

# Księgi wieczyste

Tomasz A. Winiarczyk

## księga wieczysta

- rejestr publiczny, który przedstawia stan prawny nieruchomości
- pozwala bez wątpliwości ustalić, komu i jakie przysługują prawa do danej nieruchomości

## **podstawa prawna**

- USTAWA z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece

## **cel prowadzenia**

- Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości.

## **prowadzenie ksiąg wieczystych – właściwość rzeczowa**

- Prowadzenie ksiąg wieczystych należy do właściwości sądów rejonowych.
- Czynności sądu w zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych mogą wykonywać referendarze sądowi.

## **prowadzenie ksiąg wieczystych**

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

# **prowadzenie ksiąg wieczystych**

- Dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.
- Dotyczy to także nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, w których nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnione

## **zasady ksiąg wieczystych**

- Jawność ksiąg wieczystych
- Bezpłatność przeglądania ksiąg wieczystych
- Domniemanie powszechnej znajomości ksiąg wieczystych
- Domniemanie zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym
- Pierwszeństwo domniemania z prawa przeciwko domniemaniu z posiadania
- Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych
- Dobra i zła wiara nabywcy
- Postępowanie w razie niezgodności treści księgi wieczystej
- Pierwszeństwo ograniczonych rzeczowych praw ujawnionych w księdze wieczystej
- Pierwszeństwo praw osobistych lub roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej

# rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych

- 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.

## dobra i zła wiara

- 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.
- Domniemywa się istnienie dobrej wiary.

## postępowanie w razie niezgodności treści księgi wieczystej

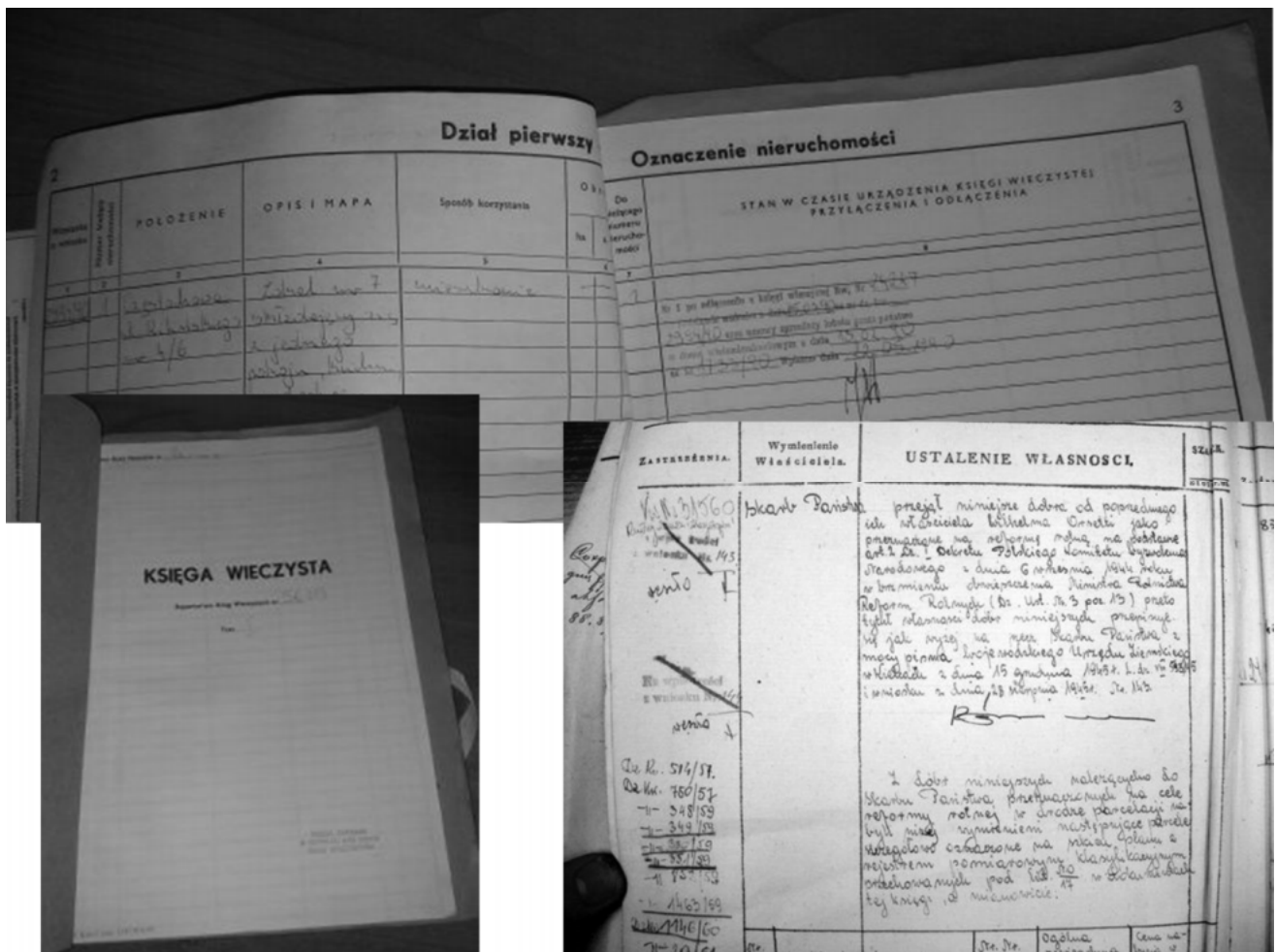
- W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nie istniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

