

Lokal mieszkalny — księga lokalowa

Księga założona 30 listopada 2007 r.: lokal mieszkalny z aktywną hipoteką (ocena: amber).

[numer ukryty]

TYP KSIĘGI

Lokal — odrębna własność

POWIERZCHNIA

40,7 m²

ZAŁOŻENIE KW

30 listopada 2007

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 nierozzerwalnie 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).

OCENA STANU
WYMAGA UWAGI

Księga wieczysta wskazuje na własność we wspólności łącznej z jednym udziałem i brak wpisów działu III oraz brak wniosków w toku, co oznacza przejrzysty status prawny poza wskazaną hipoteką.

Nieruchomość obciążona jest hipoteką (wskazana jako zastrzeżenie poziomu amber), co oznacza istnienie obciążenia hipotecznego ograniczającego swobodę rozporządzania przedmiotem wpisu.

Hipoteka umowna na 483 316,94 PLN (Bank A)

Na księdze wieczystej wpisano aktualną hipotekę umowną w walucie PLN na sumę 483 316,94 zabezpieczającą wierzytelność z umowy z dnia 4 kwietnia 2024 r.; wpis obowiązuje od 24 kwietnia 2024 r. Zgodnie z przepisem, suma hipoteki stanowi górną granicę zabezpieczenia, a nie saldo długu.

Wspólność łączna — jeden wspólny udział (Osoba A i Osoba B, od 24 kwietnia 2024 r.)

Dwoje właścicieli wpisanych jako Osoba A i Osoba B posiadają jeden niepodzielny udział w nieruchomości (wspólność łączna). Zapis udziałów przy obu osobach oznacza razem ten jeden wspólny udział, obowiązujący od 24 kwietnia 2024 r.

Dział III: brak czynnych obciążeń

W Dziale III księgi wieczystej nie występują czynne roszczenia, ostrzeżenia ani ograniczenia dotyczące nieruchomości. Oznacza to, że z przedstawionych danych nie wynika istnienie zabezpieczeń takich jak hipoteki, zastawy czy służebności wpisane w tym dziale.

Brak wniosków w toku — wszystkie wzmianki rozpoznane

W księdze wieczystej nie ma żadnych wpisów oczekujących na rozpatrzenie; wszystkie wzmianki zostały już rozpoznane i treść księgi jest stabilna. Nie występują wnioski ani procedury, które mogłyby zmienić aktualny stan wpisów.

Rodzaj	Lokal — odrębna własność
Położenie	woj. wielkopolskie
Powierzchnia	40,7 m ²
Przeznaczenie	lokal mieszkalny

Co to oznacza. Nieruchomość jest lokalem stanowiącym odrębną nieruchomość, czyli samodzielny lokal mieszkalny wpisany do księgi wieczystej jako odrębna własność. Lokal znajduje się w województwie wielkopolskim i ma powierzchnię użytkową 40,7000 m². Brak innych informacji o działce, adresie czy numerze lokalu oznacza, że w tej części księgi nie ma dodatkowych danych identyfikujących położenie poza wskazaniem typu i powierzchni. Dla czytelnika oznacza to, że dokument potwierdza odrębność własności lokalu i jego wielkość, ale nie dostarcza danych adresowych ani szczegółów dotyczących części wspólnych czy udziału w gruncie.

WŁAŚCICIEL	IDENTYFIKACJA (Z KW)	UDZIAŁ	WPISANY	STATUS
Osoba A	—	1 / 1	24.04.2024	AKTUALNY
Osoba B	—	1 / 1	24.04.2024	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 wieczystej wpisany jest jeden wspólny udział należący łącznie do dwóch osób, co oznacza wspólność łączną (wspólność ustawowa małżeńska) — obie osoby władają nieruchomością razem jako całością, a nie jako dwie oddzielne połówki. W praktyce rozporządzenia dotyczące całej nieruchomości wymagają działania obu współwłaścicieli jednocześnie; nie istnieje odrębna „połowa”, którą jedno z nich mogłoby swobodnie sprzedać. Uwaga o udziałach wskazuje, że zapisane przy każdej osobie wielkości sumują się ponad całość, co potwierdza istnienie jednego wspólnego udziału dzielonego między te osoby. Mechanizm prawny za tym stoi w polu mechanizmu i wyjaśnia, jak wpis wpływa na uprawnienia właścicieli.

