

Wszystko o księgach wieczystych

**..., czyli co kredytobiorca powinien wiedzieć
na ten temat.**

Autor:

Przemysław Mudel

p.mudel@niezaleznydoradca.pl

Copyright © 2007 Przemysław Mudel

Edycja z dnia: 02 stycznia 2012

Al. 3 Maja 2 lok 136
00-391 Warszawa
tel. +48 22 616 12 46
fax: +48 22 349 24 39
biuro@niezaleznydoradca.pl

Końcowym etapem procesu pozyskiwania kredytu lub pożyczki hipotecznej jest dostarczenie do banku aktualnego odpisu księgi wieczystej potwierdzającego dokonanie prawomocnego wpisu hipoteki na rzecz banku.

Czym jest księga wieczysta?

Księga wieczysta jest urzędowym i jawnym rejestrem mającym na celu ustalenie ogółu praw rzeczowych na nieruchomości. W naszym kraju prowadzeniem KW zajmują się wydziały ksiąg wieczystych (właściwe ze względu na położenie nieruchomości).

Przeglądając treść każdej księgi wieczystej zauważymy, że są one podzielone na działy:

Oznaczenie księgi wieczystej

Dział I:

I-O zawierający „Oznaczenie nieruchomości”

I-SP zawierający „Spis praw związanych z własnością”

Dział II:

Właściciele oraz wpisy dotyczące użytkowania wieczystego nieruchomości

Dział III:

Prawa, roszczenia i ograniczenia

Dział IV:

Hipoteki

Zasady rządzące instytucją ksiąg wieczystych

Zasada jawności – mówi ona o tym, że każdy może zapoznać się z treścią KW.

Zasada domniemania zgodności ze stanem prawnym – zgodnie z tą zasadą przyjmuje się za pewne, że stan prawny ujawniony w KW jest zgodny z rzeczywistością.

Zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych - w razie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według księgi wieczystej nabył własność (w pewnym uproszczeniu: kupując nieruchomość od osoby wpisanej w księdze wieczystej jako właściciel stajemy się jej właścicielem, nawet jeśli osoba ta w rzeczywistości właścicielem nie była; jest to wyjątek od zasady, że nikt nie może udzielić więcej praw, niż sam ma - nemo plus iuris transferre potest, quam ipse habet),

Zasada pierwszeństwa praw wpisanych - ograniczone prawa rzeczowe wpisane do księgi wieczystej mają pierwszeństwo przed prawami nie wpisanymi do księgi.

Od autora:

Zapraszam do lektury, oraz proszę o zgłaszanie wszelkich uwag i propozycji, które mógłbym wykorzystać podczas doskonalenia treści poradników udostępnianych na www.niezaleznydoradca.pl

Mam nadzieję, że wspólnie uda się nam uczynić nasze publikacje czytelniejszymi i bardziej dostosowanymi do Państwa potrzeb.

Pozdrawiam

Przemysław Mudel

Na podstawie czego następują wpisy?

Zanim przystąpimy do założenia księgi wieczystej lub jej aktualizacji musimy zgromadzić stosowne dokumenty bez których sąd odmówi nam wpisu. Postępowanie wieczystoksięgowe oparte jest bowiem głównie o dokumenty i to one stanowią podstawę wpisu w poszczególnych działach księgi wieczystej. W toku postępowania o założenie księgi wieczystej musimy zatem wykazać za pomocą dokumentów fakty podlegające wpisowi. Wśród dokumentów tych można wyróżnić dokumenty stanowiące podstawę opisu nieruchomości, którymi są dane z ewidencji gruntów i budynków, wydane przez właściwe organy geodezyjne. Dokumentami takimi będą wyrys z mapy ewidencyjnej wraz z tzw. synchronizacją, czyli legendą wyjaśniającą zmiany oznaczeń i powierzchni działek. Nie każdy dokument geodezyjny będzie jednak podstawą do dokonania wpisu w księdze wieczystej, gdyż dokumenty geodezyjne są wydawane dla różnych celach na przykład służbowych, czy projektowych. Aby można było na ich podstawie aktualizować księgę wieczystą muszą zostać opieczątowane pieczęcią z której treści wynika, że stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Innymi dokumentami będą dokumenty stwierdzające własność nieruchomości, czyli wykazujące kto jest właścicielem danej nieruchomości. Również tutaj nie każdy dokument, w którym dana osoba wpisana jest jako właściciel będzie mógł być uznany za podstawę wpisu własności. Podstawę wpisu własności może bowiem stanowić tylko dokument na którego podstawie tą własność przysądzono lub nabyto (orzeczenie sądu, akt notarialny, decyzja administracyjna).