## działy ksiąg wieczystych

- pierwszy** obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością
- drugi** obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego
- trzeci** przeznaczony jest na:
  - wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek,
  - wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym
  - wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek
- czwarty** przeznaczony jest na wpisy dotyczące hipotek

# system teleinformatyczny

- ❑ Księgi wieczyste są zakładane i prowadzone w systemie teleinformatycznym.



| TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR. [REDAKTOWANE]                |   |                     |                                  |           |  |
|--|---|---------------------|----------------------------------|-----------|--|
| Oktadka  | Dział I-O   | Dział I-Sp          | Dział II                         | Dział III | Dział IV   |
| <b>OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ</b>                      |   |                     |                                  |           |  |
| <b>Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe</b>               |   |                     |                                  |           |  |
| Numer i nazwa pola                                       |   |                     | Treść pola                       |           |  |
| 1.   | Numer księgi                                      |                     | [REDAKTOWANE]                    |           |  |
| 2.   | 1.  | Oznaczenie wydziału | ---                              |           |  |
|  |   | A: nazwa sądu       | SĄD REJONOWY W BIAŁEJ PODLASKIEJ |           |  |
|  |   | B: siedziba sądu    | BIAŁA PODLASKA                   |           |  |
|  |   | C: kod wydziału     | LUB                              |           |  |
|  |   | D: numer wydziału   | VI                               |           |  |
|  |   | E: nazwa wydziału   | WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH        |           |  |
| 3.   | Typ księgi  |                     | 1.                               | ---       | NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA  |
| <b>Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej</b>  |   |                     |                                  |           |  |
| Numer i nazwa pola                                       |   |                     | Treść pola                       |           |  |
| 1.   | Stan w czasie założenia                           |                     | 1.                               | ---       | PRZY ODŁACZENIU Z KSIĘGI WIECZYSTEJ WPISANO NA PODSTAWIE STAROSTWA POWIATOWEGO W BIAŁEJ PODLASKIEJ Z DNIA 29 LISTOPADA 1948 ROKU |
| 2.   | Chwila założenia księgi                           |                     | ---                              | ---       | 2008-03-21 10:57:12  |
| 3.   | Chwila uzamknięcia księgi                         |                     | ---                              | ---       | 2008-04-02 12:42:28  |
| 4.   | Data zakończenia dotychczasowej księgi wieczystej |                     | 1.                               | ---       | 1949-12-29   |
| <b>Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej</b> |   |                     |                                  |           |  |
| Numer i nazwa pola                                       |   |                     | Treść pola                       |           |  |
| 1.   | Chwila zamknięcia księgi                          |                     | 1.                               | ---       | ---  |
| 2.   | Podstawa zamknięcia księgi                        |                     | 1.                               | ---       | ---  |
| <b>Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany</b>                     |   |                     |                                  |           |  |
| Brak wpisu   |   |                     |                                  |           |  |
| <b>WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ</b>    |   |                     |                                  |           |  |
| Zestawienie rubryk - podstaw wpisów                      |   |                     |                                  |           |  |
| Brak wpisu   |   |                     |                                  |           |  |
| Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów   |   |                     |                                  |           |  |
| Brak wpisu   |   |                     |                                  |           |  |

