



Księga wieczysta przed zakupem nieruchomości – jak sprawdzić i na co zwrócić uwagę

Zakup nieruchomości jest jedną z ważniejszych decyzji w życiu. Nic więc dziwnego, że chcemy mieć pewność, iż inwestujemy w coś bezpiecznego i wolnego od ukrytych problemów, dlatego warto przed sfinalizowaniem zakupu uzyskać od sprzedającego nr księgi wieczystej interesującej nas nieruchomości i poświęcić chwilę na jej przeanalizowanie.

Księga wieczysta to publiczny rejestr prowadzony przez sądy, który opisuje stan prawny danej działki, domu lub mieszkania. Jej analiza pozwala uniknąć wielu problemów. Księga wieczysta składa się z pięciu działów:

- ✓ **Dział I-O:** Zawiera dane o tej nieruchomości, takie jak jej położenie, powierzchnia, ilość pokoi, rodzaj.
- ✓ **Dział I-Sp:** Obejmuje prawa związane z własnością, na przykład udział w częściach wspólnych budynku (np. klatce schodowej w bloku).
- ✓ **Dział II:** Jest przeznaczony dla wpisów dotyczących właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości.
- ✓ **Dział III:** Informuje o ograniczonych prawach rzeczowych (z wyjątkiem hipoteki), takich jak służebności, a także o roszczeniach i ograniczeniach w rozporządzaniu nieruchomością.
- ✓ **Dział IV:** Zawiera wpisy dotyczące hipotek, w tym kredytu hipotecznego.

Uzyskanie dostępu do księgi wieczystej jest bardzo proste, jeśli znamy jej numer. Wystarczy wejść na oficjalną stronę rządową <https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/> i wpisać wymagane dane. Numer księgi składa się z trzech elementów. Dla przykładu, w numerze ZG1E/00000000/1: ZG1E to kod sądu, 00000000 to właściwy numer księgi, a 1 to numer kontrolny. Na stronie należy wpisać w pierwsze okienko kod sądu (w przypadku Zielonej Góry będzie to ZG1E), w następne jej numer, a w ostatnie numer kontrolny.

Analizę rozpoczynamy od działu I-O, który opisuje interesującą nas nieruchomość. Znajdziemy tu informacje o adresie, powierzchni, liczbie pomieszczeń numerze działki, a także o tym, jak nieruchomość jest wykorzystywana (np. lokal mieszkalny). To właśnie w tym miejscu możemy zweryfikować, czy dane podawane przez sprzedającego zgadzają się z oficjalnym stanem. Zdarza się, że powierzchnia lokalu w ogłoszeniu różni się od tej ujawnionej w księdze lub nie zgadza się ilość pokoi zadeklarowanych w ogłoszeniu, a oficjalnie widniejących w księdze wieczystej. Warto przy tym wspomnieć, że wszelkie istotne zmiany w układzie pomieszczeń, szczególnie te wykonane bez wymaganych zgód, pozwoleń ani projektu, mogą stać się poważnym problemem dla kupującego. Jeśli właściciel dokonał samowolnej ingerencji w układ mieszkania, na przykład zmienił liczbę pokoi, stworzył dodatkową łazienkę kosztem innego pomieszczenia, przesunął ściany nośne, to skutki zakupu takiej nieruchomości mogą być bardzo dotkliwe: od konieczności przywrócenia mieszkania do stanu zgodnego z prawem, przez ryzyko odpowiedzialności administracyjnej za samowolę budowlaną, aż po problemy przy dalszej odsprzedaży, ponieważ kupujący, bank lub notariusz mogą zakwestionować zgodność lokalu z dokumentami.

Następny w kolejności jest dział I-Sp, czyli „Spis praw związanych z nieruchomością”. To właśnie tutaj wskazane są prawa, które przysługują nieruchomości i przechodzą razem z nią na kolejnych właścicieli. Najczęściej chodzi o udziały w częściach wspólnych lub w określonych elementach infrastruktury, takich jak droga dojazdowa czy pomieszczenia techniczne. To ważne, bo posiadanie udziału nie jest tylko przywilejem, a może wiązać się również z obowiązkiem ponoszenia części kosztów utrzymania tych elementów. Dział I-Sp jest więc nie tylko technicznym dodatkiem, ale częścią, która pokazuje, jakie prawa i obowiązki kupujesz razem z mieszkaniem czy działką. Jego analiza pozwala uniknąć zaskoczeń związanych z kosztami utrzymania nieruchomości lub ograniczeniami w korzystaniu z niej.

Kolejnym niezwykle istotnym elementem jest dział II, czyli informacja o właścicielu. To tutaj dowiadujemy się, kto formalnie jest uprawniony do sprzedaży.

Czasem możemy dowiedzieć się z tego działu o potencjalnych problemach, które mogą wystąpić przy zakupie takiej nieruchomości, takich jak np. współwłasność kilku osób, fakt, że sprzedający nie jest wpisany jako właściciel, bo np. nie zakończył jeszcze postępowania spadkowego.

