

**Dz.U.01.124.1361**

|            |            |                  |         |
|------------|------------|------------------|---------|
| 2001.11.30 | zm.        | Dz.U.01.125.1368 | art. 4  |
| 2003.01.01 | zm. przen. | Dz.U.01.110.1189 | art. 47 |
|            | zm.        | Dz.U.02.169.1387 | art. 4  |
|            | zm.        | Dz.U.03.42.363   | art. 24 |
| 2003.07.01 | zm.        | Dz.U.03.42.363   | art. 24 |

**USTAWA**

z dnia 6 lipca 1982 r.

**o księgach wieczystych i hipotece.**

(tekst jednolity)

**DZIAŁ I****Księgi wieczyste****Rozdział 1****Przepisy o prawach jawnych z księgi wieczystej**

**Art. 1.** 1. Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości.

2. Księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości, które nie mają ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu.

3. Księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 2.** Księgi wieczyste są jawne. Nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 3.** 1. Domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

2. Domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 4.** Przeciwno domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania.

**Art. 5.** W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych).

orzeczenia sądów

tezy z piśmiennictwa

**Art. 6.** 1. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze.

2. W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

3. Jeżeli do dokonania rozporządzenia potrzebny jest wpis w księdze wieczystej, chwila złożenia wniosku o wpis jest rozstrzygająca dla oceny dobrej lub złej wiary nabywcy. Jednakże gdy rozporządzenie dochodzi do skutku dopiero po dokonaniu wpisu, rozstrzyga dzień, w którym rozporządzenie doszło do skutku.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 7.** Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko:

- 1) prawom obciążającym nieruchomości z mocy ustawy, niezależnie od wpisu,
- 2) prawu dożywocia,
- 3) służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej,
- 4) służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 8.** Rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza wzmianka o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 9.** Przepisy art. 5-8 stosuje się także w wypadkach niewymienionych w art. 5 rozporządzeń prawami jawnymi z księgi wieczystej oraz gdy na podstawie wpisanego prawa zostaje spełnione świadczenie na rzecz osoby uprawnionej według treści księgi.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 10.** 1. W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

2. Roszczenie o usunięcie niezgodności może być ujawnione przez ostrzeżenie. Podstawą wpisu ostrzeżenia jest nieprawomocne orzeczenie sądu albo zarządzenie tymczasowe sądu. Do wydania zarządzenia tymczasowego nie jest wymagane uprawdopodobnienie, że roszczenie jest zagrożone.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 11.** Ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości, ujawnione w księdze wieczystej, ma pierwszeństwo przed takim prawem nieujawnionym w księdze.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 12.** 1. O pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej rozstrzyga chwila, od której liczy się skutki dokonanego wpisu.

2. Prawa wpisane na podstawie wniosków złożonych równocześnie mają równe pierwszeństwo.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 13.** 1. Ustanawiając ograniczone prawo rzeczowe, które ma być wpisane w księdze wieczystej, właściciel może zastrzec pierwszeństwo przed tym prawem lub równe z tym prawem dla innego prawa.

2. Zastrzeżenia można dokonać także po ustanowieniu prawa, za zgodą osoby, której to prawo przysługuje.

3. Do zastrzeżenia pierwszeństwa ograniczonego prawa rzeczowego niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 14.** Jeżeli przed wpisaniem prawa, dla którego było zastrzeżone pierwszeństwo, zostało wpisane inne prawo, do wpisu prawa z zastrzeżeniem pierwszeństwa nie jest potrzebna zgoda osoby, której to inne prawo przysługuje, chyba że prawo, dla którego zastrzeżono pierwszeństwo, miałyby być wpisane w szerszym zakresie, niż to wynika z zastrzeżenia pierwszeństwa.

**Art. 15.** Przepisy art. 11-14 nie naruszają pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych określonego w przepisach szczególnych.

**Art. 16.** 1. W wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia.

2. W szczególności mogą być ujawniane:

- 1) prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia,
- 2) roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych i warunkowych,
- 3) roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników,
- 4) roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności,
- 5) wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. Nr 140, poz. 940, z 1998 r. Nr 107, poz. 669, z 2000 r. Nr 6, poz. 70 i Nr 60, poz. 702 oraz z 2001 r. Nr 15, poz. 148 i Nr 39, poz. 459),
- 6) prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku, o którym mowa w ustawie z dnia 13 lipca 2000 r. o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmianie ustaw Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 74, poz. 855).

orzeczenia sądów

tezy z piśmiennictwa

**Art. 17.** Przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 18.** Równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 19.** 1. Roszczenie o przeniesienie własności lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości może być po upływie roku od dnia wpisu w księdze

wieczystej wykreślone na jednostronne żądanie właściciela lub wieczystego użytkownika, jeżeli w tym terminie nie złożono wniosku o wpis prawa, którego dotyczy roszczenie. Jeżeli złożony w tym terminie wniosek nie został uwzględniony, roszczenie może być wykreślone z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia odmawiającego uwzględnienia wniosku.

2. Jeżeli uprawniony wykaże przed upływem roku od dnia wpisu, że wystąpił do sądu o przeniesienie lub ustanowienie prawa określonego w ust. 1, bieg terminu do wykreślenia roszczenia liczy się od dnia zakończenia postępowania, jednakże w razie nieuwzględnienia żądania roszczenie może być wykreślone z chwilą zakończenia postępowania.

3. W razie wpisu roszczenia przyszłego lub warunkowego bieg terminu do wykreślenia takiego roszczenia liczy się od dnia, w którym stało się ono wymagalne.  
orzeczenia sądów

**Art. 20.** 1. Do pierwszeństwa praw osobistych oraz roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej stosuje się odpowiednio przepisy o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych.