Jak wygląda postępowanie?

Założenie księgi wieczystej następuje na wniosek osoby uprawnionej. Wniosek wnosi się do sądu rejonowego wydziału ksiąg wieczystych właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Uprawnionym do złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej jest właściciel tej nieruchomości, osoba, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe na tej nieruchomości (np. uprawniona z tytułu służebności), albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane do księgi wieczystej. Natomiast z wnioskiem o wpis do księgi już założonej może wystąpić osoba, na której rzecz wpis ma nastąpić, albo też osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte. Po złożeniu wniosku sąd wszczyna postępowanie, które jest postępowaniem nieprocesowym, ale odbywającym się na specjalnych zasadach przewidzianych w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. W postępowaniu o założenie księgi wieczystej sąd przeprowadza dowody, jakie stosownie do okoliczności uzna za potrzebne. Bierze pod uwagę zbiory dokumentów, dane z ewidencji gruntów i budynków oraz inne dostarczone mu dokumenty będące załącznikami do wniosku. Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego sąd wydaje postanowienie o założeniu księgi wieczystej. Postanowienie to jest podstawą do dokonania wpisów do księgi wieczystej. O założeniu księgi wieczystej zawiadamia się wszystkich zainteresowanych, a także właściwy organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków. Zawiadomienie to doręcza się wraz z odpisem postanowienia o założeniu księgi wieczystej.

Jakie są koszty wpisów?

Wszystkie koszty związane z opłatami sądowymi przy zakładaniu i wpisach do ksiąg wieczystych reguluje ustawa z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dziennik Ustaw nr 167 z

2005 roku). Reguluje ona wysokość oraz nowy tryb naliczania i pobierania opłat sądowych, zasady ich zwrotu, zwalniania od kosztów, umarzania, rozkładania na raty oraz odraczania terminu zapłaty. Zgodnie z nią pobiera się :

200 zł - od wniosku o wpis własności, użytkowania wieczystego lub ograniczonego prawa rzeczowego (np. hipoteki), a jeżeli wniosek dotyczy wpisu udziału w prawie, pobiera się część tej opłaty proporcjonalną do wysokości udziału, nie mniej jednak niż 100 zł.

150 zł - od wniosku o wpis własności, użytkowania wieczystego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie dziedziczenia, zapisu lub działu spadku albo zniesienia współwłasności (pobiera się jedną opłatę niezależnie od liczby udziałów w tych

prawach), własności, użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nabytego w wyniku podziału majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami, własności nieruchomości rolnej o powierzchni do 5 ha, praw osobistych i roszczeń, zmiany treści ograniczonych praw rzeczowych (np. zmiany treści hipoteki).

60 zł - od wniosku o założenie księgi wieczystej, połączenie nieruchomości w jednej księdze wieczystej, która jest już prowadzona, niezależnie od liczby łączonych nieruchomości; odłączenie nieruchomości lub jej części; sprostowanie działu I - O; wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym; dokonanie innych wpisów, poza określonymi wyżej. Jednak jeżeli założenie księgi wieczystej następuje w związku z odłączeniem nieruchomości lub jej części z istniejącej księgi wieczystej, pobiera się tylko jedną opłatę stałą w wysokości 60 złotych.

Od wniosku o wykreślenie wpisu pobiera się połowę opłaty pobranej od wniosku o wpis .

Dokumenty należy drukować dwustronnie

W Polsce duża część nieruchomości głównie położonych na obszarach wiejskich ma nieuregulowany stan prawny przejawiający się głównie brakiem założonej księgi wieczystej lub brakiem aktualnych wpisów. Tymczasem nieruchomości takie prawie nie istnieją dla obrotu, nie mogą stanowi również zabezpieczenia dla kredytów oraz trudno też na nich prowadzić jakiegokolwiek inwestycje. Zanim jednak wniesiemy wniosek o założenie księgi wieczystej lub o aktualizację wpisów musimy zgromadzić szereg dokumentów, a nierzadko sam wniosek musimy poprzedzić innymi postępowaniami na przykład przeprowadzeniem postępowania spadkowego, czy dokonania zasiedzenia nieruchomości. Zatem założenie księgi wieczystej jest najczęściej finałem nieraz żmudnej drogi regulacji stanu prawnego nieruchomości.

Podstawowym aktem prawnym dotyczącym tej materii jest ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.