EKW+ · RAPORT O KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Lokal mieszkalny — księga lokalowa

Lokal mieszkalny w województwie pomorskim z dwiema hipotekami, służebnością i wpisem w toku — ocena ryzyka na poziomie ostrzegawczym.

[numer ukryty]

TYP KSIĘGI	POWIERZCHNIA	ZAŁOŻENIE KW	RAPORT Z DNIA
Lokal — odrębna własność	74,6 m²	20 kwietnia 2023	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
WYMAGA UWAGI

Nieruchomość obciążona jest dwiema hipotekami umownymi (od 30 lipca 2024 r. i od 28 sierpnia 2026 r.), które w razie zakupu przechodzą na nabywcę wraz z długiem, jaki zabezpieczają.

Toczy się już wniosek o wykreślenie jednej z hipotek złożony 26 maja 2026 r., a nieruchomość ma dwóch współwłaścicieli i jest obciążona służebnością drogi.

- **Dwie aktualne hipoteki na łączną sumę 1 314 530,50 PLN**
  Nieruchomość obciążona jest dwiema czynnymi hipotekami umownymi na rzecz banków komercyjnych: 668 530,50 PLN na rzecz Banku A oraz 646 000,00 PLN na rzecz Banku B, zabezpieczającymi kredyty. Suma hipoteki wyznacza górną granicę zabezpieczenia, nie aktualne saldo zadłużenia. Dodatkowo w księdze widnieje jedna wykreślona wcześniej hipoteka na 609 540,00 PLN, co oznacza, że została spłacona i usunięta.

- **Służebność przejazdu i przechodu na rzecz Spółka A**
  Nieruchomość jest obciążona służebnościami gruntowymi przejazdu i przechodu, wpisanymi na podstawie wniosku z 9 października 1954 r. (wpis z 22 listopada 1954 r.), a na podstawie wniosku z 27 kwietnia 2001 r. współobciążono także nieruchomość wpisaną w innej księdze (wpis z 30 kwietnia 2001 r.). Obciążenie to przechodzi na każdego kolejnego nabywcę nieruchomości, więc kupujący musi znosić przejazd i przechód osób uprawnionych z tego tytułu. Beneficjentem wpisu jest Spółka A.

- **Współwłasność w częściach równych (1/2 i 1/2)**
  Nieruchomość ma dwóch współwłaścicieli, każdy z udziałem 1/2. Rozporządzenie całą nieruchomością wymaga zgody obu — jeden współwłaściciel nie może samodzielnie sprzedać ani obciążyć całości. Współwłaściciele objęli udziały w różnym czasie: jeden od 20 kwietnia 2023 r., drugi od 19 września 2025 r.

- **Wzmianka o wniosku o wykreślenie hipoteki umownej z 26 maja 2026 r.**
  W księdze odnotowano wzmiankę o niezałatwionym jeszcze wniosku dotyczącym wykreślenia hipoteki umownej. Wpis nie został rozpoznany, więc stan działu z hipotekami może się zmienić po jego zakończeniu. Do czasu rozpoznania wniosku księga nie odzwierciedla ostatecznego stanu prawnego w tym zakresie.

02 · DZIAŁ I-O Co to za nieruchomość?

Rodzaj	Lokal — odrębna własność
Położenie	woj. pomorskie
Powierzchnia	74,6 m²
Przeznaczenie	lokal mieszkalny

Co to oznacza. Księga dotyczy lokalu mieszkalnego o powierzchni 74,60 m² stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w województwie pomorskim. Dla takiego lokalu przysługuje odrębna księga wieczysta niezależna od księgi gruntu, na którym stoi budynek. Brak w danych dokładnego adresu i numeru lokalu.

03 · DZIAŁ II Kto jest właścicielem?

WŁAŚCICIEL	IDENTYFIKACJA (Z KW)	UDZIAŁ	WPISANY	STATUS
Osoba A	—	1 / 2	19.09.2025	AKTUALNY
Osoba B	—	1 / 2	20.04.2023	AKTUALNY

Co to oznacza. Nieruchomość ma dwóch współwłaścicieli, każdy z udziałem 1/2. Osoba B jest właścicielem od 20 kwietnia 2023 r., a Osoba A dopiero od 19 września 2025 r. Każdy ze współwłaścicieli może samodzielnie rozporządzać swoim udziałem, ale zakup lub inna czynność dotycząca całej nieruchomości wymaga zgody obu.

