

Czynności pracownika kancelarii notarialnej. Zeszyt 5. Wnioski wieczystoksięgowe z opłatami sądowymi

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Rozdział 1. Księga wieczysta – informacje podstawowe

1. Uwagi wstępne

Księga wieczysta jest istotnym elementem pracy notariusza, a tym samym również pracownika kancelarii notarialnej. Umiejętność jej właściwego odczytywania, prawidłowego redagowania składanych do niej wniosków, jest umiejętnością nie do przecenienia. Księga wieczysta pozwala na ustalenie stanu prawnego nieruchomości, ochronę praw nabywców, zapewniając tym samym warunki bezpiecznego obrotu prawnego nieruchomościami czy najzwyczajniej – ułatwia obrót nieruchomościami. Poprzez ujawnienie stanu prawnego nieruchomości księga wieczysta spełnia funkcję rejestracyjno-ewidencyjną.

Przepis ustawy

Art. 1 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1984 ze zm.; dalej jako: KWU)

1. Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości.
2. Księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości.
3. Księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

2. Numer księgi wieczystej

Numer księgi wieczystej składa się z trzech części oddzielonych od siebie ukośnikami. Pierwsza część to cztery znaki – kod wydziału danego sądu rejonowego prowadzącego księgę wieczystą. Druga część składa się z 8 cyfr – numeru księgi wieczystej nadawanego zgodnie z repertorium ksiąg w danym

Księga
wieczysta

Cel prowadzenia
ksiąg wieczystych

Numer księgi
wieczystej

sądzie. W przypadku ksiąg wieczystych, które prowadzone były wcześniej i zostały na skutek migracji przeniesione do systemu informatycznego, jest to ich stary numer pochodzący z repertorium, uzupełniony o taką ilość zer, aby suma cyfr pomiędzy ukośnikami wynosiła osiem. Ostatnia część numeru księgi wieczystej stanowi nadawaną automatycznie cyfrę kontrolną.

Dany kod wydziału sądu rejonowego określa załącznik Nr 1 do rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15.2.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z 2016 r. poz. 312 ze zm.; dalej jako: ZakłKsWTelR).

Notatki

Przykładowe Nr KW:

- 1) GD1G/00012345/0;
- 2) BB1Z/00007777/4;
- 3) TO1G/00002222/4.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. Działy księgi wieczystej

Księga wieczysta powstaje poprzez jej założenie (urządzenie), na wniosek strony postępowania wieczystoksięgowego i tym samym jej założenie następuje wraz z pierwszym do niej wpisem. Wpisy w księdze wieczystej następują na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeśli przepis szczególny nie przewiduje innej formy dokumentu. Księgi wieczyste, będące publicznym rejestrem praw odnoszących się do danej nieruchomości, są zakładane i prowadzone w systemie teleinformatycznym zgodnie z ZakłKsWTelR. Księga wieczysta zawiera cztery działy, podzielone na rubryki i pola. Rubryki i pola mogą być podzielone odpowiednio na podrubryki i podpola (§ 3 ust. 1 ZakłKsWTelR).

Dział I składa się z działu **I-O**: Oznaczenie nieruchomości i działu **I-Sp**: Spis praw związanych z własnością. Oznaczenie nieruchomości następuje na podstawie danych z katastru nieruchomości (art. 26 KWU). Nieruchomość gruntowa oznaczana jest m.in. poprzez wskazanie: numeru działki, obrębu ewidencyjnego, położenia, ulicy, sposobu korzystania i obszaru całej nieruchomości.

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżyący nieruchomości				Nr podstawy wpisu
1				1
Działki ewidencyjne				
Lp. 1. ---				Nr podstawy wpisu
Numer działki				1, 11, 22, 23
250/5				
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)				
0002, BOLSZEWO				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	POMORSKIE, WEJHEROWSKI, WEJHEROWO, BOLSZEWO
Ulica		WODNA 3		
Sposób korzystania		B - TERENY MIESZKANIOWE		
Obszar całej nieruchomości				Nr podstawy wpisu
279,0000 M2				24, 25

W przypadku lokali stanowiących odrębną nieruchomość wskazywane jest m.in.: położenie (miejscowość), ulica, przeznaczenie lokalu, jego opis, kondygnacja czy powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych.

