



KSIĘGI WIECZYSTE I OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI

CZĘŚĆ 1 - KSIĘGI WIECZYSTE, ICH CECHY I BUDOWA

POJĘCIE

Księga wieczysta jest rejestrem publicznym przedstawiającym stan prawny pojedynczej nieruchomości.

Zgodnie z art. 3 pkt. 5 ustawy z 17.2.2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, za rejestr publiczny uważa się rejestr, ewidencję, wykaz, listę, spis bądź inną formę ewidencji, która służy do realizacji zadań publicznych, prowadzona przez podmiot publiczny na podstawie odrębnych przepisów ustawowych.

Księgi wieczyste są rejestrem prowadzonym przez sądy rejonowe. Aby lepiej zobrazować czym są Księgi Wieczyste można pokusić się o porównanie, że księga wieczysta jest dla nieruchomości tym, czym dla każdego obywatela jest dowód osobisty lub paszport. Dokumenty te są ogólnodostępne, jawne, podobnie Księgi wieczyste, są rejestrem jawnym, czyli takim, do którego każdy może mieć dostęp. Każda księga wieczysta posiada cztery działy, w których znajdziemy różne informacje na temat danej nieruchomości.

SWOISTOŚĆ KSIĄG WIECZYSTYCH

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE

Co do zasady prowadzenia ksiąg wieczystych dla nieruchomości jest obligatoryjne, oznacza to nie więcej niż tyle, że obowiązkowym jest, aby każda nieruchomość posiadała swoją księgę wieczystą. Przy czym należy pamiętać, że zgodnie z art.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, celem prowadzenia ksiąg wieczystych jest założenie, że są one prowadzone dla danej nieruchomości nie zaś dla właściciela. Zatem konkretna księga wieczysta musi zostać przypisana do danej konkretnej nieruchomości. Dla każdej odrębnej nieruchomości prowadzi się oddzielną księgę wieczystą, a za wyjątek można uznać sytuację, w której umożliwia się prowadzenie odrębnej księgi wieczystej w celu ustalenia stanu prawnego dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Co ważne Księgi Wieczyste są jawne, co nazywane jest formalną jawnością ksiąg wieczystych, co wynika z art. 2 KWU. Z cechy jawności ksiąg wieczystych i ich dostępu publicznego wynika, że nie można zasłaniać się ich nie znajomością, albowiem każdy może zapoznać się z ich treścią.

Księgi wieczyste oprócz funkcji informacyjnej, pełnią również funkcję materialnoprawną, czego przejawem jest m. in:

- a) Domniemanie, że prawo jawne ujawnione w księdze wieczystej jest zgodne z rzeczywistym stanem prawnym,

- b) Domniemanie, że prawo wykreślone z księgi wieczystej nie istnieje,
- c) W przypadku niezgodności między rzeczywistym stanem prawnym, a wpisem zawartym w księdze wieczystej, treść ksiąg wieczystych jest rozstrzygana na korzyść tego, kto w dobrej wierze, nabył odpłatnie nieruchomości bądź inne prawo rzeczowe przez czynność prawną z osobą, która była uprawniona według ksiąg wieczystych,
- d) Przeciwnie domniemaniu, które wynika z księgi wieczystej nie można powołać się na domniemanie prawa wynikającego z posiadania,
- e) W przypadku nie których praw rzeczowych na nieruchomości m. in odrębnej własności lokalu, hipoteki czy użytkowania wieczystego wpis do księgi wieczystej stanowi jednocześnie warunek ich powstania (ustanowienia).

Księgi wieczyste zamknięte

Nie są księgami wieczystymi księgi wieczyste, które zostały zamknięte. Wraz z momentem zamknięcia księgi wieczystej, nie można w niej dokonywać wpisów. Do powodów zamknięcia danej księgi wieczystej należą:

- a) Dokonanie całkowitego przeniesienia nieruchomości do innej księgi wieczystej,
- b) Sytuacja, w której prowadzenie księgi stało się bezprzedmiotowe,
- c) Orzeczenie sądu o dokonania zamknięcia,
- d) Gdy przepisy odrębne tak stanowią.

Zamknięcie księgi wieczystej należy do czynności technicznych, oznacza jedynie tyle, że dla danej nieruchomości nie jest już prowadzona. Jednocześnie wpisy w niej zawarte dalej pozostają w mocy, zamknięcie księgi nie wpływa na ich ważność czy prawdziwość. Księga wieczysta po dokonaniu jej zamknięcia traci tzw. byt prawny, natomiast w dalszym ciągu zachowują moc, a także znaczenie dokumentu urzędowego. Dlatego też winno się używać określenia „księga wieczysta zamknięta”

Księgi wieczyste zmigrowane

To w skrócie nic innego jak przeniesienie ksiąg wieczystych z wersji papierowej w wersję elektroniczną.

