EKW+ · RAPORT O KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nieruchomość gruntowa — księga czysta

Księga gruntowa o powierzchni 0,1053 ha bez hipotek i bez obciążeń w Dziale III — ocena pozytywna.

[numer ukryty]

TYP KSIĘGI	POWIERZCHNIA	ZAŁOŻENIE KW	RAPORT Z DNIA
Nieruchomość gruntowa	0,1053 ha	28 stycznia 2025	24 września 2026

PO CO TEN RAPORT — Do czego służy i na jakie pytania odpowiada

Kupujesz, wynajmujesz, negocjujesz cenę, porządkujesz sprawy spadkowe — albo po prostu chcesz wiedzieć, na czym stoisz? O nieruchomości najwięcej mówi jej księga wieczysta, ale robi to językiem sądu i w układzie, którego nie czyta się bez wprawy. **Ten raport czyta księgę za Ciebie** — zanim podpiszesz umowę, wpłacisz zadatek albo zgodzisz się na cenę.

Co dostajesz: pełną treść księgi — wszystkie działy, razem z wpisami wykreślonymi, których zwykły odpis „na dziś" w ogóle nie pokazuje — przełożoną na prosty język: kto jest właścicielem i skąd ma nieruchomość, jakie długi są na niej zabezpieczone dziś, a jakie już spłacono, kto może mieć do niej roszczenia, co się dzieje z księgą w tej chwili oraz sygnały ryzyka 🟢/🟡/🔴 z wyjaśnieniem, co z nich wynika przed transakcją. Konkretnie — odpowiedzi na te pytania:

Ocena

Czy ta księga jest bezpieczna — co wymaga uwagi przed transakcją? 01

Nieruchomość

Co dokładnie jest przedmiotem tej księgi? 02

Własność

Kto jest właścicielem i co może sam zrobić z nieruchomością? 03

Skąd właściciel ma tę nieruchomość — i czy to „czysta" podstawa? 04

Kto był właścicielem wcześniej i jak własność przechodziła? 05

Obciążenia i prawa związane

Jakie długi są dziś zabezpieczone na nieruchomości? 06

Jakie długi już spłacono — jaka jest historia kredytowa? 07

Czy ktoś ma do niej roszczenia lub prawa? 08

Z czym ta nieruchomość jest nierozerwalnie związana? 09

Księga dziś i jej historia

Czy coś się dzieje z księgą w tej chwili — czego jeszcze nie widać? 10

Jak wyglądało całe życie tej księgi na jednej osi czasu? 11

Kontekst

Jak ta księga wypada na tle innych ksiąg w Polsce? 12

Czego ten raport nie powie — i skąd pochodzi? 13

W każdej sekcji **fakty z księgi** (tabele, kwoty, daty — cytowane wiernie ze źródła) są oddzielone od **interpretacji** („co to oznacza" — ramki opisujące konsekwencje i kontekst, bez porad).

01 · OCENA — Czy ta księga jest bezpieczna?

OCENA STANU
BEZ ZASTRZEŻEŃ

Księga nie wykazuje żadnych obciążeń finansowych ani niejasności prawnych, a nieruchomość ma jednego właściciela.

Na rzecz nieruchomości ustanowiona jest służebność, a Dział III oraz Dział IV nie zawierają żadnych wpisów, przy braku wniosków oczekujących na wpisanie.

- **Nieruchomość ma prawo przechodu i przejazdu przez sąsiedni grunt**
  Na rzecz tej nieruchomości ustanowiono odpłatną służebność drogi konieczną na czas nieoznaczony, dającą prawo przejścia i przejazdu (bez parkowania) przez działkę zapisaną w innej księdze wieczystej. Prawo to obowiązuje od 28 stycznia 2025 r. i przysługuje każdoczesnemu właścicielowi tej działki, co zapewnia trwały dostęp bez konieczności ponownego ustanawiania służebności przy zmianie właściciela.