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżyący nieruchomości				Nr podstawy wpisu
1				1, 2
Lokal				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)				Nr podstawy wpisu
Lp. 1. 1 POMORSKIE, WEJHEROWSKI, RUMIA M., RUMIA				1, 2
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	KOSYNIERÓW	7B B
221502 1 0002 56 BUD.1B LOK				
Przeznaczenie lokalu				
LOKAL MIESZKALNY				
Opis lokalu (rodzaj zabry - liczbą)				
POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM - 1, POKÓJ - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1				
Kondygnacja				
3,0				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	GD1W / 00046939 / 2	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)		TAK		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		42,4300 M2		

W spisie praw związanych z własnością (dział I-Sp) przy lokalach stanowiących odrębną nieruchomość wskaziwany jest udział związany z własnością lokalu – jego wielkość i numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal, a nadto uprawnienia wynikające z umów o podział nieruchomości do korzystania.

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1. ---				Nr podstawy wpisu
Numer prawa				2
Rodzaj prawa				
UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU				
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	191 / 10000	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal		Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		
GD1G / 00255772 / 7		55		

Rozdział 1. Księga wieczysta – informacje podstawowe

W księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości gruntowych wpisane są uprawnienia wynikające z ustanowionych służebności gruntowych.

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			2
Rodzaj prawa	PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI			
Treść prawa	PRAWO PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 34/5 WPISANA W KSIĘDZE WIECZYSTEJ KW. 33778 NA RZECZ KAZDORAZOWEGO WŁAŚCICIELA NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI.			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	p. 1.	Numer księgi wieczystej	/ 00033778 /	

Przy spółdzielczych własnościowych prawach do lokali w dziale I-Sp znajduje się opis spółdzielni mieszkaniowej.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Opis spółdzielni mieszkaniowej				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	LOKATORSKO WŁASNOŚCIOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "MORENA"			2
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	GDAŃSK			
REGON spółdzielni mieszkaniowej	00066464500000			

Przepis ustawy

Art. 26 ust. 1 i 2 KWU

1. Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości.
2. Podstawą oznaczenia lokalu w księdze wieczystej jest zaświadczenie o położeniu i powierzchni lokalu, wydane przez spółdzielnię mieszkaniową, a domu jednorodzinnego – zaświadczenie wydane przez spółdzielnię oraz dane katastru nieruchomości.

Oznaczenie przedmiotu

Dział II

Dział II: Własność. W dziale tym wskazywana jest osoba właściciela bądź użytkownika wieczystego.

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj współwłasności)	Lp. 1.	3	1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	INSTYTUT BADAŃ NAD GOSPODARKĄ RYNKOWĄ, GDAŃSK, 002833951, 0000012337			6

Rozdział 1. Księga wieczysta – informacje podstawowe

W przypadku księgi wieczystej założonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w dziale II księgi wieczystej wpisywane są dane osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia. W tym dziale ujawniane są ograniczone prawa rzeczowe (z wyłączeniem hipoteki), takie jak m.in.: służebności gruntowe i służebności osobiste, służebności przesyłu, użytkowanie; roszczenia (z wyłączeniem roszczeń dotyczących hipoteki), wśród których wskazać można na roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub użytkowników wieczystych, roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności czy roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z 20.7.2018 r. o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 904 ze zm.). W dziale III ujawnia się nadto wzmianki o wszczęciu egzekucji, zakazy obciążania, zbywania nieruchomości. Poza prawami rzeczowymi, w dziale III mogą być ujawniane prawa osobiste, takie jak m.in.: prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia (art. 16 ust. 2 KWU).

