



Ignorantia iuris nocet - nieznajomość prawa szkodzi

2021-10-17

Nieznajomość prawa szkodzi. Innymi słowy fakt, że nie wiemy o jakimś ciążącym na nas obowiązku nie usprawiedliwia i nie uchroni nas przed konsekwencjami. Najlepszym tego przykładem niech będzie głośna ostatnio sprawa rozbiórki budynku na działce w rejonie ulic Sołtysowskiej i Centralnej, na której m.in. budowane jest w tej chwili rondo.

W sierpniu tego roku, gdy Zarząd Dróg Miasta Krakowa rozpoczął budowę ronda, do urzędu, ale też krakowskich mediów, zgłosiła się osoba, która 11 lat temu otrzymała w spadku cztery działki, na których obecnie prowadzona jest inwestycja. Właścicielka zarzuca miastu, że rozpoczął budowę bez jej wiedzy i zgody, mimo że ona od 11 lat płaci podatek od nieruchomości za te właśnie działki.

Osobie, która na co dzień nie ma do czynienia ze sprawami związanymi z nieruchomościami, księgami wieczystymi czy sprawami podatkowymi może się wydawać, że sam fakt zgłoszenie nabycia nieruchomości do Wydziału Podatku i Opłat jest równoznaczne ze zmianą wpisów w innych dokumentach. Niestety, sprawa jest znacznie bardziej skomplikowana i niezależna od dobrej czy złej woli urzędników. Regulują ją ustawy – a te mówią, że złożenie deklaracji podatkowej służy wyłącznie realizacji obowiązku podatkowego przez osobę zobowiązaną i nie stanowi podstawy do ujawnienia prawa własności w ewidencjach i rejestrach państwowych, takich, jak księgi wieczyste czy ewidencja geodezyjna (która jest, na przykład, podstawą przy wydawaniu decyzji ZRID).

W przypadku decyzji ZRID, zanim zostanie ona wydana, starosta lub wojewoda (w zależności od statusu przyszłej drogi) zawiadamia o toczącym się postępowaniu strony, w tym m.in. właścicieli działek, na których inwestycja będzie realizowana i działek sąsiadujących. Ich listę ustala się na podstawie danych z katastru nieruchomości, który w przypadku Krakowa prowadzi Wydział Geodezji. Spadkobierczyni działek w Czyżynach nie dopełniła obowiązku i nie zgłosiła swojej własności, dlatego nie znalazła się wśród osób zawiadamianych o planach inwestycyjnych miasta.

Adres zapisany w ewidencji gruntów nie aktualizuje się automatycznie, gdy zgłasza się zmianę adresu zameldowania czy zamieszkania do urzędu miasta. Właściciele gruntów muszą sami zadbać o aktualizację danych w ewidencji gruntów. Jeśli tego nie zrobią, to nie dotrze do nich zawiadomienie o wydaniu decyzji ZRID, a tym samym nie będą mieć prawa do ubiegania się o odszkodowanie. Warunkiem ubiegania się o odszkodowanie jest posiadanie odpowiednich, oryginalnych dokumentów, będących postanowieniem sądu, oraz przedłożenie ich w Wydziale Skarbu Urzędu Miasta Krakowa.

Ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne nakłada na właściciela gruntu (a więc także na osobę, która odziedziczyła spadek) obowiązek zgłoszenia wszelkich zmian w ewidencji gruntów w terminie 30 dni. Na nowym właścicielu ciąży także obowiązek ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej, o czym mówi ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Mimo że takie rozwiązanie wydawałoby się najprostsze, właściciela w takich sprawach nie może zastąpić urzędnik zajmujący się egzekwowaniem podatku od nieruchomości. Wszystkie te zmiany właściciel musi zgłaszać osobiście.



**Magiczny
Kraków**

Stąd nasz apel, aby nie lekceważyć dopełnienia formalności w sądzie czy urzędzie po zakupie nieruchomości czy otrzymaniu spadku. Nie narazimy się wówczas na problemy takie, jakie widać na przykładzie inwestycji przy ul. Sołtysowskiej i Centralnej.