

Księgi wieczyste – co można z nich wyczytać?

Księgi wieczyste prowadzi się dla nieruchomości, zarówno nieruchomości gruntowej, budynkowej jak i lokalowej. Do tego księga wieczysta może być prowadzona także dla spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, który to lokal nie jest nieruchomością.

Każdy właściciel wie, że księga wieczysta potwierdza jego prawo do nieruchomości, jest dowodem własności. Nie każdy jednak wie, czego więcej można dowiedzieć się przeglądając konkretną księgę wieczystą.

Przede wszystkim należy zauważyć, że księgi wieczyste składają się z czterech działów.

Dział pierwszy obejmuje, zgodnie z ustawą o księgach wieczystych i hipotece, oznaczenie nieruchomości i wpisy praw związanych z jej własnością. Tym samym możemy znaleźć tam numery działek, które składają się na nieruchomość, położenie nieruchomości, jej powierzchnię czy przeznaczenie (rola, lasy, działka budowlana lub inne).

Dział drugi obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego. Zaglądając tam będziemy pewni kto jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości.

W dziale trzecim znajdują się wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, wpisy dotyczące ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością czy użytkowaniem wieczystym oraz wpisy innych praw i roszczeń (za wyjątkiem tych dotyczących hipotek)

W dziale trzecim będziemy więc poszukiwać wpisanych służebności (mieszkania, przechodu oraz innych). Znajdą się tam również wpisy dotyczące użytkowania. Poza tym mogą tam także znajdować się wpisy dotyczące postępowań sądowych, jakie toczą się w zakresie danej nieruchomości.

Dział czwarty obejmuje wpisy dotyczące hipotek, jakie obciążają daną nieruchomość.

Należy wskazać, że księgi wieczyste obejmują również wpisy już wykreślone, które zaznaczone są na szaro. Każdy z działów zawiera także podstawy wpisów tam się znajdujących. W sytuacji więc, w której osoba stała się właścicielem nieruchomości w związku z dokonaną darowizną, jako podstawa wpisu podana będzie właśnie umowa darowizny oraz niektóre dane na jej temat.

Księgi wieczyste są szczególnie przydatne dla osób, które zamierzają zakupić nieruchomość. Potencjalni nabywcy znajdą tam niezbędne informacje, które pomogą ustalić rzeczywistą wartość nieruchomości, pozwolą na ustalenie czy właściciel jest jeden, czy jest ich wielu oraz na ustalenie czy osoby trzecie nie mają jakichś praw do tej nieruchomości.