Dział III

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			23
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	PRAWO NAJMU LOKALU HANDLOWO-USLUGOWEGO O POWIERZCHNI OK. 815,79 M.KW. W BUDYNKU USTYUOWANYM NA DZIAŁCE NR 236/2 O OBSZARZE 1.193 M.KW. NA RZECZ SPÓŁKI POD FIRMĄ TESCO (POLSKA) SP. Z O.O. W KRAKOWIE NA OKRES 10 LAT Z MOŻLIWOŚCIĄ JEDNOKROTNEGO PRZEDŁUŻENIA ZGODNIE Z UMOWĄ ZAWARTĄ W DNIU 25.01.2011R.			
Przedmiot wykonywania	LOKAL HANDLOWO-USLUGOWY O POWIERZCHNI OK. 815,79 M.KW. W BUDYNKU USTYUOWANYM NA DZIAŁCE NR 236/2 O OBSZARZE 1.193 M.KW.			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	TESCO (POLSKA) SP. Z O.O., KRAKÓW, 01127009900000		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			24
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	PRAWO PIERWOKUPU NIERUCHOMOŚCI SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI NR 236/2 O OBSZARZE 1.193 M2 NA RZECZ SPÓŁKI POD FIRMĄ TESCO (POLSKA) SP. Z O.O. W KRAKOWIE, NA ZASADACH OKREŚLONYCH ART. 596 I NAST. K.C. DO WYKONYWANIA PRAWA OKUPU MAJĄ ZASTOSOWANIE PRZEZYSŁY KODEKS CYWILNY Z ZASTRZEŻENIEM POSTANOWIENI WYNIKAJĄCYCH Z § 9 UMOWY ZAWARTEJ W WARSZAWIE W DNIU 25.01.2011R. POMIEDZY 'KONCEPT' SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W POZNANIU A TESCO (POLSKA) SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE.			
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA NR 236/2 O OBSZARZE 1.193 M2			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	TESCO (POLSKA) SP. Z O.O., KRAKÓW, 01127009900000		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3			28
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNA NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJAZDU I PRZECHODU NA RZECZ KAŻDORAZOWEGO WŁAŚCICIELA LUB UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI NUMER 237			
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA NR 236/2			
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnącej	Lp. 1.	Numer księgi	SL15 / 00103052 / 0	
		Inne informacje	NA RZECZ KAŻDORAZOWEGO WŁAŚCICIELA LUB UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI NUMER 237	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4			32
Rodzaj wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU			
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NIEODPŁATNA I BEZTERMINOWA POLEGAJĄCA NA ZNOSZENIU IŚTNIENIA ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA NIERUCHOMOŚCIACH OBciążONYCH: PRZYŁĄCZA GAZOWEGO O DŁUGOŚCI 15 M (PIĘTNAŚCIE METRÓW), DN63 [MM], L=16,0 [MM], MATERIAŁ PE, MOC PRZYŁĄCZENIOWA 15,0 (MSIH), SZTUK 1, NIESTANDARDOWYCH ELEMENTÓW PRZYŁĄCZA, TO JEST UKŁADU POMIAROWEGO - GAZOMIERNY G-4 (SZTUK 4) I GAZOMIERNY G-6 (SZTUK 1) ORAZ SZAPKI GAZOWEJ, ZASILAJĄCYCH BUDYNEK HANDLOWO-USLUGOWY POSADZONY NA NIERUCHOMOŚCIACH OBciążONYCH, PRAWIE DO KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI OBciążONYCH W ZAKRESIE NIEZBEDNYM DO PRZESYŁANIA GAZU, WYKONYWANIA WSZELKICH PRAC EKSPLOATACYJNYCH NA PRZYŁĄCZU I NIESTANDARDOWYCH ELEMENTACH PRZYŁĄCZA, WRAZ Z PRAWEM WJEŚCIA I WJAZDU NA TEREN NIERUCHOMOŚCI OBciążONYCH OPOWIEDNIEM SPRZĘTEM PRZEZ PRACOWNIKÓW POMORSKIEJ SPÓŁKI GAZOWNICTWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU, ORAZ PRZEZ WSZYSTKIE PODMIOTY I OSOBY, KTÓRYMI SPÓŁKA TA POSLUŻUJE SIĘ W ZWIĄZKU Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ, CELEM USUNIĘCIA AWARII, WYKONYWANIA PRAC KONSERWACYJNYCH, ROZBÓRÓWYNYCH, MODERNIZACYJNYCH I REMONTOWYNYCH NA PRZEDMIOTOWYM PRZYŁĄCZU I NIESTANDARDOWYCH ELEMENTACH PRZYŁĄCZA.			
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA NUMER 236/2 O POWIERZCHNI O 1193 M4			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	POMORSKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GDAŃSK, 19281162000022		

Rozdział 1. Księga wieczysta – informacje podstawowe

Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5	47
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	ZAKAZ ROZPORZĄDZANIA, W TYM ZBYWANIA, OBCIĄŻANIA I ODDAWANIA DO KORZYSTANIA NIEMUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR SL15/0007546/R ZODCZONIE Z POSTANOWIENIEM SĄDU OKRĘGOWEGO W GDAŃSKU Z DNIA 13.01.2022R, SYGN. AKT I C 2879/22.	

