Księgi wieczyste

Jak uzgadniać księgi wieczyste z rzeczywistością? Jakie dokumenty są potrzebne do zmian? Jak składać wnioski elektronicznie? Czy zapis w księgach musi być aktualny, by wystąpić o podział nieruchomości?

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do osób pracujących w wydziałach nieruchomości lub geodezji, a także dla pracujących z księgami wieczystymi w urzędach miast i gmin

Czy można dokonać podziału nieruchomości obciążonej hipoteką?

Podczas szkolenia omówimy praktyczne zasady korzystania z ksiąg wieczystych, ich aktualizowania oraz przygotowywania wniosków o wpis, wykreślenie, odłączenie działki i założenie nowej księgi. Uczestnicy dowiedzą się, jak interpretować poszczególne działy księgi, wzmianki, ostrzeżenia, hipoteki i służebności oraz jakie dokumenty należy dołączać do wniosków składanych przez gminę. Na konkretnych przykładach wyjaśnimy, jak postępować w przypadku błędnych wpisów, rozbieżności między księgą wieczystą a ewidencją gruntów lub rzeczywistym stanem prawnym, prowadzenia dwóch ksiąg dla jednej nieruchomości oraz problemów z ujawnieniem własności gminy. Omówimy również podziały i odłączanie działek obciążonych hipoteką, wykreślanie starych praw i obciążeń oraz zamykanie ksiąg gruntowych i lokalowych. Uczestnicy poznają zasady sporządzania formularzy wieczystoksięgowych, wskazywania wnioskodawców i uczestników postępowania oraz postępowania w sytuacji, gdy urząd dysponuje tylko jednym oryginałem decyzji albo dokument znajduje się już w aktach innej księgi. Szkolenie pozwoli uporządkować procedury stosowane w codziennej pracy z nieruchomościami gminnymi i Skarbu Państwa.

W programie m.in.:

- **Budowa księgi wieczystej i prawidłowe odczytywanie wpisów** – jak interpretować poszczególne działy, rubryki, wzmianki, ostrzeżenia, hipoteki, służebności oraz informacje o właścicielach i użytkownikach wieczystych?
- **Zakładanie i aktualizowanie ksiąg wieczystych** – jakie dokumenty są potrzebne do założenia księgi, ujawnienia własności gminy lub Skarbu Państwa oraz aktualizacji oznaczenia nieruchomości?
- **Błędy i rozbieżności w księgach wieczystych** – jak postępować, gdy sąd dokona błędnego wpisu, dane w KW nie odpowiadają ewidencji gruntów albo treść księgi jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym?
- **Podział i odłączanie działek** – jak ujawniać podziały nieruchomości, odłączać działki do nowych ksiąg oraz postępować z nieruchomościami przejętymi pod drogi na podstawie decyzji lub z mocy prawa?
- **Hipoteki i inne obciążenia nieruchomości** – kiedy podział nieruchomości obciążonej hipoteką jest możliwy, jak uzyskać odłączenie działki oraz kiedy potrzebna jest zgoda wierzyciela?
- **Wykreślanie służebności, hipotek i starych wpisów** – jakie dokumenty mogą stanowić podstawę wykreślenia, jak postępować przy braku zgody uprawnionego lub aktu zgonu oraz jak usuwać historyczne ciężary ujawnione w dziale III?
- **Dwie księgi dla jednej nieruchomości oraz zamykanie ksiąg** – jak uporządkować stan, w którym dla jednej nieruchomości prowadzone są dwie księgi, oraz jak zamknąć księgę gruntową lub księgi lokalowe po rozbiórce budynku?

