

Nieruchomość gruntowa — księga czysta

Księga założona 29 listopada 2001 r., bez aktywnych hipotek i z działem III wolnym od obciążeń.

[numer ukryty]

TYP KSIĘGI

Nieruchomość gruntowa

POWIERZCHNIA

0,1057 ha

ZAŁOŻENIE KW

29 listopada 2001

PO CO TEN RAPORT

Do czego służy i na jakie pytania odpowiada

Kupujesz, wynajmujesz, negocjujesz cenę, porządkujesz sprawy spadkowe — albo po prostu chcesz wiedzieć, na czym stoisz? O nieruchomości najczęściej mówi jej księga wieczysta, ale robi to językiem sądu i w układzie, którego nie czyta się bez wprawy. **Ten raport czyta księgę za Ciebie** — zanim podpiszesz umowę, wpłacisz zادةk albo zgodzisz się na cenę.

Co dostajesz: pełną treść księgi — wszystkie działy, razem z wpisami wykreślonymi, których zwykły odpis „na dziś” w ogóle nie pokazuje — przełożoną na prosty język: kto jest właścicielem i skąd ma nieruchomość, jakie długi są na niej zabezpieczone dziś, a jakie już spłacono, kto może mieć do niej roszczenia, co się dzieje z księgą w tej chwili oraz sygnały ryzyka ●/●/● z wyjaśnieniem, co z nich wynika przed transakcją. Konkretnie — odpowiedzi na te pytania:

Ocena

Czy ta księga jest bezpieczna — co wymaga uwagi przed transakcją? 01

Nieruchomość

Co dokładnie jest przedmiotem tej księgi? 02

Własność

Kto jest właścicielem i co może sam zrobić z nieruchomością? 03

Skąd właściciel ma tę nieruchomość — i czy to „czysta” podstawa? 04

Kto był właścicielem wcześniej i jak własność przechodziła? 05

Obciążenia i prawa związane

Jakie długi są dziś zabezpieczone na nieruchomości? 06

Jakie długi już spłacono — jaka jest historia kredytowa? 07

Czy ktoś ma do niej roszczenia lub prawa? 08

Z czym ta nieruchomość jest nierozdzielnie związana? 09

Księga dziś i jej historia

Czy coś się dzieje z księgą w tej chwili — czego jeszcze nie widać? 10

Jak wyglądało całe życie tej księgi na jednej osi czasu? 11

Kontekst

Jak ta księga wypada na tle innych ksiąg w Polsce? 12

Czego ten raport nie powie — i skąd pochodzi? 13

W każdej sekcji **fakty z księgi** (tabele, kwoty, daty — cytowane wiernie ze źródła) są oddzielone od **interpretacji** („co to oznacza” — ramki opisujące konsekwencje i kontekst, bez porad).

01 · OCENA

Czy ta księga jest bezpieczna?

OCENA STANU
BEZ ZASTRZEŻEŃ

Księga wieczysta wskazuje na prosty stan prawny: własność w formie wspólności łącznej bez aktywnych hipotek ani obciążeń w Dziale III.

Brak wniosków w toku i brak wpisów obciążających oznacza, że nie odnotowano obecnie zagrożeń prawnych; jednak pola z amber lub red nie wystąpiły w dostarczonych danych.

- Wspólność łączna: dwoje właścicieli z jednym niepodzielnym udziałem**

W księdze wieczystej wpisane są dwie osoby jako właściciele tworzące jeden wspólny udział (wspólność łączna), z datą nabycia 5 listopada 2013 r. Oznacza to, że obie osoby razem dysponują nieruchomością jako jedna całość, bez wyodrębnionych części do indywidualnego rozporządzania.
- Brak czynnych hipotek w Dziale IV**

Dział IV księgi wieczystej nie zabezpiecza dziś żadnego długu — na nieruchomości nie ciąży żadna czynna hipoteka. Informacja pochodzi z flagi wskazującej brak hipotek i nie zawiera powołań prawnych ani dodatkowych danych.
- Dział III: brak wpisów obciążających**

W Dziale III księgi wieczystej nie ma żadnych czynnych roszczeń, ostrzeżeń ani prawnych ograniczeń dotyczących nieruchomości. Oznacza to, że z danych wynika brak wpisów o długach, zabezpieczeniach lub innych obciążeniach w tym dziale.
- Brak wniosków w toku — wszystkie wzmianki rozpoznane**

W księdze wieczystej nie ma żadnych pozycji oczekujących na rozpatrzenie; wszystkie wzmianki zostały rozpoznane i treść księgi jest stabilna. Nie występują wpisy oznaczone jako będące w toku procedowania.