Zdarza się, że w dziale III wpisane zostaje ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Warto pamiętać, że w takiej sytuacji zostaje wyłączona rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Przepis rozporządzenia

§ 45 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17.9.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.; dalej jako: ProwKWR)

1. Przy wpisie ostrzeżenia o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym wymienia się prawo, przeciwko któremu jest ono skierowane, oraz osobę, której roszczenie zostało przez wpis ostrzeżenia zabezpieczone.

Dział IV

Dział IV: Hipoteka. Dział IV przeznaczony jest do wpisywania hipotek, zarówno umownych, jak i przymusowych, także hipotek łącznych. Przy wpisie hipoteki wskazuje się m.in.: jej rodzaj, sumę, walutę, wierzytelność i stosunek prawny oraz wierzyciela hipotecznego. Obok hipotek w dziale IV pojawiają się również roszczenia, które nie są wpisywane do działu III księgi wieczystej, a dotyczą przeniesienia hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne przez daną hipotekę, po jej wygaśnięciu, z chwilą gdy to miejsce stanie się wolne.

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIEMUCHOMOŚĆ				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu		
Numer hipoteki (roszczenia)	3	6		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	642000,00 (SZEŚCIEŚĆ CZTEROZIEŚCI DWA TYSIĄCE) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KAPITAŁ POZYCZKI Z OPROCENTOWANIEM STAŁYM 7,92000 %, W TYM ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE, KOSZTY POSTĘPOWANIA ORAZ INNE ŚWIADCZENIA UBOCZNE, Z TERMINEM SPŁATY POZYCZKI PRZYPADAJĄCYM NA DZIEŃ 20 PAŹDZIERNIKA 2029 R., UMOWA INWESTYCYJNA NR 457/006/002/2022 Z DNIA 16 LISTOPADA 2022 R.	
Wierzyciel hipoteczny [Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)]	Lp. 1.	POLSKA FUNDACJA PRZEDSIĘBIORCZOŚCI, SZCZECIN, 811077420, 0000039918		
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu		
Numer hipoteki (roszczenia)	2	6		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta	3803700,00 (TRZY MILIONY OSIEMSET TRZY TYSIĄCE SIĘDMSET) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	[ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI OBEJMUJĄCYCH: KWOTĘ UDZIELONEJ POZYCZKI I NALEŻNOŚCI URZĄCZNE - ODSETKI, OPŁATY, PROWIZJE ORAZ KOSZTY DOCHODZENIA ROSZCZEŃ, UMOWA POZYCZKI NR 23/01/0041 Z DNIA 25 LIPCA 2023 ROKU.	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	1	ROZSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPÓŹNIENIE MIEJSCA HIPOTECZNE PRZEZ HIPOTEKĘ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO KWOTY 7.830.900ZŁ, WPISANĄ POD NR 1, PO JEJ WYGAŚNIĘCIU, Z CHWILĄ GDY STANIE SIĘ ONO WOLNE.	
Inne informacje	HIPOTEKA WSPÓŁOBCIĄŻA NIEMUCHOMOŚCI, DLA KTÓRYCH PROWADZONE SA KSIĘGI WIECZYSTE: -SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU III WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH GD1G/00277597/6, GD1G/00117507/0, -SĄD REJONOWY W SUWAŁKACH VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH SU1S/00055410/0.			
Wierzyciel hipoteczny [Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)]	Lp. 1.	POMORSKI FUNDUSZ POŻYCZKOWY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GDAŃSK, 193113361, 000025512		

4. Zamknięcie księgi wieczystej

Księga wieczysta może zostać zamknięta. Zamknięcie księgi wieczystej jest czynnością o charakterze technicznym i ma miejsce: w razie całkowitego przeniesienia nieruchomości do innej księgi wieczystej, gdy jej prowadzenie stało się bezprzedmiotowe, gdy wynika to z orzeczenia sądu, gdy przepisy odrębne tak stanowią (§ 17 ProwKWR).

Zamknięcie księgi
wieczystej

Przepis rozporządzenia

§ 17 ProwKWR

1. Zamknięcie księgi wieczystej jest czynnością o charakterze technicznym, której dokonuje się w razie:

- 1) całkowitego przeniesienia nieruchomości do innej księgi wieczystej,
- 2) gdy jej prowadzenie stało się bezprzedmiotowe,
- 3) gdy wynika to z orzeczenia sądu,
- 4) gdy przepisy odrębne tak stanowią.

2. W przypadkach określonych w ust. 1 na pierwszej stronie księgi zamieszcza się notatkę o jej zamknięciu ze wskazaniem podstawy, podpisaną przez sędziego lub referendarza sądowego i zaopatrzoną w datę, oraz przekreśla się wszystkie strony zawierające wpisy czerwonymi liniami na krzyż. Na okładce akt księgi wieczystej zamieszcza się napis: „Księga zamknięta”.