## akta księgi wieczystej

Przy każdej księdze wieczystej prowadzi się akta księgi wieczystej.

– Do akt tych składa się dokumenty i pisma dotyczące nieruchomości.

Akta ksiąg wieczystych przechowuje się w sądzie.

Akta księgi wieczystej może przeglądać, w obecności pracownika sądu, osoba mająca interes prawny oraz notariusz.



## **wpis — moc wsteczna**

- Wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu – od chwili wszczęcia tego postępowania.

## **wpis — podstawa**

- Wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu.

# **konieczność informowania**

- ❑ Właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej.
- ❑ Sądy, organy administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego oraz notariusze sporządzający akty poświadczenia dziedziczenia zawiadamiają sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta.

## **informacja**

- ❑ Informacji z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych udziela Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych, z ekspozyturami przy wydziałach sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste.
- ❑ Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych wydaje na wniosek odpisy ksiąg wieczystych, wyciągi z ksiąg wieczystych oraz zaświadczenia o zamknięciu ksiąg wieczystych.
  - Odpisy, wyciągi i zaświadczenia wydawane przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych mają moc dokumentów wydawanych przez sąd.

# KSIĘGA WIECZYSTA

PNBANCE, 2012-07-16

CENTRALNA INFORMACJA KSIĄG WIECZYSTYCH  
BOKOZYŃSKA  
UL. PARTYZANÓW 105/127  
95-205 PABIANICE

Odpis zwykły księgi wieczystej, stan z dnia 2012-07-16 12:18

## OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ

### Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe

| Numer i nazwa pola     | Wartość                    | Typ pola              |
|------------------------|----------------------------|-----------------------|
| 1. Numer księgi        | LDIP / 00053266 / 5        |                       |
| 2. Oznaczenie wydziału |                            |                       |
| A: nazwa sądu          | SĄD REJONOWY W PABIANICACH |                       |
| B: siedziba sądu       | PABIANICE                  |                       |
| C: kod wydziału        | LDIP                       |                       |
| D: numer wydziału      | V                          |                       |
| E: nazwa wydziału      | WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH  |                       |
| 3. Typ księgi          |                            | NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA |

### Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

| Numer i nazwa pola                               | Wartość                   | Typ pola   |
|--|---------------------------|--|
| 1. Stan w czasie założenia                       |                           | Dziśniej księgi wieczyste w sprawie oznaczenia części nieruchomości z innej księgi wieczyste |
| 2. Określenie zapisu księgi                      | 2012-07-16 12:18 52 57000 |  |
| 3. Określenie zapisu księgi                      | 2012-07-16 12:18 52 57000 |  |
| 4. Data założenia dokumentacji księgi wieczystej |                           |  |

### Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

| Numer i nazwa pola              | Wartość | Typ pola |
|---------------------------------|---------|----------|
| 1. Określenie zamknięcia księgi |         |          |
| 2. Podstawa zamknięcia księgi   |         |          |

## Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

Strona 1 / 34

## DZIAŁ I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI"

### Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O

Strona 1 / 34

### Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

| Numer i nazwa pola            | Wartość | Typ pola |
|-------------------------------|---------|----------|
| 1. Numer księgi nieruchomości | 1       | 1        |