DATA	DOKUMENT · SPOSÓB NABYCIA	REPERTORIUM / SYGN.	NOTARIUSZ / ORGAN
22.11.2007	umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych · przeniesienie własności	—	—
22.02.2008	decyzja	—	Burmistrz
10.04.2009	postanowienie o stwierdzenie nabycia spadku po [...] · dziedziczenie	—	—
11.02.2020	umowa darowizny · darowizna	—	—
09.04.2024	umowa sprzedaży · sprzedaż	—	—

Co to oznacza. W księdze wieczystej widoczne są różne podstawy nabycia: sprzedaż dokonana aktem notarialnym, darowizna, postanowienie o nabyciu spadku oraz decyzja urzędowa. Najnowszym wpisem jest umowa sprzedaży z 9 kwietnia 2024 r., a wcześniej występowały też nabycia nieodpłatne (darowizna i dziedziczenie) oraz przekaz wynikający z decyzji organu z 22 lutego 2008 r. Mechanizm prawny wskazuje, że odpłatne nabycie u notariusza jest traktowane jako najsilniejsza podstawa własności w obrocie; nabycia nieodpłatne niosą natomiast potencjał roszczeń spadkowych lub o zachowek. Obecność różnych tytułów w historii własności oznacza, że prawo własności było przekazywane w różny sposób na przestrzeni lat, co może mieć znaczenie dla kompletności dokumentacji i ewentualnych powiązanych roszczeń.

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

OKRES	WŁAŚCICIELE	UDZIAŁY
2007 — 2017	Osoba C	1 / 1
2017 — 2020	Osoba E · Osoba F	1 / 3 · 1 / 3
2017 — 2024	Osoba D	1 / 3
2020 — 2024	Osoba D	2 / 3
od 2024	Osoba A · Osoba B	jeden wspólny udział (wspólność łączna)

Co to oznacza. Od 30 listopada 2007 r. własność przechodziła przez kilka wpisów: najpierw jedyny właściciel, potem trzy osoby współwłaściciele udziałowi (po 1/3), z późniejszą zmianą udziałów, aż do aktualnego stanu — dwoje właścicieli w wspólności łącznej. Konsekwencja tego stanu jest taka, że obecni właściciele władają nieruchomością niepodzielnie i rozporządzać nią mogą wspólnie; nie ma tu „połowy”, którą jedno z nich mogłoby samodzielnie sprzedać. Z wcześniejszych okresów wynikają odrębne udziały ułamkowe, co oznacza, że poprzedni współwłaściciele mogli dysponować swoimi udziałami niezależnie. Mechanizmy wpisów pokazują zmiany w strukturze własności, co wpływa na zakres uprawnień poszczególnych osób wobec nieruchomości.

HIPOTEKA UMOWNA

CZYNNA

483 316,94 zł

WIERZycIEL	UMOWA Z	WPISANA
Bank A	04.04.2024	24.04.2024

Co to oznacza. W księdze widnieje jedna aktualna hipoteka umowna w walucie złotowej z wpisaną sumą 483 316,94 zł — ta suma oznacza maksymalny limit, do którego wierzyciel może się zaspokoić z nieruchomości, a niekoniecznie odzwierciedla bieżące saldo kredytu. Hipoteka obciąża samą nieruchomość, więc przy sprzedaży bez spłaty długu nabywca odpowiadałby z tej nieruchomości za zaspokojenie wierzyciela. W praktyce rynek zwykle obejmuje spłatę kredytu z ceny sprzedaży i wykreślenie hipoteki za zgodą wierzyciela. Dodatkowo w księdze znajduje się informacja o jednej wykreślonej hipotece o sumie 4 211,01 zł, co oznacza, że poprzednie obciążenie zostało usunięte.