Szczegółowy program szkolenia:

Pytania uczestników, na które odpowiedzieliśmy podczas ostatniego szkolenia:

- W jaki sposób argumentować przed sądem wieczystoksięgowym, aby przy podziale nieruchomości w trybie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami, własność gminy na działce wydzielanej pod drogę publiczną (lub jej poszerzenie) została wpisana bez przenoszenia hipoteki ciążącej na dzielonej nieruchomości? Sądy wieczystoksięgowe niejednokrotnie oczekują zgody banku na bez obciążeniowe odłączenie, natomiast banki uzależniają wydanie zgody od przedłożenia aktu notarialnego, nie przyjmując do wiadomości faktu przejścia prawa własności z mocy samego prawa, bez udziału notariusza.
- Czy w celu ujawnienia w księdze wieczystej własności na rzecz gminy na podstawie decyzji komunalizacyjnej, każdorazowo należy dołączyć do wniosku wypis i wyrys z rejestru gruntów? Czy postępowanie wieczystoksięgowe dotyczące komunalizacji – w tym ujawnienie własności, odłączenie działki oraz założenie nowej księgi wieczystej – jest całkowicie zwolnione z opłat sądowych? Czy decyzja komunalizacyjna zaopatrzona w klauzulę ostateczności musi być dołączona do wniosku w oryginale, nawet w sytuacji, gdy w księdze wieczystej wpisane jest już ostrzeżenie, co mogłoby sugerować, że sąd dysponuje tym dokumentem? Ile wynosi czas oczekiwania na rozpatrzenie takiego wniosku przez sąd?
- W jaki sposób można wykreślić z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gminnej wpis roszczenia dotyczącego prawa pierwokupu na rzecz spółki, w sytuacji, gdy wpis ten został przeniesiony do księgi wieczystej gminy w chwili odłączenia działki przejętej w trybie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami pod drogę gminną w 2010 roku?
- Czy podmiot niebędący aktualnym właścicielem nieruchomości posiada legitymację do złożenia wniosku w sądzie wieczystoksięgowym o ujawnienie zmian w księdze wieczystej po dokonanym scaleniu gruntów?
- Co w przypadku, kiedy nie ma zawiadomienia, a zmiana jest już widoczna w KW?
- Co w sytuacji, gdy brak jest oryginalnego dokumentu, np. decyzji komunalizacyjnej (często pochodzącej z lat 90.), niezbędnego do dokonania wpisu, a sąd wymaga przedłożenia oryginału, a nie jedynie dokumentu potwierdzonego za zgodność z oryginałem? Jak postępować w przypadku, gdy uzyskanie takiej decyzji nie jest możliwe?
- Czyli jeżeli na podstawie decyzji ZRiD nastąpi podział, a na działce widnieje hipoteka to musze wystąpić do banku z informacją o odłączenie działki?
- W jaki sposób należy prawidłowo postąpić, gdy w wyniku warunkowego podziału nieruchomości wydzielono działkę pod drogę, która z mocy prawa przeszła na własność gminy, podział został ujawniony, a działka przeniesiona do KW gminy, lecz właściciel nie przeniósł prawa własności w wymaganym terminie i decyzja podziałowa została w całości uchylona, co wymaga powrotu do stanu pierwotnego sprzed podziału? W sytuacji, gdy ewidencja gruntów odmawia naniesienia prawidłowego numeru ewidencyjnego działki i nadal figurują działki podzielone oraz własność gminy na wydzielonej działce pod drogę, a gmina nie może wykreślić z KW działki, która już nie istnieje, ponieważ nie uzyska prawidłowego wypisu działki – jakie kroki należy kolejno podjąć, aby w księdze wieczystej cofnąć się do stanu pierwotnego sprzed wydania decyzji podziałowej?
- Czy osobie, która nie jest właścicielem nieruchomości, można udostępnić numer KW działki należącej do sąsiada?
- W przypadku gdy księga wieczysta została założona na podstawie błędnej mapy, dotycząc nie tej nieruchomości, jak można uzgodnić treść księgi, jeżeli dokument własności jest zgodny z wpisem w dziale II?

1. Co należy wiedzieć o budowie ksiąg wieczystych? Jak sprawnie się po nich poruszać? Jakie dokumenty są potrzebne podczas dokonywania zmian w KW?