02 · DZIAŁ I-O

Co to za nieruchomość?

Rodzaj	Nieruchomość gruntowa
Położenie	woj. wielkopolskie
Powierzchnia	0,1057 ha
Działki	dz. [nr ukryty]; dz. [nr ukryty]
Sposób korzystania	b - tereny mieszkaniowe

Co to oznacza. Dział I-O wskazuje, że przedmiotowa nieruchomość to gruntowa działka o powierzchni 0,1057 ha przeznaczona na tereny mieszkaniowe. Na tej nieruchomości występują dwa aktywne numery działek oraz występują dwa obiekty: budynek mieszkalny o powierzchni 163,6200 m2 i budynek transportu i łączności o powierzchni 34,9400 m2. Dla czytelnika oznacza to, że teren jest sklasyfikowany pod zabudowę mieszkaniową i faktycznie zabudowany dwoma budynkami, co wpływa na sposób wykorzystania działki. Brak podanych adresów, obrębów i szczegółów lokalizacyjnych oznacza, że informacje identyfikujące parcelę i położenie są ograniczone w tej sekcji.

03 · DZIAŁ II

Kto jest właścicielem?

WŁAŚCICIEL	IDENTYFIKACJA (Z KW)	UDZIAŁ	WPISANY	STATUS
Osoba A	—	1 / 1	05.11.2013	AKTUALNY
Osoba B	—	1 / 1	05.11.2013	AKTUALNY

Uwaga o udziałach. Udziały wpisane w tabeli, czytane wprost, sumują się do więcej niż całość — tak księgi wieczyste zapisują wspólność łączną: małżonkowie władają jednym wspólnym udziałem, a nie każde osobnym.

Co to oznacza. W księdze wpisany jest jeden wspólny udział w własności, którego współwłaścicielami są dwie osoby — oznacza to wspólność łączną (najczęściej małżeńska). W praktyce obie osoby władają nieruchomością łącznie i rozporządzać nią można wspólnie; nie funkcjonuje tu niezależna „połowa”, którą jedna osoba mogłaby samodzielnie sprzedać. Fakt wpisania identycznego udziału przy każdej osobie wynika z zapisu technicznego i nie oznacza, że każdy z nich ma odrębny pełny udział. Mechanizm ten różni się od współwłasności ułamkowej, gdzie każdy właściciel dysponuje wyraźnie oddzielnym ułamkiem.

04 · PODSTAWA

Skąd właściciel ma tę nieruchomość?

DATA	DOKUMENT · SPOSÓB NABYCIA	REPERTORIUM / SYGN.	NOTARIUSZ / ORGAN
16.11.2001	umowa sprzedaży · sprzedaż	—	—
30.10.2013	umowa sprzedaży · sprzedaż	—	—

Co to oznacza. W księdze wieczystej wpisane są dwie umowy sprzedaży jako podstawy nabycia własności, z datami 16 listopada 2001 r. i 30 października 2013 r. Oznacza to, że obecny właściciel nabył nieruchomość w transakcjach odpłatnych przeprowadzonych u notariusza. Mechanizm prawny podkreśla, że nabycie odpłatne u notariusza jest uznawane za najbezpieczniejszą podstawę własności w obrocie nieruchomościami. W przeciwieństwie do darowizny czy dziedziczenia, sprzedaż ogranicza teoretyczny potencjał roszczeń spadkowych i o zachówek, co wpływa na mniejsze ryzyko zakwestionowania prawa własności.

05 · HISTORIA

Kto był właścicielem wcześniej?

Pełny łańcuch własności od założenia księgi — wpisy wykreślone (przekreślone) nie są widoczne w zwykłym odpisie.

OKRES	WŁAŚCICIELE	UDZIAŁY
2001 — 2013	Osoba C · Osoba D	jeden wspólny udział (wspólność łączna)
od 2013	Osoba A · Osoba B	jeden wspólny udział (wspólność łączna)

Co to oznacza. W okresie od 29 listopada 2001 r. do 5 listopada 2013 r. nieruchomość należała do dwojga właścicieli jako wspólność łączna, czyli oboje dysponowali nią łącznie i nie istniały oddzielne „połowy” do samodzielnego rozporządzania. Od 5 listopada 2013 r. właścicielami są inne dwie osoby w formie wspólności łącznej, co oznacza, że również obecni właściciele władają nieruchomością łącznie i rozporządzać nią mogą razem. Mechanizm wspólności łącznej wskazuje, że prawo do nieruchomości przeszło między zestawami współwłaścicieli jako całość, nie jako oddzielne udziały do samodzielnego zbycia.

