

INFORMACJA

dla mieszkańców Powiatu Elckiego o sposobie sprawdzania i regulowania stanów prawnych nieruchomości.

Stan prawny nieruchomości odzwierciedla wpis prawa własności w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości oraz wpis właściciela w rejestrze ewidencji gruntów.

Na terenie powiatu elckiego księgi wieczyste prowadzone są przez:

1. Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych ul. Marii Konopnickiej 4, 19-300 Elk

Księga wieczysta składa się z czterech działów i zawiera następujące informacje:

- w dziale I: położenie nieruchomości, numery działek i ich powierzchnię, sposób korzystania z nieruchomości oraz podstawy wpisów w księdze wieczystej,
- w dziale II: właściciela nieruchomości, określenie udziałów oraz podstawę wpisów w księdze wieczystej,
- w dziale III: ciężary i ograniczenia (np. służebności gruntowe)
- w dziale IV: obciążenia nieruchomości hipoteką.

Księgi wieczyste są jawne, tzn. wglądu do księgi wieczystej może dokonać każdy zainteresowany, natomiast dostęp do dokumentów znajdujących się przy KW posiada tylko właściciel nieruchomości bądź osoba upoważniona.

Stan aktualny w księdze wieczystej można sprawdzić osobiście przez bezpośredni wgląd do KW bądź zamawiając odpis KW, który zawiera dane zawarte w czterech działach (odpisy są odpłatne).

Dane figurujące w księdze wieczystej, dotyczące położenia nieruchomości, numerów działek i ich powierzchni a także właściciela powinny być zgodne z danymi figurującymi w rejestrze ewidencji gruntów.

Dane z ewidencji gruntów można uzyskać w:

- siedzibie Starostwa Powiatowego w Elku ul. Piłsudskiego 5 w godzinach pracy urzędu dla terenu obejmującego gminy: Miasto Elk, Elk, Kalinowo, Prostki, Stare Juchy.

Właściciel nieruchomości może uzyskać ustną informację odnośnie danych ewidencyjnych nieruchomości bądź uzyskać wypis z rejestru gruntów zawierający potwierdzone dane o nieruchomości (odpłatnie).

W przypadku niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej ze stanem figurującym w ewidencji gruntów właściciel nieruchomości zobowiązany jest do wyjaśnienia i uregulowania we własnym zakresie stwierdzonych nieprawidłowości.

Sprawdzając stan prawny nieruchomości szczególną uwagę należy zwrócić na następujące dane:

I. Nieaktualne dane w rejestrze ewidencji gruntów .

1. Właścicielem nieruchomości jest osoba nieżyjąca:

- należy wystąpić do miejscowego sądu rejonowego o przeprowadzenie postępowania spadkowego po osobie nieżyjącej i po uzyskaniu postanowienia o nabyciu spadku zgłosić zmiany właściciela w ewidencji gruntów;

2. Nieaktualne dane osobowe i adresowe:

- należy złożyć wniosek o sprostowanie danych osobowych i adresowych oraz dołączyć kopię dowodu osobistego, aktu małżeństwa bądź innego dokumentu potwierdzającego zmianę nazwiska.

3. Nieaktualne dane nazwy i siedziby firmy lub spółki

- należy złożyć wniosek o uaktualnienie danych wraz odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego.

4. Różnice w oznaczeniu użytków gruntowych w stosunku do rzeczywistego sposobu użytkowania:

- należy złożyć wniosek o uaktualnienie danych wraz z aktualną dokumentacją z inwentaryzacji inwestycji – w przypadku realizacji inwestycji, bądź oświadczenia przyporządkowaniu oznaczenia użytków.

5. Brak lub niewłaściwy numer księgi wieczystej.

- złożyć wniosek o uaktualnienie danych wraz z odpisem właściwej księgi wieczystej
- w przypadku braku księgi wieczystej należy wystąpić do właściwego Sądu Rejonowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z wnioskiem o założenie KW dołączając do wniosku opis i mapę nieruchomości oraz dokument potwierdzający prawo własności.