- Jak są skonstruowane księgi wieczyste – omówienie poszczególnych działów
- Jak poprawnie czytać księgi wieczyste i ich wpisy?
- Jak interpretować poszczególne rubryki w działach w księgach wieczystych?
- Jak traktujemy ostrzeżenia zawarte w księgach wieczystych, np. czy możemy dokonać podziału, jeśli w księdze jest ostrzeżenie o nieuregulowanym stanie prawnym?
- Co zrobić w sytuacji, gdy gmina nabywa działkę pod drogę publiczną, która należała do Kowalskich, a z księgi wieczystej wynika, że na działkę jest wpisana hipoteka?
- Jak zakładać księgę wieczystą? Co jest potrzebne do założenia księgi?
- Jakie dokumenty są potrzebne do założenia księgi wieczystej na Skarb Państwa?
- Czy można założyć księgę z wpisem prawa własności na podstawie przepisu ustawy i uchwał o zmianie kategorii drogi publicznej? Czy jest to wystarczająca podstawa do założenia księgi wieczystej i wpisu własności na rzecz gminy?
- Skąd wójt ma wiedzieć i podpisać oświadczenie, że dla danej nieruchomości nie była prowadzona KW ani zbiór dokumentów?
- Kto dokonuje wpisu do ksiąg wieczystych?
- Gdzie jakie dane powinny się znajdować w księgach?
- Jak wyszukać konkretną rzecz w księgach?
- Czy jest możliwość wyszukania księgi na podstawie działki?
- Jak aktualizować wpisy w księgach?
- Jak postępować w przypadku, gdy sąd wprowadzi zmiany w księgach wieczystych z błędem?
- Czy zawiadomienie z urzędu o zmianie adresu, spowodowane wprowadzeniem nazwy ulic w całej miejscowości, stanowi podstawę do zmiany w dziale I KW?
- Jak przepisać dany dokument do ksiąg?
- Jak zamknąć księgę?
- Jak wygląda zamykanie ksiąg lokalowych po rozbiórce budynku, w którym te lokale się znajdowały?
- Czy przed zamknięciem księgi gruntowej trzeba przenieść lokal do drugiej księgi, czy może on pozostać w księdze zamkniętej? Co dzieje się z księgą zamkniętą? Czy dalej jest ona dostępna?
- Jakie są opłaty za zmiany w księgach?
- Z jakiego przepisu prawnego wynika fakt, że wypisy i wyrysy załączane do ksiąg wieczystych są bezpłatne?
- Jakie dokumenty są potrzebne przy zmianach w księgach wieczystych?
- Na jakiej podstawie sąd wieczysto-księgowy dokonuje wpisu zrzeczenia się prawa użytkowania gruntów? Czy wystarczy, że jest zrzeczenie się u notariusza i poświadczone notarialnie, czy musi być zmiana umowy przekazania gruntu na użytkowanie?
- Co zrobić, jeśli zawiadomienia z sądu nie są czytelne, ponieważ sąd dokonuje zapisu cyfrowego o zmianach, a urząd nie umie stwierdzić, co zostało zmienione?
- Księgi elektroniczne - jak się w nich poruszać?

2. W jaki sposób odpowiednio dokonywać wpisów? Jak dokonywać podziałów w KW? Jak poprawnie sporządzić wniosek?

- Jak prostować błędy w księgach elektronicznych i papierowych?
- Co zrobić w przypadku, gdy w jednym czasie był wniosek o komunalizację i przekształcenie, a

