?

Z chwilą wpisu do KW

- Jaki charakter ma wpis do KW?

Czynność konstytutywna

- Co musi zawierać umowa?
  - 1) rodzaj, **położenie** i **powierzchnię** lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
  - 2) **wielkość udziałów** przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.
  
- Kto może zawrzeć taką umowę?
  - a) Współwłaściciele nieruchomości
  - b) Właściciel nieruchomości i nabywca lokalu

**Art. 9. 1.** Odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do **wybudowania** na tym gruncie domu oraz do **ustanowienia** - po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokali i **przeniesienia** tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę.

# Prawa i obowiązki właścicieli lokali

- Jakie prawa mają właściciele lokali?

**Art. 12.** 1. Właściciel lokalu ma prawo do **współkorzystania** z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

- Co dzieje się z pożytkami i innymi przychodami z nieruchomości wspólnej?
  1. służą **pokrywaniu wydatków** związanych z jej utrzymaniem
  2. a w części przekraczającej te potrzeby **przypadają właścicielom** lokali w stosunku do ich udziałów
- Jak dzielone są wydatki i ciężary?

W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

- Czy można zwiększyć obciążenia właścicieli lokali użytkowych?

3. **Uchwała** właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli **uzasadnia to sposób korzystania** z tych lokali.

- Jakie obowiązki ma właściciel lokalu?

- Ponosi wydatki związane z utrzymaniem lokalu
- Utrzymanie lokalu w należyłym stanie
- Przestrzeganie porządku domowego
- Uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej
- Korzystać z nieruchomości wspólnej tak aby nie utrudniać korzystania innym współwłaścicielom
- Współdziałać ze współwłaścicielami w celu ochrony wspólnego dobra
- Zezwalać na wstęp lokalu, na żądanie zarządu, gdy jest to konieczne

- Co składa się na koszty zarządu nieruchomością wspólną?
  1. wydatki na **remonty** i bieżącą **konserwację**;
  2. **opłaty za dostawę** energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz **opłaty za antenę zbiorczą i windę**;
  3. **ubezpieczenia, podatki i inne opłaty** publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
  4. wydatki na utrzymanie **porządku i czystości**;
  5. **wynagrodzenie** członków zarządu lub zarządcy.
- Kto i w jakim zakresie odpowiada za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej?
  - a) **wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń**,
  - b) **a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.**

- Gdzie gromadzone są dane o nieruchomościach?
  - w Katastrze Nieruchomości
  - w Księgach Wieczystych
- Jakie informacje zawierają te rejestry?
- Po co prowadzi się takie rejestry?

Księgi Wieczyste



- Po co prowadzi się księgi wieczyste?
  1. w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości
  2. w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

- Czy każdy ma swobodny dostęp do KW?

Księgi wieczyste są jawne.

- Czy można zastrzekać się nieznaną wpisów lub wniosków, które wpisano do KW?

Nie

- Czy wszystkie fakty wpisane do KW są zgodne z prawem?

**Domniemywa się**, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

- Co jeżeli w KW jakieś prawo zostało wykreślone?

Domniemywa się, że prawo wykreślone **nie istnieje**.

- Czy ważniejsze są domniemanie wynikające z posiadania czy z KW?
- Na czym polega „rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych”?

W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi → rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe.

- Jakich rozporządzeń nie chroni rękojmia?
  - Rozporządzeń **nieodpłatnych**
  - Rozporządzeń dokonanych na rzecz nabywcy działającego **w złej wierze**
  
- Co to znaczy „być w złej wierze”?

W złej wierze jest ten, **kto wie**, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto **z łatwością mógł się** o tym dowiedzieć.

- Przeciwno jakim prawom rękojnia jest nieskuteczna?
  1. prawom obciążającym nieruchomości **z mocy ustawy**, niezależnie od wpisu;
  2. prawu **dożywocia**;
  3. **służebnościom** ustanowionym na podstawie **decyzji** właściwego organu administracji państwowej;
  4. służebnościom **drogi koniecznej** albo ustanowionym w związku z **przekroczeniem granicy** przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia;
  5. służebnościom **przesyłu**.

