



WPIS W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Księgami wieczystymi są rejestry przedstawiające prawny stan pojedynczej nieruchomości. Aby lepiej to zobrazować, można pokusić się o porównanie, że księga wieczysta jest dla nieruchomości tym, czym dla każdego obywatela są dowód osobisty lub paszport. Dokumenty te są ogólnodostępne, jawne. Każda księga wieczysta posiada cztery działy, w których znajdziemy różne informacje na temat danej nieruchomości.

Dział I zawierać będzie informacje o nieruchomości, które pozwolą nam na jej dokładną identyfikację, oznaczenie. Znajdziemy tutaj dane takie jak adres, powierzchnia oraz bardziej szczegółowe: liczbę kondygnacji, pomieszczeń itd. Oprócz tego Dział I zawiera również wpisy praw związanych z własnością nieruchomości. Oznacza to, że ta część księgi wieczystej wskazuje nam jako właścicielowi, jakie prawa przysługują nam względem danej nieruchomości. Przykładowo dowiemy się z niej, czy mamy prawo poruszać się po innych działkach, czy i na jakich zasadach możemy korzystać z placów zabaw, parkingów, jak i jaki mamy udział w nieruchomości, w sytuacji kiedy mamy do czynienia z nieruchomością wspólną.

W Dziale II znajdują się informacje na temat właściciela nieruchomości lub jej użytkownika wieczystego. W razie, kiedy dana nieruchomość posiada wielu właścicieli, w Dziale II znajdziemy również dane o wielkości ich udziałów.

Dział III księgi wieczystej zawiera natomiast informacje o prawach i roszczeniach dotyczących nieruchomości. Głównie dział ten jest przydatny, kiedy szukamy danych na temat obciążeń, tj. służebności gruntowych, służebności przesyłu. Szczególnie ważne może to być dla potencjalnego nabywcy danej nieruchomości, ponieważ również w Dziale III znajdziemy dane o ewentualnej egzekucji z nieruchomości.

Tak samo istotne informacje dla ewentualnego nabywcy będzie zawierał Dział IV księgi wieczystej, ponieważ z niego dowiemy się czy nieruchomość jest obciążona. Mieszczą się tam bowiem wszelkie wpisy dotyczące hipotek.

Księgi wieczyste udostępniane są na dwa sposoby – w formie papierowej oraz w formie elektronicznej. Jeżeli preferujemy przeglądnięcie księgi papierowej udajemy się do wydziału ksiąg wieczystych sądu rejonowego, w którego okręgu znajduje się nieruchomość. Warto pamiętać, że każdy może przeglądać księgi wieczyste, specjalne uprawnienia nie są wymagane. Istotne jest jedynie to, że obecny przy tym będzie pracownik sądu. Każdy może również otrzymać odpis zwykły księgi wieczystej, zawierający aktualne wpisy. W księgę wieczystą w wersji elektronicznej można wejrzeć za pomocą elektronicznego rejestru ksiąg wieczystych. Jest on na bieżąco aktualizowany przez Ministerstwo Sprawiedliwości. W obydwu przypadkach, aby zajrzeć do danej księgi potrzebujemy znać jej numer. Jak rozpoznać wpisy nieaktualne? W księdze papierowej podkreślone są one na czerwono, a w księdze elektronicznej umieszczone na szarym tle.

Aby założyć księgę wieczystą niezbędny jest do tego wniosek osoby uprawnionej. Są to:

- Właściciel nieruchomości.
- Osoba, która dysponuje spółdzielczym, własnościowym prawem do nieruchomości.
- Wierzyciel nieruchomości – ale tylko wtedy, jeśli przysługuje mu prawo do wierzytelności, która ma zostać wpisana w księgę wieczystą.
- Osoba, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości.
- Państwowa jednostka organizacyjna – ale tylko wtedy, gdy przysługuje jej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości.

Osoba uprawniona w celu założenia księgi wieczystej musi złożyć o to specjalny wniosek do sądu rejonowego właściwego ze względu na położenie nieruchomości. Wraz z załącznikami cała wymagana do złożenia dokumentacja będzie wyglądać następująco:

- 1) KW-ZAL – to formularz podstawowy, w którym wnioskujemy o założenie księgi wieczystej.
- 2) KW-WPIS – to formularz o wpis do księgi wieczystej. Wypisujemy go, jeśli nieruchomość ma zostać obciążona hipoteką (dodatkowe informacje na temat procedury wpisu hipoteki do księgi wieczystej).
- 3) KW-OZN – formularz, który składamy w przypadku, gdy księga wieczysta będzie obejmować przynajmniej dwie działki ewidencyjne.
- 4) KW-PP – formularz wypełniamy w przypadku, gdy wniosek o założenie hipoteki ma być złożony przez pełnomocnika.

Księgi wieczyste są jawne. Oznacza to zarówno, że każdy kto zna numer danej księgi, może przejrzeć jej zawartość, ale również to, że nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, których uczyniono w niej wzmiankę. Jeśli dojdzie więc do procesu sądowego, nie będzie można bronić się pewną niewiedzą wynikającą z nowego wpisu w księdze.

