

# #blogbudowlany @MGProjekt

Porady architektów, ekspertów i wykonawców-praktyków

<http://www.mgprojekt.com.pl/blog>

## DZIENNIK BUDOWY

MG Projekt

Twoich marzeń!

Dołącz do nas...ności budujących na forum [www.mgprojekt.com.pl/forum](http://www.mgprojekt.com.pl/forum)  
Wysyłaj do MG Projekt zdjęcia z budowy wygrać w konkursie foto atrakcyjne nag

MG Projekt Pracownia Architektoniczna

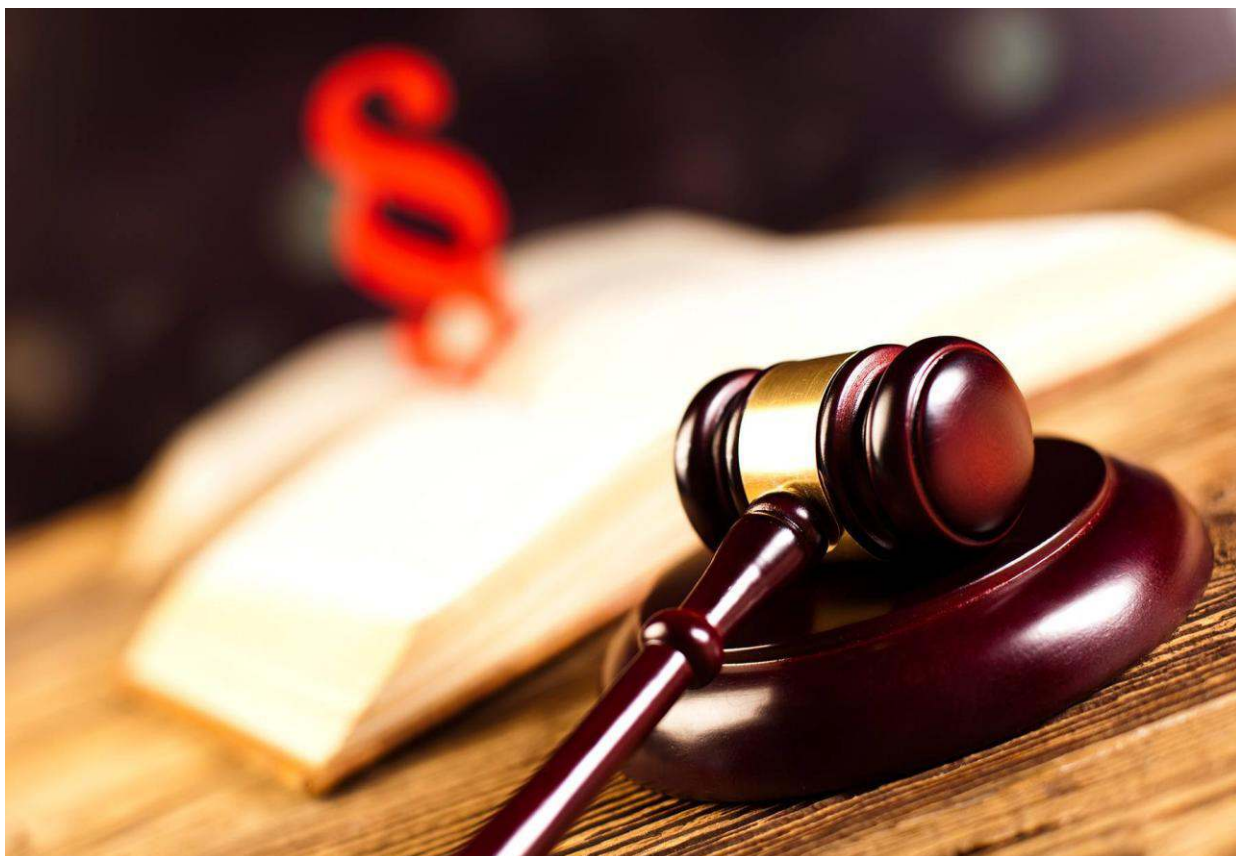
ul. Uczniowska 14 | 03-112 Warszawa

tel. 22 676 66 83, 600 392 884

[www.mgprojekt.com.pl](http://www.mgprojekt.com.pl) | [mgprojekt@mgprojekt.com.pl](mailto:mgprojekt@mgprojekt.com.pl)



# Księga wieczysta: na co zwrócić uwagę przed zakupem nieruchomości?



Księga wieczysta

Księga wieczysta jest podstawowym dokumentem dokładnie opisującym aktualny stan prawny konkretnej nieruchomości.