- Co wyłącza rękojmię?
  - a) wzmianka o wniosku,
  - b) wzmianka o skardze na orzeczenie referendarza sądowego,
  - c) wzmianka o apelacji lub kasacji,
  - d) ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości
- Komu przysługuje roszczenie o usunięcie niezgodności?

W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której

**prawo nie jest wpisane** lub → **jest wpisane błędnie** albo → **jest dotknięte wpisem nieistniejącego** obciążenia lub ograniczenia, → może żądać usunięcia niezgodności.

- Co w sytuacji gdy nieruchomości obciążają różne ograniczone prawa rzeczowe?

**Art. 249. § 1. k.c.** Jeżeli kilka ograniczonych praw rzeczowych obciąża tę samą rzecz, prawo powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa powstałego wcześniej (pierwszeństwo).

**Art. 11. k.w.** Ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości, ujawnione w księdze wieczystej, ma pierwszeństwo przed takim prawem nieujawnionym w księdze.

- Jak rozstrzygnąć pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do KW?

**Art. 12. 1.** O pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej rozstrzyga chwila, od której liczy się **skutki** dokonanego wpisu.

2. Prawa wpisane na podstawie wniosków złożonych równocześnie mają **równe pierwszeństwo**.

- Co może zrobić właściciel ustanawiając ograniczone prawo rzeczowe?

1. zastrzec pierwszeństwo **przed** tym prawem lub

2. zastrzec pierwszeństwo **równe** z tym prawem dla innego prawa

- Czy można dokonać zastrzeżenia po dokonaniu wpisu?

zastrzeżenia można dokonać także po ustanowieniu prawa, **za zgodą** osoby, której to prawo przysługuje

- Czy w KW ujawnia się tylko prawa rzeczowe?

W wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione **prawa osobiste** i **roszczenia**.

2. W szczególności mogą być ujawniane:

1. prawo **najmu** lub **dzierżawy**, prawo **odkupu** lub **pierwokupu**, prawo **dożywocia**;
2. roszczenie o **przeniesienie własności** nieruchomości lub **użytkowania wieczystego** albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych;
3. roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników;
4. roszczenie współwłaścicieli **wyłączające uprawnienie** do zniesienia współwłasności;
5. wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych,
6. prawo z umowy **timeshare**,



- Kiedy można połączyć kilka nieruchomości w jedną nieruchomość?
  - a) Jeżeli stanowią **całość gospodarczą**
  - b) Jeżeli ze sobą **graniczą**

- Co dzieje się z ograniczonymi prawami rzeczowymi?

**Art. 22. 1.** Ograniczone prawa rzeczowe obciążające którąkolwiek z połączonych nieruchomości **obciążają całą nieruchomość** utworzoną przez połączenie. Nie wpływa to jednak na dotychczasowy zakres wykonywania użytkowania i służebności.

- Co w sytuacji gdy uprawnieni nie ułożą się w kwestii pierwszeństwa ich ograniczonych praw?

**Nieruchomości nie mogą być połączone.**

# Ustrój Ksiąg Wieczystych

- Kto prowadzi Księgi Wieczyste?

Sądy Rejonowe

- Czy tylko sędziowie mogą wykonywać czynności sądowe dotyczące KW?

Czynności sądu w zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych mogą wykonywać **referendarze sądowi**.

- Dla których nieruchomości prowadzi się KW?

Dla **każdej nieruchomości** prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Dotyczy to także **nieruchomości lokalowych** oraz nieruchomości, w których nieruchomości lokalowe zostały **wyodrębnione**.

- Jakie informacje ujawnia się w KW nieruchomości, w której wyodrębniono lokale?

Ujawnia się **sposób zarządu** tą nieruchomością określony w umowie, a w razie nieujawnienia domniemywa się sposób zarządu **wynikający z ustawy**.

- Z jakich działów składa się KW?

1. **pierwszy obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością;**
2. drugi obejmuje wpisy dotyczące **własności i użytkowania wieczystego;**
3. trzeci przeznaczony jest na wpisy dotyczące **ograniczonych praw rzeczowych**, z wyjątkiem hipotek, na wpisy **ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym** oraz na **wpisy innych praw i roszczeń**, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek;
4. czwarty przeznaczony jest na wpisy dotyczące **hipotek**.

