

# JEŻELI JESTEŚ WŁAŚCICIELEM NIERUCHOMOŚCI



**SPRAWDŹ**  
**ZGODNOŚĆ ZAPISU**  
**W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

**Z RZECZYWISTYM  
STANEM PRAWNYM**

## STAROSTA ŻARSKI

informuje właścicieli nieruchomości położonych na terenie powiatu żarskiego o konieczności sprawdzenia zgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym posiadanych nieruchomości

### GDZIE, CO I JAK SPRAWDZIĆ?

Księgi wieczyste są szczególnym rodzajem rejestru, prowadzonym w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Dla nieruchomości położonych na terenie powiatu żarskiego księgi wieczyste prowadzone są przez: Sąd Rejonowy w Żarach Wydział Ksiąg Wieczystych, ul. Górnośląska 17, 68-200 Żary.

Funkcją ksiąg wieczystych jest przede wszystkim ujawnianie praw rzeczowych na nieruchomościach. Obok prawa własności wpisuje się zatem do nich użytkowanie wieczyste oraz ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomość, takie jak użytkowanie, służebność, hipoteka czy spółdzielcze prawa do lokalu.

Odpowiednio do różnorodności praw, które mogą zostać ujawnione w księdze wieczystej, ustalona dla niej została ściśle określona struktura, na którą składają się cztery działy podzielone na tamy. Działy te zawierają w kolejności:

1. oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością,
2. wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego,
3. wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, wpisy ograniczeń w rozporządzeniu nieruchomości lub użytkowaniem wieczystym oraz wpisy innych praw i roszczeń z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipoteki,
4. wpisy dotyczące hipotek.



Zainteresowany winien zgłosić się do sądu, aby sprawdzić zapis w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Może się zdarzyć sytuacja, że stan ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.



Rzeczywisty stan prawny jest to stan zgodny z prawem materialnym, czyli stan prawdziwy. Rzeczywisty stan prawny nieruchomości może wynikać w szczególności z dokumentów takich jak:

1. akt notarialny,
2. ostateczne decyzje administracyjne,
3. akty własności ziemi,
4. akty nadania wraz z orzeczeniami o ich wykonaniu,
5. orzeczenia sądowe prawomocne lub natychmiast wykonalne,
6. inne dokumenty (zaświadczenia, ugody sądowe, ugody w postępowaniu administracyjnym, akty stanu cywilnego, dokumenty geodezyjne, dokumenty prywatne zawierające oświadczenia woli itp. - o ile rodzaj skutki prawne w zakresie stanu prawnego nieruchomości).

Ujawnione w księdze wieczystej zapisy muszą być zgodne z danymi zawartymi w powyższych dokumentach. Zgodność ta dotyczy wszystkich działów księgi wieczystej. W praktyce należy porównać zapisy wieczystoksięgowe z zapisami wynikającymi z dokumentów.

Jeżeli stan ujawniony w księdze wieczystej jest odmienny od stanu wynikającego z dokumentów, konieczne jest uporządkowanie zapisów wieczystoksięgowych. Sprawdzając swoje nieruchomości, zainteresowany może spotkać się z dwiema sytuacjami, w których zaistnieje niezgodność pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, a mianowicie:

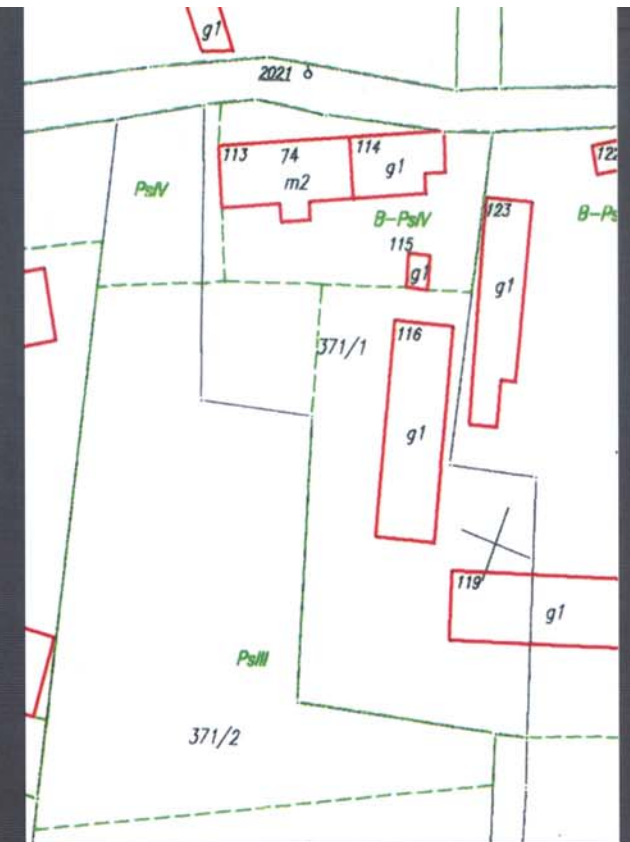
1. **gdy niezgodność wynika z zaistniałej zmiany stanu prawnego nieruchomości**, w związku z czym stan ujawniony w księdze wieczystej utracił aktualność (przykładowo - właściciel ujawniony w księdze wieczystej zmarł lub zbył nieruchomość, a nie został złożony wniosek o ujawnienie zmiany). W takim przypadku usunięcie niezgodności następuje w zwykłym postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis, toczącym się przed sądem rejonowym prowadzącym księgę wieczystą, tj. zainteresowany składa wniosek o wpis w księdze wieczystej i jako podstawę wpisu przekłada dokument, który będzie stanowić podstawę wpisu i z którego wynika, że zaszła zmiana stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej. Na tej podstawie w trybie nieprocesowym sąd dokonuje wpisu,
2. **gdy niezgodność nie wynika ze zmiany stanu prawnego nieruchomości, ale z wadliwości wpisu**, polegającej na tym, iż nie odzwierciedla 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 albo też, wpisane prawo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. W takiej sytuacji należy uzyskać informację od pracownika sądu, jakie dokumenty są niezbędne do usunięcia niezgodności lub skorzystać z pomocy prawnej.



W przypadku, gdy nieruchomość nie posiada urzędzonej księgi wieczystej, konieczne jest założenie księgi wieczystej dla nieruchomości.

Wymaga to złożenia w sądzie wniosku zawierającego w szczególności:

1. oznaczenie nieruchomości, miejsca jej położenia, obszaru oraz sposobu korzystania z nieruchomości,
2. wymienienie wszystkich uprawnionych, na rzecz których własność ma być wpisana oraz wskazanie ich adresów,
3. powołanie tytułu własności nieruchomości,
4. wyszczególnienie obciążających nieruchomość ograniczonych praw rzeczowych lub ograniczeń w jej rozporządzaniu albo oświadczenie wnioskodawcy, że nie wie o istnieniu takich praw lub ograniczeń.



Mieszkańcy powiatu żarskiego mogą uzyskać informacje i wyjaśnienia problematyki geodezyjnej i prawnej w zakresie informacji o rodzaju i sposobie działań niezbędnych do uzyskania tytułu prawnego do zajmowanych przez nich nieruchomości i ujawnienia ich praw w księgach wieczystych w Sądzie Rejonowym w Żarach, Wydział Ksiąg Wieczystych, ul. Górnośląska 17, tel. 068 363 63 01.

dla mieszkańców: miasta i gminy Żary, miasta Łęknica, gminy Lipinki Łużyckie, gminy Przewóz oraz gminy Trzebień w siedzibie Starostwa Powiatowego w Żarach przy Al. Jana Pawła II 5 - Wydział Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami (parter budynku Urzędu Gminy Żary) tel. 068 479 06 20, 068 479 06 21

dla mieszkańców: miasta i gminy Lubsko, gminy Brody, miasta i gminy Jasień oraz gminy Tuplice w Ośrodku Zamiejscowym Starostwa Powiatowego w Lubsku przy ul. Pokoju 1C, tel. 068 372 51 30, 068 372 51 35