referendarz przyjął oba? Czy i kto powinien skorygować tę informację?
- W jaki sposób uregulować sprawy z wpisami do ksiąg wieczystych, gdy w ewidencji jest to zrobione? Jak zrobić to z urzędu?
- Czy we wniosku do sądu o sprostowanie udziałów powinniśmy wymieniać wszystkich uczestników postępowania, jeżeli w KW w dziale II są tylko wyodrębnione lokale z udziałami?
- Jak prowadzić dwie księgi wieczyste dla jednej nieruchomości?
- Jak uzgadniać treści ksiąg wieczystych ze stanem prawnym?
- Jakie działania powinien podjąć urząd po zapisie notarialnym?
- Do jakiej księgi referendarz włoży podstawowe dokumenty w przypadku, gdy jest podział pod drogę, gdzie jest wydzielone dużo działek? Czy włoży je do nowo otwartej księgi, czy pozostawi to przy księdze Kowalskiego?
- Wykreślanie z ksiąg wieczystych - jak i co można wykreślić z księgi?
- Wykreślanie z księgi w formie wpisu - w jaki sposób to robić?
- Jak wykreślać stare hipoteki z ksiąg wieczystych?
- Jak wypełnić w księdze wpis o wykreśleniu służebności?
- Jak odłączyć działkę z księgi?
- Czy podział w księgach wieczystych odbywa się na podstawie zawiadomienia starosty, wypisu i wyrysu?
- Z jakiego przepisu wynika obowiązek starosty do wprowadzenia zmian o podziale w KW? Co oznacza numer wpisu, numer wykreślenia?
- Czy podział i nabycie na własność może nastąpić na podstawie przepisu art. 73 przepisów wprowadzających ustawy reformujące administrację publiczną? Co w takim przypadku z hipoteką i innymi obciążeniami przy założeniu księgi wieczystej?
- Jeżeli z księgi odłączyliśmy już wszystkie działki, to czy należy zamknąć tę księgę?
- Czy można zmienić właściciela KW? Z mocy prawa działki przeznaczone pod poszerzenie pasa drogowego stały się gminne na podstawie przepisu art. 98 u.g.n. Poprzedni właściciel sprzedał pozostałe działki i teraz w KW zostały tylko te
- Czy jest możliwość wglądu do starych ksiąg wieczystych?
- Jak wystąpić o możliwość wglądu do starych ksiąg wieczystych? Czy jest to odpłatne?
- Jakie są zasady sporządzania wniosków do ksiąg wieczystych?
- Jak składać wnioski do ksiąg w formie elektronicznej?
- Jakie dane muszą zawierać wnioski?
- Jak sporządzać wniosek o odłączenie księgi?
- Czy zapis w księgach musi być aktualny, aby wystąpić o podział nieruchomości?
- Mamy złożony wniosek o ujawnienie podziału. W KW widać jedną wzmiankę. Dalej nie ma wpisu. W ewidencji gruntów jest już nowa działka. Czy możemy taką działkę przeznaczyć do sprzedaży?
- Jeśli gmina chce ujawnić podział z przepisu art. 98, gdzie działka przechodzi na własność gminy, to który wniosek należy użyć?
- Jak ujawnić w księdze wieczystej własność gminy, jeżeli stała się ona właścicielem działki pod drogę publiczną?
- Jak ujawnić prawo własności w KW decyzji komunalizacyjnej, wydanej w formie elektronicznej?
- Jeżeli w księdze gminnej jest kilka działek, w tym są działki ze służebnością przesyłu, to jaki dokument trzeba dołączyć do wniosku, aby odłączyć działkę bez obciążenia jej służebnością, która jej nie dotyczy?
- Czy w księdze wieczystej można wpisać dowolną służebność? Jak wygląda wpis służebności? Kto musi być wnioskodawcą? Jak dokonać wpisu? Jakie warunki należy spełnić?

- Jak wykreślać z księgi służebności i służebności osobiste, gdy nie ma aktu zgonu?
- Jakie załączniki powinniśmy posiadać, że gmina w drodze uchwały rady powiatu i swojej uchwały rady miasta i gminy o przekazaniu i zaliczeniu drogi jako gminnej?
- Co zrobić w sytuacji, gdy jest 30-letnia decyzja, sąd chce oryginału dokumentu, a urząd ma tylko jeden oryginał? Czy urząd może oddać go do sądu?
- Jeżeli dołączono oryginał decyzji podziałowej do jednego wniosku, a przy drugim wniosku zawarto adnotację, że oryginał decyzji znajduje się przy pierwszym wniosku, to czy sąd może oddalić wniosek?
- Czy zasadnym jest oddalenie wniosku przez sąd z powodu dodatkowego dokumentu, tj. mapy podziałowej dołączonej do decyzji - uznanej przez sąd za niepotrzebną?