- W jakiej formie prowadzi się KW?

Księgi wieczyste są zakładane i prowadzone w **systemie informatycznym**.

- Co jest podstawą oznaczenia nieruchomości w KW?

**Art. 26. 1.** Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są **dane katastru nieruchomości**.

2. Podstawą oznaczenia lokalu w księdze wieczystej jest **zaświadczenie o położeniu i powierzchni lokalu**, wydane przez spółdzielnię mieszkaniową,

a domu jednorodzinnego - **zaświadczenie wydane przez spółdzielnię** oraz **dane katastru nieruchomości**.

- Co w sytuacji gdy KW jest niezgodna z Ewidencją?

**Sąd rejonowy** dokonuje - **na wniosek** właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika - **sprostowania** oznaczenia nieruchomości na podstawie **danych katastru** nieruchomości.

- Czy sprostowania można dokonać z urzędu?

Sprostowanie, o którym mowa w ust. 1, może być dokonane także z urzędu, na skutek **bezpośredniego sprawdzenia danych** w bazie danych katastru nieruchomości lub **zawiadomienia** jednostki prowadzącej kataster nieruchomości.

- Co prowadzi się przy KW?

Akta Księgi Wieczystej

- Co zawierają te akta?

Dokumenty i pisma dotyczące nieruchomości.

- Co to znaczy, że dana czynność ma moc wsteczną?

- Czy wpis do KW ma moc wsteczną?

**Art. 29.** Wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną **od chwili złożenia wniosku** o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu - **od chwili wszczęcia tego postępowania.**

- Co musi mieć dokument na podstawie, którego dokonuje się wpisu?

Wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z **podpisem notarialnie poświadczonym**, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu.

- Na podstawie czego dokonuje się usunięcia niezgodności między KW a stanem rzeczywistym?

gdy niezgodność będzie wykazana **orzeczeniem sądu** lub innymi **odpowiednimi dokumentami**

- Na podstawie jakiego dokumentu dokonuje się wpisu ograniczonego prawa rzeczowego?

Do wpisu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości wystarcza dokument obejmujący **oświadczenie właściciela o ustanowieniu** tego prawa.

- Czy właściciel nieruchomości musi ujawniać swoje prawo w KW?

**Art. 35. 1.** Właściciel nieruchomości jest obowiązany do **niezwłocznego złożenia wniosku** o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej.

- Co w sytuacji gdy właściciel nie ujawni swego prawa?

2. Jeżeli osoba trzecia doznała **szkody** na skutek nieujawnienia prawa własności w księdze wieczystej, właściciel ponosi **odpowiedzialność** za szkodę powstałą na skutek **niewykonania** obowiązku, o którym mowa w ust. 1, bądź na skutek **opieszłości** w jego wykonaniu.

- Kto musi informować Sądy prowadzące KW o zmianach prawa własność?
  1. sądy,
  2. organy administracji rządowej,
  3. organy jednostek samorządu terytorialnego,
  4. notariusze sporządzający akty poświadczenia dziedziczenia



- Co robi sąd po otrzymaniu takiej informacji?

Sąd z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

- Co wysyła się właścicielowi nieruchomości?

a) zawiadomienie o wpisie ostrzeżenia

b) pouczenie o obowiązku złożenia wniosku o ujawnienie prawa własności w terminie miesiąca od daty doręczenia zawiadomienia.

- Co może zrobić sąd w razie opieszałości właściciela?

Sąd może wymierzyć opieszalemu właścicielowi grzywnę w wysokości od 500 do 10.000 zł.

- Kiedy grzywny nieuiszczone mogą być umorzone w całości lub części?

W razie ujawnienia prawa własności nieruchomości.

- Gdzie przechowuje się KW i akta KW?

**W sądzie**

- Czy KW mogą być wydane poza budynek sądu?

**Nie!**

- Czy każdy może przeglądać KW w sądzie?

**Tak, w obecności pracownika sądu.**

- Kto może przeglądać akta KW?

a) Osoba mająca interes prawny

b) Notariusz

**W obecności pracownika sądu**

