

Czym jest księga wieczysta, jak ją znaleźć i co dokładnie zawiera?

Podstawowym celem prowadzenia ksiąg wieczystych jest zapewnienie bezpieczeństwa w obrocie nieruchomościami. Księgi wieczyste są publicznie jawne i pokazują stan prawny mieszkań, domów, działek budowlanych, gruntów oraz spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania. Księga wieczysta ma przejrzystą budowę. Dzieli się na cztery działy, a każdy z nich odpowiada określonemu obszarowi informacji.

W rejestrze tym znajdziemy dane, które pozwolą zidentyfikować nieruchomość, pozyskamy informacje o własności, współwłasności czy użytkowniku wieczystym. W księdze wieczystej prowadzonej dla prawa spółdzielczego jest określony rodzaj tego prawa. Ustalimy dane właściciela (właścicieli), użytkownika wieczystego oraz kiedy i na jakiej podstawie zostało przeniesione prawo własności. Dowiemy się również o ograniczonych prawach rzeczowych oraz pozyskamy wiedzę, czy nieruchomość obciążona jest hipoteką.

Należy zwracać szczególną uwagę na tzw. wzmianki czyli informacje o tym, że do Sądu Rejonowego wpłynął wniosek o dokonanie zmiany w księdze wieczystej. Mając to na względzie powinniśmy upewnić się, czy treść księgi wieczystej jest aktualna lub czy nie uległa zmianie.

Księgi wieczyste są zakładane oraz prowadzone w systemie informatycznym. Każdy, kto dysponuje elektronicznym numerem księgi wieczystej, może ją przeglądać nieodpłatnie na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości pod adresem:

- <https://ekw.ms.gov.pl/>.

Elektroniczny numer księgi wieczystej składa się z ciągu liter i liczb:

- czteroznakowego kodu Wydziału Ksiąg Wieczystych, w którym księga została założona,
- numeru według repertorium ksiąg wieczystych,
- cyfry kontrolnej.

Poszczególne numery oddzielone są znakiem „/”.

Należy pamiętać, że w określonych sytuacjach sam wgląd do księgi wieczystej może być niewystarczający. Sąd lub organy administracyjne mogą wymagać przedstawienia określonego dokumentu: odpisu, wyciągu, zaświadczenia. W przypadku złożenia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku o wydanie odpisu księgi wieczystej, wyciągu z księgi wieczystej lub zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej, Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych umożliwia samodzielne wydrukowanie tych dokumentów. Wskazane wydruki mają moc dokumentów wydawanych przez sąd i mogą być wykorzystane w każdym postępowaniu na takich samych zasadach jak odpis, wyciąg lub zaświadczenie mające postać papierową.

W przypadku osób, które chciałyby uzyskać dokument w formie „tradycyjnej”, należy złożyć odpowiedni wniosek za pośrednictwem systemu teleinformatycznego EKW ze wskazaniem na „korespondencyjne wydanie dokumentu” jako żadaną formę jego dostarczenia.

Pamiętaj, że wniosek musi zostać opłacony. W przypadku składania wniosku za pośrednictwem systemu teleinformatycznego EKW po zaakceptowaniu warunków i potwierdzeniu zlecenia zostaniesz automatycznie przekierowany do systemu płatności online Ministerstwa Sprawiedliwości.

Dzięki stronie internetowej <https://ekw.ms.gov.pl/> uzyskasz również możliwość weryfikacji autentyczności wydruku oraz dostęp do elektronicznych zawiadomień o wpisie i informacji o stanie sprawy o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem profilu zaufanego ePUAP.

Osoba niemająca dostępu do systemu teleinformatycznego EKW za pośrednictwem ogólnodostępnej sieci Internet, powinna udać się do ekspozytur Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, które znajdują się przy Sądach Rejonowych prowadzących księgi wieczyste.

Jeżeli nie znamy numeru księgi wieczystej, możemy m.in. udać się do właściwego Starostwa Powiatowego – Wydziału Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, by pozyskać wypis z rejestru gruntów z numerem księgi wieczystej danej nieruchomości.

W przypadku, gdy nieruchomość nie posiada założonej księgi wieczystej należy złożyć odpowiedni wniosek w Wydziale Wieczystoksięgowym Sądu Rejonowego właściwego dla danej nieruchomości. O założenie księgi wieczystej może wystąpić uprawniony podmiot:

- właściciel nieruchomości,
- osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- wierzyciel w sytuacji, gdy przysługujące mu prawo powinno zostać zapisane w dokumencie,
- osoba, która posiada ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości np. prawo służebności mieszkalnej,
- właściwa państwowa jednostka administracyjna, jeśli nieruchomość stanowi przedmiot wieczystego użytkowania państwa.

Wydziały Ksiąg Wieczystych przechowują dokumenty będące podstawą wpisu – zbiory zwane aktami księgi wieczystej. Dokumenty te nie są jawne i może je przeglądać wyłącznie osoba, która posiada interes prawny związany z nieruchomością tj. wszystkie osoby na rzecz, których dokonano wpisu w księdze wieczystej.

Pamiętajmy, aby przed zakupem nieruchomości dokładnie zweryfikować jej stan prawny. Pozwoli to na zminimalizowanie ryzyka wynikającego z jej zakupu.

Podstawa prawna:

- *Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.*
- *Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. (Dz. U. z dnia 29 listopada 2013 r. poz. 1411) w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym.*
- *Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 16 lipca 2008 r. w sprawie wyznaczania Sądów Rejonowych, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 133, poz.847 ze zm.)*

źródło: www.sc.org.pl