2. O pierwszeństwie prawa, którego ustanowienie było przedmiotem roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej, rozstrzyga chwila złożenia wniosku o wpis roszczenia.

**Art. 21.** Właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 22.** 1. Ograniczone prawa rzeczowe obciążające którąkolwiek z połączonych nieruchomości obciążają całą nieruchomość utworzoną przez połączenie. Nie wpływa to jednak na dotychczasowy zakres wykonywania użytkowania i służebności.

2. Nieruchomości obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi mogą być połączone tylko wtedy, gdy uprawnieni ułożą się co do pierwszeństwa tych praw na nieruchomości utworzonej przez połączenie.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do pierwszeństwa praw i roszczeń, o których mowa w art. 16.

tezy z piśmiennictwa

## Rozdział 2

### Ustrój ksiąg wieczystych i postępowanie

**Art. 23.** Prowadzenie ksiąg wieczystych należy do właściwości sądów rejonowych. Czynności sądu w zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych mogą wykonywać referendarze sądowi.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 23a.** <sup>(1)</sup> Sądy rejonowe prowadzące księgi wieczyste współpracują z Szefem Krajowego Centrum Informacji Kryminalnych w zakresie niezbędnym do realizacji jego zadań ustawowych.

**Art. 24.** 1. Dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Dotyczy to także nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, w których nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnione.

2. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, w której własność lokali została wyodrębniona, ujawnia się sposób zarządu tą nieruchomością określony w umowie, a w razie nieujawnienia domniemywa się sposób zarządu wynikający z ustawy.

3. Minister Sprawiedliwości, w drodze rozporządzenia, określa zakładanie i prowadzenie ksiąg wieczystych dla lokali stanowiących odrębne nieruchomości oraz dla nieruchomości, w których wyodrębnienia dokonano.

akty wykonawcze z Dz.U. i M.P.  
orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 24<sup>1</sup>.** 1. Do ksiąg wieczystych dla ograniczonych praw rzeczowych, wymienionych w art. 1 ust. 3, stosuje się odpowiednio przepisy o księgach wieczystych dla nieruchomości.

2. W razie przekształcenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej w prawo odrębnej własności lokalu albo w prawo własności domu jednorodzinnego, księga wieczysta prowadzona dla ograniczonego prawa rzeczowego staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na ograniczonym prawie rzeczowym staje się hipoteką na nieruchomości.

3. Właściciel nieruchomości w wypadkach, o których mowa w ust. 2, jest obowiązany do ujawnienia w księdze wieczystej swego prawa oraz danych do oznaczenia nieruchomości.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 25.** 1. Księga wieczysta zawiera cztery działy, z których:

- 1) pierwszy obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością,
- 2) drugi obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego,
- 3) trzeci przeznaczony jest na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek,
- 4) czwarty przeznaczony jest na wpisy dotyczące hipotek.

2. Księga wieczysta dla ograniczonego prawa rzeczowego zawiera cztery działy, z których:

- 1) pierwszy obejmuje oznaczenie lokalu lub domu jednorodzinnego oraz oznaczenie nieruchomości, z którą jest związany,
- 2) drugi obejmuje wpisy dotyczące osoby, której przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- 3) trzeci jest przeznaczony na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu prawem oraz wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek,
- 4) czwarty jest przeznaczony na wpisy dotyczące hipotek.

3. Księgi wieczyste prowadzi się według ustalonych wzorów, obejmujących poszczególne działy księgi wieczystej.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 25<sup>1</sup>.** 1. Księgi wieczyste mogą być zakładane i prowadzone także w systemie informatycznym wprowadzonym w trybie, o którym mowa w ust. 2.

2. Minister Sprawiedliwości może wprowadzić, w drodze rozporządzenia, system informatyczny zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych, określając szczegółowy sposób zakładania oraz prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, tak aby zachowane zostały wszystkie cechy ksiąg wieczystych prowadzonych w sposób, o którym mowa w art. 25 ust. 1 i 2, sposób przeglądania ksiąg wieczystych prowadzonych w tym systemie, oraz wyznaczyć sądy, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym.

akty wykonawcze z Dz.U. i M.P.

**Art. 26.** 1. <sup>(2)</sup> Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości.

2. <sup>(3)</sup> Podstawą oznaczenia lokalu w księdze wieczystej jest zaświadczenie o położeniu i powierzchni lokalu, wydane przez spółdzielnię mieszkaniową, a domu jednorodzinnego - zaświadczenie wydane przez spółdzielnię oraz dane katastru nieruchomości.

3. O założeniu księgi wieczystej, o której mowa w art. 24<sup>1</sup>, oraz o wpisie hipoteki do tej księgi sąd prowadzący księgę wieczystą zawiadamia spółdzielnię.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 27.** <sup>(4)</sup> 1. W razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje - na wniosek właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika - sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości.

2. Sprostowanie, o którym mowa w ust. 1, może być dokonane także z urzędu, na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru nieruchomości lub zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości.

3. Do zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2, dołącza się wypis z operatu katastralnego, a gdy jest to niezbędne - także wyrys z mapy katastralnej lub inny dokument stanowiący podstawę sprostowania oznaczenia nieruchomości.

4. Organ prowadzący kataster nieruchomości zapewni nieodpłatnie sądom, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym, bezpośredni dostęp do bazy danych katastru nieruchomości w celu sprawdzenia oznaczenia nieruchomości.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 28.** Przy każdej księdze wieczystej prowadzi się akta księgi wieczystej. Do akt tych składa się dokumenty i pisma dotyczące nieruchomości.

**Art. 29.** Wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu - od chwili wszczęcia tego postępowania.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 30.** <sup>(5)</sup> (uchylony).