3. Księgi wieczyste zamknięte wraz z aktami przechowuje się w archiwum w oddzielnej części pomieszczenia przeznaczonego do przechowywania ksiąg wieczystych. Wydanie zarządzenia o zniszczeniu zamkniętych ksiąg wieczystych i akt tych ksiąg jest niedopuszczalne.

4. Przy udostępnianiu ksiąg wieczystych zamkniętych stosuje się § 16. Z ksiąg tych wydaje się zaświadczenia co do treści wpisów w nich zawartych.

5. System prowadzenia ksiąg wieczystych

Ustawodawca przyjął realny system prowadzenia ksiąg wieczystych. Oznacza to, że księga wieczysta jest prowadzona dla danej nieruchomości, danego prawa, niezależnie od następujących po sobie zmian właściciela. A zatem za każdym razem, gdy zmieniać się będzie właściciel danej nieruchomości, księga wieczysta będzie pozostawała ta sama. Przyjęto zasadę, zgodnie z którą dla jednej nieruchomości prowadzona jest jedna księga wieczysta.

System prowadzenia
ksiąg wieczystych

Prowadzenie ksiąg wieczystych polega na zakładaniu: ksiąg wieczystych, nadawaniu księdze wieczystej kolejnego numeru według repertorium ksiąg wieczystych (repertorium KW), rejestrowaniu wniosków o wpis, dokonywaniu w księdze wieczystej wzmianek, kolejnych wpisów, dokonywaniu obwieszczeń publicznych, sporządzaniu i przesyłaniu zawiadomień o dokonanych wpisach,

Prowadzenie ksiąg
wieczystych

prowadzeniu akt księgi wieczystej, wydawaniu odpisów, udostępnianiu ksiąg wieczystych i akt do wglądu, zamykaniu i przechowywaniu ksiąg wieczystych (§ 2 ProwKWR).

6. Właściwość sądu

Właściwość sądu

Prowadzenie ksiąg wieczystych należy do właściwości sądów rejonowych (wydziały ksiąg wieczystych) i to one posiadają wyłączną jurysdykcję w zakresie spraw związanych z postępowaniem wieczystoksięgowym. Czynności sądów, w zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych, mogą dokonywać również referendarze sądowi. Sądem uprawnionym do prowadzenia księgi wieczystej jest sąd rejonowy właściwy według miejsca położenia nieruchomości.

Zamiejscowy wydział ksiąg wieczystych

Zamiejscowy wydział ksiąg wieczystych to wydział sądu rejonowego, który znajduje się poza siedzibą sądu. Jest to jednostka organizacyjna sądu, która prowadzi księgi wieczyste dla nieruchomości położonych na danym obszarze. Zamiejscowe wydziały ksiąg wieczystych są powoływane w celu ułatwienia dostępu do ksiąg wieczystych dla osób, które mieszkają poza siedzibą sądu lub są właścicielami nieruchomości położonych poza siedzibą sądu. Do zadań zamiejscowego wydziału ksiąg wieczystych należy m.in.: prowadzenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości położonych na danym obszarze, przyjmowanie wniosków o dokonanie wpisu do księgi wieczystej i ich rozpatrywanie, wydawanie odpisów i wyciągów z ksiąg wieczystych.

Zdarza się, że zamiejscowe wydziały ksiąg wieczystych zostają znoszone, a księgi wieczyste zostają w takich sytuacjach przeniesione do wydziałów ksiąg wieczystych właściwych sądów rejonowych. Zarządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 7.12.2020 r. w sprawie zniesienia niektórych wydziałów w sądach rejonowych oraz zmieniające zarządzenie w sprawie utworzenia wydziałów w sądach rejonowych (Dz.Urz. MS z 2020 r. poz. 253) Zamiejscowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku został zniesiony, a księgi wieczyste, które prowadził zostały przeniesione do IV Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wejherowie (zob. § 1 pkt 3 lit. a).

7. Zasada jawności

Zasada jawności

Księgi wieczyste są jawne. Artykuł 2 zd. 1 KWU wskazuje na jawność formalną ksiąg wieczystych, która sprowadza się do tego, że każdy może zapoznać się z treścią księgi wieczystej czy uzyskać jej odpis. Tak rozumiana jawność polega na prawie wglądu do księgi wieczystej, jej dostępności (zasada dostępności), co oznacza, że nie można zasłaniać się niezajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono wzmiankę.