06 · DZIAŁ IV

Jakie długi są dziś zabezpieczone na nieruchomości?

Dział IV **nie zawiera żadnej czynnej hipoteki** — na nieruchomości nie jest dziś zabezpieczony żaden dług.

Co to oznacza. W księdze nie ma aktywnych hipotek wpisanych na rzecz wierzycieli, co oznacza, że nieruchomość nie jest obecnie obciążona tym rodzajem zabezpieczenia. Pole „suma hipoteki” w danych dotyczy hipoteki wykreślonej i nie odzwierciedla aktualnego zadłużenia — suma hipoteki to maksymalna kwota, do której wierzyciel mógłby zaspokoić się z nieruchomości, a nie jej rzeczywiste saldo. Hipoteka obciąża nieruchomość, nie osobę: gdyby dług pozostał niespłacony przy sprzedaży, odpowiedzialność za zaspokojenie należności spoczywałaby na nieruchomości; standardem jest jednak spłata z ceny sprzedaży i wykreślenie hipoteki za zgodą wierzyciela. Brak wpisów w dziale hipotek oznacza, że ewentualne nowe obciążenia musiałyby zostać wpisane do księgi, aby stały się skuteczne wobec nieruchomości.

07 · DZIAŁ IV — HISTORIA

Jakie długi już spłacono?

HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA

WYKREŚLONA

85 000,00 zł

WIERZYCIEL	WPISANA	WYKREŚLONA
Bank A	23.05.2007	27.09.2013

HIPOTEKA UMOWNA

WYKREŚLONA

600 000,00 zł

WIERZYCIEL	UMOWA Z	WPISANA	WYKREŚLONA
Bank B	28.10.2013	05.11.2013	07.09.2015

Co to oznacza. W księdze wieczystej znajdują się dwie hipoteki wykreślone, obie zaciągnięte jako zabezpieczenie kredytu przez banki komercyjne i zakończone wpisem o wykreśleniu. Pierwsza to hipoteka kaucyjna w walucie PLN na kwotę 85 000 zł, obowiązująca od 23 maja 2007 r. do 27 września 2013 r., opisana jako związana z trudnościami (distressed). Druga to hipoteka umowna w walucie PLN na kwotę 600 000 zł, obowiązująca od 5 listopada 2013 r. do 7 września 2015 r., z umową z 28 października 2013 r. Mechanizm wykreślenia wskazany w danych: wykreślenie na podstawie zgody wierzyciela oznacza, że dług został rozliczony polubownie i taki wpis jest najkorzystniejszym możliwym śladem wskazującym zakończenie zobowiązania.

08 · DZIAŁ III

Czy ktoś ma roszczenia lub prawa do tej nieruchomości?

Dział III jest **pusty** — **również historycznie**: nikt nigdy nie zgłosił roszczeń, ostrzeżeń ani ograniczeń wobec tej nieruchomości.

Co to oznacza. Brak wpisów w dziale oznacza, że w księdze wieczystej nie ma zarejestrowanych roszczeń ani praw osób trzecich dotyczących tej nieruchomości. Konsekwencją tego jest to, że obecnie nie wynikają z księgi ograniczenia praw osób trzecich, które mogłyby wpływać na korzystanie z nieruchomości lub jej zbycie; powstanie takiego ograniczenia w przyszłości wymagałoby dokonania wpisu do księgi. Mechanizm ten oznacza, że księga dostarcza informację o stanie prawnym tylko na moment jej prowadzenia — brak wpisu nie wyklucza możliwości, że po tej dacie pojawią się nowe roszczenia, jeżeli zostaną formalnie zgłoszone i wpisane.

09 · DZIAŁ I-SP

Z czym ta nieruchomość jest związana?

Dział I-Sp jest pusty — z własnością tej nieruchomości nie jest związane żadne odrębnie wpisane prawo.