04 · PODSTAWA Skąd właściciel ma tę nieruchomość?

DATA	DOKUMENT · SPOSÓB NABYCIA
23.02.2023	umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki · **sprzedaż**
14.01.2025	umowa darowizny · **darowizna**

Co to oznacza. Aktualny właściciel nabył lokal najpierw w drodze sprzedaży (23 lutego 2023 r.), a następnie w drodze darowizny (14 stycznia 2025 r.). Ta ostatnia podstawa nabycia, jako nieodpłatna, niesie teoretyczny potencjał roszczeń spadkowych i o zachowek wobec osoby, która otrzymała lokal w darowiźnie.

05 · HISTORIA Kto był właścicielem wcześniej?

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

OKRES	WŁAŚCICIELE	UDZIAŁY
~~2023 – 2025~~	Osoba C · Osoba D	1 / 2 · 1 / 2
od 2023	**Osoba B**	1 / 2
od 2025	**Osoba A**	1 / 2

Co to oznacza. Nieruchomość ma dwóch współwłaścicieli, każdy z udziałem 1/2. Udział Osoby B pochodzi od 20 kwietnia 2023 r. i nie zmienił się. Drugi udział, wcześniej wspólnie należący do Osoby C i Osoby D, od 19 września 2025 r. w całości przypada Osobie A.

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

HIPOTEKA UMOWNA CZYNNA — **668 530,50 zł**

WIERZYCIEL	UMOWA Z	WPISANA
Bank A	28.05.2024	30.07.2024

HIPOTEKA UMOWNA CZYNNA — **646 000,00 zł**

WIERZYCIEL	UMOWA Z	WPISANA
Bank B	09.02.2026	28.08.2026

Co to oznacza. Nieruchomość obciążona jest dwiema czynnymi hipotekami na łączną sumę 1 314 530,50 PLN, zabezpieczającymi kredyty wobec dwóch banków komercyjnych. Sumy hipotek nie odpowiadają aktualnemu zadłużeniu, które jest zwykle niższe i nie wynika z księgi. Sprzedaż nieruchomości bez spłaty tych kredytów i wykreślenia hipotek oznaczałaby dla nabywcy odpowiedzialność z nieruchomości za cudzy dług. W toku jest już wniosek o wykreślenie jednej z hipotek umownych, złożony 26 maja 2026 r., choć z danych nie wynika, której z dwóch wpisanych hipotek dotyczy.

07 · DZIAŁ IV — HISTORIA Jakie długi już spłacono?

HIPOTEKA UMOWNA WYKREŚLONA — **609 540,00 zł**

WIERZYCIEL	UMOWA Z	WPISANA	WYKREŚLONA
Bank B	21.02.2023	20.04.2023	03.10.2024

Co to oznacza. Hipoteka umowna na rzecz banku, zabezpieczająca kredyt zaciągnięty w lutym 2023 r., została wykreślona z księgi 3 października 2024 r. na podstawie zgody wierzyciela, co oznacza, że dług został rozliczony polubownie. Od 26 maja 2026 r. w dziale toczy się jednak kolejny wniosek o wykreślenie hipoteki umownej — mimo że wpis wygląda już na usunięty, sprawa formalnie nie jest zamknięta.

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

INNY WPIS AKTUALNE

SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWE PRZEJAZDU I PRZECHODU NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 9 PAŹDZIERNIKA 1954R. [...] WPISANO DNIA 22 LISTOPADA 1954. NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 27 KWIETNIA 2001R. [...] WSPÓŁOBCIĄŻONO NIERUCHOMOŚĆ WPISANĄ W [...] DNIA 30 KWIETNIA 2001

służebność drogi

Na rzecz: **Spółka A**

20.04.2023

Co to oznacza. Nieruchomość jest obciążona służebnościami gruntowymi przejazdu i przechodu na rzecz Spółki A, wpisanymi w 1954 r. Osoby uprawnione z tego tytułu mogą przejeżdżać lub przechodzić przez tę nieruchomość, co ogranicza pełne, wyłączne korzystanie z niej przez właściciela. Obciążenie zostało rozszerzone w 2001 r. na inną, współobciążoną nieruchomość i pozostaje aktualne.