3. Omówienie postępowania na konkretnych przykładach:

- PRZYKŁAD: gmina złożyła do sądu wniosek o odłączenie działki drogowej, którą nabyła z mocy przepisu art. 98 ust. 1 u.g.n. Wniosek był o założenie nowej KW i bezciężarowe odłączenie działki drogowej, z uwagi na hipotekę w dziale IV w księdze byłego właściciela. Mimo to sąd przepisał gminie hipotekę. W jaki sposób wykreślić hipotekę?
- PRZYKŁAD: jest działka A, która ma księgę wieczystą X i B bez księgi wieczystej. W księdze wieczystej X dokumenty dotyczące własności z lat 60 odnoszą się do działki B, natomiast decyzja komunalizacyjna wraz z wypisem odnosi się do działki A. Po próbie założenia KW dla działki B, z powołaniem się na dokumenty własności z KW X w księdze X jest ostrzeżenie, że powinna być prowadzona dla działki B. Co w takiej sytuacji?
- PRZYKŁAD: w budynku wykupiono wszystkie lokale mieszkalne, a przy przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego na własność okazało się, że pozostały udziały przypisane gminie. Jak postąpić w tej sytuacji? Gmina nie powinna mieć resztkowego udziału
- PRZYKŁAD: wpis w księdze gruntowej „dożywotni wymiar i dożywotnie wolne mieszkanie dla XXX z YYY, ul. ZZZ, z powołaniem się na zezwolenie z dnia X stycznia 19XX r. i umowę z dnia X września 19XXr. wpisano w KW. Nie możemy tego wykreślić, referendarz nas wciąż cofa. Dodatkowo zapis jest błędny z powodu numeru ulicy, ponieważ jest wpisane prawo na średnią X, a wpisane w KW na średniej Y. Nigdzie nie możemy odnaleźć tego człowieka, również w archiwum. Co w takiej sytuacji?
- PRZYKŁAD: każdorazowy właściciel majętności XXX zobowiązany jest udzielić bezpłatnie drzew do naprawy mostów na drogach publicznych na obszarze polnym gronowo. Wpisano na mocy prawomocnej decyzji z dnia 28 lutego 1874 r. I 12 stycznia 1876 r. Na wniosek sądu powiatowego w L. powyższy ciężar współprzeniesiono z księgi wieczystej L. - stare długie dobra do księgi wieczystej L. wykaz liczba 167, a z tej księgi wieczystej dnia 20 kwietnia 1931 r. Do księgi wieczystej L. wykaz liczba 1740. Przeniesiono do współodpowiedzialności dnia 10 lipca 1953 r. Poprzedni numer wpisu 21. Niniejszy grunt odpowiada za ciężary i ograniczenia wpisane w dziale II księgi wieczystej L. - stare długie dobra. Wpisano na podstawie wniosku komisji generalnej w B. z dnia 20 maja 1902 r. Dnia 26 maja 1902 r. Powyższy ciężar współprzeniesiono z księgi wieczystej L. - stare długie dobra do księgi wieczystej L. wykaz liczba 167, a z tej księgi wieczystej dnia 20 kwietnia 1931 r. Do księgi wieczystej L. wykaz liczba 1740. Przeniesiono do współodpowiedzialności dnia 10 lipca 1953 r. Poprzedni numer wpisu 44. Postępowanie wywłaszczeniowe odnośnie ochronnego pasa pożarowego od km. 9,855 do 10,380 na prawo od toru kolejowego L. – Ż. wpisano dnia 2 września 1913 r. Powyższy ciężar współprzeniesiono z księgi wieczystej L. - stare długie dobra do księgi wieczystej L. wykaz liczba 167, a z tej księgi wieczystej dnia 20 kwietnia 1931 r. Do księgi wieczystej L. wykaz liczba 1740. Przeniesiono do współodpowiedzialności dnia 10 lipca 1953 r. Poprzedni numer wpisu

55. Jak wykreślić wpisy w dziale III księgi wieczystej? Czy gmina jest organem właściwym do wydania zaświadczenia wyrażającego zgodę na wykreślenie w dziale III księgi wieczystej?

