

Spis treści

Wykaz skrótów	17
Wprowadzenie	21
ROZDZIAŁ 1. Podstawy prawne prowadzenia ksiąg wieczystych przy użyciu programu informatycznego	31
1. Tryb wprowadzenia systemów informatycznych	31
2. Przepisy regulujące prowadzenie księgi w systemie informatycznym	35
3. Przepisy postępowania w sprawach dotyczących księgi w systemie informatycznym	37
4. Przepisy dotyczące ujawniania treści księgi w systemie informatycznym	39
5. Przepisy dotyczące stopniowego zaprowadzania systemu informatycznego	40
ROZDZIAŁ 2. Formy ujawnienia treści księgi wieczystej	42
1. Zasady ogólne	42
2. Wgląd do księgi wieczystej	45
3. Odpis księgi wieczystej	55
3.1. Charakter, rodzaje i zawartość odpisu	55
3.2. Uprawniony do otrzymania odpisu	59
3.3. Tryb uzyskania odpisu	60
3.4. Opłaty za wydanie odpisu	63
4. Zawiadomienie o wpisie	64
4.1. Forma zawiadomienia	64
4.2. Skutki otrzymania zawiadomienia	65
4.3. Nieprawidłowe zawiadomienie	66
4.4. Analiza treści zawiadomienia	66
5. Zaświadczenia o treści ksiąg wieczystych	82
6. Odpisy dokumentów (ksiąg wieczystych)	84
7. Wgląd elektroniczny i przyszłość ujawniania ksiąg wieczystych	89
8. Podstawowe przepisy	94
9. Z orzecznictwa Sądu Najwyższego	95

ROZDZIAŁ 3. Struktura księgi wieczystej i jej elementy	96
1. Struktura księgi wieczystej	96
1.1. Uwagi ogólne	96
1.2. Struktura księgi w systemie informatycznym	98
1.3. Skutki wprowadzenia odmiennej struktury	101
1.4. Elementy składające się na strukturę „treść księgi wieczystej”	103
2. Wpisy	104
2.1. Pojęcie wpisu	104
2.2. Kształtowanie wpisu	106
2.3. Części składowe wpisu w księdze informatycznej	111
2.4. Podstawy dokonywania wpisów – uwagi o formie dokumentu	117
2.5. Sposób prezentacji wpisu na wydrukach	126
2.5.1. Wpis pozytywny	126
2.5.2. Zmiana wpisu	135
2.5.3. Wykreślenie wpisu	136
2.5.4. Wpis łączony (zmiana i wykreślenie)	138
3. Adnotacje	140
3.1. Wzmianki	140
3.1.1. Znaczenie wzmianki	143
3.1.2. Wciągnięcie wzmianki	148
3.1.3. Czas i miejsce umieszczenia wzmianki	151
3.1.4. Treść wzmianki, sposób jej wpisania i wykreślenia	152
3.1.5. Rodzaje wzmianek	154
3.1.6. Chwila wpisania i wykreślenia dla poszczególnych rodzajów wzmianek	156
3.1.6.1. Wzmianka o wniosku	156
3.1.6.2. Wzmianka o skardze na orzeczenie referendarza ..	157
3.1.6.3. Wzmianka o apelacji	158
3.1.6.4. Wzmianka o kasacji	160
3.1.6.5. Wzmianka o sprawie z urzędu	161
3.1.6.6. Wzmianka w procesie migracji	162
3.2. Wpis w wykonaniu orzeczenia sądu w wyniku rozpoznania środka zaskarżenia	163
3.3. Sprostowanie omyłki	165
4. Napisy	168
ROZDZIAŁ 4. Oznaczenie księgi wieczystej	174
1. Uwagi wprowadzające	174
2. Numer księgi wieczystej	176
2.1. Zasady ogólne oznaczania ksiąg wieczystych	176
2.2. Numer księgi wieczystej w systemie informatycznym	179
2.2.1. Kod wydziału	180

