

Analiza księgi wieczystej GD1G/00012345/0

Podsumowanie

Księga samego lokalu jest „czysta”. Dział III (obciążenia) i dział IV (hipoteki) są puste. Właścicielami są dwie osoby, małżonkowie, którzy nabyli lokal w grudniu 2019 r. Jedno zastrzeżenie dotyczy księgi nieruchomości wspólnej (GD1G/00054321/2), z której wyodrębniono lokal. Widnieje w niej od 2013 r. **ostrzeżenie o niezgodności księgi z rzeczywistością**. Dotyczy ono udziału w gruncie przypisanego do innego lokalu (nr 3 kl. C), a nie naszego, ale musimy ustalić, czy nie ma związku z naszym udziałem. W materiałach mieliśmy z tej księgi tylko dział III. **Ocena: można kupować, ale po sprawdzeniu trzech rzeczy:** (1) pełnej księgi nieruchomości wspólnej i sprawy tego ostrzeżenia, (2) aktualnego stanu małżeństwa sprzedających i ich podpisów, (3) tego, kto faktycznie mieszka w lokalu i czy są zaległości we wspólnocie.

Nieruchomość

Cecha	Wpis w księdze
Adres	Gdańsk, ul. Klonowa 12 A, B, C (pomorskie)
Lokal	nr 4, klatka B, mieszkalny, odrębna nieruchomość (ma własną księgę)
Powierzchnia	42,27 m ² wraz z pomieszczeniami przynależnymi
Izby	2 pokoje, kuchnia, łazienka z WC, przedpokój
Kondygnacja	2
Księga nieruchomości wspólnej („księga budynku”)	GD1G/00054321/2
Podstawa wpisu	umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z 19.12.2019 r. (rep. A 1234/2019)

Księga nie mówi, co dokładnie jest „pomieszczeniem przynależnym” (np. piwnica lub komórka). Trzeba to sprawdzić w akcie notarialnym.

Właściciele

Właścicielami są **Ewa Maria Nowicka i Piotr Nowicki**, w ramach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Oznacza to, że lokal należy do obojga razem, bez osobnych „połówek”. Żadne z nich nie może samodzielnie sprzedać lokalu. Podstawą nabycia była umowa sprzedaży z 19.12.2019 r. Księga nie wskazuje, od kogo kupili.

Co to oznacza dla nas: akt sprzedaży muszą podpisać **oboje** małżonkowie (art. 37 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego). Księga pokazuje stan z chwili wpisu, a nie z dziś. Jeżeli od 2019 r. doszło do rozwodu, intercyzy (umowy rozdzielającej majątki małżonków) lub śmierci jednego z nich, stan prawny mógł się

zmienić. Jeśli po rozwodzie majątek nie został podzielony, kupno od jednego z byłych małżonków jest ryzykowne. Dlatego żądamy podpisu obojga.

Prawa związane z lokalem

W dziale I-Sp jest jeden wpis: **udział 2/100** w nieruchomości wspólnej, czyli w gruncie, dachu, klatce schodowej i innych częściach budynku, które nie służą jednemu lokalowi. Udział jest nierozdzielnie związany z lokalem i przechodzi razem z nim. Nie ma wpisanych służebności na rzecz lokalu (np. dojazdu). Udział pochodzi z księgi GD1G/00054321/2, więc jej stan ma dla nas znaczenie.

Obciążenia i ograniczenia

Dział III lokalu: brak wpisów. Nie ma służebności (np. dożywotniego mieszkania dla kogoś), roszczeń z umów przedwstępnych, ostrzeżeń, wpisów o egzekucji komorniczej ani o upadłości. Jeśli kupimy w dobrej wierze, polegając na księdze, chroni nas **rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych**. Chroni ona przed prawami, których w księdze nie ujawniono, ale nie działa, jeśli o takim prawie wiedzieliśmy. Pusta księga nie pokazuje też najemców ani osób zameldowanych. Trzeba to sprawdzić osobno.

Księga nieruchomości wspólnej (GD1G/00054321/2), dział III, wpis nr 8:

- To **ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym**, skierowane przeciwko Gminie Miasta Gdańska. Mówi czytelnikowi księgi: „uwaga, wpisy mogą nie odpowiadać prawdzie”.
- Zabezpiecza prawo własności do udziału 2/100 w nieruchomości wspólnej, przysługujące **właścicielowi lokalu nr 3 kl. C** (jego księga to GD1G/00098765/6).
- Podstawą jest decyzja Prezydenta Miasta Gdańska z 31.08.2011 r. o przekształceniu użytkowania wieczystego gruntu we własność. Wpis zrobiono w 2013 r. z urzędu i **nadal widnieje** (stan na 18.09.2026 r.).

Skutki: wpis z treści dotyczy innego lokalu, więc nie obciąża wprost naszego udziału. Pokazuje jednak, że w księdze gruntu przez lata była niezgodność dotycząca udziałów w gruncie. Z samej księgi nie wiemy, czy ją wyjaśniono ani czy dotyczy też innych udziałów, w tym naszego. Taki wpis może też zainteresować bank, jeśli kupujemy na kredyt.

