



**POROZMAWIAJ Z NOTARIUSZEM O...  
KSIĘDZE WIECZYZSTEJ I OCHRONIE  
TWOJEJ WŁASNOŚCI**



# **CZYM JEST KSIĘGA WIECZYZSTA I JAK CHRONI TWOJĄ WŁASNOŚĆ**

# Czym jest księga wieczysta i jak chroni Twoją własność

*Ludzie od zawsze zaznaczali swoją własność – najpierw fizycznymi znakami, jak choćby ogrodzenia, potem już za pomocą prawnie znaczących zapisów.*

Dokumenty zaczęły być sporządzane w formie uroczystej i przez wyspecjalizowane osoby (stąd akt notarialny i notariusz), tworzono odpowiednie archiwa, aż wreszcie wykształciła się księga wieczysta. Współcześnie zresztą ta księga istnieje jedynie... w komputerze. Księga wieczysta w formie opasłego tomu w skórzanej oprawie to obraz z zamierzchłej epoki.

Księga wieczysta, potocznie zwana „hipoteką”, jest symbolem, znakiem nierozłącznie związanym z nieruchomością i istotą samej własności. W powiedzeniu „mam hipotekę dla swojej nieruchomości” kryje się więc poczucie pewności, nienaruszalności praw właściciela. **Zapisy w księdze wieczystej są wiążące**, dzięki czemu osoby trzecie mogą w pełnym do nich zaufaniu dokonywać czynności prawnych dotyczących danej nieruchomości; czy to kupić ją, czy pożyczyć właścicielowi pieniądze i zabezpieczyć zwrot pożyczki poprzez ustanowienie hipoteki, czy też uzyskać na tej nieruchomości jakieś prawo, np. przejście do sąsiedniej nieruchomości.

## **Księgi wieczyste są jawne.**

Oznacza to, że każdy ma prawo sprawdzić stan prawny nieruchomości „odwzorowany” w księdze wieczystej. W praktyce polega to na przejrzaniu w komputerze danych dotyczących wskazanej księgi wieczystej. Skomputeryzowanie pozwala obecnie „zajrzeć” do księgi wieczystej zasadniczo w dowolnym punkcie kraju, nawet daleko od miejsca położenia nieruchomości, o ile tylko działa tam odpowiedni system komputerowy. Przed jakąkolwiek czynnością prawną dotyczącą danej nieruchomości można zatem sprawdzić jej stan prawny. Pożyczając pieniądze „pod hipotekę”, upewnimy się, czy wypłacalność pożyczkobiorcy i jednocześnie właściciela nieruchomości nie jest przypadkiem wątpliwa ze względu na znaczne obciążenie hipotekami.

Nie znaczy to, że księga wieczysta prowadzona jest wyłącznie na korzyść osób zawierających umowy z właścicielem danej nieruchomości. Przepisy stanowią, że **prawo wpisane do księgi wieczystej jest zgodne z rzeczywistym stanem prawnym.**

Oznacza to, że jeżeli jestem właścicielem nieruchomości wpisanym do księgi wieczystej, wszyscy muszą to respektować. A jeśli ktoś ten fakt kwestionuje, mówiąc na przykład, że nieruchomość jest jego, musi to wykazać w specjalnym procesie. Warto zatem zadbać o swoją księgę wieczystą: przyjrzeć się, czy wszystko się zgadza, czy nie brakuje jakiejś informacji, czy nie jest w niej zapisane coś, co nie odpowiada rzeczywistości.

Jeśli dla danej nieruchomości nie została dotychczas założona księga wieczysta (np. po zakończeniu spraw spadkowych czy zasiedzeniu nieruchomości), warto tego dokonać, co pozwoli przy okazji „uporządkować papiery”.

Niech przy tym nie zraża nikogo to, że sprawy związane z księgami wieczystymi są prowadzone przez sądy. Wiele osób mówi z dumą: „nigdy nie byłem w sądzie”, a samo przekroczenie progu sądu wywołuje u niektórych silne emocje. Sąd kojarzy nam się z karaniem, zasądzeniem należności, przymu-

szaniem; z władzą, z którą lepiej nie mieć nic wspólnego. Jednak w sądzie wieczystoksięgowym nie rozstrzyga się sporów, nawet o prawo własności nieruchomości. Traktujmy go jako instytucję bardzo nam pomocną, bo przechowującą naszą księgę wieczystą (nie może się ona zgubić) i odnotowującą w niej bardzo ważne dane dotyczące nieruchomości, w sposób najbardziej wiarygodny.

Na etapie tworzenia dokumentów związanych z nieruchomościami podstawowa rola przypada notariuszowi, który ocenia i weryfikuje udostępnione mu materiały, w tym pochodzące z ksiąg wieczystych. Nierzadko przy czynnościach notarialnych dochodzi do swoistego „czyszczenia” księgi wieczystej, jeśli dokumenty wykazują dane nieaktualne – czy to w opisie danej nieruchomości (zmiany numerów działek, podział jednej działki na wiele), czy w jej stanie własności (zmiana właścicieli przez dziedziczenie). ►►

W dalszej kolejności sprawę przejmuje sąd prowadzący księgę wieczystą i zanim odnotuje w niej (w odpowiednim systemie komputerowym) to, co należy, bada zasadność żądań i właściwe ich udokumentowanie. O dokonanych zmianach – wpisach do księgi wieczystej – sąd zawiadamia zainteresowanych.

Niezwykle ważnym elementem obrotu nieruchomościami jest geodezja: mrówcza i drobiazgowa praca związana z odwzorowywaniem nieruchomości na mapach i rejestrach gruntowych, stabilizacją granic itp.

W interesie zarówno państwa, jak i obywateli leży istnienie klarownego i sprawnego systemu obrotu nieruchomościami, w którym wielką rolę przypada księdze wieczystej, jako elementowi ochrony właściciela oraz wiarygodnemu źródłu informacji o prawach w niej zapisanych.

**PRZY WSZYSTKICH  
CZYNNOŚCIACH NOTARIALNYCH  
NOTARIUSZ ZAWSZE UDZIELI  
WYCZERPUJĄCYCH INFORMACJI.**

