

DARMOWY PORADNIK OD RADCY PRAWNEGO

Co sprawdzić w księdze wieczystej przed zakupem mieszkania

Jak przeczytać księgę ze zrozumieniem —
dział po dziale, z czerwonymi flagami

Mateusz Dysiewicz

radca prawny · Mecenaz Biznesu

Stan prawny: 2 lipca 2026 r.

W ŚRODKU

- 1 · Zanim zaczniesz — zasada, która chroni
- 2 · Gdzie znaleźć księgę (online, za darmo)
- 3 · Dział I-O — co kupujesz
- 4 · Dział I-Sp — grunt: własność czy użytkowanie wieczyste
- 5 · Dział II — kto naprawdę sprzedaje
- 6 · Dział III — serce ryzyka
- 7 · Dział IV — hipoteka
- 8 · Nieruchomość wspólna — druga księga
- 9 · Poza księgą + najważniejszy nawyk: „wzmianka”

CZĘŚĆ 1

Zanim zaczniesz — zasada, która chroni

Kupno mieszkania to najdroższa umowa, jaką większość z nas w życiu podpisuje. A cały jego stan prawny mieści się w jednym jawnym, darmowym dokumencie: **księdze wieczystej**. Ten poradnik pokazuje, jak ją przeczytać ze zrozumieniem — a dołączona checklista prowadzi Cię krok po kroku przy konkretnym mieszkaniu.

Zasada, którą warto zapamiętać na start

Księga wieczysta chroni tego, kto ją przeczytał. Ryzyko nie jest w niej ukryte drobnym drukiem — jest wpisane wprost. Trzeba tylko wiedzieć, gdzie patrzeć.

CZĘŚĆ 2

Gdzie znaleźć księgę (online, za darmo)

Wszystkie księgi są online, za darmo, w Przeglądarce Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości (przegladarka-ekw.ms.gov.pl). Potrzebujesz tylko **numeru księgi** (kod wydziału / 8 cyfr / cyfra kontrolna). Poproś o niego sprzedającego.

Jeśli ktoś nie chce podać numeru mieszkania, które Ci sprzedaje — to pierwszy sygnał ostrzegawczy.

Księga ma cztery działy (pierwszy w dwóch częściach). Idziemy po kolei.

CZĘŚĆ 3

Dział I-O — Oznaczenie (co kupujesz)

Adres, powierzchnia, opis lokalu, pomieszczenia przynależne (komórka, piwnica). **Porównaj powierzchnię z księgi z ogłoszeniem.** Sprawdź, czy miejsce postojowe jest częścią lokalu, czy osobną nieruchomością z własną księgą (i ceną).

Zasada: wszystko, za co płacisz, ma być opisane w księdze.

CZĘŚĆ 4

Dział I-Sp — Prawa związane z własnością

Tu znajdziesz udział w nieruchomości wspólnej oraz — najważniejsze — informację, czy grunt to **własność**, czy **użytkowanie wieczyste**. Przy użytkowaniu wieczystym lub po przekształceniu bywa **opłata przekształceniowa**, która przechodzi na Ciebie razem z mieszkaniem.

Poproś o zaświadczenie z gminy: ile rat zostało i czy opłata jest spłacona.

CZĘŚĆ 5

Dział II — Własność (kto naprawdę sprzedaje)

Właściciel z książki musi zgadzać się z osobą podpisującą umowę.

- 1 Sprzedaje ktoś inny niż właściciel?**
Wymagaj pełnomocnictwa — najlepiej notarialnego.
- 2 Kilku współwłaścicieli?**
Wszyscy muszą być stroną umowy.
- 3 Majątek wspólny małżonków?**
Potrzebna zgoda obojga.
- 4 Świeży spadek?**
Dopytaj: czy są inni spadkobiercy i czy podatek od spadku jest rozliczony.

CZĘŚĆ 6

Dział III — Prawa, roszczenia, ograniczenia (serce ryzyka)

Tu wpisane są prawa innych osób do mieszkania. Najgroźniejsze: **dożywocie / służebność osobista** — ktoś ma prawo mieszkać do końca życia i to prawo wiąże też Ciebie jako nowego właściciela. Dalej: **roszczenia** (np. z umowy przedwstępnej) oraz **ostrzeżenia** (o egzekucji, o niezgodności stanu prawnego).

Dobra wiadomość

„Brak wpisów” to dobra wiadomość — cokolwiek innego najpierw wyjaśnij, zanim pójdziesz dalej.

CZĘŚĆ 7

Dział IV — Hipoteka

Hipoteka **to nie wyrok** — zwykle splota się ją z ceny, a bank wydaje zgodę na wykreślenie. Poproś sprzedającego o **zaświadczenie o saldzie** kredytu i **promesę** banku.

Uważaj, gdy hipoteka jest **wyższa niż cena** albo ustanowiona na rzecz kogoś, kto **nie jest bankiem**. „Brak wpisów” = mieszkanie wolne od hipotek.

CZĘŚĆ 8

Nieruchomość wspólna (druga księga)

Dla mieszkania czyta się **dwie** księgi: księgę lokalu i księgę nieruchomości wspólnej (jej numer znajdziesz w dziale I-O). Obciążenia części wspólnej — np. służebność przesyłu — dotyczą też Ciebie.

CZĘŚĆ 9

Poza księgą + najważniejszy nawyk: „wzmianka”

Księga nie pokaże wszystkiego: zaległości wobec wspólnoty, zameldowania, najmu. To sprawdzasz zaświadczeniami — pełna lista jest w checkliście.

I najważniejszy nawyk: na górze działu bywa **wzmianka** — znak, że złożono wniosek, którego treści jeszcze nie widać. Dlatego **sprawdź księgę jeszcze raz tuż przed aktem** (odpis na dzień transakcji).

Co dalej

Masz konkretną księgę i wolisz, żeby przeszedł przez nią prawnik? W kancelarii robimy analizę księgi wieczystej pod kątem zakupu: mecenasbiznesu.com/sklep/analiza-kw

Informacja prawna: niniejszy poradnik ma charakter wyłącznie edukacyjny i nie zastępuje indywidualnej porady prawnej. Stan prawny: 2 lipca 2026 r. © Kancelaria Radcy Prawnego Mateusz Dysiewicz.

Mecenas Biznesu · Kancelaria Radcy Prawnego Mateusz Dysiewicz

ul. Witolda 22, 35-302 Rzeszów · kancelaria@mecenasbiznesu.com · www.mecenasbiznesu.com