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 31.** 1. Wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu.

2. <sup>(6)</sup> Wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 32.** 1. Do wpisu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości wystarcza dokument obejmujący oświadczenie właściciela o ustanowieniu tego prawa.

2. Do wpisu prawa osobistego lub roszczenia wystarcza dokument obejmujący oświadczenie woli właściciela o ustanowieniu tego prawa albo obejmujący zgodę na wpis roszczenia. Przepis ten stosuje się odpowiednio do wpisu przeniesienia hipoteki i ustępstwa pierwszeństwa; jednakże gdy ustępstwem pierwszeństwa mają być dotknięte prawa innej jeszcze osoby, potrzebny jest także dokument obejmujący zgodę tej osoby.

3. Zgoda na dokonanie wpisu nie może być uzależniona od warunku lub terminu.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa  
wzory

**Art. 33.** Oświadczenie woli właściciela nieruchomości o ustanowieniu na niej ograniczonego prawa rzeczowego uważa się za złożone nie tylko wtedy, gdy doszło do wiadomości nabywcy, lecz także gdy zostało złożone w przepisanej formie w sądzie rejonowym prowadzącym księgę wieczystą. Przepis ten stosuje się odpowiednio do ustepstwa pierwszeństwa.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 34.** Wpis może nastąpić, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona. Jednakże do ujawnienia właściciela wystarcza, aby następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 35. 1.** Właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej.

2. Jeżeli osoba trzecia doznała szkody na skutek nieujawnienia prawa własności w księdze wieczystej, właściciel ponosi odpowiedzialność za szkodę powstałą na skutek niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, bądź na skutek opieszałości w jego wykonaniu.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 36. 1.** Sądy, organy administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego zawiadamiają sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta.

2. Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia, wzór zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1.

3. W razie otrzymania zawiadomienia sąd z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Zawiadomienie o wpisie ostrzeżenia zawiera pouczenie o obowiązku złożenia wniosku o ujawnienie prawa własności w terminie miesiąca od daty doręczenia zawiadomienia.

4. Sąd może wymierzyć opieszalemu właścicielowi grzywnę w wysokości od 500 do 10.000 zł w celu spowodowania ujawnienia prawa własności. W razie ujawnienia prawa własności nieruchomości, grzywny nieuiszczone mogą być umorzone w całości lub części.

5. Na postanowienie sądu o nałożeniu grzywny przysługuje zażalenie.

akty wykonawcze z Dz.U. i M.P.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 36<sup>1</sup>.** 1. Księgi wieczyste i akta ksiąg wieczystych przechowuje się w sądzie.

2. Księgi wieczyste nie mogą być wydawane poza budynek sądu rejonowego.

3. Każdy może przeglądać księgi wieczyste w obecności pracownika sądu.

4. Akta księgi wieczystej może przeglądać, w sposób określony w ust. 3, osoba mająca interes prawny oraz notariusz.

**Art. 36<sup>2</sup>.** 1. Odpisy ksiąg wieczystych według ostatniego stanu wpisów wydaje się na żądanie osób zainteresowanych lub na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego.

2. Odpisy ksiąg wieczystych obejmujące wpisy wykreślone wydaje się tylko na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego, a w wypadkach uzasadnionych - również na żądanie osoby, której wykreślony wpis dotyczył.

3. Odpisy dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych wydaje się na żądanie osób zainteresowanych lub na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego.

4. Nie wydaje się dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych, jeżeli dokumenty te stanowią podstawę wpisu.

5. <sup>(7)</sup> Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do wydawania odpisów ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym, o którym mowa w art. 25<sup>1</sup>.

**Art. 36<sup>3</sup>.** <sup>(8)</sup> 1. Dla prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, o którym mowa w art. 25<sup>1</sup>, Minister Sprawiedliwości tworzy i utrzymuje centralną bazę danych ksiąg wieczystych, stanowiącą ogólnokrajowy zbiór ksiąg wieczystych prowadzonych w tym systemie.

2. Minister Sprawiedliwości zapewni bezpieczeństwo centralnej bazy danych ksiąg wieczystych, w szczególności ochronę przed nieuprawnionym dostępem osób trzecich, zniszczeniem oraz utratą danych.

3. Sądy rejonowe, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym, dokonują czynności związanych z prowadzeniem ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych.

**Art. 36<sup>4</sup>.** <sup>(9)</sup> 1. Wprowadzając system informatyczny, o którym mowa w art. 25<sup>1</sup>, Minister Sprawiedliwości utworzy, w drodze rozporządzenia, Centralną Informację Ksiąg Wieczystych, zwaną dalej "Centralną Informacją", z ekspozyturami przy wydziałach sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste w systemie informatycznym. Rozporządzenie powinno uwzględniać w szczególności zasady funkcjonowania Centralnej Informacji, jej strukturę organizacyjną oraz tryb i rodzaje dokumentów przez nią wydawanych, mając na uwadze szybkość i powszechność dostępu do ksiąg wieczystych oraz zachowanie zasady jawności ksiąg wieczystych.

2. Centralna Informacja wydaje na wniosek odpisy ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym, o którym mowa w art. 25<sup>1</sup>, oraz zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej.

3. Minister Sprawiedliwości określa, w drodze rozporządzenia, wzór wniosku o wydanie dokumentów, o których mowa w ust. 2.

4. Odpisy i zaświadczenia, o których mowa w ust. 2, wydawane przez Centralną Informację, mają moc dokumentów wydawanych przez sąd.