Dokumentami potwierdzającymi prawo własności jest, między innymi:

1. Akt Nadania oraz Orzeczenie o wykonaniu aktu nadania – w przypadku gospodarstw osadniczych;
2. Akt Własności Ziemi (wydawane w latach 1971 – 1982);
3. Akt Notarialny: umowa przeniesienia prawa własności nieruchomości, umowa darowizny, umowa zamiany i inne skutkujące nabyciem własności;
4. Postanowienia sądowe: o nabyciu spadku, stwierdzające nabycie prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie bądź inne skutkujące nabyciem prawa własności nieruchomości;
5. Decyzja administracyjna orzekająca o nadaniu nieruchomości, decyzja zatwierdzająca scalenie lub wymianę gruntów;

II. Nieaktualne dane w księdze wieczystej.

1. Nieaktualne numery i powierzchnie działek figurujące w dziale I KW;

- najczęstszym powodem niezgodności jest zaniechanie ujawnienia w KW podziałów nieruchomości sporządzanych na wniosek właściciela.

W tym przypadku należy złożyć wniosek do właściwego Sądu Rejonowego wydziału wieczystoksięgowego o sprostowanie działu I KW i przedłożyć wykaz zmian gruntowych i decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości.

Wyciąg z wykazu zmian gruntowych sporządza geodeta dokonujący podziału na zlecenie i koszt właściciela.

Decyzje zatwierdzające podział nieruchomości wydawane są przez Prezydenta Miasta Elku i wójtów/burmistrzów gmin, na terenie których położona jest nieruchomość.

W przypadku niezgodności innych niż opisane wyżej informację o sposobie uregulowania można uzyskać w Punkcie Informacyjno-Konsultacyjnym działającym przy Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Elku w poniedziałki i środy w godz. 7³⁰ -12³⁰

2. Nieaktualne dane w dziale II KW dotyczące wpisu własności;

Najczęściej występującymi niezgodnościami są:

a/ właścicielem nieruchomości jest osoba nieżyjąca

- należy wystąpić do miejscowego Sądu Rejonowego Wydziału Cywilnego o przeprowadzenie postępowania spadkowego po osobie nieżyjącej i po uzyskaniu postanowienia o nabyciu spadku złożyć wniosek do właściwego Sądu Rejonowego Wydziału Ksiąg Wieczystych o wpisanie aktualnych właścicieli nieruchomości;

b/ nieaktualne dane osobowe właściciela;

- należy złożyć wniosek o wpisanie aktualnych danych dołączając do wniosku podstawę wpisu, np. akt małżeństwa, orzeczenie o zmianie nazwiska.

3. Figurujące w dziale III KW prawa, roszczenia i ograniczenia

Najczęściej występującymi wpisami w dziale III KW jest:

a/ wpis ostrzeżenia o zmianie właściciela;

- należy niezwłocznie złożyć wniosek o ujawnienie aktualnego właściciela nieruchomości, dołączając dokument potwierdzający nabycie prawa własności;

b/ zawiadomienie o wszczęciu postępowania scaleniowego lub wymiany gruntów;

- należy wystąpić do Starosty Elckiego o wydanie zezwolenia na wykreślenie ostrzeżenia a następnie złożyć w wydziale wieczystoksięgowym wniosek o wykreślenie ostrzeżenia z działu III KW

c/ służebności osobiste i gruntowe np. prawo dożywocia, prawo przejścia i przejazdu.

4. Obciążenia nieruchomości hipoteką figurujące w dziale IV KW.

a/ ciężar realny z tytułu nabycia gospodarstwa rolnego – dotyczy gospodarstw nabytych w trybie osadnictwa rolnego.

– należy uzyskać w miejscowym urzędzie gminnym zaświadczenie o spłaceniu należności i wystąpić do Starosty Elckiego o wydanie zezwolenia na wykreślenie ciężaru z KW;

b/ hipoteki

– należy sprawdzić, czy należności zabezpieczone hipoteką zostały w całości spłacone.

W przypadku spłacenia należności należy uzyskać zezwolenie na wykreślenie hipoteki i złożyć wniosek w wydziale wieczystoksięgowym o wykreślenie hipoteki z działu IV KW.

Szczegółowe informacje o sposobie uregulowania niezgodności stwierdzonych w księdze wieczystej można uzyskać w Sądzie Rejonowym w Elku Wydziale Ksiąg Wieczystych, a wszelkie informacje i pomoc w zakresie wyjaśniania stanu prawnego nieruchomości można uzyskać w Punkcie Konsultacyjno-Informacyjnym działającym przy Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Elku, ul. Piłsudskiego 5, II piętro pok. Nr 13, który jest czynny w godzinach:

- od poniedziałku do piątku w godz. 7.30-15.30

Geodeta Powiatowy
Halina Kowalewska