HIPOTEKA PRZYMUSOWA

WYKREŚLONA

4 211,01 zł

WIERZYCIEL	WPISANA	WYKREŚLONA
Wierzyciel A	23.03.2017	24.04.2024

Co to oznacza. Na księdze widnieje hipoteka przymusowa w złotych polskich w kwocie 4 211,01 zł, której status jest wykreślony z datą obowiązywania od 23 marca 2017 r. do 24 kwietnia 2024 r. Wykreślenie tej hipoteki zostało dokonane za zgodą wierzyciela, co według dostarczonych mechanizmów oznacza dług rozliczony polubownie — to korzystny zapis świadczący o zakończeniu zobowiązania. Dla osoby sprawdzającej nieruchomości oznacza to, że obciążenie hipoteczne już nie istnieje w księdze i nie obciąża obecnego stanu prawnego nieruchomości. Informacja o wykreśleniu jest samodzielną okolicznością faktyczną; brak innych danych uniemożliwia wyciąganie dalszych wniosków.

OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ

WYKREŚLONE

WSZCZĘCIE EGZEKUCJI W SPRAWIE [...]

egzekucja

Na rzecz: **Wierzyciel A**
05.06.2017 → 19.04.2019

Co to oznacza. W dziale III była wpisana informacja o ograniczeniu rozporządzania nieruchomością z powodu wszczęcia egzekucji przez wskazanego wierzyciela. Ten wpis został wykreślony, a jego okres obowiązywania w rejestrze obejmował daty od 5 czerwca 2017 r. do 19 kwietnia 2019 r. Konsekwencją wykreślenia jest to, że z rejestru nie wynika obecnie trwające prawne ograniczenie związane z tą egzekucją. Brak dodatkowych mechanizmów lub statystyk w danych oznacza, że z dostarczonych informacji nie można ocenić częstotliwości takich sytuacji ani dalszych skutków poza samym wpisem i jego wykreśleniem.

aktualne UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU · udział 407/108051 · KW [numer ukryty]

Co to oznacza. W księdze jest wpisany aktualny udział przypisany do własności lokalu w wysokości 407/108051, obowiązujący od 30 listopada 2007 r. Oznacza to, że razem z lokalem nabywany jest proporcjonalny udział w gruncie i częściach wspólnych budynku, który nie może być zbyty oddzielnie od lokalu. Mechanizm ten wynika z zasady, że udział w nieruchomości wspólnej jest nierozzerwalnie związany z własnością lokalu, więc prawa do części wspólnych podążają za zmianą właściciela lokalu. W praktyce wpływa to na udział właściciela w kosztach utrzymania i zarządzania częściami wspólnymi zgodnie z tym wpisem.

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	—	10.08.2011	29.08.2011	19 dni
II, IV	WPIS HIPOTEKI	22.03.2017	23.03.2017	1 dni
III	WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI	25.05.2017	05.06.2017	11 dni
III	WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI	01.06.2017	08.06.2017	7 dni
III	WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI	16.04.2019	19.04.2019	3 dni
II	WPIS SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU	11.02.2020	31.03.2020	49 dni
II	WPIS SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU	09.04.2024	18.04.2024	9 dni

DZIAŁ	CZEGO DOTYCZYŁ	ZAMIESZCZONY	ROZPOZNANY	CZAS
II, IV	WPIS HIPOTEKI UMOWNEJ	09.04.2024	24.04.2024	15 dni
II	WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI	18.04.2024	24.04.2024	6 dni

Co to oznacza. W danych brak aktywnych wniosków w toku — nie ma więc wzmianki o nierozpoznanym żądaniu zmian w księdze. Mechanizm prawny wskazuje, że dopóki taka wzmianka istnieje i nie zostanie rozpoznana, ochrona wiary publicznej ksiąg wieczystych jest w tym zakresie wyłączona, czyli osoba nabywająca nie może zastaniać się brakiem wiedzy o zgłoszonej zmianie. Podane czasy (w dniach) pokazują, jak długo w praktyce trwa rozpoznanie takich wniosków; rozpiętość tych wartości ilustruje zmienność terminów postępowań. Dla czytelnika oznacza to, że brak wzmianki obecnie oznacza brak bieżącego ryzyka związanego z nierozpoznanym wnioskiem, natomiast w przyszłości pojawienie się wzmianki może tymczasowo ograniczyć ochronę osoby trzeciej.