5. W razie zaistnienia niemożliwej do usunięcia przeszkody bezpośredniego wglądu do księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, każdy ma prawo do zaznajomienia się z wydrukiem księgi wieczystej.

akty wykonawcze z Dz.U. i M.P.  
wzory

**Art. 36<sup>5</sup>.** <sup>(10)</sup> 1. Centralna Informacja pobiera opłatę od wniosku o wydanie odpisu księgi wieczystej oraz od wniosku o wydanie zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej.

2. Minister Sprawiedliwości, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych, określa, w drodze rozporządzenia, wysokość opłat, o których mowa w ust. 1, uwzględniając w szczególności zróżnicowanie opłat od wniosków o uzyskanie poszczególnych dokumentów.

3. Wniosek o wydanie odpisu księgi wieczystej oraz wniosek o wydanie zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej złożony przez sąd, prokuratora lub organ administracji rządowej są wolne od opłat.

4. Centralna Informacja zapewni nieodpłatnie organom prowadzącym kataster nieruchomości bezpośredni dostęp do bazy danych księgi wieczystej w części obejmującej dział pierwszy i drugi, w celu sprawdzenia zgodności danych w katastrze nieruchomości z treścią wpisów w powyższych działach, bez prawa udostępniania danych z tej bazy osobom trzecim.

akty wykonawcze z Dz.U. i M.P.

**Art. 37-57.** (skreślone).

**Art. 58.** 1. Minister Sprawiedliwości, w drodze rozporządzenia, określi:

- 1) sądy rejonowe prowadzące księgi wieczyste oraz obszary ich właściwości miejscowej,
- 2) czynności, które przy prowadzeniu i przechowywaniu ksiąg wieczystych mogą spełniać samodzielnie pracownicy sądowi,
- 3) szczegółowy sposób prowadzenia ksiąg wieczystych, wzory ksiąg wieczystych oraz szczegółową treść i sposób dokonywania wpisów w księgach wieczystych.

2. Minister Sprawiedliwości może określić, w drodze rozporządzenia, sposób wykorzystywania programu informatycznego dla celów prowadzenia ksiąg wieczystych, na zasadach, o których mowa w art. 25.

3. Wydając rozporządzenia, o których mowa w ust. 1 i 2, należy brać pod uwagę zasady sprawności, racjonalności i szybkiego działania sądu.

akty wykonawcze z Dz.U. i M.P.

**Art. 58<sup>1</sup>.** 1. W razie powstania stanu zagrożenia zniszczeniem zbioru ksiąg wieczystych w znacznej skali, na skutek zdarzeń o charakterze nadzwyczajnym, treść wpisów w księgach wieczystych podlega utrwaleniu, z zachowaniem wszystkich cech ksiąg wieczystych.

2. Utrwalenie treści wpisów w księgach wieczystych w trybie, o którym mowa w ust. 1, może być przeprowadzane na podstawie zarządzenia Ministra Sprawiedliwości określającego sąd, w którym nastąpiło zdarzenie o charakterze nadzwyczajnym, powodujące powstanie zagrożenia zniszczeniem zbioru ksiąg wieczystych.

3. Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia, sposób utrwalania treści wpisów w księgach wieczystych, w sytuacjach, o których mowa w ust. 1, oraz szczegółowy tryb wykonywania czynności z tym związanych, mając na względzie zasady szybkości i doboru technologii stosowanych przy utrwalaniu treści zapewniających wierne ich zachowanie.

akty wykonawcze z Dz.U. i M.P.

**Art. 58<sup>2</sup>.** 1. Kopia powstała w trybie określonym w art. 58<sup>1</sup> podlega uwierzytelnieniu przez sędziego lub referendarza i ma moc księgi wieczystej.

2. W razie konieczności dokonania nowego wpisu, w księdze wieczystej, w miejsce której została sporządzona kopia, w trybie określonym w art. 58<sup>1</sup>, zaprowadza się, jako jej ciąg dalszy, księgę wieczystą według wzoru określonego w art. 25 ust. 1, z jednoczesnym przeniesieniem do niej wszystkich aktualnych wpisów.

### **Rozdział 3** (skreślony).

## **DZIAŁ II**

### **Hipoteka**

#### **Rozdział 1**

### **Hipoteka w ogólności**

#### **Oddział 1**

### **Przepisy ogólne**

**Art. 65.** 1. W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można nieruchomości obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to,

czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka).

2. Część ułamkowa nieruchomości może być obciążona hipoteką, jeżeli stanowi udział współwłaściciela.

2a. <sup>(11)</sup> (uchylony).

3. Przedmiotem hipoteki może być także użytkowanie wieczyste. W tym wypadku hipoteka obejmuje również budynki i urządzenia na użytkowanym terenie, stanowiące własność wieczystego użytkownika.

4. Przedmiotem hipoteki mogą być także:

- 1) własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,
- 3) prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- 4) wierzytelność zabezpieczona hipoteką.

5. Do hipotek określonych w ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio przepisy o hipotece na nieruchomości.  
orzeczenia sądów  
orzeczenia administracji  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 66.** (skreślony).

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa  
pisma urzędowe

**Art. 67.** Do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa  
wzory

**Art. 68.** Hipoteka zabezpiecza jedynie wierzytelności pieniężne i może być wyrażona tylko w oznaczonej sumie pieniężnej. Jeżeli wierzytelność zgodnie z prawem została wyrażona w innym pieniądzu niż pieniądz polski, hipotekę wyraża się w tym innym pieniądzu.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa  
pisma urzędowe

**Art. 69.** <sup>(12)</sup> W granicach przewidzianych w odrębnych przepisach hipoteka zabezpiecza także roszczenia o odsetki nieprzedawnione oraz o przyznane koszty postępowania.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa  
pisma urzędowe

**Art. 70.** Zmiany dotyczące wierzytelności hipotecznej, naruszające prawa obciążające nieruchomość z pierwszeństwem równym lub niższym, wymagają zgody osób, którym prawa te przysługują. Nie dotyczy to zmiany terminów płatności.