2.2.2. Numer według repertorium ksiąg wieczystych	181
2.2.3. Cyfra kontrolna	183
2.3. Przekształcenie dawnego numeru	183
3. Oznaczenie Sądu	184
3.1. Właściwość sądu prowadzącego księgi wieczyste	184
3.2. Sposób prezentacji właściwości	184
3.3. Zmiany właściwości	186
3.4. Problemy z ustaleniem właściwości	188
4. Typ księgi wieczystej	189
4.1. „Typ księgi” – zawartość pola	189
4.2. Poszczególne typy ksiąg wieczystych	190
4.3. Zmiana typu księgi	196
4.4. Księgi nietypowe	198
5. Stan w czasie założenia księgi wieczystej	201
5.1. Księga wieczysta dla nieruchomości, dla której nie była prowadzona księga wieczysta	202
5.2. Księga wieczysta dla nieruchomości, dla której prowadzona była księga dawna	205
5.3. Księga wieczysta dla nieruchomości, dla której prowadzony był zbiór dokumentów	210
5.4. Księga wieczysta założona po odłączeniu części lub całości nieruchomości z innej księgi wieczystej	213
5.5. Sytuacje mieszane	214
6. Data założenia księgi wieczystej/chwila migracji księgi wieczystej	216
7. Zamknięcie księgi wieczystej	219
7.1. Zamknięcie księgi wieczystej wobec odłączenia całości nieruchomości	221
7.2. Zamknięcie księgi wieczystej wobec połączenia dwóch lokali	221
7.3. Zamknięcie księgi wieczystej w celu usunięcia „podwójnego hipotekowania”	223
7.4. Zamknięcie księgi wieczystej dla budynku stanowiącego odrębną nieruchomość w rozumieniu przepisów dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy	225
7.5. Zamknięcie księgi wieczystej dla obszaru objętego scaleniem	226
ROZDZIAŁ 5. Wpisy w dziale I-O księgi wieczystej	228
1. Zakres zmian w stosunku do księgi dotychczasowej	228
2. Skutki i znaczenie wpisów w dziale I-O	232
3. Oznaczenie nieruchomości gruntowej	238
3.1. Sposób oznaczenia nieruchomości gruntowej w księdze wieczystej	238
3.2. Poszczególne elementy struktury księgi wieczystej	241

3.2.1. Numer bieżący nieruchomości	241
3.2.2. Położenie nieruchomości	245
3.2.3. Oznaczenia działki ewidencyjnej	247
3.2.4. Sposób korzystania	251
3.2.5. Obszar nieruchomości	254
3.3. Pojęcia oznaczenia nieruchomości i sprostowania oznaczenia nieruchomości	261
3.3.1. Podstawy oznaczenia (sprostowania) nieruchomości	268
3.3.1.1. Sposób oznaczenia nieruchomości przeniesiony z dotychczasowej księgi wieczystej (z migracji)	268
3.3.1.2. Struktura informacji o podstawie oznaczenia	273
3.3.1.3. Dokumenty ewidencji gruntów	274
3.3.1.4. Oznaczenie nieruchomości w księdze wieczystej na podstawie danych katastru	277
3.3.1.5. Wykaz zmian gruntowych	281
3.3.1.6. Dokumenty inne niż dokumenty katastralne (decyzje administracyjne i orzeczenia sądowe)	284
3.3.2. Podstawa oznaczenia przy wywłaszczeniu części nieruchomości	287
3.3.3. Przepis prawa jako podstawa oznaczenia nieruchomości	288
3.3.4. Podstawa oznaczenia części nieruchomości nabytej z mocy prawa	289
3.3.5. Inne dokumenty (mapy do celów prawnych)	290
3.4. Oznaczenie nieruchomości budynkowej (budynku)	294
3.4.1. Budynki podlegające ujawnieniu	296
3.4.2. Sposób ujawnienia położenia budynku	302
3.4.3. Opis budynku w kontekście wyodrębnienia lokali	305
3.4.4. Wielość budynków na jednej nieruchomości	308
3.4.5. Budynek posadowiony na więcej niż jednej nieruchomości	310
3.4.6. Części wspólne pozostałe po wyodrębnieniu lokali	313
3.4.7. Odrębne księgi wieczyste dla budynków	316
3.4.8. Podstawy oznaczenia budynku	321
3.5. Oznaczenie urządzenia	323
3.6. Oznaczenie nieruchomości lokalowej	326
3.6.1. Numer nieruchomości	329
3.6.2. Oznaczenie lokalu	330
3.6.3. Opis lokalu – jako zespołu pomieszczeń	332
3.6.4. Pomieszczenia przynależne	336
3.6.5. Inne części składowe – balkony, tarasy, loggie	337
3.6.6. Miejsca postojowe	339
3.6.7. Położenie	341
3.6.8. Powierzchnia lokalu	341

