

Spis treści

Spis skrótów	9
Wprowadzenie	11
Rozdział I. Ogólne zasady prowadzenia i odczytywania ksiąg wieczystych	13
1. Przyczyny prowadzenia ksiąg wieczystych	13
1.1. Cel publikacji	13
1.2. Księgi wieczyste	13
1.3. Zbiory dokumentów	17
2. Podstawowe akty prawne z zakresu prowadzenia ksiąg wieczystych. Ich miejsce w systemie prawa	18
3. Przedmiot wpisów do księgi wieczystej. Pierwszeństwo praw i roszczeń oraz jego praktyczne znaczenie	20
3.1. Rodzaje praw i roszczeń wpisywanych do księgi wieczystej	20
3.1.1. Prawo własności	22
3.1.2. Prawo użytkowania wieczystego	23
3.1.3. Ograniczone prawa rzeczowe	25
3.2. Prawa i roszczenia osobiste	26
3.3. Pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych oraz praw i roszczeń osobistych	28
3.4. Wzmianki i adnotacje	31
4. Pojęcie księgi wieczystej oraz jej akt	32
5. Cechy charakterystyczne księgi wieczystej	34
5.1. Księga wieczysta jako dokument	34
5.2. Cechy księgi wieczystej	37
5.3. Realność systemu ksiąg wieczystych	38
5.4. Pewność i aktualność praw wpisanych	38
5.4.1. Domniemania	38
5.4.2. Zawiadomienia o zmianie prawa własności	39
5.4.3. Jawność	40
6. Budowa księgi wieczystej	42
6.1. Strona pierwsza księgi wieczystej	42
6.2. Księga wieczysta dla nieruchomości i jej dział	43
6.3. Księga wieczysta dla spółdzielczego prawa do lokalu	44
6.4. Księga wieczysta dla nieruchomości gruntowej dział I-O	44
6.5. Księga wieczysta prowadzona dla odrębnej własności lokalu dział I-O	45
6.6. Księga wieczysta dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste dział I-O	46
6.7. Księga wieczysta dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dział I-O	46
6.8. Budowa działu pierwszego zawierającego spis praw związanych z nieruchomością dział I-Sp	48
6.9. Budowa działu pierwszego zawierającego spis praw związanych z odrębną własnością lokalu dział I-Sp	49
6.10. Budowa działu pierwszego zawierającego spis praw związanych z prawem użytkowania wieczystego dział I-Sp	49
6.11. Dział II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej oraz odrębnej własności lokalu	49
6.12. Dział II księgi wieczystej prowadzonej dla prawa użytkowania wieczystego	50
6.13. Dział II księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	51
6.14. Dział III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, odrębnej własności lokalu, prawa użytkowania wieczystego oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	51
6.15. Dział IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, odrębnej własności lokalu, prawa użytkowania wieczystego oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	53
6.16. Podział ksiąg na część stanowiącą opis i na część ustalającą stan prawny	56
7. Technika dokonywania wpisów, poprawek, sprostowań i wykreśleń w księdze	56
7.1. Czynności wieczystoksięgowe	56
7.2. Adnotacja	57
7.3. Wzmianki o wniosku i inne wzmianki	57
7.4. Istotne elementy wpisu	59
7.5. Redagowanie treści księgi wieczystej	60
7.5.1. Technika wpisów i wykreśleń	60