**Art. 71.** Domniemanie istnienia prawa wynikające z wpisu hipoteki obejmuje, jeżeli chodzi o odpowiedzialność z nieruchomości, także wierzytelność zabezpieczoną hipoteką.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 72.** Niedopuszczalne jest zastrzeżenie, przez które właściciel nieruchomości zobowiązuje się względem wierzyciela hipotecznego, że nie dokona zbycia lub obciążenia nieruchomości przed wygaśnięciem hipoteki.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 73.** Właściciel nieruchomości niebędący dłużnikiem osobistym może, niezależnie od zarzutów, które mu przysługują osobiście przeciwko wierzycielowi hipotecznemu, podnosić zarzuty przysługujące dłużnikowi oraz te, których dłużnik zrzekł się po ustanowieniu hipoteki.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 74.** Wierzyciel hipoteczny może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką, bez względu na ograniczenie odpowiedzialności dłużnika wynikające z prawa spadkowego.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 75.** <sup>(13)</sup> Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, chyba że z nieruchomości dłużnika jest prowadzona egzekucja przez administracyjny organ egzekucyjny.

orzeczenia sądów

tezy z piśmiennictwa

**Art. 76. 1.** W razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna).

2. Wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka łączna, może według swego uznania żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie. Może również według swego uznania dokonać jej podziału pomiędzy poszczególne nieruchomości.

3. W celu zabezpieczenia tej samej wierzytelności można, w drodze czynności prawnej, obciążyć więcej niż jedną nieruchomość (hipoteka łączna umowna).

4. Do hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, jeżeli podział nieruchomości polega na przeniesieniu własności części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, przepisu ust. 1 nie stosuje się. W takim wypadku hipoteka ulega podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy.

orzeczenia sądów

tezy z piśmiennictwa

projekty ustaw

**Art. 77.** Przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczenia o odsetki.

orzeczenia sądów

tezy z piśmiennictwa

**Art. 78. 1.** Jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez wierzyciela, wypowiedzenie jest skuteczne względem właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym, gdy było dokonane w stosunku do niego.

2. Jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez dłużnika, właściciel nieruchomości niebędący dłużnikiem osobistym może dokonać wypowiedzenia ze skutkiem co do hipoteki.

3. Wypowiedzenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, jest skuteczne, chociażby wierzyciel wiedział, że osoba wpisana w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości nie jest właścicielem.

## Oddział 2

### Przelew wierzytelności hipotecznej

**Art. 79.** 1. Wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie może być przeniesiona bez hipoteki, chyba że ustawa stanowi inaczej.

2. Hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza.  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 80.** W razie przelewu wierzytelności hipotecznej nabywca może, jeżeli chodzi o zaspokojenie z nieruchomości obciążonej, powołać się na przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych również w odniesieniu do wierzytelności zabezpieczonej oraz w odniesieniu do zarzutów przeciwko wierzytelności, które mogły być podniesione przeciwko zbywcy.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 81.** W razie przelewu wierzytelności hipotecznej właściciel nieruchomości obciążonej, który dokonał zapłaty do rąk zbywcy, nie może powołać się wobec nabywcy na brak zawiadomienia o przelewie. Jednakże zapłata odsetek do rąk zbywcy zwalnia właściciela, jeżeli nie otrzymał zawiadomienia o przelewie od zbywcy lub nabywcy albo nie został zawiadomiony przez sąd rejonowy prowadzący księgę wieczystą.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 82.** Właściciel nieruchomości obciążonej nie może powołać się wobec nabywcy wierzytelności hipotecznej na zapłatę odsetek dokonaną do rąk zbywcy za więcej niż jeden pełny okres płatności, chyba że zapłata była ujawniona w księdze wieczystej albo że nabywca o niej wiedział w chwili przelewu.

**Art. 83.** Przepisów oddziału niniejszego nie stosuje się do przelewu roszczenia o zaległe odsetki od wierzytelności hipotecznej.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

### Oddział 3

#### Zakres obciążenia hipoteką i ochrona hipoteki

**Art. 84.** Hipoteka obejmuje nieruchomość wraz z przynależnościami i utrzymuje się na niej jako na całości aż do zupełnego wygaśnięcia wierzytelności, którą zabezpiecza.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 85.** 1. Części składowe nieruchomości są objęte hipoteką również po ich odłączeniu, dopóki pozostają na nieruchomości, chyba że zostały zbyte w granicach prawidłowej gospodarki, a umowa zbycia jest stwierdzona pismem z datą urzędowo poświadczoną.

2. Hipoteka nie obejmuje odłączonych części składowych, które przypadają dzierżawcy, oraz tych, które przypadają użytkownikowi lub mającemu służebność, jeżeli użytkowanie lub służebność ma pierwszeństwo przed hipoteką.

**Art. 86.** Rzeczy, które wskutek zbycia przestały być przynależnościami, są objęte hipoteką do czasu pozostawania ich na nieruchomości, chyba że zostały zbyte w granicach prawidłowej gospodarki, a umowa zbycia została stwierdzona pismem z datą urzędowo poświadczoną.

**Art. 87.** Do chwili zajęcia nieruchomości wierzyciel hipoteczny nie może sprzeciwić się usunięciu jej części składowych lub przynależności, jeżeli właściciel nie narusza przez to zasad prawidłowej gospodarki.

**Art. 88.** 1. Hipoteka obejmuje roszczenie właściciela o czynsz najmu lub dzierżawy, jednakże do chwili zajęcia nieruchomości przez wierzyciela hipotecznego właściciel może czynsz pobierać.