### Rubryka 1.3 - Położenie

| Lp. | Numer i nazwa pola   | Wartość | Typ pola           |
|-----|----------------------|---------|--------------------|
| 1.  | 1. Numer paragrafowy | 1       | 1                  |
| 2.  | 2. Województwo       | 1       | KŚZDZ              |
| 3.  | 3. Powiat            | 1       | ŁÓDŹSKI WIECHOWSKI |
| 4.  | 4. Gmina             | 1       | KŚZDZ              |
| 5.  | 5. Miejscowość       | 1       | KŚZDZ              |
| 6.  | 6. Działka           |         |                    |

### Rubryka 1.4 - Oznaczenie

#### Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

| Lp. | Numer i nazwa pola            | Wartość | Typ pola             |
|-----|-------------------------------|---------|----------------------|
| 1.  | 1. Identyfikator działki      |         |                      |
| 2.  | 2. Numer działki              | 1       | 020/5                |
| 3.  | 3. Obręb ewidencyjny          |         |                      |
|     | A: numer obrębu ewidencyjnego | 1       | 02                   |
|     | B: nazwa obrębu ewidencyjnego | 1       | KŚZDZ                |
| 4.  | 4. Położenie                  | 1       | 1                    |
| 5.  | 5. Ulica                      | 1       | STANISŁAWA STACZKA 1 |
| 6.  | 6. Sposób korzystania         | 1       | R - GRUNTY DRZE      |
| 7.  | 7. Odliczenie                 |         | / /                  |
|     | Numer księgi                  |         |                      |
|     | Odciar                        |         |                      |
| 8.  | 8. Procyplenie                |         |                      |
|     | Numer księgi                  | 1       | LDIP / 000000 / 0    |
|     | Odciar                        | 1       | 0,0000 00            |
| 9.  | 9. Numer księgi (zagnionej)   | 1       |                      |

# Elektroniczne Księgi Wieczyste

[https://ekw.ms.gov.pl/eukw\\_ogol/menu.do](https://ekw.ms.gov.pl/eukw_ogol/menu.do)

The screenshot shows a web browser window displaying the website of the Ministry of Justice (Ministerstwo Sprawiedliwości). The page is titled 'Elektroniczne Księgi Wieczyste' (e-land registry). The header includes the Polish coat of arms and the text 'MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI' and 'www.ms.gov.pl'. Below the header, there is a navigation menu with 'Strona główna' and 'Elektroniczne Księgi Wieczyste'. The main content area features a large heading 'Elektroniczne Księgi Wieczyste' with a question mark icon. Below this, there are two columns of links, each with a question mark icon. The left column includes: 'Przeglądanie księgi wieczystej', 'Składanie wniosków o wydanie dokumentu z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych', 'Weryfikacja autentyczności wydruku', and 'Dostęp do elektronicznych zawiadomień o wpisie i informacji o stanie sprawy o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem profilu zaufanego ePUAP'. The right column includes: 'Pouczenie o sposobie i skutkach dokonywania doręczeń elektronicznych', 'Wprowadzenie dla użytkownika', 'Instrukcje Użytkownika', 'Podstawy prawne', 'Kontakt z serwisem', 'Ważne informacje', and 'Najczęściej zadawane pytania'. The bottom of the screenshot shows the Windows taskbar with the date '04-12-2019' and time '14:43'.

## **bibliografia**

- [https://pl.wikipedia.org/wiki/Ksi%C4%99ga\\_wieczysta](https://pl.wikipedia.org/wiki/Ksi%C4%99ga_wieczysta)
- <http://nieruchomosci.praktyczneprawo.pl/ksiegi-wieczyste-zasady/>
- <https://zarabiajnaniemieruchomosciach.pl/ksiega-wieczysta/>
- [http://www.geodezja-szczecin.org.pl/stara\\_strona/Konferencje/Konf2011/k05.html](http://www.geodezja-szczecin.org.pl/stara_strona/Konferencje/Konf2011/k05.html)