

INFORMACJA STAROSTY OSTROWSKIEGO W SPRAWIE KONIECZNOŚCI SPRAWDZENIA ZGODNOŚCI KSIĄG WIECZYSTYCH Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. Nr 191, poz. 1365 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 18 grudnia 2007r. w sprawie szczegółowego zakresu informacji niezbędnych do ustalenia zgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym (Dz.U.Nr 241, poz.1770) **Starosta Ostrowski informuje mieszkańców Powiatu Ostrowskiego** o konieczności sprawdzenia zgodności wpisów w księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym posiadanych nieruchomości.

W tym celu należy:

1. Udać się do Sądu Rejonowego w Ostrowi Mazowieckiej Wydziału Ksiąg Wieczystych.
2. Sprawdzić stan prawny swojej nieruchomości (jest to stan ujawniony w działach II i III księgi wieczystej).

Dział II księgi wieczystej zawiera informacje o właścicielu, współwłaścicielu, wieczystym użytkowniku lub współużytkowniku, a także o wysokości ich udziałów.

Dział III księgi wieczystej zawiera wpisy tzw. ograniczonych praw rzeczowych oraz ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością (np. prawo pierwokupu, odkupu, ciężary realne), a także wpisy różnorodnych roszczeń tzw. praw osobistych, osób trzecich (np. służebność mieszkania, dojazdu itp.).

Księgi wieczyste są jawne. Szczegółowe zasady dostępu do danych (otrzymanie odpisu z księgi wieczystej, wgląd do danych prowadzonych w formie informatycznej, wgląd do dokumentów źródłowych), zawartych w dziale II i III zapewnia Wydział Ksiąg Wieczystych w Sądzie Rejonowym w Ostrowi Mazowieckiej.

Może się zdarzyć sytuacja, że stan ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny ze stanem rzeczywistym.

Rzeczywisty stan prawny nieruchomości może wynikać w szczególności z takich posiadanych a nie ujawnionych w księgach wieczystych dokumentów takich jak :

- akty notarialne,
 - ostateczne decyzje administracyjne,
 - akty własności ziemi,
 - akty nadania,
 - orzeczenia sądowe,
 - inne dokumenty (zaświadczenia, ugody sądowe, ugody w postępowaniu administracyjnym, akty stanu cywilnego, dokumenty geodezyjne, dokumenty prywatne zawierające oświadczenia woli itp. - o ile rodzą skutki prawne w zakresie stanu prawnego nieruchomości).
3. Sprawdzając stan prawny swojej nieruchomości mogą Państwo spotkać się z dwiema sytuacjami, w których zaistnieje niezgodność pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości:
- gdy niezgodność wynika z zaistniałej zmiany stanu prawnego nieruchomości, w związku z czym stan ujawniony w księdze wieczystej utracił aktualność (np. - właściciel ujawniony w księdze wieczystej zmarł lub zbył nieruchomość, a nie został złożony stosowny wniosek o dokonanie zmiany). W takim wypadku usunięcie niezgodności następuje w zwykłym postępowaniu wieczysto księgowym o wpis, prowadzonym przez sąd rejonowy prowadzący księgę wieczystą poprzez złożenie wniosku o wpis w księdze wieczystej. Jako podstawę wpisu przedkłada się orzeczenie sądu lub inny dokument, który będzie stanowił podstawę wpisu i z którego wynika, że zaszła zmiana stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej.

Na takiej podstawie, w trybie nieprocesowym sąd dokonuje wpisu.

- gdy niezgodność nie wynika ze zmiany stanu prawnego nieruchomości, ale z wadliwości wpisu, polegającej na tym, iż od początku nie odzwierciedlał on rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Ustawodawca daje w takim przypadku możliwość żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Niezgodność może być wynikiem tego, że określone prawo nie zostało wpisane do księgi wieczystej, że zostało wpisane błędnie, wpisane prawo jest dotknięte wpisem nie istniejącego obciążenia lub ograniczenia.

W takiej sytuacji najlepiej skorzystać z pomocy prawnej.

4. Ponadto informuję, że w celu udzielania pomocy mieszkańcom Powiatu w zakresie **informacji** o rodzaju i sposobie działań niezbędnych do uzyskania tytułu prawnego do zajmowanych przez nich nieruchomości i ujawniania ich praw w księgach wieczystych, utworzono punkt informacyjno-konsultacyjny, który mieści się w siedzibie Wydziału Geodezji Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Ostrowi Mazowieckiej przy ul.3 Maja 51, pokój nr 4. Punkt dostępny jest w godzinach pracy Starostwa Powiatowego od 8⁰⁰ – 16⁰⁰ od poniedziałku do piątku, telefon 029 746457130.