2. W razie zajęcia nieruchomości zapłata czynszu, dokonana z góry więcej niż za jeden pełny okres płatności przypadającej po zajęciu, nie ma skutku względem wierzyciela hipotecznego, chyba że została ujawniona w księdze wieczystej przed wpisem hipoteki. Przepisy te stosuje się odpowiednio do rozporządzenia roszczeniem o czynsz.

**Art. 89.** 1. Jeżeli nieruchomość obciążona hipoteką lub jej część składowa jest ubezpieczona, zakład ubezpieczeń może bez zgody wierzyciela hipotecznego zapłacić ubezpieczającemu odszkodowanie w celu pokrycia poniesionych przez niego wydatków na przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego. W wypadku takim zapłata odszkodowania może być dokonywana w ratach płatnych w miarę przywracania nieruchomości do stanu poprzedniego.

2. Zapłata odszkodowania ubezpieczającemu na inne cele niż przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego może nastąpić tylko za zgodą wierzyciela hipotecznego.

**Art. 90.** W razie sprzedaży części nieruchomości obciążonej hipoteką sprzedawca lub kupujący mogą żądać, aby wierzyciel zwolnił tę część od obciążenia, jeżeli jest ona stosunkowo nieznaczna, a wartość pozostałej części nieruchomości zapewnia wierzycielowi dostateczne zabezpieczenie. Na żądanie wierzyciela kwota uzyskana ze sprzedaży powinna im być wypłacona według pierwszeństwa służących im hipotek.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 91.** Jeżeli właściciel lub osoba trzecia oddziaływa na nieruchomość w taki sposób, że może to pociągnąć za sobą zmniejszenie jej wartości w stopniu zagrażającym bezpieczeństwu hipoteki, wierzyciel może żądać zaniechania tych działań.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 92.** Jeżeli na skutek okoliczności, za które właściciel odpowiada, wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu w stopniu naruszającym bezpieczeństwo hipoteki, wierzyciel może wyznaczyć właścicielowi odpowiedni termin do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego albo do ustanowienia dostatecznego zabezpieczenia dodatkowego. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wierzyciel może żądać niezwłocznego zaspokojenia z nieruchomości obciążonej.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 93.** Jeżeli zmniejszenie wartości nieruchomości naruszające bezpieczeństwo hipoteki nastąpiło na skutek okoliczności, za które właściciel nie odpowiada, hipoteka obejmuje przysługujące właścicielowi roszczenie o naprawienie szkody.

## Oddział 4

### Wygaśnięcie hipoteki

**Art. 94.** Wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

orzeczenia sądów

tezy z piśmiennictwa

**Art. 95.** W razie wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej bez ważnej podstawy prawnej hipoteka wygasa po upływie lat dziesięciu.

**Art. 96.** Skuteczność zrzeczenia się zabezpieczenia hipotecznego bez wygaśnięcia wierzytelności wymaga wykreślenia hipoteki.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 97.** Jeżeli dłużnikowi osobistemu, który zaspokoił wierzyciela hipotecznego, przysługuje roszczenie zwrotne względem właściciela nieruchomości obciążonej albo względem jego poprzednika prawnego, hipoteka przechodzi na dłużnika aż do wysokości przysługującego mu roszczenia. Jednakże gdy wierzyciel został zaspokojony tylko w części, przysługuje mu co do pozostałej części pierwszeństwo przed hipoteką dłużnika osobistego.

orzeczenia sądów

tezy z piśmiennictwa

**Art. 98.** 1. Gdy na skutek zaspokojenia wierzyciela z jednej z nieruchomości obciążonych łącznie jej właściciel uzyskał roszczenie zwrotne względem właściciela nieruchomości współobciążonej albo względem jego poprzednika prawnego, hipoteka obciążająca dotychczas tę nieruchomość jako łączna przechodzi na uprawnionego do zwrotu, aż do wysokości przysługującego mu roszczenia. Jednakże gdy wierzyciel został zaspokojony tylko w części, przysługuje mu co do pozostałej części pierwszeństwo przed hipoteką uzyskaną przez uprawnionego do zwrotu.

2. Jeżeli w chwili przejścia hipoteki na uprawnionego do zwrotu ciąży na nieruchomości prawa z pierwszeństwem równym z hipoteką łączną lub z niższym, prawom tym służy pierwszeństwo przed hipoteką uzyskaną przez uprawnionego do zwrotu.

**Art. 99.** 1. Gdy wierzytelność zabezpieczona hipoteką jest wymagalna, a wierzyciel dopuszcza się zwłoki albo też zaspokojenie go napotyka trudności, hipoteka wygasa, jeżeli właściciel nieruchomości złoży zabezpieczoną kwotę do depozytu sądowego, zrzekając się uprawnienia do odebrania jej z powrotem.

2. Wykreślenie hipoteki następuje na wniosek właściciela nieruchomości na podstawie prawomocnego postanowienia sądu o zezwoleniu na złożenie do depozytu sądowego oraz dowodu wpłaty zabezpieczonej kwoty do depozytu sądowego ze zrzeczeniem się odebrania jej z powrotem.

**Art. 100.** W razie wygaśnięcia hipoteki wierzyciel obowiązany jest dokonać wszelkich czynności umożliwiających wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej.

orzeczenia sądów

tezy z piśmiennictwa

**Art. 101.** Wierzycielom hipotecznym użytkownika wieczystego, którzy utracili hipoteki wskutek wygaśnięcia użytkownika wieczystego, przysługuje ustawowe prawo zastawu na roszczeniach użytkownika wieczystego o wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki albo inne urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanej nieruchomości.

tezy z piśmiennictwa

wzory

## **Rozdział 2**

### **Hipoteka kaucyjna**

**Art. 102.** 1. Wierzytelności o wysokości nieustalonej mogą być zabezpieczone hipoteką do oznaczonej sumy najwyższej (hipoteka kaucyjna).