Przepis ustawy

Art. 2 KWU

Księgi wieczyste są jawne. Nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę.

8. Akta księgi wieczystej

Zasada jawności nie dotyczy akt księgi wieczystej. Akta księgi wieczystej może przeglądać jedynie osoba mająca interes prawny oraz notariusz. Krąg osób, którym może zostać wydany odpis dokumentu znajdującego się w aktach księgi wieczystej jest ściśle określony w ustawie. Księga wieczysta jest rejestrem, do którego dokonuje się wpisu samych praw i danych potrzebnych do ich określenia. Nie jest rejestrem, do którego przepisywana byłaby treść dokumentów stanowiących podstawę wpisów. A zatem dokumenty, które stanowią podstawę wpisu, tak jak w przypadku każdego postępowania cywilnego, muszą być odpowiednio gromadzone. Przy każdej księdze wieczystej prowadzi się akta księgi wieczystej, a do akt tych składa się dokumenty i pisma dotyczące danej nieruchomości.

Akta księgi
wieczystej

Przepis rozporządzenia

§ 5 ust. 1 ProwKWR

1. Akta księgi wieczystej zakłada się z chwilą wpływu wniosku o założenie księgi wieczystej.

Przepisy ustawy

Art. 28 KWU

Przy każdej księdze wieczystej prowadzi się akta księgi wieczystej. Do akt tych składa się dokumenty i pisma dotyczące nieruchomości.

Art. 36¹ ust. 1–4 KWU

1. Akta ksiąg wieczystych przechowuje się w sądzie.
2. Akta księgi wieczystej może przeglądać, w obecności pracownika sądu, osoba mająca interes prawny oraz notariusz.

3. Nie wydaje się dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych, jeżeli dokumenty te stanowią podstawę wpisu.
4. Odpisy dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych wydaje się na żądanie osób mających interes prawny lub na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej albo jednostki samorządu terytorialnego.

9. Odpis księgi wieczystej

Odpis księgi
wieczystej

W lipcu 2003 r. rozpoczął się proces migracji ksiąg wieczystych, czyli przenoszenia treści ksiąg wieczystych prowadzonych dotychczas w postaci papierowej do wersji elektronicznej. Podstawą prawną procesu migracyjnego była ustawa z 14.2.2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 42, poz. 363; dalej jako: KsięgiWieczInforU). Od 1.12.2019 r. wszystkie księgi wieczyste są prowadzone w systemie elektronicznych ksiąg wieczystych. Digitalizacja ksiąg wieczystych sprawiła, że dziś każdy z łatwością może otrzymać odpis księgi wieczystej. Należy mieć jednak na uwadze, że wskazując na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości <https://ekw.ms.gov.pl> (dostęp: 15.2.2024 r.) poszukiwaną księgę wieczystą w miejscu: **Przeglądanie księgi wieczystej** → **Wyszukaj księgę po numerze**, otrzymamy informację, która po wydrukowaniu nie będzie stanowić odpisu księgi wieczystej.



Do wstępnej oceny stanu prawnego danej nieruchomości skorzystanie z takiej bezpłatnej możliwości wydaje się wystarczające, jednak warto pamiętać o tym, że jedynie wydruk z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (**Skła-**

danie wniosków o wydanie dokumentu z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych) będzie stanowił gwarancję, że zamieszczone w nim dane odpowiadają treści księgi wieczystej. Elektroniczny system poprowadzi nas przez płatność związaną z uiszczeniem opłaty za wydanie odpisu księgi wieczystej, która wynosi 20 zł. Dokument samodzielnie wydrukowany, wydany w trybie art. 36⁴ ust. 4 KWU, posiada moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zapatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika.

Przepis ustawy

Art. 36⁴ ust. 4 KWU

W przypadku złożenia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku o wydanie dokumentów, o których mowa w ust. 2, Centralna Informacja umożliwi samodzielne wydrukowanie tych dokumentów za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Wydruki tych dokumentów mają moc dokumentów wydawanych przez sąd, jeżeli posiadają cechy umożliwiające ich weryfikację z danymi zawartymi w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych.

10. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest fundamentalną instytucją ksiąg wieczystych. Zgodnie z art. 5 KWU w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest zatem naturalną konsekwencją przyjętej zasady jawności ksiąg wieczystych, w połączeniu z domniemaniem zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym.

