



Jeśli chcesz sprawdzić, czy kupowane mieszkanie, dom lub grunt są obciążone długiem, nie znajdziesz tego w internetowej bazie ksiąg wieczystych. Takich wpisów tam w ogóle nie ma. Tam dowiesz się jedynie kto jest aktualnie właścicielem lub użytkownikiem wieczystym danej nieruchomości oraz w jakim sądzie możesz uzyskać bardziej szczegółowe dane.

Kupujesz mieszkanie? Znasz numer księgi wieczystej? Sprawdź w sieci co zawiera. Jak?

Na naszym portalu internetowym www.nieruchomosci-dla-ciebie.pl znajdziesz link dostępu do strony Ministerstwa Sprawiedliwości z Centralną Bazą Danych Ksiąg Wieczystych (księgi z całej Polski). Jednak na ekranie monitora wyświetlą się jedynie podstawowe dane. Zabraknie informacji o jakichkolwiek obciążeniach (w tym także hipotekach) nieruchomości. W miejscu, gdzie powinny się znajdować, na ekranie monitora pojawi się informacja „brak wpisów”. Nie daj się zwieść. To oznacza jedynie, że do systemu dane nie zostały wprowadzone, a nie, że brak obciążeń. Gdy chcesz być pewien, że kupujesz nieruchomość wolną od długów musisz skorzystać z tradycyjnego sądowego odpisu. Tylko on dostarcza komplet danych.

HIPOTEKA

to zabezpieczenie długu na nieruchomości. Można sprzedać lub kupić tak obciążony dom, mieszkanie, lokal czy działkę. Wierzyciel hipoteczny może się domagać spłaty długu od kogokolwiek, kto stanie się właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Uprawniony z tytułu hipoteki to wierzyciel hipoteczny, natomiast właściciel obciążonej nieruchomości to dłużnik hipoteczny.

Hipoteka pozostaje w ścisłym związku z wierzytelnością, którą zabezpiecza. Bez wierzytelności nie istnieje. Nie może bez niej powstać i nie może być bez niej przeniesiona. Spłata długu powoduje wygaśnięcie hipoteki.

Hipoteka zabezpiecza wyłącznie wierzytelności pieniężne i może być wyrażona jedynie w oznaczonej kwocie pieniężnej.

KSIĘGI WIECZYSTE

Od 1991 roku księgi wieczyste są prowadzone przez wydziały ksiąg wieczystych w sądach rejonowych właściwych według miejsca położenia nieruchomości. Są prowadzone dla nieruchomości a nie dla właścicieli, to znaczy, że jedna osoba może być wskazana jako właściciel w kilku księgach wieczystych, natomiast to samo prawo własności winno być wykazane tylko w jednej księdze wieczystej.

PAMIĘTAJ

- każdy (w obecności pracownika sądu) może zapoznać się z treścią księgi wieczystej;
- kupując nieruchomość od osoby wpisanej w księdze wieczystej jako właściciel stajesz się jej właścicielem, nawet jeśli osoba ta w rzeczywistości nie była właścicielem;
- księga wieczysta składa się z 4 działów:
 - w I i II dziale sprawdzasz dane podstawowe:
 - imię i nazwisko właściciela lub użytkownika wieczystego,
 - rodzaj własności,
 - dokładny adres nieruchomości;
 - w dziale III i IV sprawdzasz czy właściciel może dowolnie rozporządzać nieruchomością i sprzedać ją bez obciążeń. To tutaj znajdziesz wszystkie hipoteki, z dokładnym określeniem wysokości, waluty, zakresu i rodzaju.

UWAGA

W księgach wieczystych zakładanych do lutego 2011 roku - jeżeli nieruchomość była kupiona na kredyt i ten nie został spłacony - znajdują się wpisy dwóch hipotek. Zwykłej - na kwotę kredytu oraz kaucyjnej zabezpieczającej odsetki i ewentualne dodatkowe koszty związane z zaciągniętym długiem.

W księgach wieczystych zakładanych od lutego 2011 roku nie ma już podziału na hipoteki zwykłe i kaucyjne. W przypadku mieszkania kupowanego na kredyt, bank wpisuje w księdze wieczystej tylko jedną hipotekę na całość długu.

W internetowej sieci można znaleźć coraz więcej informacji niezbędnych do bezpiecznego kupowania, sprzedawania i wynajmowania nieruchomości. Zaczyna już działać Internetowa Platforma Usług Administracji Publicznej, którą uruchomiło Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji. Niestety, na razie za jej pośrednictwem niewiele można załatwić w dolnośląskich urzędach. Również w sprawach dotyczących nieruchomości. Dolnoślązacy najczęściej na ekranach monitorów widzą komunikat „nie znaleziono informacji o możliwości załatwienia sprawy we wskazanej miejscowości”. Tak więc, zanim lokalne instytucje „podłączą się” do internetowej platformy upłynie jeszcze sporo czasu. Link dostępu do tego systemu znajdziesz na naszym portalu internetowym www.nieruchomosci-dla-ciebie.pl.

Z przeglądania na stronach internetowych ofert nieruchomości wystawionych na sprzedaż korzysta coraz więcej osób. Niedługo równie popularne stanie się załatwianie spraw związanych z nieruchomościami przez internet. Już dzisiaj umożliwia to strona Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji <http://epuap.gov.pl>. Wystarczy się zarejestrować i potwierdzić dane w pobliskim urzędzie administracji państwowej (może to być również najbliższy urząd skarbowy), aby bez wychodzenia z domu lub pracy ułatwić sobie życie.

Oto sprawy z jakimi już dzisiaj można zwracać się do urzędu za pośrednictwem sieci (oczywiście pod warunkiem, że właściwy

terytorialnie urząd zdążył się przyłączyć do portalowej sieci):

- wynajęcie lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
- użytkowanie wieczyste gruntu,
- nabycie nieruchomości lub lokalu komunalnego,
- wywłaszczenie, zwroty i odszkodowania za nieruchomości,
- oddanie nieruchomości w zarząd,
- zamiana mieszkania między lokatorami,
- podatek od nieruchomości,
- bonifikata od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych,
- deklaracja na podatek od nieruchomości.

Nieruchomości w sieci

Michał Baranowski

