Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości a udostępnienie jej rzeczoznawcy. WSA wyjaśnia

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 14, luty 2025 16:21
Przemysław Matysiak
Odsłony: 2304

Czy w świetle art. 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami (ugn) starosta ma obowiązek udostępnienia rzeczoznawcy majątkowemu warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości i umożliwienia mu sporządzenia kopii tego dokumentu? Istotę tego problemu prawnego wyjaśnił WSA w Gliwicach.

Krótko o stanie faktycznym

Jak wskazano w tytule, rzeczoznawca majątkowy zwrócił się do starosty o udostępnienie mu warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości i umożliwienia sporządzenia kopii tego dokumentu. Wskazał przy tym, że uprawnienie rzeczoznawcy do otrzymania takiego dokumentu wynika z art. 155 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W odpowiedzi organ, powołując się na art. 155 ust. 1 pkt 7 ugn wyjaśnił, że warunkowa umowa sprzedaży nie stanowi podstawy do dokonania wpisu do księgi wieczystej oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego, w związku z czym brak jest podstaw do udostępnienia jej skarżącemu.

W konsekwencji skargi rzeczoznawcy, rozstrzygnięciem ww. zagadnienia prawnego zajął się WSA w Gliwicach, który uznał obowiązek udostępnienia tego dokumentu.

Warunkowa umowa a wpis do KW

WSA po pierwsze zauważył, że warunkowa umowa sprzedaży jest umową będącą podstawą wpisu do ksiąg wieczystych, a więc stanowi jeden z dokumentów wprost wymienionych w art. 155 ust. 1 pkt 7 ugn. Wpis lub wykreślenie prawa w takim przypadku następuje po zawarciu umowy przenoszącej własność lub prawo użytkowania wieczystego, względnie po złożeniu przez uprawniony podmiot oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu.

Podstawą wpisu w KW będą oba te dokumenty, bowiem warunkowa umowa sprzedaży zawiera wszelkie elementy przedmiotowo istotne tej czynności prawnej, bez których nie mogłoby skutecznie dojść do przeprowadzenia transakcji, a w efekcie do przeniesienia prawa własności lub użytkowania wieczystego.

Dodatkowo, warunkowa umowa sprzedaży może – na wniosek uprawnionego – samoistnie stanowić podstawę wpisu w KW roszczenia o przeniesienie prawa, co również potwierdza jej charakter jako dokumentu wymienionego w art. 155 ust. 1 pkt 7 ugn. Mogą też w niej być zawarte inne oświadczenia stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Rzeczoznawca sam określa „co jest mu potrzebne”

WSA podkreślił również, że rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stanu nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 1 ugn).

Oznacza to, że to na rzeczoznawcy spoczywa obowiązek samodzielnego określenia danych jakie są mu potrzebne do wykonania powierzonego mu zlecenia. Dane te mogą wynikać z dokumentów i rejestrów, o których mowa w art. 155 ust. 1 ugn, ale również z innych źródeł, niewymienionych w tym przepisie.

Umowę warunkową należy udostępnić

Phoca PDF

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 14, luty 2025 16:21
Przemysław Matysiak
Odsłony: 2304

Zgodnie z art. 155 ust. 1 pkt 7 ugn, przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego.

Z kolei art. 155 ust. 3 ugn stanowi, że właściwe organy, agencje, o których mowa w ust. 1 pkt 6a, spółdzielnie mieszkaniowe, sądy oraz urzędy skarbowe są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym rejestry i dokumenty, o których mowa w ust. 1, w tym umożliwiać sporządzanie kopii dokumentów w dowolnej formie.

Niezależnie od powyższego, WSA stwierdził, że nawet gdyby warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości nie była wymieniona wprost w art. 155 ust. 1 ugn, to wyliczenie zawarte w tym przepisie ma charakter otwarty i nie stanowi zamkniętego katalogu źródeł informacji. Świadczy o tym użyte w przepisie sformułowanie „w szczególności". Oznacza to, że obowiązek udostępnienia rzeczoznawcy określonych źródeł informacji może dotyczyć również tych niewymienionych w ww. przepisie, jeżeli tylko zawarte w nich dane w ocenie rzeczoznawcy mogą być niezbędne przy szacowaniu nieruchomości.

Podsumowując, starosta miał wynikający z art. 155 ust. 3 ugn obowiązek udostępnienia rzeczoznawcy warunkowej umowy sprzedaży, a zaskarżona czynność (tj. pismo o odmowie udostępnienia dokumentu) musiała – w ocenie WSA – zostać uznana za bezskuteczną.

W efekcie WSA zobowiązał również organ do udostępnienia żądanego dokumentu skarżącemu.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 17.01.2025 r., sygn. akt II SA/Gl 1065/24, orzeczenie nieprawomocne

Źródło: CBOSA

Phoca PDF