3.7. Podstawa oznaczenia nieruchomości lokalowej w księdze wieczystej	347
3.7.1. Akt notarialny lub orzeczenie sądu	348
3.7.2. Rzut lokalu	349
3.7.3. Dokumenty katastru	351
3.8. Zgodność danych w dziale I-O z danymi ewidencji gruntów	358
3.9. Migracja wpisów w dziale I-O	360
4. Podstawowe przepisy	369
5. Z orzecznictwa Sądu Najwyższego	370
ROZDZIAŁ 6. Wpisy w dziale I-Sp	372
1. Uwagi ogólne – konstrukcja i zakres dopuszczalnych wpisów (prawo jako część składowa nieruchomości)	372
2. Prawa związane z własnością nieruchomości	378
2.1. Ograniczone prawo rzeczowe związane z własnością innej nieruchomości – służebność gruntowa	378
2.2. Prawa osobiste (roszczenia)	382
2.3. Udziały związane z własnością lokali	384
3. Wpis użytkowania wieczystego i sposób jego dokonania	400
3.1. Ujawnienie użytkowania wieczystego	400
3.2. Użytkowanie wieczyste do ułamkowej części gruntu	404
3.3. Użytkowanie wieczyste jako prawo związane z własnością lokalu	407
3.4. Użytkowanie wieczyste powstałe z mocy prawa	412
3.5. Prawa użytkowania wieczystego powstałe z przekształcenia praw wcześniejszych	414
3.6. Uprawnienia wieczystego użytkownika a legitymacja w postępowaniu wieczystoksięgowym	417
3.7. Struktura wpisu prawa użytkowania wieczystego	418
3.7.1. Okres użytkowania wieczystego	424
3.7.2. Sposób korzystania przez użytkownika wieczystego	429
4. Spółdzielnia mieszkaniowa	439
5. Podstawowe przepisy	444
6. Z orzecznictwa Sądu Najwyższego	445
ROZDZIAŁ 7. Wpisy w dziale II księgi wieczystej	448
1. Konstrukcja działu II	448
1.1. Uwagi ogólne	448
1.2. Ujawnienie następstwa prawnego jako zasada nowego wpisu w dziale II	450
1.3. „Zmiana” wpisu w dziale II	453
2. Zawartość poszczególnych rubryk działu II	454
2.1. Ogólna zawartość działu	454

2.2. Rubryka „Właściciel”	455
2.2.1. Podrubryka „Udział”	455
2.2.1.1. Uwagi ogólne	455
2.2.1.2. Wpis wspólności bezudziałowej	460
2.2.1.3. Wpis wynikający z ustania wspólności bezudziałowej	471
2.2.1.3.1. Ustanie wspólności na przykładzie wspólności małżeńskiej	471
2.2.1.3.2. Zmiany podmiotów w kręgu wspólności na przykładzie współników spółki cywilnej	473
2.2.2. Podrubryka „Skarb Państwa”	475
2.2.3. Podrubryka „Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)”	498
2.2.4. Podrubryka „Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną”	506
2.2.5. Podrubryka „Osoba fizyczna”	509
2.3. Rubryka „Właściciel wyodrębnionego lokalu”	518
2.4. Rubryka „Użytkownik wieczysty” – różnice w stosunku do rubryki „Właściciel”	528
2.5. Rubryka „Uprawniony” – różnice w stosunku do rubryki „Właściciel”	528
3. Pozostałe elementy wpisu	529
3.1. Struktura danych o wniosku, podstawie wpisu i chwili wpisu w dziale II	529
3.2. Akt poświadczenia dziedziczenia jako podstawa wpisu w dziale II	530
3.3. Podstawa wpisów osób prawnych w postaci orzeczenia sądowego sądu rejestrowego lub odpisu właściwego rejestru	535
3.4. Inne nietypowe podstawy wpisów osób prawnych	537
4. Podstawowe przepisy	539
5. Z orzecznictwa Sądu Najwyższego	540
ROZDZIAŁ 8. Wpisy w dziale III księgi wieczystej	542
1. Konstrukcja działu III	542
2. Zawartość działu III	550
3. Wpisy ograniczonych praw rzeczowych	554
3.1. Ograniczone prawa rzeczowe – uwagi ogólne	554
3.2. Ograniczone prawa rzeczowe polegające na korzystaniu z nieruchomości lub jej części – użytkowanie i służebności osobiste	560
3.3. Ograniczone prawo rzeczowe związane z własnością innej nieruchomości	565
3.4. Ograniczone prawo rzeczowe – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	573