Księga wieczysta dla nieruchomości

Jak zostało wcześniej wspomniane księgi wieczyste prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości, ponadto prowadzi się je również oddzielnie dla różnych kategorii nieruchomości, tj. odrębnie dla nieruchomości gruntowych, lokalowych oraz budynkowych. Dla gruntów, które zostały oddane pod użytkowanie wieczyste a także znajdującym na tym gruncie budynku bądź urządzenia, które stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności prowadzi się wspólną księgę wieczystą. W przypadku nieruchomości lokalowych prowadzi się osobną księgę wieczystą dla gruntu, na którym znajdują się budynek z wydzielonymi lokalami oraz odrębne księgi wieczyste dla każdego z lokali.

Założenie księgi wieczystej

Założenie księgi wieczystej następuje w postępowaniu wieczystoksięgowym, które wyszczególnia fakt, że sąd rozpoczyna swoje działanie tylko na wniosek. Sąd co do zasady, nie podejmuje żadnych czynności z urzędu, co znaczy, że nigdy sam, bez czyjejkolwiek inicjatywy nie podejmie postępowania.

Księgi wieczyste są prowadzone w systemie elektronicznym, a zasady jego funkcjonowania oraz zakładania ksiąg wieczystych szczegółowo określa rozporządzenie MS z 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym.

Księgi wieczyste prowadzone są wedle określonego wzoru, dzieli się je na poszczególne działy, które różnią się od siebie informacjami na temat danej nieruchomości. Możemy wyróżnić 4 działy.

Dział I zawiera informacje o nieruchomości, które pozwolą nam na jej dokładną identyfikację, oznaczenie. Znajdziemy tutaj dane takie jak adres, powierzchnia oraz te bardziej szczegółowe, czyli 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. Może się tak zdarzyć, że dana nieruchomość posiada więcej, niż tylko jednego właściciela i w takim razie, to właśnie w Dziale II znajdziemy dane o poszczególnych właścicielach oraz o wielkości ich udziałów. W przypadku kilku właścicieli mówimy o współwłasności, której wyróżnia się dwie formy. Pierwszą z nich jest współwłasność ułamkowa, polegającą na tym, że każdy z współwłaścicieli posiada określony udział w rzeczy wspólnej, np. 1/3 nieruchomości. Drugą formą współwłasności jest współwłasność łączna, która wynika z określonego stosunku prawnego. Przykładem współwłasności łącznej będzie majątek wspólny wspólników spółki cywilnej, jak i wspólność majątkowa małżonków. Działa ona w ten sposób, że każdy ze współwłaścicieli dysponuje takim samym prawem do rzeczy, jak ten drugi. Przy współwłasności ułamkowej każdy z nich może dowolnie dysponować swoim udziałem, niezależnie od zgody pozostałych. Natomiast przy współwłasności łącznej nie działa to już w ten sposób. Współwłasność łączna trwa tak długo, jak długo istnieje stosunek podstawowy, w razie jego ustania współwłasność ta traci charakter współwłasności łącznej. Odpowiedzialność za nieuzasadnione zbycie przedmiotu współwłasności łącznej ma charakter deliktowy, a poszkodowanemu współwłaścicielowi należy się odszkodowanie w wysokości połowy wartości zbytego przedmiotu.

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, czy 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. Co to takiego? Hipoteka sprowadza się do zabezpieczenia wiarygodności, np. kredytu bankowego, poprzez obciążenie danej nieruchomości, co powoduje, że wierzyciel, np. bank, może dochodzić zaspokojenia swoich roszczeń właśnie z nieruchomości. Co ważne dla przyszłego nabywcy, hipoteka nie wygasa wraz ze zmianą właściciela. Jeśli więc kupimy nieruchomość w taki sposób obciążoną, to z mocy prawa staniemy się dłużnikami hipotecznymi. Hipoteka

może być ustanowiona nie tylko na nieruchomości, ale także na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, czy też prawie do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. W Dziale IV znajdziemy więc najczęściej wpisy dotyczące ustanowienia zabezpieczenia kredytów udzielanych przez banki, ale mogą się tak pojawić również wpisy hipotek ustanowione na rzecz Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego, osób prawnych, czy osób fizycznych.

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.

Część 2 – proces zakładania ksiąg wieczystych, rękojmia, obrót nieruchomościami

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 stron internetowych sądów. 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.