- **Brak czynnych hipotek**
  Dział IV nie zawiera żadnej czynnej hipoteki.

- **Dział III bez obciążeń**
  W Dziale III księgi nie wpisano żadnych roszczeń, ostrzeżeń ani ograniczeń.

- **Brak wniosków w toku**
  Wszystkie wzmianki w księdze zostały rozpoznane, a treść księgi jest stabilna.

- **Jeden właściciel nieruchomości**
  Nieruchomość ma jednego uprawnionego, który może samodzielnie podejmować decyzje o jej sprzedaży lub obciążeniu bez konieczności uzyskania zgody innych osób.

02 · DZIAŁ I-O Co to za nieruchomość?

Rodzaj	Nieruchomość gruntowa
Położenie	woj. kujawsko-pomorskie
Powierzchnia	0,1053 ha
Działki	dz. [nr ukryty]
Sposób korzystania	r - grunty orne

Co to oznacza. Księga dotyczy nieruchomości gruntowej w województwie kujawsko-pomorskim o powierzchni 0,1053 ha, sklasyfikowanej jako grunty orne. Działka nie ma zabudowań wpisanych do księgi. Brak informacji o dokładnej lokalizacji (gmina, miejscowość) w udostępnionych danych.

03 · DZIAŁ II Kto jest właścicielem?

WŁAŚCICIEL	IDENTYFIKACJA (Z KW)	UDZIAŁ	WPISANY	STATUS
Osoba A	—	1 / 1	04.02.2025	AKTUALNY

Co to oznacza. Właścicielem nieruchomości jest jedna osoba fizyczna, posiadająca całość udziału (1/1) od 4 lutego 2025 r. Rozporządzanie nieruchomością — na przykład jej sprzedaż lub obciążenie — nie wymaga zgody żadnej innej osoby wpisanej w księdze.

04 · PODSTAWA Skąd właściciel ma tę nieruchomość?

DATA	DOKUMENT · SPOSÓB NABYCIA
28.03.2007	umowa sprzedaży · **sprzedaż**
21.01.2025	umowa darowizny · **darowizna**

Co to oznacza. Nieruchomość trafiła do właściciela w dwóch etapach: najpierw przez zakup w 2007 roku, a następnie przez darowiznę z 21 stycznia 2025 r. Ten drugi, nieodpłatny sposób nabycia niesie teoretyczny potencjał roszczeń o zachowek lub roszczeń spadkowych, w odróżnieniu od bezpieczniejszej dla obrotu sprzedaży.

05 · HISTORIA Kto był właścicielem wcześniej?

Pełny łańcuch własności od założenia księgi — wpisy wykreślone (przekreślone) nie są widoczne w zwykłym odpisie.

OKRES	WŁAŚCICIELE	UDZIAŁY
~~2025 → 2025~~	Osoba B · Osoba C	jeden wspólny udział (wspólność łączna)

OKRES	WŁAŚCICIELE	UDZIAŁY
od 2025	**Osoba A**	1 / 1

Co to oznacza. Od 28 stycznia 2025 r. do 4 lutego 2025 r. właścicielami byli Osoba B i Osoba C na zasadzie wspólności łącznej, co oznacza, że władali nieruchomością wspólnie i niepodzielnie. Od 4 lutego 2025 r. jedynym właścicielem jest Osoba A. Zmiana właściciela nastąpiła zatem tydzień po pierwszym wpisie.

06 · DZIAŁ IV Jakie długi są dziś zabezpieczone na nieruchomości?

Dział IV **nie zawiera żadnej czynnej hipoteki** — na nieruchomości nie jest dziś zabezpieczony żaden dług.

Co to oznacza. Nieruchomość nie ma obecnie żadnych czynnych hipotek. Wcześniej istniały 2 hipoteki na łączną sumę 222 210,00 PLN, ale zostały wykreślone.

07 · DZIAŁ IV — HISTORIA Jakie długi już spłacono?

HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA WYKREŚLONA — **182 140,00 zł**

WIERZYCIEL	WPISANA	WYKREŚLONA
Bank A	28.01.2025	12.06.2026

HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA WYKREŚLONA — **40 070,00 zł**

WIERZYCIEL	WPISANA	WYKREŚLONA
Bank A	28.01.2025	12.06.2026

Co to oznacza. Obie hipoteki na rzecz Banku A – zwykła i kaucyjna – zostały wykreślone za zgodą wierzyciela, co oznacza, że zabezpieczone nimi zobowiązania zostały rozliczone. Nieruchomość nie jest już obciążona tymi wpisami, a bank nie ma z ich tytułu roszczeń wobec nieruchomości. To najlepszy możliwy sposób zamknięcia takiego zobowiązania widoczny w księdze.

08 · DZIAŁ III Czy ktoś ma roszczenia lub prawa do tej nieruchomości?

Dział III jest **pusty — również historycznie**: nikt nigdy nie zgłosił roszczeń, ostrzeżeń ani ograniczeń wobec tej nieruchomości.

Co to oznacza. Dział III nie zawiera żadnych wpisów. Nieruchomość nie jest obciążona roszczeniami osób trzecich, prawami dożywocia, służebnościami ani innymi ograniczeniami tego rodzaju.

09 · DZIAŁ I-SP Z czym ta nieruchomość jest związana?

aktualne	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ — ODPŁATNA, ZA JEDNORAZOWYM WYNAGRODZENIEM, SŁUŻEBNOŚĆ DROGI KONIECZNEJ, NA CZAS NIEOZNACZONY, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU (BEZ MOŻLIWOŚCI PARKOWANIA POJAZDÓW) PRZEZ [...] ZAPISANĄ W KW NR [...], PASEM GRUNTU ZGODNIE Z ZAKRESEM PRZEDSTAWIONYM W ZAŁĄCZNIKU GRAFICZNYM, Z ZAZNACZENIEM, IŻ WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ MA OBOWIĄZEK UTRZYMANIA URZĄDZEŃ POTRZEBNYCH DO WYKONANIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI [...]

Co to oznacza. Nieruchomości przysługuje prawo przejścia i przejazdu przez sąsiedni grunt, wpisane 28 stycznia 2025 r. i wciąż aktualne. Zakres przejazdu wyznacza załącznik graficzny, a parkowanie pojazdów jest wykluczone. Prawo to zostało ustanowione za jednorazowym wynagrodzeniem i obowiązuje bez ograniczenia w czasie, a jego utrzymanie techniczne obciąża właściciela tej nieruchomości.

10 · WZMIANKI Czy coś się dzieje z księgą w tej chwili?

Żaden wniosek nie czeka na rozpoznanie — wszystkie wzmianki w historii księgi zostały rozpoznane.

Historia rozpoznanych wniosków z czasami oczekiwania w tym sądzie:

DZIAŁ	CZEGO DOTYCZYŁ	ZAMIESZCZONY	ROZPOZNANY	CZAS
II	WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI	28.01.2025	04.02.2025	7 dni
IV	WYKREŚLENIE HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ	11.06.2026	12.06.2026	1 dni

Co to oznacza. Żaden wniosek nie czeka obecnie na rozpoznanie. Wcześniejsze wnioski były rozpatrywane szybko — w 7 i 1 dzień.

11 · OŚ CZASU Jak wyglądało całe życie tej księgi?

własność · kredyt / obciążenie · spłata / domknięcie · ostrzeżenie

2025

Zmiana właścicieli nieruchomości na podstawie darowizny

Osoba B i Osoba C są właścicielami nieruchomości na zasadzie wspólności łącznej, wpisanymi na podstawie umowy sprzedaży z 28 marca 2007 r. oraz umowy darowizny z 21 stycznia 2025 r. Stan wpisu w księdze obowiązuje na dzień 4 lutego 2025 r.