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych

Przepisy ustawy

Art. 6 KWU

1. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze.
2. W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

3. Jeżeli do dokonania rozporządzenia potrzebny jest wpis w księdze wieczystej, chwila złożenia wniosku o wpis jest rozstrzygająca dla oceny dobrej lub złej wiary nabywcy. Jednakże gdy rozporządzenie dochodzi do skutku dopiero po dokonaniu wpisu, rozstrzyga dzień, w którym rozporządzenie doszło do skutku.

Art. 7 KWU

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko:

- 1) prawom obciążającym nieruchomości z mocy ustawy, niezależnie od wpisu;
- 2) prawu dożywocia;
- 3) służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji rządowej albo jednostki samorządu terytorialnego;
- 4) służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia;
- 5) służebnościom przesyłu.

Można powiedzieć, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych gwarantuje skuteczność zdarzeniom prawnym, w tym także czynnościom notarialnym, które są sprzeczne z rzeczywistym stanem prawnym, ale pozostają w zgodzie z treścią księgi wieczystej.

Przykłady

1. Na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości kupujący, działający w dobrej wierze, nabywa od osoby ujawnionej w dziale II księgi wieczystej jako właściciel prawo własności nieruchomości, po czym okazuje się, że osoba ujawniona w dziale II księgi wieczystej właścicielem w dacie zawarcia umowy nie była (np.: doszło do zasiedzenia, a nowy właściciel nie zdążył ujawnić się w księdze wieczystej). Umowę zawartą w takiej sytuacji poczytuje się za skuteczną, a nabywcę chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

2. Na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości kupujący, działający w dobrej wierze, nabywa własność nieobciążonej nieruchomości, a następnie okazuje się, że dotychczasowy właściciel ustanowił (przed zbyciem) na tej nieruchomości służebność osobistą. Umowa zawarta w takiej sytuacji jest skuteczna, a rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych prowadzi do wygaśnięcia nieujawnionego prawa.

11. Wzmianka w księdze wieczystej

Wzmianka o wniosku, która może pojawić się w księdze wieczystej informuje o tym, że do sądu wieczystoksięgowego wpłynął wniosek o wpis w księdze wieczystej mogący mieć wpływ na jej treść. Wzmianka o wniosku stanowi zatem pewnego rodzaju alert o tym, że w danej księdze wieczystej mogą

nastąpić zmiany. Wykreślenie wzmianki z księgi wieczystej następuje po zakończonym postępowaniu wieczystoksięgowym – w przypadku dokonania żądanego wpisu, odmowy jego dokonania, umorzenia postępowania bądź zwrotu wniosku. Warto pamiętać, że wzmianki o wnioskach mogą mieć zatem istotny wpływ na stan prawny nieruchomości.

Przepis rozporządzenia

§ 9 ust. 1–3 ProwKWR

1. We wszystkich działach księgi wieczystej w łamie 1 „Wzmianka o wniosku” zamieszcza się wzmianki o wniosku.
2. Wzmianka o wniosku składa się z kolejnego numeru dziennika ksiąg wieczystych (dziennika Kw), którym oznaczony został wniosek, z dodaniem dwóch końcowych cyfr danego roku.
3. Jeżeli wniosek dotyczy wpisów w dwóch lub więcej działach tej samej lub różnych ksiąg, wzmianki o tym wniosku zamieszcza się w każdym z tych działów.

Wzmianka o wniosku złożonym za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, obejmująca numer wzmianki, umieszczana jest automatycznie w księdze wieczystej wskazanej we wniosku, odpowiednio we właściwych podpolach, z chwilą zarejestrowania wniosku w centralnym repertorium wniosków elektronicznych. Numer wzmianki o wniosku składa się z oznaczenia centralnego repertorium wniosków elektronicznych (Rep. C), czteroznakowego kodu podmiotu składającego wniosek, kolejnego numeru w centralnym repertorium wniosków elektronicznych, którym został oznaczony wniosek, z dodaniem dwóch końcowych cyfr danego roku (§ 68 ust. 1 i 2 ZakłKsWTelR).

Przepis rozporządzenia

§ 68 ust. 3 ZakłKsWTelR

Określa się następujące czteroznakowe kody podmiotów:

- 1) **NOTA** – dla notariuszy;
- 2) KOMO – dla komorników;
- 3) USKA – dla naczelników urzędów skarbowych;
- 4) KREP – dla Komisji do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa.