Co to oznacza. Udział w nieruchomości wspólnej jest nierozdzielnie związany z własnością lokalu: nabywając lokal, nabywa się jednocześnie udział w gruncie i częściach wspólnych budynku, a udział ten nie może być zbyty oddzielnie od lokalu. W praktyce oznacza to, że prawa do części wspólnych i gruntu przechodzą wraz z prawem własności lokalu na nowego właściciela bez potrzeby odrębnych czynności prawnych. Mechanizm ten wpływa na zakres uprawnień właściciela wobec części wspólnych budynku i udziału w gruncie, które są konstytuowane razem z własnością lokalu. Dla osoby kupującej lub sprawdzającej nieruchomość istotne jest rozumienie, że prawo do udziału nie funkcjonuje jako samodzielny składnik majątku, lecz jako integralna część prawa własności lokalu.

10 · WZMIANKI

Czy coś się dzieje z księgą w tej chwili?

Żaden wniosek nie czeka na rozpoznanie — wszystkie wzmianki w historii księgi zostały rozpoznane.

Historia rozpoznanych wniosków (wniosek) z czasami oczekiwania w tym sądzie:

DZIAŁ	CZEGO DOTYCZYŁ	ZAMIESZCZONY	ROZPOZNANY	CZAS
I-O, I-Sp, II, III, IV	—	04.04.2011	07.04.2011	3 dni
IV	—	26.09.2013	27.09.2013	1 dni
I-O, II, IV	—	04.11.2013	05.11.2013	1 dni
IV	—	04.09.2015	07.09.2015	3 dni

Co to oznacza. W tej sekcji widoczna jest informacja o wnioskach, które są w toku rozpoznania, oraz typowe czasy rozpoznania wyrażone w dniach. Dopóki wzmianka o złożonym wniosku nie zostanie rozpoznana, ochrona publicznej wiary ksiąg wieczystych nie obejmuje tej zmiany — osoba nabywająca nieruchomość nie może zastaniać się brakiem wiedzy o zgłoszonym wniosku. W praktyce oznacza to, że istniejące wpisy w księdze mogą być kwestionowane przez skutki oczekującego postępowania, mimo iż sama wzmianka jeszcze nie została sfinalizowana. Podane czasy rozpoznania pokazują, jak długo przeciętnie trwają takie procedury w dniach, co daje orientację co do przewidywanego okresu oczekiwania.

11 · OŚ CZASU

Jak wyglądało całe życie tej księgi?

● własność ● kredyt / obciążenie ● spłata / domknięcie ● ostrzeżenie

2001

Utworzenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej

29 listopada 2001 r. założono księgę wieczystą dotyczącą nieruchomości gruntowej. Oznacza to, że od tej daty istnieje oficjalny rejestr praw i obciążeń związanych z tą nieruchomością.

2001

Przeniesienie własności na podstawie umowy sprzedaży z 16 listopada 2001 r.

Na podstawie aktu notarialnego zatytułowanego „UMOWA SPRZEDAŻY” z 16 listopada 2001 r. własność nieruchomości została przeniesiona na osoby wymienione jako właściciele: Osoba C i Osoba D. Udziały wpisane przy tych osobach tworzą jeden wspólny udział (wspólność łączna), co oznacza, że obaj występują jako współwłaściciele tej samej, pojedynczej części nieruchomości.

2007

Księgowa hipoteka umowna kaucyjna wpisana przez bank komercyjny

23 maja 2007 r. do księgi wieczystej wpisano zabezpieczenie w postaci hipoteki umownej kaucyjnej ustanowionej przez bank komercyjny (Bank A) na kwotę 85 000,00 PLN z tytułu kredytu; wpis obowiązywał do 27 września 2013 r. Konsekwencją tego wpisu było obciążenie nieruchomości prawem służącym zabezpieczeniu roszczeń wierzyciela — w praktyce wpływa to na pierwszeństwo zaspokojenia Banku A z tej nieruchomości względem dalszych wierzycieli do wysokości wskazanej kwoty.

2013

Wykreślenie hipoteki ustanowionej 23 maja 2007 r.

27 września 2013 r. w księdze wieczystej odnotowano wykreślenie hipoteki w wysokości 85 000,00 PLN ustanowionej 23 maja 2007 r. na rzecz Banku A. Konsekwencją wpisu jest ustanie obciążenia hipotecznego w tej wysokości wobec nieruchomości — zabezpieczenie należności wierzyciela przestało obciążać księgę wieczystą.

