

KSIĘGA WIECZYSTA PRZED ZAKUPEM — CHECKLISTA

BEZPŁATNA CHECKLISTA · SPRAWDŹ PRZED UMOWĄ PRZEDWSTĘPNĄ · STAN PRAWNY: WRZESIEŃ 2026

#	Sprawdź, zanim podpiszesz
PRZED PRZEGLĄDANIEM	
☐ 1	Masz numer księgi od sprzedającego (zwykle jest w akcie, na podstawie którego nabył mieszkanie). Przeglądanie na ekw.ms.gov.pl jest bezpłatne dla każdego, kto zna numer
DZIAŁ I (I-O, I-SP) — CO KUPUJESZ	
☐ 2	Adres i numer lokalu zgadzają się z umową i ogłoszeniem
☐ 3	Obszar w księdze obejmuje lokal razem z pomieszczeniami przynależnymi (np. piwnicą) — jeśli jest większy niż metraż z ogłoszenia, sprawdź, czy różnica to właśnie one
☐ 4	Piwnica lub komórka jest wpisana jako pomieszczenie przynależne , a nie tylko „do korzystania”
DZIAŁ II — KTO SPRZEDAJE	
☐ 5	Umowę podpiszą wszystkie osoby wpisane w dziale II (małżonek przy wspólności majątkowej: podpisze albo wyrazi zgodę w formie aktu notarialnego). Jeśli sprzedający wpisany sam jest w związku małżeńskim — ustal, czy mieszkanie nie należy do majątku wspólnego (wtedy potrzebna zgoda małżonka w formie aktu notarialnego)
☐ 6	Właściciel z działu II żyje — jeśli zmarł, spadkobiercy mają postanowienie sądu o nabyciu spadku albo akt poświadczenia dziedziczenia
DZIAŁ III — PRAWA INNYCH OSÓB	
☐ 7	Każdy wpis jest wyjaśniony . Służebność osobista (np. prawo mieszkania) zostaje po sprzedaży i wygasa dopiero z wykreśleniem — najlepiej przed aktem; jeśli nie, wniosek o wykreślenie razem z aktem, a część ceny czeka do wykreślenia
☐ 8	Brak ostrzeżenia o niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym. Jest ostrzeżenie = transakcja stoi do czasu wyjaśnienia
☐ 9	Brak wpisów o egzekucji komorniczej i roszczeniach, których sprzedający nie potrafi wytłumaczyć
DZIAŁ IV — HIPOTEKI	
☐ 10	Hipoteka banku sprzedającego: jest zaświadczenie o kwocie do spłaty z zobowiązaniem banku do wydania zgody na wykreślenie po spłacie, a umowa przewiduje wpłatę części ceny na rachunek banku
☐ 11	Brak hipoteki przymusowej (np. urzędu skarbowego albo ZUS) — to sygnał długów sprzedającego
WE WSZYSTKICH DZIAŁACH	
☐ 12	Żadnej niewyjaśnionej wzmianki o wniosku . Przy wzmiance księga nie chroni kupującego (art. 8 ustawy o księgach wieczystych) — poproś o dokument, którego dotyczy wniosek. Sprzedający nie figuruje jeszcze w dziale II? Obejrzyj akt, na podstawie którego nabył mieszkanie
☐ 13	Sprawdzone jeszcze raz tuż przed aktem — między umową przedwstępną a aktem w księdze mogą pojawić się nowe wpisy

Opłaty od 31 marca 2026 r.

- **Przeglądanie księgi online:** bezpłatnie (wydruk z przeglądarki nie ma mocy dokumentu wydanego przez sąd).
- **Odpis przez internet:** zwykły 30 zł, zupełny 75 zł · **papierowy:** 45 zł / 90 zł (Dz.U. 2026 poz. 410).
- **Wpis własności po zakupie:** opłata sądowa 200 zł — pobiera ją notariusz, który w dniu aktu sam składa wniosek o wpis.

Materiał informacyjny. Nie stanowi porady prawnej. Podstawa: ustawa o księgach wieczystych i hipotece, Kodeks rodzinny i opiekuńczy (art. 37), Kodeks cywilny (art. 63 § 2, art. 246), rozporządzenie MS z 24.03.2026 (Dz.U. 2026 poz. 410). Stan prawny: wrzesień 2026. W indywidualnej sprawie skonsultuj się z prawnikiem lub notariuszem.



Sprzedajesz lub kupujesz mieszkanie w Łodzi? Poprowadzimy transakcję od analizy wartości do aktu u notariusza.

tel. 578 007 757 — bezpłatna konsultacja
ciodnieruchomosci.pl/kontakt