Najwięcej niespodzianek może nas spotkać przy przeglądaniu działu III, czyli miejsca, gdzie ujawnia się różnego rodzaju ograniczenia i obciążenia. Mogą tu widnieć służebności, na przykład służebność przesyłu, która pozwala na pociągnięcie przez daną nieruchomość mediów, jak np. wodociągów oraz na przeprowadzanie ich konserwacji i napraw, co wiąże się z koniecznością udzielenia dostępu do nich. Można tutaj też znaleźć prawo przejazdu sąsiadów przez przyszłą działkę kupującego albo prawo dożywotniego zamieszkiwania przez konkretną osobę. W takim wypadku sprzedaż nieruchomości nie powoduje wygaśnięcia tego prawa, a wynikające z niego obowiązki przechodzą na nabywcę. Bardzo istotny będzie też wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. W takim wypadku dostajemy sygnał o tym, że właściciel już zobowiązał się do sprzedaży komuś tej nieruchomości. Jest to ostrzeżenie o tym, że właściciel może być już związany umową przedwstępną. Wpis ten występuje jednak jedynie przy zawarciu takiej umowy u notariusza, w związku z czym jego brak nie wyklucza tego, że taka umowa została zawarta w innej formie.

Dział ten może także zawierać wpisy o toczących się postępowaniach, takich jak postępowania komornicze bądź zajęcie nieruchomości przez syndyka. Dla kupującego oznacza to realne ryzyko, że nieruchomość może być już przedmiotem egzekucji lub wkrótce stać się własnością osoby trzeciej. W praktyce kupno takiej nieruchomości bez uprzedniego wyjaśnienia tej sytuacji może skutkować tym, że nowy właściciel nie będzie mógł swobodnie korzystać z nieruchomości, a nawet utraci prawo do niej, jeśli egzekucja lub postępowanie upadłościowe dojdzie do skutku. Dlatego każdy wpis o takim postępowaniu w dziale III jest ważnym sygnałem, że transakcja wymaga dodatkowej ostrożności, dokładnej analizy dokumentów i często konsultacji z prawnikiem przed podpisaniem umowy. Przy zakupie z pomocą kredytu hipotecznego taka transakcja może okazać się niemożliwa.

Z kolei dział IV dotyczy hipotek, czyli długów zabezpieczonych na nieruchomości. Zobaczymy tu zarówno hipoteki bankowe jak i przymusowe, na przykład dotyczące zaległości wobec skarbowki. Ważne jest, aby wiedzieć, że zakup nieruchomości nie powoduje automatycznego zniknięcia hipoteki.

Samo istnienie hipoteki nie jest przeszkodą w zakupie, ale wymaga starannego przeprowadzenia transakcji, ponieważ przy zapłacie za taką nieruchomość określona kwota będzie przeznaczona na spłatę tej hipoteki, a nie trafia bezpośrednio do sprzedającego, co trzeba uzgodnić również z notariuszem. Ważne też, że po zakupie takiej nieruchomości wpis hipoteki nie zniknie bez naszego działania - konieczne jest uzyskanie z banku zaświadczenia o spłacie hipoteki, tzw. list mazalny i złożenie do sądu wniosku o wykreślenie tego wpisu.

Ważne: Przeglądając księgę, warto zwrócić uwagę także na wzmianki znajdujące się przy poszczególnych działach. Pojawiają się wtedy, gdy do sądu trafił wniosek o zmianę wpisu, ale nie został jeszcze rozpatrzony. Może to dotyczyć nowej hipoteki, służebności, a nawet zajęcia komorniczego. Taka wzmianka to informacja, że za chwilę w księdze może pojawić się coś, co wpłynie na stan prawny nieruchomości, dlatego przed zakupem najlepiej wyjaśnić jej przyczynę lub poczekać na zakończenie postępowania.

Choć księgę wieczystą warto przejrzeć samodzielnie, nie oznacza to, że tylko kupujący jest za to odpowiedzialny. Notariusz, który sporządza akt notarialny, ma obowiązek dokładnie sprawdzić księgę wieczystą tuż przed podpisaniem umowy. W praktyce oznacza to, że analizuje wszystkie działy księgi, weryfikuje aktualność wpisów, a także bada, czy nie pojawiły się nowe wzmianki. Notariusz weryfikuje również, czy strony umowy działają zgodnie z prawem, czy przedstawione dokumenty są kompletne, a jeśli nieruchomość jest obciążona hipoteką dopilnowuje, by zabezpieczyć interes kupującego, np. poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów o spłacie długu. Warto jednak pamiętać, że choć Notariusz pełni ogromnie ważną funkcję i daje kupującemu dodatkową ochronę, to jak każdy człowiek popełnia również błędy, dlatego właśnie samodzielne sprawdzenie księgi wieczystej jest także ważne.

Masz dodatkowe pytania?

Borykasz się z innymi problemami natury prawnej, a nie jesteś w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy?

Możesz skorzystać z darmowej porady w punktach nieodpłatnych pomocy prawnej i świadczenia poradnictwa obywatelskiego w budynku Urzędu Miasta Zielona Góra przy ul. Dąbrowskiego 41.

Punkty są czynne od poniedziałku do piątku w godzinach 7:30-18:30. Obowiązują wcześniejsze zapisy na poradę pod nr tel.: 68 456 48 34 w godzinach pracy urzędu lub osobiście w Biurze Obsługi Interesanta przy ul. Podgórnej 22 w Zielonej Górze.

Artykuł powstał w ramach realizowanego przez Stowarzyszenie CIVIS SUM zadania publicznego pt.: Prowadzenie punktu nieodpłatnej pomocy prawnej i dwóch punktów nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz realizacja zadań z zakresu edukacji prawnej na terenie miasta Zielona Góra w 2025 r.” finansowanego ze środków przekazanych przez Miasto Zielona Góra. Artykuł jest wkładem własnym osobowym do ww. zadania.