11 · OŚ CZASU

Jak wyglądało całe życie tej książki?

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

○

2007

Utworzenie książki dla lokalu jako odrębnej nieruchomości

30 listopada 2007 r. założono księgę wieczystą dotyczącą lokalu, który został uznany za odrębną nieruchomość. Oznacza to, że od tej daty lokal ma wyodrębniony status prawny w rejestrze — prawo własności i obciążenia dotyczą bezpośrednio tego lokalu jako samodzielnej nieruchomości.

●

2007

Przeniesienie własności na osobę fizyczną

22 listopada 2007 r. na podstawie aktu notarialnego przeniesiono własność lokalu na Osobę C (udział 1/1). W rejestrze do 23 marca 2017 r. wpis ten figuruje jako tytuł nabycia właściciela.

●

2017

Własność współdzielona — dwóch współwłaścicieli (udziały po 1/3)

Na dzień trzydziestego pierwszego marca dwutysięcznego dwudziestego roku właścicielami w księdze są Osoba E i Osoba F, każdy z udziałem jeden trzecia. Nabycie własności nastąpiło w ramach decyzji organu (burmistrz) z dwudziestego drugiego lutego dwa tysiące ósmego roku oraz orzeczenia o stwierdzeniu nabycia spadku z dziesiątego kwietnia dwa tysiące dziewiątego roku, co oznacza, że tytuły własności wynikają z decyzji administracyjnej i z dziedziczenia.

●

2017

Wpis własności osoby fizycznej

Na dzień 24 kwietnia 2024 r. nieruchomość figuruje jako własność osoby fizycznej oznaczonej jako Osoba D z udziałem 1/3. Oznacza to, że prawo własności przysługuje tej osobie w zakresie jednej trzeciej udziału we własności nieruchomości.

○

2017

Hipoteka przymusowa wpisana na rzecz Wierzyciela A

23 marca 2017 r. wpisano hipotekę przymusową na rzecz Wierzyciela A opiewającą na 4 211,01 PLN. Oznacza to, że wobec nieruchomości ustanowiono zabezpieczenie tej należności do dnia 24 kwietnia 2024 r.; w praktyce wierzyciel ma prawo dochodzić zaspokojenia z tej nieruchomości w zakresie tej kwoty zgodnie z mechanizmem zabezpieczenia hipotecznego.

●

2017

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością — wszczęcie egzekucji

5 czerwca 2017 r. wpisano ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością z tytułu wszczęcia egzekucji w sprawie przeciwko właścicielowi na rzecz Wierzyciela A. Ograniczenie oznacza, że na czas trwania egzekucji właściciel ma ograniczone możliwości dysponowania nieruchomością (np. sprzedaży lub ustanawiania obciążeń) do momentu zakończenia postępowania zarejestrowanego do 19 kwietnia 2019 r.

●

2019

Wykreślenie ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością

Dnia dziewiętnastego kwietnia dwa tysiące dziewiętnastego r. wykreślono z Działu III wpis ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością, który był pierwotnie wpisany piętego czerwca dwa tysiące siedemnastego r. Treść wykreślanego wpisu wskazywała na wszczęcie egzekucji; wykreślenie oznacza, że to konkretne ograniczenie prawne związane z toczącą się egzekucją zostało usunięte z księgi wieczystej.

●

2020

Nabycie własności w drodze darowizny

W dniu 11 lutego 2020 r. udokumentowano umowę darowizny, na mocy której osoba fizyczna opisana jako Osoba D nabyła udział w prawie własności w wysokości 2/3. Skutkiem tego wpisu jest posiadanie przez Osobę D prawa własności do wymienionego udziału we właściwościach nieruchomości.

