**Błędny metraż mieszkania w księdze wieczystej - co robić?**

**Czasem w księdze wieczystej może być podany błędny metraż mieszkania. Wyjaśniamy w jaki sposób powinien zostać usunięty taki kłopotliwy błąd.**

**Można przypuszczać, że wielu właścicieli nieruchomości nie zaglądało do księgi wieczystej przez ostatnie kilka lat. Zapewne są i tacy, których temat ksiąg wieczystych nie interesował od momentu wizyty u notariusza. Takie podejście może mieć przykre konsekwencje w razie sprzedaży lokum. Na przykład, jeśli potencjalny nabywca mieszkania zobaczy, że w księdze wieczystej jest podany inny metraż niż ten z ogłoszenia o sprzedaży. W takiej sytuacji osoba zainteresowana mieszkaniem może poczuć się oszukana i zniechęcona - zwłaszcza jeśli zawartość księgi wieczystej sugeruje, że lokal jest nieco mniejszy niż zadeklarował jego obecny właściciel. Błędny metraż mieszkania podany w księdze wieczystej nie jest sporadycznym problemem i może wynikać np. z pomyłek podczas migracji ksiąg wieczystych starszych mieszkań do wersji cyfrowej. Właśnie dlatego wyjaśniamy, jak można pozbyć się tego kłopotu.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Naprawienie pomyłki związanej z błędnym metrażem mieszkania w księdze wieczystej jest na szczęście dość łatwe. Czasem odpowiedniego sprostowania dokonuje sam urząd.***

l ***W przypadku wielu innych niezgodności księgi wieczystej ze stanem faktycznym, procedura jest trudniejsza i wymaga powództwa sądowego.***

l ***Przed wystawieniem mieszkania lub domu na sprzedaż, warto dokładnie przejrzeć treść księgi wieczystej w systemie EKW (ms.gov.pl).***

***Poniżej przedstawiamy więcej ważnych informacji na temat tego, jak należy skorygować błędny metraż mieszkania w księdze wieczystej.***

**Skorygowanie niezgodności metrażu będzie dość łatwe**

Dobra wiadomość dla właścicieli „M”, którzy zauważyli błąd powierzchni jest taka, że błędny metraż mieszkania w księdze wieczystej można dość łatwo skorygować. W przypadku takiej pomyłki, zastosowanie znajduje art. 27 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 1982 nr 19 poz. 147). Wspomniany przepis przewiduje dość prosty tryb korygowania informacji znajdujących się w dziale I-O „Oznaczenie nieruchomości”. Sprostowanie może być dokonane przez sąd z urzędu - po porównaniu informacji z księgi wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków lub po zawiadomieniu starostwa. „*Jeżeli urzędowa korekta nie została wprowadzona, to właściciel mieszkania sam musi złożyć odpowiedni wniosek, który sprawi, że poprawiony będzie np. błędny metraż mieszkania*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Warto wiedzieć, że tryb poprawek określony przez artykuł 27 ustawy o księgach wieczystych i hipotece dotyczy wszystkich informacji z działu I-O księgi wieczystej. Chodzi o następujące dane na temat mieszkania:

l Położenie (numer porządkowy/województwo, gmina, dzielnica)

l Ulica/numer budynku/numer lokalu

l Przeznaczenie lokalu

l Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)

l Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)

l Kondygnacja, na której znajduje się mieszkanie

l Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)

l Informacja o odrębności lokalu

l Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 1997 r. (II CKU 110/97) potwierdza, że sprostowanie danych z działu I-O nie wymaga powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. „*Takie powództwo zostało wymienione w artykule 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Inne korekty niestety wymagają powództwa sądowego**

Mało problematyczny tryb korekty, jakiej wymaga błędny metraż mieszkania w księgach wieczystych wynika m.in. z faktu, że informacje prezentowane w dziale I-O nie podlegają rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Skorzystanie ze wspomnianego wcześniej artykułu 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej będzie konieczne, jeśli błędy mają poważniejszy (merytoryczny) charakter. Przykładem jest brak uwzględnienia w księdze wieczystej współwłaściciela nieruchomości. Sąd badając niezgodność wpisu ze stanem faktycznym, często musi dokonywać analizy sytuacji prawnej sprzed wielu lat (zobacz np. Wyrok Sądu Rejonowego w Ciechanowie z dnia 1 czerwca 2017 r. - sygn. akt I C 34/17).

Orzecznictwo sądowe wskazuje, że powództwo na podstawie artykułu 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest lepszym wariantem niż pozew formułowany z wykorzystaniem artykułu 189 kodeksu postępowania cywilnego. „*Chodzi między innymi o fakt, że wyrok wydany na postawie art. 189 KPC nie może być samodzielną podstawą do skorygowania błędów w księdze wieczystej*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Błędy w KW trzeba naprawić przed wystawieniem oferty**

W ramach podsumowania, warto zwrócić uwagę właścicieli nieruchomości rozważających ich sprzedaż na konieczność zajrzenia do ksiąg wieczystych i sprawdzenia treści. W tym kontekście chodzi nie tylko o problemy, jakie powoduje błędny metraż mieszkania. Analiza treści ksiąg czasem wykazuje na przykład, że jako właściciel nieruchomości widnieje jeszcze spadkodawca. Inny dość częsty problem to wpisana służebność mieszkania na rzecz osoby, która już od dawna nie żyje. Takie błędy można za darmo zidentyfikować przy pomocy rządowego systemu Elektronicznych Ksiąg Wieczystych (ekw.ms.gov.pl). „*Ten system jest dostępny online i nie wymaga wnoszenia żadnych opłat za przeglądanie treści ksiąg*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl**](https://nieruchomosciszybko.pl/)