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

aktualne

UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ — NIEODPŁATNE I NIEOGRANICZONE W CZASIE PRAWO PRZECHODU I PRZEJAZDU DO DROGI PUBLICZNEJ PRZEZ DZIAŁKĘ [...] OBSZARU 0,4430 HA OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW [...] NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI [...] OBSZARU 0,0915 HA I [...] OBSZARU 0,0975 HA, OBJĘTYCH NINIEJSZĄ KSIEGĄ WIECZYSTĄ · udział 746/9698 · KW [numer ukryty]

Co to oznacza. Nieruchomości opisanym w tej księdze przysługuje nieodpłatne i nieograniczone w czasie prawo przechodu i przejazdu do drogi publicznej przez sąsiednią działkę, ujawnione w dziale III innej księgi wieczystej. Właściciele lokali objętych tą księgą mogą więc korzystać z tego przejazdu jako uprawnieni, a nie jako obciążeni. Prawo to obowiązuje od 20 kwietnia 2023 r. i jest przypisane do udziału 746/9698 w nieruchomości wspólnej.

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

WNIOSEK W TOKU — Dział IV NIEROZPOZNANY

WYKREŚLENIE HIPOTEKI UMOWNEJ · —, zamieszczony **26.05.2026**.

Historia rozpoznanych wniosków z czasami oczekiwania w tym sądzie:

DZIAŁ	CZEGO DOTYCZYŁ	ZAMIESZCZONY	ROZPOZNANY	CZAS
IV	WPIS HIPOTEKI UMOWNEJ	28.05.2024	30.07.2024	63 dni
IV	WYKREŚLENIE HIPOTEKI UMOWNEJ	21.06.2024	03.10.2024	104 dni
II	—	14.01.2025	19.09.2025	248 dni
II	WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI	15.01.2025	19.09.2025	247 dni
IV	WPIS HIPOTEKI UMOWNEJ WRAZ Z WPISEM ROSZCZENIA O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE	17.02.2026	28.08.2026	192 dni

Co to oznacza. W dziale IV wciąż widnieje wpis dotyczący hipoteki umownej, choć złożono wniosek o jej wykreślenie (zamieszczony 26 maja 2026 r., nierozpoznany). Do czasu jego rozpoznania rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest w tym zakresie wyłączona — nabywca nie może zasłaniać się nieznajomością tej zmiany. Oznacza to, że hipoteka formalnie nadal obciąża nieruchomość, mimo że proces jej usunięcia jest w toku.

11 · OŚ CZASU Jak wyglądało całe życie tej księgi?

● własność ○ kredyt / obciążenie ● spłata / domknięcie ● ostrzeżenie

2023

Zakup lokalu na współwłasność w częściach równych

20 kwietnia 2023 r. na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z 23 lutego 2023 r. Osoba C i Osoba D nabyły nieruchomość, każda w udziale 1/2. Tego samego aktu notarialnego dotyczyło oświadczenie o ustanowieniu hipoteki.

2023

Wpis własności na rzecz Osoby B w udziale 1/2

20 kwietnia 2023 r. odnotowano, że Osoba B jest właścicielem 1/2 udziału w nieruchomości. Pozostały udział należy do innej osoby lub podmiotu.

2023

Hipoteka umowna na 609 540,00 PLN na rzecz Banku B

20 kwietnia 2023 r. wpisano hipotekę umowną w wysokości 609 540,00 PLN zabezpieczającą kredyt na rzecz Banku B, banku komercyjnego. Do 3 października 2024 r. wpis figurował w księdze jako zabezpieczenie tego kredytu. Nabywca nieruchomości musi liczyć się z tym, że wierzytelność banku zabezpieczona jest na samej nieruchomości.

2023

Wpis służebności gruntowej przejazdu i przechodu

W księdze wpisano służebności gruntowe przejazdu i przechodu na podstawie wniosku z 9 października 1954 r., a wpisu dokonano 22 listopada 1954 r. Na podstawie wniosku z 27 kwietnia 2001 r. współobciążono tą służebnością również inną nieruchomość, co wpisano 30 kwietnia 2001 r. Dla nabywcy oznacza to, że nieruchomość jest trwale obciążona prawem przejazdu i przechodu na rzecz uprawnionego podmiotu.