2. Hipoteka kaucyjna może w szczególności zabezpieczać istniejące lub mogące powstać wierzytelności z określonego stosunku prawnego albo roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 103.** Hipoteką kaucyjną jest również hipoteka, która zabezpiecza wierzytelności z dokumentów zbywalnych przez indos, chociażby wysokość wierzytelności była z góry ustalona.

**Art. 104.** Hipoteka kaucyjna zabezpiecza odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 105.** Wierzyciel nie może powołać się na wpis hipoteki kaucyjnej w celu udowodnienia wierzytelności zabezpieczonej.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 106.** Do wypowiedzenia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną nie stosuje się przepisów o wypowiedzeniu wierzytelności hipotecznej.

**Art. 107.** Do przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną nie stosuje się przepisów o przelewie wierzytelności hipotecznej. Jednakże gdy wraz z wierzytelnością ma być przeniesiona także hipoteka, do przelewu niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 108.** Hipoteka kaucyjna może być zmieniona na hipotekę zwykłą, a hipoteka zwykła na kaucyjną. Do zmiany stosuje się odpowiednio przepisy o zmianie treści hipoteki. Zgoda osób, którym przysługują prawa z pierwszeństwem równym lub niższym, nie jest potrzebna. Zmiana hipoteki kaucyjnej na zwykłą nie wpływa na zakres zabezpieczenia odsetek i kosztów postępowania.

tezy z piśmiennictwa

## Rozdział 2<sup>1</sup>

### Hipoteka na wierzytelności hipotecznej

**Art. 108<sup>1</sup>.** Spłata wierzytelności hipotecznej obciążonej hipoteką może być dokonana do wysokości tej hipoteki tylko do rąk wierzyciela, któremu ona przysługuje, chociażby jego wierzytelność nie była jeszcze wymagalna; jeżeli hipoteka na wierzytelności hipotecznej jest kaucyjna, suma odpowiadająca jej wysokości powinna być złożona do depozytu sądowego.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 108<sup>2</sup>.** Jeżeli wierzytelność zabezpieczona hipoteką na wierzytelności hipotecznej oraz obciążona wierzytelność hipoteczna są już wymagalne, wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka na wierzytelności hipotecznej, może żądać zapłaty wprost od dłużnika wierzytelności obciążonej; może również dochodzić zaspokojenia z nieruchomości.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 108<sup>3</sup>.** Jeżeli właściciel nieruchomości dokonał zapłaty do rąk wierzyciela, któremu przysługuje hipoteka na wierzytelności hipotecznej, hipoteka na nieruchomości wygasa aż do wysokości sumy uiszczonyj przez właściciela.

**Art. 108<sup>4</sup>.** Wierzytelność zabezpieczona hipoteką na wierzytelności hipotecznej może być przedmiotem dalszych hipotek.

**Art. 108<sup>5</sup>.** W wypadkach nieobjętych przepisami działu niniejszego stosuje się do hipoteki na wierzytelności hipotecznej przepisy o zastawie na wierzytelności.  
tezy z piśmiennictwa

### **Rozdział 3**

#### **Hipoteka przymusowa**

**Art. 109.** 1. Wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika (hipoteka przymusowa).

2. Jeżeli nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa, hipoteka przymusowa może być ustanowiona w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych.  
orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 110.** <sup>(14)</sup> Hipotekę przymusową można uzyskać także na podstawie tymczasowego zarządzenia sądu, postanowienia prokuratora, na mocy przepisów szczególnych na podstawie decyzji, chociażby decyzja nie była ostateczna, albo zarządzenia zabezpieczenia dokonanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 111.** Hipoteka przymusowa wpisana na podstawie nieprawomocnego orzeczenia, tymczasowego zarządzenia sądu, postanowienia prokuratora albo nieostatecznej decyzji jest hipoteką kaucyjną.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 111<sup>1</sup>.** 1. Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, łączne obciążenie kilku nieruchomości hipoteką przymusową jest niedopuszczalne, chyba że nieruchomości te są już obciążone inną hipoteką łączną albo stanowią własność dłużników solidarnych.

2. Podział zabezpieczenia między poszczególne nieruchomości zależy od uznania wierzyciela.  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 112.** W razie przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przymusową albo w razie innego rozporządzenia taką wierzytelnością nie stosuje się przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

### **DZIAŁ III**

#### **Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe**

**Art. 113.** W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z 1971 r. Nr 27, poz. 252, z 1976 r. Nr 19, poz. 122 i z 1982 r. Nr 11, poz. 81) wprowadza się następujące zmiany: (zmiany pominięte).

**Art. 114.** Księgi wieczyste istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy stają się księgami wieczystymi w rozumieniu tej ustawy.

**Art. 115.** Skutki wpisów, które zostały dokonane przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, a które według tej ustawy nie są dopuszczalne, podlegają przepisom dotychczasowym.

**Art. 116.** 1. Postępowanie wszczęte przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy toczy się według przepisów tej ustawy.

2. Czynności dokonane przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy są skuteczne, jeżeli nie naruszyły przepisów dotychczasowych.

**Art. 117.** Treść hipotek istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy oraz hipotek wpisanych po tym dniu na podstawie tytułów dotychczasowych powstałych przed dniem wejścia w życie tej ustawy oraz ich przeniesienie, obciążenie, zmiana treści lub pierwszeństwa albo zniesienie podlega przepisom tej ustawy, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej.

**Art. 118.** Przepisy niniejszej ustawy o zakresie obciążenia hipoteką oraz o ochronie hipoteki stosuje się także do hipotek, długów gruntowych i długów rentowych istniejących w dniu wejścia w życie tej ustawy.

