

Uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

publikacji autorstwa M. Sondej (Lex)

Księgi wieczyste są publicznym rejestrem, pozwalającym ustalić stan prawny nieruchomości i pozyskać inne dane o nieruchomości. Niekiedy jednak zdarzają się sytuacje, że treść księgi wieczystej nie jest zgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Dzieje się tak w przypadku, kiedy wpis w księdze wieczystej ma charakter deklaracyjny i nie powoduje, powstania, zmiany, bądź przeniesienia prawa. Niezgodność może dotyczyć zarówno podmiotu danego prawa, jak i jego treści czy podstawy wpisu.

Ustawodawca przewiduje jednak narzędzia, które służą usuwaniu rozbieżności między stanem prawnym wynikającym z treści księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. O tym, jakie kroki należy podjąć w celu sprostowania takich niezgodności pisze Pan Marek Sondej w komentarzu praktycznym pt. **"Metody uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym"**

Podstawa wpisu do księgi wieczystej

Usunięcie niezgodności w treści księgi wieczystej może być dokonane jedynie poprzez wpis do księgi wieczystej w postępowaniu wieczystoksięgowym. **W znacznej większości przypadków wystarczające będzie złożenie wniosku do sądu wieczystoksięgowego o wpis do księgi wieczystej i dołączenie dokumentów potwierdzających zasadność żadanego wpisu.**

Wniosek powinien zostać złożony na **urzędowym formularzu** przez **osobę uprawnioną**, którą jest właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której ma nastąpić wpis, wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które ma być wpisane, oraz uprawniony organ w sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy prawa.

Wniosek składany na pośrednictwem notariusza, naczelnika urzędu skarbowego i komornika kierowany jest do sądu wieczystoksięgowego **za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.**

Do wniosku należy dołączyć dokumenty, które sąd wieczystoksięgowy bada pod kątem skuteczności czynności w nich przedstawionych, biorąc pod uwagę ich formę i skutek materialnoprawny.

W niektórych przypadkach wpis **może być dokonany z urzędu**. Dzieje się tak na przykład w przypadku wpisu ostrzeżenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Postępowanie przed sądem Niekiedy jednak konieczne jest **wytoczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym**.

Przesłankami do wytoczenia takiego powództwa są:

pierwotna niezgodność wpisów w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albo brak możliwości zmiany prawomocnego wpisu w procedurze odwoławczej, albo brak możliwości usunięcia niezgodności w postępowaniu wieczystoksięgowym, albo brak kognicji sądu wieczystoksięgowego do dokonania określonego rodzaju wpisu. **Legitymacja do wytoczenia takiego powództwa** przysługuje osobie, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Wszystkie osoby, na rzecz których w księdze wieczystej ma zostać ujawnione prawo muszą wziąć udział w postępowaniu - przysługuje im **legitymacja łączna**.

Pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym musi spełniać wymogi formalne przewidziane w art. 126, art. 1261 i art. 187 k.p.c.

Ponadto powinien wskazywać:

sąd prowadzący księgę wieczystą oraz numer tej księgi; prawo, którego ochrony domaga się powód; ewentualne obciążenia lub ograniczenia dotyczące prawa, oraz w jakim zakresie powinny być one wpisane do księgi; sposób usunięcia niezgodności; osobę, na rzecz której ma zostać dokonane rozstrzygnięcie. W celu zapoznania się z dokładnym przebiegiem postępowania zobacz również: **"Uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym"**.

Sprawę rozpoznaje **sąd cywilny miejsca położenia nieruchomości**. Właściwość rzeczowa tego sądu jest zależna od wartości przedmiotu sporu.

Na podstawie wyroku wydanego w postępowaniu cywilnym, powód może złożyć wniosek o wpis do księgi wieczystej, a dokumentem jakim musi załączyć do wniosku jest odpis prawomocnego wyroku wydanego przez sąd cywilny.

Usunięcie niezgodności danych ujawnionych w dziale I-O księgi wieczystej

W przypadku **kiedy niezgodność dotyczy danych ujawnionych w dziale dotyczącym oznaczenia nieruchomości, ich sprostowanie następuje w uproszczonym trybie**, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości lub z urzędu na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości). Mają one bowiem pierwszeństwo przed treścią księgi wieczystej w razie ujawnienia rozbieżności w tym zakresie.

Usuwanie usterek wpisu i błędów migracji

Usuwanie usterek wpisu może dotyczyć błędów pisarskich lub niektórych błędów rachunkowych, a także podstawy dokonania wpisu.

Usuwanie błędów migracji dotyczy przypadków nieprawidłowego przeniesienia danych z treści papierowych ksiąg wieczystych do systemu teleinformatycznego.

Są to błędy o charakterze technicznym, niepowodujące niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. **Sprostowanie takich błędów może nastąpić na wniosek uprawnionego lub z urzędu przez sąd wieczystoksięgowy.**

Powyżej zostały omówione jedynie wybrane sposoby korygowania danych zawartych w treści ksiąg wieczystych.

Zachęcam do lektury publikacji autorstwa M. Sondej "Metody uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym" w celu zapoznania się z pozostałymi sposobami usunięcia niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.



+48 730 977 307
www.krprawonieruchomosci.pl