Wpisu w księdze wieczystej dokonuje sąd wieczystoksięgowy w osobie sędziego lub referendarza sądowego. Natomiast w wielu przypadkach dokonanie wpisu nie wymaga wizyty w sądzie. Może on być bowiem dokonany przez notariusza, w tym samym dniu, w którym wykonano czynność notarialną.

Złożenie wniosku o wpis jest obowiązkowe dla właściciela nieruchomości w sytuacji (1) uaktualnienia istniejącej księgi wieczystej, (2) nabycia spadku, (3) nabycia nieruchomości (wniosek o dołączenie nieruchomości do istniejącej księgi wieczystej), (4) podziału nieruchomości, (5) zamknięcia księgi wieczystej, (6) ustanowienie służebności przesyłu bądź służebności drogi koniecznej, (7) ustanowienie hipoteki, (8) sprostowanie księgi wieczystej, (9) przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności.

Od wniosku pobiera się opłatę stałą w wysokości 200,00 zł. Wnosi się ją wraz z wnioskiem o wpis w księdze wieczystej własności, użytkowania wieczystego lub ograniczonego prawa rzeczowego. Natomiast od wniosku dotyczącego wpisu udziału w prawie, pobiera się część tej opłaty, proporcjonalnie do wielkości udziału, jednak nie mniej niż 100,00 zł. Jeśli natomiast dokonujemy wniosku o wpis w księdze wieczystej własności, użytkowania wieczystego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie dziedziczenia, zapisu lub działu spadku albo zniesienia współwłasności, jesteśmy zobowiązani uiścić opłatę w wysokości 150,00zł niezależnie od wielkości udziałów w tych prawach.

Wniosek należy złożyć do wydziału ksiąg wieczystych sądu rejonowego. Wnioskiem będzie wypełniony formularz KW-WPIS, który można otrzymać w siedzibie sądu lub za pośrednictwem Internetu. Wydrukowany dwustronnie i wypełniony wniosek powinien mieć format A-4 i zachować wygląd wzoru. Załączyć należy również załączniki tj. akt notarialny, decyzję administracyjną, orzeczenie sądu lub inny dokument potwierdzający powód złożenia formularza. Wniosek składamy w biurze podawczym wydziału

ksiąg wieczystych lub wysyłamy pocztą, listem poleconym, w dwóch egzemplarzach – jeden wpływa do sądu, a drugi otrzymuje składający jako potwierdzenie złożenia wniosku. Opłatę należy wnieść w kasie sądu lub przelewem. Sąd po sprawdzeniu czy nie ma żadnych przeciwwskazań, dokonuje wpisu, a wszystkie dokumenty i pisma stanowiące jego podstawę składane są do akt ksiąg wieczystych. W sytuacji, gdy sąd oddali wniosek o wpis, wnioskodawcy przysługuje prawo do złożenia apelacji do właściwego sądu okręgowego lub skargi do sądu rejonowego na orzeczenie referendarza.

Oprócz założenia oraz dokonania wpisu w księdze wieczystej, można ją również zamknąć. Zamknięcia księgi wieczystej dokonuje się w czterech przypadkach. Pierwszym z nich jest całkowite przeniesienie nieruchomości do innej księgi wieczystej. Następuje to zazwyczaj wraz z odłączeniem nieruchomości z zamykanej księgi i przyłączenia jej do innej księgi wieczystej. Tak samo księgę zamykać się będzie, gdy jej prowadzenie stało się bezprzedmiotowe. Dzieje się tak, jeśli nastąpi przeniesienie jej treści w procesie migracji do księgi wieczystej prowadzonej w formie elektronicznej. Trzecią sytuacją jest stan, w którym brak jest podstaw do dalszego prowadzenia księgi wieczystej, czyli np. sytuacja, w której dla tej samej nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste. Jedna z nich powinna zostać wtedy zamknięta. Księga wieczysta może zostać zamknięta również wtedy, gdy sąd dokonujący migracji stwierdzi, że księga wieczysta nie jest na tyle czytelna, aby jej treść mogła zostać przeniesiona do treści księgi prowadzonej w systemie informatycznym. Księgi wieczyste zamykane są na wniosek, który należy złożyć na urzędowym formularzu KW-WPIS wraz z dowodem uiszczenia opłaty sądowej.

Podstawa prawna:

- *Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019r. poz. 2204)*
- *Ustawa z dnia 14 lutego 2003r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz. U. 2003 poz. 363)*
- *Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. z 2016 r. poz. 312)*

Zadanie realizowane przez Stowarzyszenie Wspierania Aktywności Obywatelskiej CIVIS SUM, finansowane ze środków przekazanych przez Powiat Krośnieński na podstawie umowy o powierzenie realizacji zadania publicznego pn. „Prowadzenie punktu nieodpłatnej pomocy prawnej i punktu nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz realizacja zadań z zakresu edukacji prawnej na terenie powiatu krośnieńskiego w 2021 r.