Każdy nabywca nieruchomości powinien, dla własnego dobra, zajrzeć do niej i to jeszcze przed zawarciem właściwej umowy kupna, a nawet przed umową przedwstępną.

Chodzi przede wszystkim o zaznajomienie się z wiarygodnymi informacjami na temat praw przysługujących osobom bądź instytucjom w związku z daną nieruchomością. Tylko w ten sposób można upewnić się, że cała transakcja jest bezpieczna.

Założenie księgi wieczystej nie tylko znacznie ułatwia obrót nieruchomościami, ale także pozwala poznać historię nieruchomości jej przyszłym nabywcom, np. w kwestii obciążenia hipoteki.

Księga wieczysta: aspekty prawne

Dowiedz się więcej na:

@MGProjekt #blogbudowlany <http://www.mgprojekt.com.pl/blog>

Facebook <https://www.facebook.com/mgprojekt>

Google+ <https://plus.google.com/+mgprojekt>

Copyright© [MGProjekt Pracownia Architektoniczna s.c.](#) ul. Uczniowska 14, 03-112 Warszawa, (22) 676 66 83



Należy zaznaczyć, że wszelkie kwestie związane z księgami wieczystymi są regulowane przez ustawę z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece ([Dz.U. z 2017 r. poz. 1007](#)), natomiast zagadnienia szczegółowe przez rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości wydane 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym ([Dz.U. z 2016 r. poz. 312](#)).

Z kolei art. 626-1-626-13 Kodeksu postępowania cywilnego regulują sprawy w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Księgi wieczyste zakłada się dla każdej nieruchomości, która jeszcze nie ma księgi albo została ona zagubiona bądź zniszczona.

O jakie nieruchomości chodzi?

Grunty, czyli określona część powierzchni ziemi, która stanowi odrębny przedmiot własności;

Budynki będące odrębnym od gruntu przedmiotem własności;

Lokale.

Ponadto księgę wieczystą można ustanowić dla ograniczonych praw rzeczowych, jak:

- spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,
- własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,

Dowiedz się więcej na:

@MGProjekt #blogbudowlany <http://www.mgprojekt.com.pl/blog>

Facebook <https://www.facebook.com/mgprojekt>

Google+ <https://plus.google.com/+mgprojekt>

Copyright© [MGProjekt Pracownia Architektoniczna s.c.](#) ul. Uczniowska 14, 03-112 Warszawa, (22) 676 66 83

- prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

Trzeba wyraźnie podkreślić, że każda nieruchomość musi mieć odrębną księgę wieczystą z określonym, własnym numerem, aczkolwiek właściciel kilku nieruchomości, które stanowią jedną gospodarczą całość, ewentualnie graniczą ze sobą, może poprosić o połączenie ich w księdze w jedną nieruchomość, o czym informuje art. 21 ustawy.

Księgi wieczyste są prowadzone przez konkretne wydziały ksiąg wieczystych w sądach rejonowych przypisanych do danej lokalizacji nieruchomości

Podstawą księgi wieczystej jest założenie, iż wszystkie prawa w niej zapisane są całkowicie zgodne z aktualnym stanem prawnym, natomiast te wykreślone rzeczywiście nie istnieją.

Nabywcę, w razie zaistnienia jakichkolwiek niezgodności pomiędzy zapisami w księdze wieczystej a stanem rzeczywistym, chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, o czym mówi art. 5 ustawy.

Takimi niezgodnościami bywa wpis dokonany z wyłączeniem ważnej podstawy prawnej bądź brak uzupełnienia o aktualny stan prawny np. w przypadku śmierci wpisanego właściciela.

Księga wieczysta jest jawna

Jawność ksiąg oznacza, iż każdy ma prawo do sprawdzenia rzeczywistego i aktualnego stanu danej nieruchomości.

Ich jawność jest ważna z punktu widzenia nabywcy, który może sprawdzić przez zakupem nieruchomości jej aktualny stan prawny.

Warto przestrzec, aby nie ufać dokumentom sprzed lat, nawet kiedy właściciel zarzeka się, iż nic się zmieniło. Nieznajomość wpisów w księdze nie jest czynnikiem usprawiedliwiającym dla osoby, która nabywa nieruchomość i jest zaskoczona np. pojawieniem się jakichś spadkobierców, o których nie miała pojęcia.

Lepiej sprawdzić dokładnie stan prawny nieruchomości, a można tego dokonać jedynie poprzez wgląd w księgę wieczystą.

To naprawdę nie zajmie wiele czasu, a można sobie zaoszczędzić nerwów i kłopotów w przyszłości.

Pamiętajmy przy tym, że każdy ma swobodny dostęp do ksiąg, jednak udostępnienia samych akt księgi wieczystej nie może się domagać nikt inny poza osobą mającą w tym interes prawny, a więc notariusz albo przysły właściciel mieszkania, domu czy też działki.