7.5.2. Charakter wpisu i wykreślenia	62
7.5.3. Sprostowanie wpisu lub wykreślenia	63
8. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.....	65
8.1. Księga wieczysta jako dokument urzędowy	65
8.2. Przesłanki rękojmiami oraz jej zastosowanie	70
8.3. Wyłączenie działania rękojmiami	75
9. Konstytutywny i deklaratoryjny charakter wpisów i wykreśleń	76
9.1. Wpisy i wykreślenia deklaratywne	76
9.2. Wpisy i wykreślenia konstytutywne (prawotwórcze)	77
10. Wpis ostrzeżenia	80
11. Wnioskodawcy i uczestnicy postępowania. Zakładanie ksiąg wieczystych	82
11.1. Strony	84
11.2. Zakładanie ksiąg wieczystych	87
11.3. Obowiązki po założeniu księgi wieczystej	87
11.3.1. Adresy	88
11.3.2. Zawiadamianie sądu wieczystoksięgowego o zmianie prawa własności	89
12. Przechowywanie akt i ksiąg wieczystych. Osoby mające prawo przeglądać księgi wieczyste, akta księgi wieczystej oraz żądać odpisów z ksiąg wieczystych	89
12.1. Obowiązki sądu wieczystoksięgowego	89
12.2. Przechowywanie czynnych i zamkniętych ksiąg wieczystych	89
12.3. Przeglądanie ksiąg wieczystych i ich akt	89
12.4. Wydawanie odpisów ksiąg wieczystych oraz odpisów dokumentów złożonych do ich akt	90
13. Sędziowie i referendarze	94
14. Sądy prowadzące księgi wieczyste	95
14.1. Sądy I instancji	95
14.2. Sądy II instancji	97
14.3. Sąd Najwyższy	97
Rozdział II. Przykłady pierwszych stron poszczególnych rodzajów ksiąg wieczystych	99
1. Wzór pierwszej strony księgi wieczystej	99
2. Wzór pierwszej strony księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej	100
3. Wzór pierwszej strony księgi wieczystej prowadzonej dla prawa użytkowania wieczystego	102
4. Wzór pierwszej strony księgi wieczystej prowadzonej dla prawa użytkowania wieczystego, które uległo przekształceniu w prawo własności	103
5. Wzór pierwszej strony księgi wieczystej prowadzonej dla odrębnej własności lokalu	105
6. Wzór pierwszej strony księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej	107
7. Pierwsza strona księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	110
8. Wzór zamkniętej księgi wieczystej	113
9. Wzór pierwszej strony księgi wieczystej zamkniętej	115
Rozdział III. Przykłady wpisów w dziale I-O księgi wieczystej	116
1. Wyłączenie części nieruchomości rolnej i połączenie jej z inną nieruchomością	116
2. Odłączenie części nieruchomości z innej księgi wieczystej i założenie nowej księgi wieczystej	118
3. Podział nieruchomości (rolnej) w tej samej księdze wieczystej	119
4. Odłączanie części nieruchomości oraz ujawnienie zmian dokonanych w ewidencji gruntów	123
5. Dwa różne wpisy użytkowania wieczystego w jednej księdze wieczystej	126
6. Utworzenie nieruchomości z dwóch innych położonych w różnych miejscowościach i gminach	129
Rozdział IV. Przykłady wpisów w dziale I-Sp	131
1. Dwie księgi wieczyste obrazujące wpis w dziale I-Sp (uprawnienie) oraz odpowiadający mu wpis w dziale III (obowiązek)	131
2. Dwie księgi wieczyste prezentujące wpis z urzędu w dziale I-Sp (uprawnienia) oraz odpowiadający mu wpis w dziale III (obowiązku) w innej księdze	136
3. Wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla odrębnej własności lokalu (tzw. lokalowej)	139
4. Wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	140
5. Wpis dotyczący prawa użytkowania wieczystego	141

Rozdział V. Przykłady wpisów w dziale II	143
1. Wpis z mocy prawa w dziale II	143
2. Wpis z mocy prawa w dziale II	146
3. Dziedziczenie Skarbu Państwa oraz zmiana jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa	148
4. Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego oraz jego przekształcenie w prawo własności	152
5. Wpis współwłaścicieli w częściach ułamkowych oraz przekształcenie tej współwłasności we współwłasność łączną na skutek zawarcia umowy spółki cywilnej	156
6. Wpis współników spółki cywilnej i jawnej oraz zmiana składu ich współników	158
7. Wpis współwłasności łącznej oraz przeniesienie prawa własności na rzecz spółki handlowej	162
8. Wpis prawa własności, jego wykreślenie czerwoną linią oraz przywrócenie poprzedniego wpisu przez podkreślenie go drugą zieloną linią	165
9. Wpis wzmianki o upadłości	166
10. Niezgodność działu II treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym	168
11. Wpis prawa własności oraz zarządu	171
Rozdział VI. Przykłady wpisów w dziale III	175
1. Wpis do działu III o wszczęciu egzekucji	175
2. Wpis do działu III (tzw. wzmianki) o wszczęciu pierwszej egzekucji oraz następnych wzmianek	180
3. Wpis do działu III ograniczonego prawa rzeczowego - prawa użytkowania	183
4. Wykreślenie z działu III ograniczonego prawa rzeczowego - prawa użytkowania na podstawie upływu czasu i przepisu prawa	186
5. Podział nieruchomości powodujący powstanie tzw. obciążenia łącznego	188
6. Wpis obciążenia łącznego powstałego po założeniu księgi wieczystej i dokonaniu w niej wpisu w dziale II	192
7. Wpis prawa odkupu	193
8. Wpis prawa pierwokupu	195
9. Wpis dożywotniej nieodpłatnej służebności osobistej oraz częściowe jej wykreślenie	197
10. Wpis prawa najmu	198
11. Wpis ostrzeżenia na skutek zawiadomienia organu władzy publicznej-art. 36 ust. 1 u.k.w.h	201
12. Ostrzeżenie wpisane w dziale III z urzędu po zauważeniu przez sąd faktu prowadzenia dwóch ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości	204
13. Wpis i częściowe wykreślenie prawa dożywocia	206
14. Wpis (wzmianki) o upadłości właściciela nieruchomości	208
15. Wpis otwarcia postępowania układowego	210
16. Ujawnienie prawa do renty uzyskanego z przekształcenia służebności jako ograniczonego prawa rzeczowego	211
Rozdział VII. Przykłady wpisów w dziale IV	215
1. Wpisy hipotek umownych zwykłych oraz zamieszczenie adnotacji	215
2. Wpisy hipotek umownych - zwykłej na zabezpieczenie kapitału oraz kaucyjnej na zabezpieczenie odsetek i innych należności ubocznych	217
3. Odłączenie części nieruchomości z innej księgi wieczystej, założenie nowej księgi wieczystej oraz wpisy z urzędu hipotek łącznych - umownej zwykłej, umownej łącznej oraz przymusowej zwykłej	220
4. Wpis hipoteki umownej kaucyjnej zabezpieczającej wierzytelność istniejącą	224
5. Podwyższenie kwoty hipoteki umownej kaucyjnej	226
6. Wpis hipoteki umownej kaucyjnej zabezpieczającej wierzytelności przyszłe	230
7. Wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej oraz jej zmiana na hipotekę przymusową zwykłą	232
8. Wpis i wykreślenie hipoteki przymusowej kaucyjnej wpisanej na podstawie zarządzenia tymczasowego	235
9. Wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej i jej przekształcenie na hipotekę przymusową zwykłą na podstawie dokumentów administracyjnych	239
10. Hipoteka łączna umowna zwykła oraz w przypadku ksiąg wieczystych prowadzonych przez dwa sądy rejonowe	241
11. Wpis hipoteki łącznej do ksiąg wieczystych prowadzonych przez ten sam sąd wieczystoksięgowy	244
12. Wykreślenie hipoteki przymusowej kaucyjnej wpisanej na podstawie decyzji administracyjnej po jej uchyleniu	246
13. Wpisy hipotek umownych z błędnym oznaczeniem waluty, z błędnym oznaczeniem odsetek umownych oraz z wpisem zastrzeżonego pierwszeństwa	249
14. Wpis hipoteki zwykłej i kaucyjnej w walucie obcej	252
15. Zmiana wpisu hipoteki w walucie obcej na hipotekę wyrażoną w innej walucie	253
16. Orzeczenie sędziego na skutek rozpatrzenia skargi na wpis referendarza	256