●

2024

Zbycie własności na podstawie aktu notarialnego

9 kwietnia 2024 r. zawarto akt notarialny pt. "UMOWA SPRZEDAŻY" skutkujący nabyciem prawa własności przez osoby wymienione w księdze wieczystej. Wpisane udziały przy właścicielach tworzą jeden wspólny udział (wspólność łączna), co oznacza, że prawo własności przysługuje łącznie tym osobom zgodnie z mechanizmem opisanym w Dziale II.

2024

Hipoteka umowna na rzecz banku komercyjnego

Na dzień 24 kwietnia 2024 r. w księdze wieczystej figuruje hipoteka umowna ustanowiona na zabezpieczenie kredytu udzielonego przez Bank A na kwotę 483 316,94 PLN. Skutkiem wpisu jest obciążenie nieruchomości prawem zabezpieczającym roszczenie wierzyciela — w sytuacji realizacji zabezpieczenia dług może być zaspokojony z wartości nieruchomości zgodnie z zasadami prawa przewidzianymi dla hipoteki umownej.

2024

Wykreślenie hipoteki ustanowionej 23 marca 2017 r.

Na dzień 24 kwietnia 2024 r. z księgi wieczystej wykreślono hipotekę ustanowioną 23 marca 2017 r. Hipoteka dotyczyła wierzyciela Wierzyciel A i miała wpisaną kwotę 4 211,01 PLN; wykreślenie oznacza, że obciążenie to zostało usunięte z księgi wieczystej, co skutkuje brakiem tej pozycji jako obciążenia formalnego nieruchomości.

Co to oznacza. Oś czasu pokazuje kolejne zdarzenia w księdze wieczystej: wpis założenia księgi i pierwszy wpis własności z 30 listopada 2007 r., następne wpisy własności z 23 marca 2017 r., 31 marca 2020 r. oraz 24 kwietnia 2024 r., a także zgłoszone i później uregulowane zobowiązania. Na 23 marca 2017 r. pojawiła się informacja o zadłużeniu oraz ostrzeżenie z 5 czerwca 2017 r.; towarzyszy temu jednak wykaz spłaty z 19 kwietnia 2019 r., co oznacza, że wcześniejsze zobowiązanie zostało uregulowane. W 24 kwietnia 2024 r. występuje jednocześnie wpis zadłużenia i jego spłaty, co wskazuje na zarejestrowanie i wyrejestrowanie długu w tym samym dniu. Dla czytelnika oznacza to historię kilku zmian właściciela i okresowe pojawianie się zobowiązań, z których część została spłacona.

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	GMINA [NAZWA UKRYTA]	POLSKA
księga typu „lokal — odrębna własność”	23,0% ksiąg	27,2% ksiąg
aktywna hipoteka	20,8% ksiąg	16,9% ksiąg

Co to oznacza. Księga należy do grupy wpisów dla lokalu w odrębnej własności — taki typ stanowi 27,2% ksiąg w skali kraju i 23,0% w gminie. Oznacza to, że właściciele takich lokali występują z umiarkowaną częstotliwością zarówno ogólnokrajowo, jak i lokalnie. W księdze widoczna jest aktywna hipoteka — przypadłość tę ma 16,9% ksiąg w kraju i 20,8% ksiąg w gminie. Obecność aktywnej hipoteki oznacza, że nieruchomość może być obciążona zobowiązaniem wobec wierzyciela, co wpływa na sytuację prawną i finansową związane z prawami do tej nieruchomości.

13 · GRANICE

Czego ten raport nie powie — i skąd pochodzi

- Wartość rynkowa i cena — księga opisuje stan prawny, nie wartość; wycena to osobna analiza.
- Realne saldo kredytu — księga podaje sumę hipoteki (limit odpowiedzialności), nie bieżące zadłużenie; to zna wyłącznie wierzyciel.
- 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

EKW+ · Raport o księdze wieczystej

Raport informacyjny opracowany na podstawie treści księgi wieczystej z systemu EKW. Stan na dzień pobrania danych. Nie stanowi odpisu z sądu, dokumentu urzędowego ani porady prawnej.

Numer księgi: [numer ukryty] · raport totalny (generowany: fakty deterministyczne, proza walidowana)