Jeżeli kogoś interesuje treść określonej księgi wieczystej, to powinien udać się do wydziału wieczystoksięgowego sądu rejonowego albo skorzystać z bazy internetowej na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości, konkretnie na stronie [ekw.ms.gov.pl](http://ekw.ms.gov.pl). Wystarczy jedynie znać numer księgi.

### **Księga wieczysta numer: jak ustalić?**

Droga urzędowa

Dowiedz się więcej na:

@MGProjekt #blogbudowlany <http://www.mgprojekt.com.pl/blog>

Facebook <https://www.facebook.com/mgprojekt>

Google+ <https://plus.google.com/+mgprojekt>

Copyright© [MGProjekt Pracownia Architektoniczna s.c.](http://www.mgprojekt.com.pl) ul. Uczniowska 14, 03-112 Warszawa, (22) 676 66 83

Pierwszą rzeczą, jaką należy zrobić w celu ustalenia numeru księgi wieczystej jest udanie się do Wydziału Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Starostwie Powiatowym i złożenie stosownego wniosku. Jednak trzeba pamiętać, że bez wykazania się interesem prawnym dla danej nieruchomości raczej nie dostaniemy numeru księgi wieczystej, a jedynie wypis i wyrys z rejestru gruntów. Podobnie będzie w przypadku skontaktowania się z Sądem Rejonowym właściwym dla miejsca położenia nieruchomości. Chęć zakupu określonej nieruchomości niekoniecznie będzie wystarczającym argumentem dla urzędników.

### **Księga wieczysta online**

Drugim sposobem jest uzyskanie numeru księgi wykorzystując bazę <https://ekw.ms.gov.pl> lub ogólnopolską wyszukiwarkę ksiąg wieczystych, która jest dostępna na stronie <https://ksiegi-wieczyste-online.pl>. Ten sposób jest zdecydowanie szybszy i przede wszystkim łatwiejszy niż chodzenie po urzędach. Można to zrobić wygodnie w domu, dosłownie w kilka minut. Wyszukiwarka umożliwia szukanie konkretnej księgi wieczystej zarówno po numerze działki, jak i adresie nieruchomości. Oczywiście nie ma żadnego problemu ze znalezieniem konkretnej księgi wieczystej po jej numerze.

Strona jest bardzo przejrzysta i szukanie nie powinno sprawić kłopotu nawet mało wprawnemu internaucie.

Dokładnie przedstawiona została budowa numeru elektronicznej księgi. Jeżeli nie jest znany kod Sądu Rejonowego, to wystarczy zajrzeć do indeksu kodów, który został zamieszczony na pierwszej stronie.

Od razu na widoku mamy pole oznaczone ramką, a nad nim widnieją określone napisy, które należy kliknąć w zależności od tego, po jakim parametrze szukamy:

jeżeli po numerze działki, to należy ten numer wprowadzić w pole oznaczone ramką pod napisem "księga wieczysta po numerze działki".

Oprócz wyszukiwania po numerze działki można skorzystać z wyszukiwania "księga wieczysta po adresie" i "po numerze KW".

Co ważne, w serwisie jest także instrukcja, jak znaleźć adres administracyjny danej działki.

Wszelkie dane w serwisie księgi-wieczyste-online.pl. są w pełni zgodne z danymi zawartymi w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych, więc to naprawdę wiarygodne źródło.

Warto pamiętać, że księga wieczysta widnieje w dwóch wersjach.

Wersja aktualna jest treścią zapisów według stanu bieżącego, natomiast treść zupełna obejmuje całą historię nieruchomości od momentu założenia księgi i zawiera historię wszystkich zmian.

Prawa ujawniane w księgach wieczystych

Podstawą są oczywiście prawa rzeczowe, czyli własność i użytkowanie wieczyste, ale nie tylko, o czym informuje art. 16 ustawy.

Dowiedz się więcej na:

@MGProjekt #blogbudowlany <http://www.mgprojekt.com.pl/blog>

Facebook <https://www.facebook.com/mgprojekt>

Google+ <https://plus.google.com/+mgprojekt>

Copyright© [MGProjekt Pracownia Architektoniczna s.c.](http://www.mgprojekt.com.pl) ul. Uczniowska 14, 03-112 Warszawa, (22) 676 66 83



Dowiedz się więcej na:

@MGProjekt #blogbudowlany <http://www.mgprojekt.com.pl/blog>

Facebook <https://www.facebook.com/mgprojekt>

Google+ <https://plus.google.com/+mgprojekt>

Copyright© [MGProjekt Pracownia Architektoniczna s.c.](#) ul. Uczniowska 14, 03-112 Warszawa, (22) 676 66 83

Mogą się pojawić również ograniczone prawa rzeczowe. Do nich należą:

- prawo użytkowania,
- prawo zastawu,
- prawo służebności,
- prawo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- wszelkie wierzytelności banku hipotecznego, które zabezpiecza hipoteka.