Hipoteki

W dziale IV **nie ma wpisów**. Hipoteka to zabezpieczenie długu (zwykle kredytu) wpisane do księgi. Jej brak oznacza, że nie ma kredytu do spłacenia przy sprzedaży ani niczego do wykreślenia. Jeśli sami weźmiemy kredyt, bank ustanowi własną hipotekę, która powstanie dopiero z chwilą wpisu do księgi. Hipotek na całym gruncie nie widzimy, bo z księgi nieruchomości wspólnej mieliśmy tylko dział III.

Na co uważać

- **Ostrzeżenie w księdze nieruchomości wspólnej, dotyczące udziału w gruncie lokalu 3 kl. C: ryzyko średnie**, do czasu wyjaśnienia. Prawdopodobnie niskie, ale bez pełnej księgi nie możemy tego potwierdzić.
- **Stan małżeństwa i podpisy sprzedających: niskie do średniego**. Niskie, jeśli oboje żyją, są małżeństwem i podpiszą akt. Wysokie, jeśli któreś z nich zmarło lub jest po rozwodzie bez podziału

majątku.

- **Kto mieszka w lokalu: średnie.** Księga tego nie pokazuje. Gdyby ktoś zajmował lokal bez tytułu, eksmisja zwykle trwa 18–36 miesięcy, a przy osobach chronionych (np. małoletnich) jest jeszcze trudniejsza.
- **Zaległości i plany remontowe wspólnoty: średnie.** Niewidoczne w księdze, a wpływają na nasze koszty po zakupie.
- **Powierzchnia i pomieszczenia przynależne: niskie.** Księga podaje jedną łączną liczbę.
- **Aktualność odpisu: niskie.** Odpis jest z 18.09.2026 r., a przed aktem stan może się zmienić.
- **Kredyt: niskie do średniego.** Bank dokładnie analizuje księgę i może pytać o ostrzeżenie w księdze gruntowej.

Co sprawdzić przed podpisaniem umowy

1. **Pełna księga GD1G/00054321/2** (wszystkie działki, na ekw.ms.gov.pl). Szukamy w niej naszego udziału 2/100 i hipotek na całym gruncie. Warto też obejrzeć księgę lokalu 3 kl. C (GD1G/00098765/6).
2. **Sprawa ostrzeżenia.** Pytamy notariusza, wydział ksiąg wieczystych, zarządcę lub wspólnotę, a także urząd miasta (organ, który wydał decyzję WS/V/0000/2011), czy niezgodność została wyjaśniona i czy dotyczy innych lokali. Jeśli notariusz nie potwierdzi, że nasz udział jest bezpieczny, wstrzymujemy się z zakupem.
3. **Wypis aktu z 19.12.2019 r.** od sprzedających. Sprawdzamy w nim, od kogo kupili, jakie pomieszczenia przynależą do lokalu i czy akt zawiera zastrzeżenia.
4. **Sprzedający:** dowody tożsamości oboje, odpis aktu małżeństwa z adnotacjami i oświadczenie o ustroju majątkowym (intercyza, rozwód, separacja). Jeśli nie żyje któryś z nich, wymagamy dokumentów spadkowych.
5. **Zaświadczenie od zarządcy/wspólnoty** o braku zaległości oraz informacje o uchwałach, funduszu remontowym i planowanych remontach.
6. **Zaświadczenie o zameldowaniu** i pisemne oświadczenie sprzedających, że w lokalu nie ma najemców ani osób z prawem do mieszkania. Oglądamy lokal osobiście.
7. **Świadectwo charakterystyki energetycznej** (notariusz odnotuje je w akcie).
8. **Umowa przedwstępna w formie aktu notarialnego** z zadatkiem (jeśli sprzedający się wycofa, oddaje dwukrotność). Roszczenie ujawniamy w dziale III w ciągu roku. Jeśli kupujemy na kredyt, wpisujemy warunek jego uzyskania.
9. **Akt końcowy:** oświadczenia sprzedających o braku obciążeń, sporów i lokatorów, termin wydania lokalu. Rozważamy poddanie się przez sprzedających egzekucji co do wydania lokalu (art. 777 KPC). Przy odbiorze spisujemy protokół zdawczo-odbiorczy.
0. **Koszty:** podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) 2% płaci kupujący, a pobiera go notariusz. Dochodzi taksa notarialna (stawki maksymalne, można negocjować) i opłaty sądowe za wpis.
11. **W dniu aktu:** notariusz sprawdza aktualny stan księgi i wnioski oczekujące na wpis. Po akcie weryfikujemy w księdze wpis własności na nasze nazwisko.

Raport przygotowany z użyciem narzędzi analitycznych m-agent na podstawie danych wskazanych w treści. Ma charakter informacyjny — nie jest opinią prawną ani operatem szacunkowym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Usługodawca: FB-NINJA Sp. z o.o., ul. Bohdana Dobrzańskiego 3, 20-262 Lublin.