2024

Wpis hipoteki umownej na 668 530,50 PLN na rzecz banku

30 lipca 2024 r. ustanowiono hipotekę umowną zabezpieczającą kredyt na kwotę 668 530,50 PLN na rzecz Banku A. Nieruchomość obciążona jest zabezpieczeniem spłaty tego kredytu, co oznacza, że bank może dochodzić należności z tej nieruchomości niezależnie od tego, kto jest jej właścicielem.

2024

Wykreślenie hipoteki na rzecz Banku B

3 października 2024 r. wykreślono z księgi wieczystej hipotekę ustanowioną 20 kwietnia 2023 r. na kwotę 609 540,00 PLN na rzecz Banku B. Zobowiązanie zabezpieczone tą hipoteką zostało spłacone, a nieruchomość nie jest już nią obciążona.

2025

Nabycie udziału w nieruchomości na podstawie darowizny

14 stycznia 2025 r. na podstawie umowy darowizny (akt notarialny) Osoba A nabyła udział 1/2 w nieruchomości. Osoba A figuruje w księdze jako właściciel tego udziału.

2026

Wniosek o wykreślenie hipoteki umownej – wpis w toku

W księdze złożono wniosek o wykreślenie hipoteki umownej, a jego rozpatrywanie nie zostało jeszcze zakończone. Do czasu wpisu wykreślenia hipoteka formalnie nadal figuruje w księdze.

2026

Hipoteka umowna na 646 000 PLN na rzecz Banku B

W księdze wpisano hipotekę umowną zabezpieczającą wierzytelność w wysokości 646 000 PLN na rzecz Banku B, wynikającą z kredytu. Zabezpieczenie to obciąża nieruchomość i przechodzi na nabywcę wraz z jej zakupem, dopóki wpis nie zostanie wykreślony.

Co to oznacza. 20 kwietnia 2023 r. zmiana właściciela odbyła się jednocześnie z wpisem hipoteki na rzecz banku B i innym wpisem w Dziale III – nowa własność weszła do księgi już obciążona. Rok później, 30 lipca 2024 r., wpisano hipotekę banku A, a 3 października 2024 r. jedną z hipotek wykreślono. Po kolejnej zmianie właściciela 19 września 2025 r. w księdze pojawiła się nowa hipoteka banku B (28 sierpnia 2026 r.), a wcześniej, 26 maja 2026 r., złożono wniosek o wykreślenie hipoteki umownej, który czeka na rozpoznanie.

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 „lokal — odrębna własność”	37,1% ksiąg	27,2% ksiąg
aktywna hipoteka	36,2% ksiąg	16,9% ksiąg
wniosek w toku (nierozpoznana wzmianka)	12,6% ksiąg	6,0% ksiąg

Co to oznacza. Ta księga dotyczy lokalu stanowiącego odrębną własność — w tej gminie takie księgi są częstsze niż w skali kraju (37,1% wobec 27,2%). Aktywna hipoteka występuje tu również częściej niż przeciętnie w Polsce (36,2% wobec 16,9%), podobnie jak wnioski w toku, czyli nierozpoznane wzmianki (12,6% wobec 6,0%). Wyższe wskaźniki w tej gminie nie zmieniają oceny konkretnych wpisów tej księgi — pozostają one opisane w pozostałych sekcjach raportu.

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

- Wartość rynkowa i cena — księga opisuje stan prawny, nie wartość; wycena to osobna analiza.
- Realne saldo kredytu — księga podaje sumę hipoteki (limit odpowiedzialności), nie bieżące zadłużenie; to zna wyłącznie wierzyciel.
- Stan techniczny, zadłużenie czynszowe, media, najem niewpisany do księgi — nie podlegają wpisowi do KW.
- Plan miejscowy, pozwolenia, sprawy administracyjne — poza treścią księgi wieczystej.
- Skutek wniosku w toku — wzmianka sygnalizuje zmianę, której treści nie zna nikt poza sądem do chwili wpisu.
- 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	20 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

EKW+ · Raport o księdze wieczystej

Raport informacyjny opracowany na podstawie treści księgi wieczystej. Stan na dzień pobrania danych. Nie stanowi odpisu z sądu, dokumentu urzędowego ani porady prawnej.

Numer księgi: [numer ukryty] · raport totalny (generowany: fakty deterministyczne, proza walidowana)