**Art. 119.** Listy hipoteczne, a także listy długów gruntowych i rentowych w rozumieniu kodeksu cywilnego niemieckiego, wydane przed dniem wejścia w życie dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe, pozostają w mocy, jeżeli zostały zarejestrowane w trybie przewidzianym w dekrete z dnia 10 grudnia 1946 r. o rejestracji i umarzaniu listów hipotecznych, listów długów gruntowych i rentowych, wydanych przed dniem 1 września 1939 r. (Dz. U. z 1947 r. Nr 5, poz. 19).

**Art. 120.** Do hipoteki zabezpieczającej w rozumieniu kodeksu cywilnego niemieckiego stosuje się, od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisy tej ustawy o hipotece kaucyjnej.

**Art. 121.** Na obszarze byłej mocy obowiązującej prawa o ustalaniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 1818 r. - prawa, które nie mogły być wpisane do księgi wieczystej ze względu na brak zgody wierzycieli hipotecznych, lecz zostały ujawnione przez zastrzeżenia, mogą być wpisane bez tej zgody z pierwszeństwem wynikającym z zastrzeżenia ujawnionego w księdze dotychczasowej.

**Art. 122.** Jeżeli ograniczenie możliwości rozporządzenia nieruchomością lub prawami rzeczowymi na nieruchomości, które przestało być wiążące, jest nadal wpisane w księdze wieczystej, wykreślenie jego może nastąpić z urzędu.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 123.** 1. Dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi zaginęły lub uległy zniszczeniu, prowadzi się we właściwych sądach rejonowych, do czasu założenia ksiąg, zbiory dokumentów przeznaczone do składania wniosków i dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych i ograniczeń w rozporządzaniu tymi nieruchomościami. Jednakże złożenie dokumentu dotyczącego hipoteki dopuszczalne jest, gdy przepis szczególny na to zezwala.

2. Do ustroju zbioru dokumentów oraz do postępowania o złożenie dokumentów do zbioru stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2 działu I.

3. Złożenie dokumentów do zbioru na podstawie postanowienia sądu rejonowego ma wszelkie skutki wpisu w księdze wieczystej, z wyjątkiem przewidzianych w przepisach o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, chyba że przepis szczególny dotyczący rękojmi stanowi inaczej.

tezy z piśmiennictwa

**Art. 124.** 1. Zbiory dokumentów istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy stają się zbiorami dokumentów w rozumieniu tej ustawy. Przepis art. 114 stosuje się odpowiednio.

2. Złożenie dokumentów do zbioru może nastąpić tylko wtedy, gdy dokument określony w art. 123 ust. 1 ma być złożony do zbioru już istniejącego. Jeżeli do zbioru ma być złożony dokument dotyczący prawa własności albo brak jest zbioru, zgłoszenie wniosku o złożenie dokumentu do zbioru traktuje się jak zgłoszenie wniosku o założenie księgi wieczystej.

3. W postępowaniu o złożenie dokumentu do zbioru wszczętym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się odpowiednio przepisy art. 116.

orzeczenia sądów  
tezy z piśmiennictwa

**Art. 125.** 1. Minister Sprawiedliwości, w drodze rozporządzenia, wyda:

- 1) szczegółowe przepisy o prowadzeniu ksiąg wieczystych założonych po dniu wejścia w życie dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo o księgach wieczystych,
- 2) szczegółowe przepisy o prowadzeniu zbioru dokumentów oraz o postępowaniu w tych sprawach.

2. Minister Sprawiedliwości, w drodze rozporządzenia, może określić termin utraty mocy prawnej ksiąg wieczystych założonych przed dniem wejścia w życie dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo o księgach wieczystych, zasady prowadzenia tych ksiąg do czasu utraty przez nie mocy prawnej, zasady zakładania nowych ksiąg wieczystych dla nieruchomości, których księgi wieczyste utraciły moc prawną, oraz zasady zwalniania od opłat sądowych w sprawach związanych z utratą mocy prawnej ksiąg wieczystych.

akty wykonawcze z Dz.U. i M.P.

**Art. 126.** Tracą moc:

- 1) dekret z dnia 11 października 1946 r. - Prawo o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 57, poz. 320 i z 1950 r. Nr 38, poz. 349),
- 2) utrzymane w mocy przez art. III pkt 3 oraz art. XVII ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 i z 1974 r. Nr 24, poz. 142) art. 14-27, 190-249, 290-293, 295 oraz w zakresie ksiąg wieczystych i hipoteki art. 114 115, 118-120, 122-126 i 300 § 2 dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319, z 1950 r. Nr 34, poz. 312, z 1954 r. Nr 41, poz. 184, z 1961 r. Nr 32, poz. 159, z 1962 r. Nr 38, poz. 166 i z 1964 r. Nr 16, poz. 94),
- 3) utrzymane w mocy przez art. III pkt 4 oraz art. XVIII ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 i z 1974 r. Nr 24, poz. 142) w zakresie ksiąg wieczystych i hipoteki art. XIX-XXV, XXXVII, XXXVIII, XL-XLVI, L i LIV-LXIII dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 57, poz. 321, z 1950 r. Nr 38, poz. 349, z 1953 r. Nr 29, poz. 113, z 1960 r. Nr 54, poz. 311 i z 1964 r. Nr 16, poz. 94),
- 4) ustawa z dnia 16 listopada 1964 r. o przekazaniu państwowym biuram notarialnym prowadzenia ksiąg wieczystych (Dz. U. Nr 41, poz. 278).

**Art. 127.** Do czasu wydania przepisów wykonawczych na podstawie niniejszej ustawy obowiązują przepisy dotychczasowe, jeżeli nie są sprzeczne z przepisami tej ustawy.

**Art. 128.** Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1983 r.