4. Prawa osobiste	575
4.1. Pojęcie praw osobistych i roszczeń	575
4.2. Prawa osobiste związane z roszczeniem o przeniesienie własności	578
4.3. Treść wpisu pierwokupu/odkupu	584
4.4. Prawa osobiste do korzystania z nieruchomości lub jej części	587
4.5. Treść wpisu najmu/dzierżawy	590
4.6. Podstawa dokonania wpisu	592
5. Ujawnianie roszczeń	594
5.1. Uwagi wstępne	594
5.2. Rodzaje ujawnianych roszczeń	595
5.3. Roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości	602
5.4. Roszczenia z umowy przedwstępnej	608
5.5. Roszczenia z umowy deweloperskiej	611
5.6. Roszczenia wynikające z uzgodnienia zarządu i prawa do korzystania	618
5.7. Roszczenia wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności	623
6. Ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym	624
6.1. Rygory	625
6.2. Ubezłasnowolnienie	626
6.3. Ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością wynikające z ustawy	628
6.4. Wpis o wszczęciu egzekucji	634
6.5. Wpisy obciążeń w postępowaniu upadłościowym	644
6.5.1. Ogłoszenie upadłości a wpisy w księgach wieczystych	644
6.5.2. Ujawnienie ogłoszenia upadłości	650
6.5.3. Ujawnienie zawarcia układu	653
7. Inne wpisy	657
7.1. Uwagi ogólne	657
7.2. Dział III a prawo użytkowania wieczystego	660
8. Ostrzeżenia	664
8.1. Charakter wpisu ostrzeżenia	664
8.2. Sposób dokonania wpisu ostrzeżenia	667
8.3. Ostrzeżenia w celu zabezpieczenia roszczenia o usunięcie niezgodności	667
8.4. Ostrzeżenie o niezgodności skierowanej przeciwko prawu własności	670
8.5. Ostrzeżenia wpisane na skutek oddalenia lub zwrotu wniosku	672
8.6. Ostrzeżenia o niezgodności wpisane wobec umorzenia postępowania przynaglącego	676
8.7. Ostrzeżenie o dostrzeżonej niezgodności	677
8.8. Ostrzeżenie o prowadzeniu dwóch ksiąg wieczystych dla jednej nieruchomości	681
8.9. Ostrzeżenie o istniejącym sporze	685

9. Zagadnienia różne	686
9.1. Przenoszenie obciążeń	686
9.2. Przenoszenie wpisów w językach obcych	689
10. Podstawowe przepisy	690
11. Z orzecznictwa	693
ROZDZIAŁ 9. Wpisy w dziale IV księgi wieczystej	697
1. Przeznaczenie działu IV w strukturze księgi wieczystej	697
1.1. Uwagi ogólne o pojęciu „hipoteka”	697
1.2. Źródła regulacji – konstrukcji hipoteki	703
1.3. Hipoteka po nowelizacji – najważniejsze różnice	706
1.4. Charakter hipoteki a zaspokojenie wierzyciela	710
2. Konstrukcja działu IV	714
2.1. Zakres dopuszczalnych wpisów w dziale IV	714
2.2. Sposób dokonania wpisu w dziale IV	721
2.3. Elementy składowe wpisu hipoteki – księga dotychczasowa a księga informatyczna	723
2.4. Zmiany struktury wpisu hipoteki w dziale IV w księdze informatycznej	729
3. Poszczególne elementy struktury	737
3.1. Numer hipoteki/roszczenia	737
3.2. Rodzaj/charakter hipoteki	743
3.2.1. Uwagi ogólne	743
3.2.2. Hipoteka w ogólności – „hipoteka umowna”	748
3.2.3. Hipoteka przymusowa	751
3.2.4. Hipoteka ustawowa	761
3.2.5. Hipoteka łączna	762
3.3. Suma hipoteki	764
3.3.1. Sposób ujawniania sumy hipoteki	769
3.3.2. Suma kosztów postępowania zabezpieczonych hipoteką	769
3.4. Waluta sumy hipoteki	775
3.5. Oprocentowanie wierzytelności hipotecznej – pole 4.4.1.5 „odsetki”	779
4. Pola określające przedmiot hipoteki	787
4.1. Hipoteka na ułamkowej części nieruchomości	792
4.2 Hipoteka na wierzytelności hipotecznej	800
5. Stosunek prawny i wierzytelność zabezpieczona hipoteką	806
6. Wielość wierzytelności	816
7. Hipoteka przymusowa zabezpieczająca wierzytelności przyszłe	817
8. Termin zapłaty	823
9. Pierwszeństwo praw wpisanych w dziale IV	824
9.1. Pierwszeństwo wynikające z ustawy	824
9.2. Pierwszeństwo wynikające z zastrzeżenia pierwszeństwa	832