17. Zmiana wykreślenia wpisu na skutek rozpatrzenia skargi na orzeczenie referendarza oraz podkreślenie zieloną linią	258
18. Wykreślenie hipotek z mocy prawa na podstawie czynności dokonanych w postępowaniu upadłościowym - umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości	260
19. Bezcieżarowe odłączenie części nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste wraz z odrębną własnością budynków na skutek sprzedaży w postępowaniu upadłościowym	263
20. Wpis hipoteki na udziale w prawie własności	272
21. Wadliwy wpis hipoteki kaucyjnej a ustalanie jej rzeczywistego rodzaju	273
22. Obciążenie na rzecz banku hipoteką zwykłą umowną nieruchomości stanowiącej własność osoby trzeciej	275
23. Wpis hipoteki kaucyjnej bez ważnej podstawy prawnej; rygor poddania się egzekucji a oddalenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu	279
Rozdział VIII. Ostatnia strona księgi wieczystej	284
Rozdział IX. Szczególne postacie ksiąg wieczystych.....	285
1. Księgi wieczyste prowadzone dla lokali stanowiących nieruchomości	285
1.1. Księga gruntowa prowadzona dla nieruchomości wspólnej, z której wyodrębniono lokale stanowiące odrębne nieruchomości	285
1.2. Księga wieczysta prowadzona dla wyodrębnionego lokalu	287
2. Podział lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość na dwa odrębne lokale	294
2.1. Księga wieczysta k.w. nr 26 000 (zamknięta na skutek podziału lokalu)	294
2.2. Księga wieczysta k.w. nr 27 000 (powstała po zamknięciu księgi lokalowej nr 26 000)	298
2.3. Księga wieczysta k.w. nr 27 001 (powstała po zamknięciu księgi lokalowej nr 26 000)	302
3. Podział lokalu stanowiącego odrębną własność, jego powiększenie oraz zmniejszenie lokalu sąsiedniego	307
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	311
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wpisane na podstawie umowy ze spółdzielnią mieszkaniową	315
6. Dział spadku a spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz wpis hipotek	317
7. Podział majątku wspólnego byłych małżonków a spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz wpis hipotek	323
8. Wpisy i wykreślenie w dziale I, II oraz III. Przekształcenia własnościowe a uzgodnienie treści księgi Wieczyste jz rzeczywistym stanem prawnym w drodze ugody sądowej	326
Rozdział X. Najważniejsze akty prawne stosowane w postępowaniu wieczystoksięgowym	331
1. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity z 2001 r. Dz.U. Nr 124, póź. 1361 ze zm.)	331
2. Ustawa dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 1964 r. Nr 43, póź. 296 ze zm.) ...	351
3. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg Wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. z 2001 r. Nr 102, póź. 1122 ze zm.).....	354
4. Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2005 r. Nr 167, póź. 1398)....	376
5. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 czerwca 2002 r. w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz.U. z 2002 r. Nr 95, póź. 843 ze zm.)	377