To również prawo wynikające z umowy timeshare, kiedy nabywca uzyskuje jedynie prawo użytkowania danej nieruchomości, przez określony czas, a nie ma prawa jej własności.

Nie można też pomijać praw osobistych, które obejmują prawo dzierżawy albo najmu, pierwokupu lub odkupu, a także prawo dożywocia.

Oprócz praw, w księdze wieczystej mogą pojawić się wpisy dotyczące roszczeń zarówno aktualnych, jak i przyszłych.

To przede wszystkim kwestie dotyczące:

przeniesienia własności,

wieczystego użytkowania danej nieruchomości,

roszczenia współwłaścicieli, które wyłączają jakiegokolwiek uprawnienia do zniesienia owej współwłasności,

roszczenia powstałe z określonego sposobu korzystania z nieruchomości.

### **Księga Wieczysta: dział**

Księga wieczysta zawiera wszystkie istotne informacje na temat danej nieruchomości i składa się z czterech działów, w tym jednego podwójnego oraz tzw. okładki.

W związku z tym, że poszczególne informacje zawarte są w oddzielnych polach, to sama księga zawsze jest dość długa.

Jej struktura jest niezmienna, bez względu na rodzaj nieruchomości.

### **Dział I księgi wieczystej**

Dział I księgi wieczystej składa się z dwóch części i obejmuje swym zakresem podstawowe informacje na temat danej nieruchomości.

Dział I-O KW zawiera dane adresowe i geodezyjne umożliwiające oznaczenie nieruchomości.

Chodzi zwłaszcza o miejsce położenia nieruchomości, a więc adres i numer działki.

Podana jest też powierzchnia oraz bardziej szczegółowe dane:

Dowiedz się więcej na:

@MGProjekt #blogbudowlany <http://www.mgprojekt.com.pl/blog>

Facebook <https://www.facebook.com/mgprojekt>

Google+ <https://plus.google.com/+mgprojekt>

w zależności od rodzaju nieruchomości może to być liczba kondygnacji budynku, jego powierzchnia użytkowa, określenie rodzaju lokalu i jego sposobu wykorzystania, liczba pomieszczeń itp.

Jeżeli budynek ma wydzielone lokale, to zostają podane numery ksiąg wieczystych i numery adresowe owych lokali oraz informacja, co stanowi części wspólne.

Dział I-Sp Księgi Wieczystej obejmuje wszelkie wpisy praw przysługujących właścicielom czy też wieczystym użytkownikom konkretnej nieruchomości.

Jeżeli chodzi o działki, to będą prawa służebności, przejazdu i przechodzenia przez sąsiednie działki.

Z kolei działki, na których są inwestycje deweloperskie wymagają wpisu o ewentualnej możliwości korzystania z infrastruktury sąsiednich działek.

Przede wszystkim chodzi o:

- parkingi,
- pomieszczenia na odpady,
- boiska bądź place zabaw dla dzieci.

Kiedy działka jest w wieczystym użytkowaniu, to niezbędny pozostaje wpis dotyczący czasu prawa wieczystego użytkowania oraz celu wykorzystania działki.

Może również zostać zapisany termin zagospodarowania nieruchomości. W przypadku mieszkań lub garaży niezbędne jest określenie udziału w nieruchomości wspólnej, czyli gruncie i budynku, przypadającej na dany lokal.

## **Dział II księgi wieczystej**

Tutaj znajdują informacje o właścicielu/właścicielach albo wieczystych użytkownikach danej nieruchomości.

W przypadku, kiedy jest więcej niż jeden właściciel, to musi zostać podana wielkość udziałów poszczególnych właścicieli.

To bardzo ważne wiadomości z punktu widzenia nabywcy.

## **Dział III KW**

**Przeczytaj cały artykuł na #blogbudowlany @MGProjekt**

<http://www.mgprojekt.com.pl/blog/ksiega-wieczysta/>

Dowiedz się więcej na:

@MGProjekt #blogbudowlany <http://www.mgprojekt.com.pl/blog>

Facebook <https://www.facebook.com/mgprojekt>

Google+ <https://plus.google.com/+mgprojekt>

Copyright© [MGProjekt Pracownia Architektoniczna s.c.](#) ul. Uczniowska 14, 03-112 Warszawa, (22) 676 66 83