2025

Hipoteka umowna zwykła na rzecz Banku A

W dniu 28 stycznia 2025 r. wpisano hipotekę umowną zwykłą zabezpieczającą wierzytelność w wysokości 182 140,00 PLN na rzecz Banku A z tytułu kredytu. Nabywca nieruchomości przejmuje obciążenie hipoteką, co oznacza, że bank może zaspokoić się z wartości nieruchomości, jeśli dług nie zostanie spłacony. Wpis obowiązuje do 12 czerwca 2026 r.

2025

Hipoteka umowna kaucyjna na rzecz Banku A

W dziale IV wpisano hipotekę umowną kaucyjną na sumę 40 070,00 PLN na rzecz Banku A, z terminem do 12 czerwca 2026 r. Nabywca nieruchomości przejmuje odpowiedzialność wynikającą z tej hipoteki, ponieważ obciąża ona samą nieruchomość, a nie osobę właściciela.

2025

Jedyny właściciel nieruchomości

Na dzień 4 lutego 2025 r. właścicielem nieruchomości jest jedna osoba fizyczna (Osoba A), posiadająca całość udziału w nieruchomości. W księdze nie podano podstawy nabycia własności.

2026

Wykreślenie hipoteki na rzecz Banku A

Z księgi wieczystej wykreślono hipotekę ustanowioną 28 stycznia 2025 r. na kwotę 182 140,00 PLN na rzecz Banku A. Nieruchomość nie jest już obciążona tym zabezpieczeniem.

2026

Wykreślenie hipoteki ustanowionej na rzecz Banku A

Z księgi wieczystej wykreślono hipotekę na sumę 40070,00 PLN, ustanowioną 28 stycznia 2025 r. na rzecz Banku A. Nieruchomość nie jest już obciążona tym zabezpieczeniem.

Co to oznacza. 28 stycznia 2025 r. zmienił się właściciel nieruchomości i tego samego dnia bank A wpisał dwie hipoteki. Tydzień później, 4 lutego 2025 r., doszło do kolejnej zmiany właściciela. 12 czerwca 2026 r. obie hipoteki banku A zostały wykreślone z księgi, co oznacza, że zabezpieczone nimi zobowiązania już nie obciążają nieruchomości.

12 · STATYSTYKA Jak ta księga wypada na tle innych?

Kontekst policzony na pełnym zbiorze ksiąg wieczystych w Polsce — tego nie ma w żadnym odpisie.

CECHA TEJ KSIĘGI	GMINA [NAZWA UKRYTA]	POLSKA
księga typu „nieruchomość gruntowa”	39,0% ksiąg	67,6% ksiąg
bez aktywnej hipoteki	81,1% ksiąg	83,1% ksiąg

Co to oznacza. Ta księga jest gruntowa, choć w gminie taki typ ksiąg jest mniej powszechny niż w skali kraju. Brak aktywnej hipoteki dotyczy tej księgi i jest zgodny z sytuacją większości ksiąg zarówno w gminie, jak i w kraju.

13 · GRANICE Czego ten raport nie powie — i skąd pochodzi

- Wartość rynkowa i cena — księga opisuje stan prawny, nie wartość; wycena to osobna analiza.
- Stan techniczny, zadłużenie czynszowe, media, najem niewpisany do księgi — nie podlegają wpisowi do KW.
- Plan miejscowy, pozwolenia, sprawy administracyjne — poza treścią księgi wieczystej.
- Aktualność — raport odzwierciedla stan księgi na dzień pobrania jej treści; wpisy dokonane później nie są objęte.

Zakres danych	pełna treść księgi wieczystej — wszystkie działy, łącznie z wpisami wykreślonymi
Treść księgi z dnia	19 września 2026
Statystyki	obliczone na pełnym zbiorze ksiąg wieczystych (baza ekw.plus)
Metoda	fakty ekstrahowane automatycznie i cytowane wiernie; warstwa „co to oznacza” jest interpretacją informacyjną — opisuje konsekwencje i kontekst, nie zawiera ocen ani porad