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych

Tutaj warto zatrzymać się na moment, jest to bowiem bardzo ciekawa instytucja, która stwarza pewną ochronę prawną nabywców nieruchomości, a także można powiedzieć, że funkcjonuje jako pewnego rodzaju gwarancja prawdziwości informacji znajdujących się w danej księdze wieczystej.

Zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych została wyrażona w art. 5 Ustawy z dnia 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym „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).”

Za główny cel zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, określaną inaczej zasadą wiarygodności ksiąg wieczystych, uważa się ochronę własności lub innego prawa rzeczowego. Natomiast rękojmia odnosi się wyłącznie do praw wpisanych w księdze wieczystej, nie odnosi się zaś do danych wynikających z innych zbiorów dokumentów.

Jednak istnieją pewne warunki, jakie muszą razem wystąpić, żeby rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych w ogóle zadziałała:

1. stan prawny nieruchomości wynikający z księgi wieczystej musi być niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym,
2. czynność prawna musi zostać dokonana z osobą nieuprawnioną do rozporządzania danym prawem rzeczowym, czyli np. zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości nie z jej właścicielem,
3. na podstawie tej czynności nabywca musi uzyskać prawo rzeczowe, np. własność, służebność, czy użytkowanie,
4. czynność prawna musi być ważna.

Trzeba jednak pamiętać, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie obejmuje rozporządzeń nieodpłatnych, czyli np. umów darowizny oraz rozporządzeń dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. Zła wiara nabywcy występuje wtedy, kiedy wie on, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością może się o tym dowiedzieć.

Obrót nieruchomościami, Umowa kupna-sprzedaży

Obrót nieruchomościami może przerażać, ale trzeba jedynie orientować się co jest prawnie wymagane, gdzie się udać i co zrobić, a kupna i sprzedaże nieruchomości nie będą wcale czymś trudnym. Po pierwsze, jeśli kupujemy nieruchomość to wymagane jest od nas zawarcie umowy kupna-sprzedaży ze sprzedającym. Skutkiem takiej umowy będzie obowiązek sprzedawcy do przeniesienia prawa własności na kupującego oraz obowiązek kupującego do zapłacenia sprzedawcy umówionej ceny. Forma takiej umowy jest bardzo ważna. Bowiem dla nieruchomości wymaga się zachowanie formy aktu notarialnego, a sprzedaż musi być dokonana przed notariuszem.

Do sfinalizowania umowy będziemy musieli posiadać i podać konkretne dane zarówno kupującego jak i sprzedającego. Będą to: wszystkie imiona i nazwiska, imię ojca i matki, nr PESEL, informacje o stanie cywilnym, adres zamieszkania, adres do doręczeń, rodzaj dokumentu tożsamości, jego numer i termin ważności oraz obywatelstwo. Natomiast jeśli stroną umowy ma być firma, to dodatkowo musimy podać jej nazwę, siedzibę oraz numery KRS, NIP i REGON.

Nieodzowne jest również ustalenie warunków samej sprzedaży, tj. ceny, warunków i terminu płatności, czy została już zapłacona część ceny. Ważne jest także wskazanie numeru konta, na jaki mają zostać przebrane pieniądze oraz wskazanie do kogo to konto należy oraz w jakim terminie to nastąpi – czy przed podpisaniem aktu, w dniu jego podpisania, czy może w ciągu kilku dni po tym wydarzeniu? Oprócz tego trzeba jasno określić warunki i datę wydania przedmiotu umowy, czyli nieruchomości oraz stwierdzić, czy była może zawierana umowa przedwstępna, a jeśli tak to kiedy i w jakiej formie. W umowie przedwstępnej chodzi o przyrzeczenie zawarcia w przyszłości z góry oznaczonej umowy, tzw. umowy przyrzeczonej, przez jedną lub obydwie strony. Skutek jaki będzie ona wywoływać zależy od formy jej zawarcia. Silniejszy skutek będzie miała umowa przedwstępna zawarta w formie przewidzianej dla samej umowy przyrzeczonej, a słabszy taka zawarta w innej formie. W przypadku umowy kupna-sprzedaży nieruchomości, wymaga się zawarcia jej w formie aktu notarialnego.

Jeśli umowa przedwstępna zostanie zawarta w formie innej niż akt notarialny, np. w zwykłej formie pisemnej, czy nawet ustnie, ma to słabszy skutek i jeśli kupiec wycofa się, to sprzedawca będzie mógł żądać od niego jedynie zapłaty odszkodowania. Natomiast jeśli umowa przedwstępna, zobowiązująca kupującego do zakupu danej nieruchomości, została zawarta w formie aktu notarialnego, to w razie odmowy dokonania przez niego zakupu, druga strona umowy, tj. właściciel nieruchomości, może żądać przymusowego zawarcia umowy kupna-sprzedaży, nawet na drodze sądowej. Jednak nie wyklucza to możliwości żądania zapłaty odszkodowania, ale jedynie alternatywnie. Oznacza to, że nie można jednocześnie żądać zawarcia przyrzeczonej umowy oraz zapłaty odszkodowania.

Dla pełnego zawarcia umowy kupna-sprzedaży nieruchomości przed notariuszem, trzeba stawić się w jego kancelarii wraz z wymaganymi dokumentami, to znaczy z dokumentem tożsamości, a dla osób prawnych ze statutem spółki, aktem założycielskim lub umową spółki, uchwałami niezbędnymi w umowie oraz zgodami organów spółki, jeśli przepis lub statut, akt założycielski lub umowa spółki ich wymaga. Dodatkowo sprzedający będzie musiał okazać podstawę nabycia nieruchomości, czyli wypis aktu notarialnego, prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku, czy akt poświadczenia dziedziczenia oraz zaświadczenie Naczelnika Urzędu Skarbowego stwierdzające, że podatek od spadków i darowizn został zapłacony lub że nabycie jest zwolnione od podatku albo że zobowiązanie podatkowe wygasło wskutek przedawnienia. Jeśli nabycie jest finansowane ze środków pochodzących z kredytu bankowego, należy również zabrać ze sobą umowę kredytową oraz oświadczenie banku o udzieleniu kredytu oraz wypis aktu notarialnego dokumentującego umowę majątkową, o ile została takowa zawarta. Wszystkie z wymienionych dokumentów są podstawowym zestawem, bez którego nie ma sensu wybierać się do kancelarii notarialnej. Oprócz nich istnieją jeszcze dokumenty dodatkowe, których zbiór zależy od tego, co dokładnie jest przedmiotem zawieranej przez nas umowy kupna-sprzedaży.

Jeśli przedmiotem umowy jest lokal stanowiący odrębną nieruchomość, to notariusz będzie wymagał okazania numeru księgi wieczystej, aktualnego zaświadczenia wydanego przez administratora budynku o braku zaległości w opłatach, aktualnego zaświadczenia o braku osób zameldowanych w lokalu oraz zaświadczenia, z którego wynika że nieruchomość nie jest położona na obszarze zdegradowanym, ani na obszarze rewitalizacji. Natomiast w przypadku kupna-sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrzebny będzie numer księgi wieczystej, jeśli została założona, aktualne zaświadczenie wydane przez Spółdzielnię Mieszkaniową o przysługującym prawie do lokalu będącym przedmiotem umowy oraz o braku zaległości w opłatach oraz aktualne zaświadczenie o braku osób zameldowanych w lokalu. Szczególne rodzaje dokumentów będą niezbędne dla zawarcia umowy dotyczącej działki, czyli nieruchomości gruntowej. Potrzebny będzie numer księgi wieczystej, aktualny wypis z rejestru gruntów dla wszystkich działek znajdujących się w księdze wieczystej, aktualny wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sprzedawanych działek lub zaświadczenie o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (organ wydający – Urząd Gminy) lub ostateczna decyzja o warunkach zabudowy, aktualne zaświadczenie z którego wynika że sprzedawana nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu, zaświadczenie z którego wynika że nieruchomość nie jest położona na obszarze zdegradowanym ani na obszarze rewitalizacji. Dodatkowo jeżeli przedmiotem umowy jest nieruchomość lub jej część, która uległa podziałowi lub scaleniu geodezyjnemu, a podział ten nie został ujawniony w księdze wieczystej to niezbędna będzie również ostateczna decyzja zatwierdzająca podział/scalenie nieruchomości, wykaz zmian danych ewidencyjnych oraz aktualny wypis z rejestru gruntów dla wszystkich działek wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej. Natomiast jeśli nieruchomość jest zabudowana, to musimy pamiętać o aktualnym wypisie z kartoteki budynków uwzględniającym wszystkie budynki oraz o aktualnym zaświadczeniu o braku osób zameldowanych w budynku.

Należy więc pamiętać, że księgi wieczyste istnieją w interesie kupującego, a sama kupno-sprzedaż nieruchomości nie musi być czymś co spędza sen z powiek, a jeśli sama procedura zawierania umowy przed notariuszem jest nadal niejasna, to na pewno on sam wyjaśni nam wszelkie wątpliwości.

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 Żagański 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 żagańskiego w 2021 r.”