- PRZYKŁAD: dla nieruchomości zabudowanej budynkiem 4 lokalowym prowadzone są dwie księgi wieczyste. W pierwszej założonej księdze jest właściciel pierwszego lokalu, pozostali są w drugiej księdze. Nie zgadzają się udziały w nieruchomości. Czy takie błędy można sprostować w wydziale ksiąg wieczystych? Czy tylko w sądzie cywilnym przez uzgodnienie treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym?
- PRZYKŁAD: jak sprostować błędne oznaczenie działek w KW? W dziale I wpisano dz. 345, w ewidencji gruntów są dz. 345/1 i 345/2, w dokumentach ze SP: przy założeniu ewidencji dz. 345 podzieliła się na 345/1 i 345/2. Podstawą wpisu była mapa z założenia ewidencji z '78r. Ewidencję opublikował wojewoda około 30 lat temu, kilka lat po wpisie. Dodatkowo w postępowaniu przed wojewodą w 2020 r z art 73 ww. działki uległy dalszemu podziałowi. Po rozmowie z SWK wniosku o podział nie składaliśmy, ponieważ w KW nie ma działek o takich oznaczeniach a podział pierwotny nie był na podstawie decyzji, mapa z założenia ewidencji ma oznaczenia działek 345/1 i 345/2 (pomiędzy nimi jest droga). Czy wyłącznie przez pozew o uzgodnienie treści z rzecz. st. pr.?
- PRZYKŁAD: jak wykreślić wpis: wzmianka dotycząca paszenia trzody chlewnej na rzecz właściciela majętności L., wpisana dnia 7 czerwca 1862 r. Na podstawie dokumentu z dnia 27 maja 1862 r. W związku z zamknięciem księgi wieczystej L. wykaz l. 1083 przeniesiono do księgi wieczystej kw. Nr 875 dnia 28 marca 1949 r.; z księgi wieczystej kw. Nr 875 przeniesiono tu jako ciężar łączny dnia 20 sierpnia 1952 r. KW nr po1l/00002396/6.

Prowadzący:

Małgorzata Kowalczyk

Wieloletni praktyk w jednostkach samorządowych, aktualnie **główny specjalista w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Nadzoru Właścicielskiego Urzędu Miasta Radomska.** Prowadzi sprawy związane: z prawem użytkowania wieczystego i z jego przekształceniem w prawo własności, sprzedażą i zakupem nieruchomości, wnioskowaniem o zakładanie ksiąg wieczystych oraz dokonywaniem wpisów w istniejących księgach dla nieruchomości stanowiących mienie komunalne wraz z przygotowywaniem niezbędnej dokumentacji geodezyjno-prawnej w zakresie wykonywanych zadań, z podziałami i rozgraniczeniami nieruchomości, z ustanowieniem służebności drogowych i przesyłu, z odszkodowaniem za nieruchomości przejęte na własność gminy i z regulacją w tym zakresie ksiąg wieczystych, z postępowaniami sądowymi z udziałem gminy o stwierdzenie nabycia spadku i o zasiedzenie, z regulacją stanów prawnych nieruchomości stanowiących własność gminy itp.

Mgr inż. w zakresie geodezji gospodarczej, absolwentka Wydziału Geodezji i Gospodarki Przestrzennej Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie.

W latach 1996-1999 – pracownik ww. Uczelni, 1999-2009 – pracownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Olsztyn, 2009-2018 – pracownik Wydziału Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Częstochowie, od 2018 r. do dziś – pracownik jw.

Terminy i szkolenia

Data: 21 grudnia 2026 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną