**Księgi wieczyste: za bałagan odpowie właściciel nieruchomości?**

**Księgi wieczyste są niezwykle ważnym rejestrem. Dlatego właściciel nieruchomości, który nie zadbał o ich aktualizację, może zostać ukarany.**

**Agenci nieruchomości czasem mają do czynienia z sytuacją, która najbardziej zaskakuje samego właściciela domu, lokalu lub działki na sprzedaż. Kiedy agent na samym wstępie sprawdza księgi wieczyste nieruchomości na sprzedaż, to niekiedy okazuje się, że w dziale II (własność) jako właściciel figuruje osoba inna niż ta zlecająca pośrednictwo. Warto wyjaśnić, dlaczego w praktyce czasem dochodzi do takiej niepokojącej rozbieżności. Ma ona związek zarówno z konstrukcją obowiązujących przepisów, jak i niefrasobliwością niektórych właścicieli odziedziczonych nieruchomości. Trzeba nadmienić, że sąd może ukarać osoby, które mimo obowiązku nie zadbały, aby księgi wieczyste były aktualne. Taka finansowa kara w skrajnych przypadkach wynosi nawet kilka tysięcy złotych. Odpowiedzialność niefrasobliwego spadkobiercy nie kończy się na wspomnianej karze pieniężnej.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Obowiązujące procedury nie przewidują automatycznej aktualizacji ksiąg wieczystych obejmującej zmianę właściciela odziedziczonej nieruchomości. Dlatego w dziale II ksiąg dość często figurują zmarłe osoby.***

l ***Jeżeli sąd wieczystoksięgowy stwierdzi, że spadkobierca nie zadbał o wpis swojego prawa własności, to może ukarać opieszałą osobę. Taki spadkobierca ponosi też odpowiedzialność wobec osób trzecich za skutki swojego zaniedbania.***

l ***Praktyka pokazuje, że spadkobierca powinien już na wstępie załatwić sprawę wymaganego wpisu. To zapobiegnie późniejszym kłopotom.***

***Poniżej zaprezentowaliśmy dodatkowe informacje, które mogą być użyteczne nie tylko dla aktualnych spadkobierców nieruchomości.***

**Notariusz niestety nie będzie mógł pomóc**

W kontekście wcześniejszych informacji, niektóre osoby mogą zadać pytanie, dlaczego księgi wieczyste nie są automatycznie aktualizowanepo zmianie właściciela wynikającej ze spadkobrania. To istotna różnica względem sytuacji związanej chociażby ze sprzedażą mieszkania, domu lub działki. W przypadku takiej transakcji albo darowizny, notariusz jest zobowiązany jeszcze tego samego dnia złożyć wniosek o wpis nowego właściciela do księgi wieczystej. „*Wspomniany obowiązek dla rejenta przewiduje ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Co ważne, notariusz nie może wnioskować o wpis do księgi wieczystej, jeżeli został sporządzony akt poświadczenia dziedziczenia. To oznacza, że spadkobierca sam będzie musiał złożyć odpowiedni wniosek w sądzie rejonowym. Identyczna zasada dotyczy sytuacji, w której sąd wydał prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku. Jeden ze wspomnianych dokumentów, czyli notarialny akt poświadczenia dziedziczenia lub prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku trzeba dołączyć do wniosku o wpis w księdze wieczystej (składanego na formularzu KW-WPIS). Opłata za taki wniosek pobierana od spadkobiercy wynosi 150 zł. „*To oznacza rabat względem tradycyjnej opłaty za wpis własności wynoszącej 200 zł*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Wysokiej kary na szczęście można uniknąć**

Spadkobierca powinien szybko załatwić wymagane formalności między innymi dlatego, że sąd cywilny lub notariusz wyśle informacje o zmianie właściciela nieruchomości. W ramach odpowiedzi, sąd wieczystoksięgowy dokona wpisu ostrzeżenia o niezgodności faktycznego stanu prawnego nieruchomości z treścią księgi wieczystej. Taki odstraszający potencjalnych nabywców monit będzie znajdował się aż do czasu wpisania nowego właściciela. W ramach obecnego systemu, księgi wieczyste niestety nie mogą być aktualizowane bez wniosku spadkobiercy. „*Niewiele wskazuje, że wspomniana zasada może się zmienić w najbliższej przyszłości*” - uważa Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Sąd wieczystoksięgowy ma możliwość przymuszenia nowego właściciela nieruchomości do zaktualizowania stanu prawnego. Grzywna nakładana w celu skłonienia nowego właściciela do ujawnienia prawa własności wynosi od 500 zł do 10 000 zł. Na postanowienie o nałożeniu takiej grzywny można złożyć zażalenie. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece wskazuje także, że po ujawnieniu nowego właściciela w księdze wieczystej, niezapłacona grzywna może zostać umorzona w całości lub części. „*Warto wnioskować o takie umorzenie po złożeniu wniosku o wpis własności*” - radzi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Trzeba też pamiętać, że spadkobierca będzie ponosił odpowiedzialność za ewentualne szkody dla osób trzecich (związane z nieaktualnością wpisu prawa własności) dopóki odpowiedni wniosek o nowy wpis nie zostanie złożony. Taką sankcję przewiduje artykuł 35 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Mówi on również, że: *właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej*. „*Wspomniany obowiązek nie dotyczy oczywiście sytuacji związanych ze sprzedażą nieruchomości lub darowizną, w których księgi wieczyste są aktualizowane na wniosek notariusza*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Nie należy odkładać w czasie formalności**

W nawiązaniu do wcześniejszych wyjaśnień, warto z całą pewnością zachęcić spadkobierców do szybkiego składania wniosków o ujawnienie swojego prawa własności. Księgi wieczyste tak czy inaczej będą musiały zostać zaktualizowane po spadkobraniu. „*Załatwianie niezbędnych formalności dopiero w sytuacji, gdy pośrednik lub potencjalny nabywca nieruchomości zwrócił uwagę na problem, na pewno nie wydaje się dobrym rozwiązaniem*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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