9.3. Ustąpienie pierwszeństwa	837
9.4. Charakter opróżnionego miejsca hipotecznego	838
9.5. Hipoteka wpisana po przeniesieniu na opróżnione miejsce hipoteczne	844
9.6. Wpis roszczenia o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne	848
10. Współobciążenie – pole „księga współobciążona”	858
10.1. Pojęcie współobciążenia	858
10.2. Sposób ujawnienia współobciążenia – pole 4.4.1.12 „księga współobciążona”	869
11. Pozostałe informacje we wpisie – pole „inne informacje”	875
12. Ujawnienie wierzyciela hipotecznego	878
12.1. Sposób ujawnienia wierzyciela hipotecznego	878
12.2. Ujawnienie administratora	882
13. Zmiana hipoteki	886
13.1. Pojęcie zmiany wpisu hipoteki w dziale IV	886
13.2. Sposób prezentacji zmiany – zawartość pola 4.4.1.15 „rodzaj zmiany”	890
13.3. Poszczególne rodzaje zmian	894
13.3.1. Zmiana wierzyciela	894
13.3.2. Zmiana sumy i waluty hipoteki	900
13.3.3. Zastąpienie zabezpieczonej wierzytelności	902
13.3.4. Podział hipoteki	904
14. Wykreślenie hipoteki	908
14.1. Charakter wykreślenia	908
14.2. Sposób wykreślenia hipoteki	909
14.3. Wykreślanie hipotek wygasłych z mocy prawa	915
14.4. Częściowe wykreślenie hipoteki	918
15. Podstawy wpisu hipotek	925
15.1. Podstawa wpisu hipoteki umownej	925
15.1.1. Umowa o ustanowienie hipoteki/oświadczenie o ustanowieniu prawa	925
15.1.2. Dokument „bankowy”	928
15.1.3. Oświadczenie w formie aktu notarialnego	933
15.1.4. Zgoda na wpis jako podstawa wpisu	936
15.1.5. Inne podstawy ustanowienia hipoteki umownej	937
15.2. Podstawy wpisu hipoteki przymusowej	940
15.2.1. Hipoteka na podstawie tytułu wykonawczego	940
15.2.2. Hipoteka na podstawie decyzji administracyjnej	942
15.2.3. Hipoteka na podstawie administracyjnego tytułu wykonawczego	944
15.2.4. Hipoteka przymusowa na podstawie nieprawomocnego orzeczenia sądu i innych orzeczeń	947

16. Pozostałe zagadnienia	949
16.1. Wpisy w polu „Komentarz do migracji”	949
16.2. Hipoteka przeniesiona z księgi dawnej do współobciążenia	952
17. Podstawowe przepisy	954
18. Z orzecznictwa	955
Załączniki	957
1. Struktura księgi prowadzonej w systemie informatycznym – przedstawienie graficzne	958
Oznaczenie księgi wieczystej	958
Dział I-O „Oznaczenie nieruchomości”	959
Dział I-O „Oznaczenie nieruchomości – gruntowej (przykładowo ujawniony budynek i urządzenie)”	960
Dział II	961
2. Struktura – Oznaczenie księgi wieczystej	963
3. Struktura – Dział I-O „Oznaczenie nieruchomości”	964
4. Struktura – Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	969
5. Struktura – Dział II „Własność”	972
6. Struktura – Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	979
7. Struktura – Dział IV „Hipoteka”	984
8. Słownik rodzajów żądań składających się na wnioski rejestrowane w dzienniku Dz.Kw.	989
9. Zależności pomiędzy danymi ewidencji gruntów i budynków w standardzie SWDE a danymi ujawnianymi w odpowiednich polach księgi wieczystej	993
Bibliografia	996
Skorowidz	1010