2013

Przeniesienie własności sprzedażą aktem notarialnym

Na podstawie aktu notarialnego zatytułowanego "UMOWA SPRZEDAŻY" z dnia trzydziestego października dwa tysiące trzynastego r., własność nieruchomości została przeniesiona na Osobę A i Osobę B jako wspólność łączna (wspólny udział). Oznacza to, że oboje są wpisani jako właściciele łącznie, zgodnie z treścią wpisów o udziałach.

2013

Hipoteka umowna na rzecz banku komercyjnego wpisana 5 listopada 2013 r.

5 listopada 2013 r. wpisano w księdze wieczystej hipotekę umowną ustanowioną na zabezpieczenie kredytu w wysokości 600000,00 PLN na rzecz Banku B. Skutkiem wpisu jest obciążenie nieruchomości na rzecz wierzyciela — banku komercyjnego; data powiązana z tym wpisem to 7 września 2015 r.

2015

Wykreślenie hipoteki ustanowionej 5 listopada 2013 r.

7 września 2015 r. wykreślono hipotekę ustanowioną 5 listopada 2013 r. na sumę 600000,00 PLN na rzecz Bank B. Konsekwencją tego zdarzenia jest utrata przez wierzyciela zabezpieczenia hipotecznego tej wysokości wobec tej nieruchomości; mechanizm polega na formalnym wykreśleniu roszczenia zabezpieczonego hipoteką z księgi wieczystej.

Co to oznacza. Księga zaczyna się wpisem z 29 listopada 2001 r., co oznacza, że od tej daty istnieje formalny zapis tej nieruchomości i pierwszy właściciel został ujawniony. W kolejnych latach pojawiał się wpis o zobowiązaniu finansowym z 23 maja 2007 r., a następnie z 27 września 2013 r. jest informacja o jego spłacie, co wskazuje na zakończenie tego konkretnego obciążenia. 5 listopada 2013 r. widoczny jest ponowny wpis własności oraz nowy wpis o zobowiązaniu, który z kolei został oznaczony jako spłacony 7 września 2015 r.; oznacza to, że po zmianie sytuacji właściciel miał kolejne obciążenie, które później zostało zakończone. Dla czytelnika oznacza to, że w historii księgi występowały okresowe obciążenia finansowe, które zostały potem usunięte, a obecny stan księgi odzwierciedla brak tych konkretnych, wymienionych zobowiązań po 7 września 2015 r.

12 · STATYSTYKA

Jak ta księga wypada na tle innych?

Kontekst policzony na pełnym zbiorze ksiąg wieczystych w Polsce — tego nie ma w żadnym odpisie.

CECHA TEJ KSIĘGI	GINA [NAZWA UKRYTA]	POLSKA
księga typu „nieruchomość gruntowa”	67,1% ksiąg	67,6% ksiąg
bez aktywnej hipoteki	79,2% ksiąg	83,1% ksiąg

Co to oznacza. Ta księga jest typu „nieruchomość gruntowa”, co w skali kraju występuje w 67,6% przypadków, a w gminie w 67,1%. Oznacza to, że pod względem rodzaju nieruchomości wpis jest zgodny z przeważającym wzorcem w regionie i kraju. Księga nie ma aktywnej hipoteki — taki stan występuje w 83,1% ksiąg w kraju i w 79,2% ksiąg w gminie. Brak aktywnej hipoteki wskazuje, że nie ma wpisanego zobowiązania hipotecznego na rzecz wierzyciela, co wpływa na obciążenia związane z nieruchomością.

13 · GRANICE

Czego ten raport nie powie — i skąd pochodzi

- Wartość rynkowa i cena — księga opisuje stan prawny, nie wartość; wycena to osobna analiza.
- Stan techniczny, zadłużenie czynszowe, media, najem niewpisany do księgi — nie podlegają wpisowi do KW.
- Plan miejscowy, pozwolenia, sprawy administracyjne — poza treścią księgi wieczystej.
- Aktualność — raport odzwierciedla stan księgi na dzień pobrania jej treści; wpisy dokonane później nie są objęte.

Źródło danych	pełna treść księgi wieczystej z systemu EKW Ministerstwa Sprawiedliwości (wszystkie działy, łącznie z wpisami wykreślonymi)
Treść księgi z dnia	dzień pobrania danych
Statystyki	obliczone na pełnym zbiorze ksiąg wieczystych (baza ekw.plus)
Metoda	fakty ekstrahowane automatycznie i cytowane wiernie; warstwa „co to oznacza” jest interpretacją informacyjną — opisuje konsekwencje i kontekst, nie zawiera ocen ani porad