Rozdział 1. Księga wieczysta – informacje podstawowe

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1.	REP.C. / NOTA / 76827 / 24 - 2024-01-25, 16:15:20			
1.1.	DZ. KW. / GD1G / 8075 / 24 / 1 - 2024-01-30, 09:11:43 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI			
2.	REP.C. / NOTA / 60222 / 24 - 2024-01-20, 11:07:48			
2.1.	DZ. KW. / GD1G / 6685 / 24 / 1 - 2024-01-26, 10:13:46 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI			
Właściciele				

Wzmianka o wniosku wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Przepis ustawy

Art. 8 KWU

Rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza wzmianka o wniosku, skardze na orzeczenie referendarza sądowego, apelacji lub skardze kasacyjnej oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

Adnotacje
wyłączające

12. Zbiory dokumentów

Zbiory dokumentów pozwalają na ewidencjonowanie stanu prawnego nieruchomości, w sytuacji gdy dana nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej albo gdy dana księga wieczysta zaginęła lub uległa zniszczeniu.

Stan prawny nieruchomości, dla której prowadzony jest zbiór dokumentów, ustala się na podstawie zaświadczenia wydanego przez sąd prowadzący zbiór dokumentów.

Zbiory
dokumentów

Przepis ustawy

Art. 123 KWU

1. Dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi zaginęły lub uległy zniszczeniu, prowadzi się we właściwych sądach rejonowych, do czasu założenia ksiąg, zbiory dokumentów przeznaczone do składania wniosków i dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych i ograniczeń w rozporządzaniu tymi nieruchomościami. Jednakże złożenie dokumentu dotyczącego hipoteki dopuszczalne jest, gdy przepis szczególnie na to zezwala.

2. Do ustroju zbioru dokumentów oraz do postępowania o złożenie dokumentów do zbioru stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2 działu I.

3. Złożenie dokumentów do zbioru na podstawie postanowienia sądu rejonowego ma wszelkie skutki wpisu w księdze wieczystej, z wyjątkiem przewidzianych

w przepisach o rękopisach wiary publicznej ksiąg wieczystych, chyba że przepis szczególnie dotyczący rękopisów stanowi inaczej.

13. Księgi dawne

Obok nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste i tych dla których założone zostały zbiory dokumentów, pozostają nieruchomości, które nadal objęte są tzw. księgami dawnymi. Księgi wieczyste założone przed 1.1.1947 r., zwane księgami dawnymi, prowadzi się według przepisów obecnie obowiązujących – rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 14.7.1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (Dz.U. Nr 28, poz. 141). Przy pierwszym wpisie do takiej księgi, po wejściu w życie ww. rozporządzenia, urządza się dla nieruchomości nową księgę wieczystą i przenosi się do niej wpisy z księgi dawnej, a dawną księgę się zamyka. W tzw. księdze dawnej dopuszczalne jest dokonywanie wpisów dotyczących wykreślenia obciążeń, odłączenia z księgi wieczystej jednej z nieruchomości nią objętych lub części nieruchomości, która ma stanowić odrębną nieruchomość, dotyczących ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością oraz hipoteki przymusowej (§ 3 ww. rozporządzenia).

Księgi dawne

14. Inne rejestry

Ewidencję gruntów i budynków reguluje ustawa z 17.5.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1752 ze zm.; dalej jako: PrGeodKart). Ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości) to system informacyjny zawierający dane o gruntach, budynkach i lokalach. Nazwa **ewidencja gruntów i budynków** oraz **kataster nieruchomości** funkcjonują wymiennie i są tożsame. Dane zawarte w katastrze nieruchomości to w przypadku gruntów ich położenie, granice, powierzchnia, rodzaj użytków gruntowych oraz ich klas bonitacyjnych, oznaczenia ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów, jeżeli zostały założone dla nieruchomości, w skład której wchodzi grunty; w przypadku budynków – ich położenie, przeznaczenie, funkcje użytkowe i ogólne dane techniczne, zaś w przypadku lokali – ich położenie, funkcje użytkowe oraz powierzchnie użytkowe. W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się również właścicieli nieruchomości (ze wskazaniem ich miejsca stałego pobytu lub adresu siedziby), a w przypadku nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego – oprócz właścicieli inne podmioty, w których władaniu lub gospodarowaniu, w rozumieniu przepisów

Inne rejestry

[Przejdź do księgarńi →](#)

ksiegarnia.beck.pl