Opracowano na podstawie: t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 1066.

Dz. U. 1982 Nr 19 poz. 147

U S T A W A

z dnia 6 lipca 1982 r.

o księgach wieczystych i hipotece

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.

3. Księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

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

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.

Art. 4. Przeciwko 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 (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych).

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.

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

1) prawom obciążającym nieruchomość z mocy ustawy, niezależnie od wpisu;
2) prawu dożywocia;
3) służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji rządowej albo jednostki samorządu terytorialnego;
4) służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia;
5) służebnościom przesyłu.

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

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.

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 lub postanowienie

o udzieleniu zabezpieczenia. Do udzielenia zabezpieczenia nie jest potrzebne wykazanie, że powód ma interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

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

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.

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.

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, miałoby 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;

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;
6) prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o timeshare (Dz. U. poz. 1370).

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, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia.

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.

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 przypadku wpisu roszczenia nabywcy, do którego nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 880), o:

1) wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo
2) zabudowanie nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinnym i przeniesienie na nabywcę własności tej nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, albo
3) przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, albo
4) ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę, albo
5) przeniesienie własności lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę, albo
6) wybudowanie budynku i przeniesienie własności lokalu użytkowego, albo
7) przeniesienie własności lokalu użytkowego, albo
8) wybudowanie budynku i przeniesienie ułamkowej części własności lokalu użytkowego, albo
9) przeniesienie ułamkowej części własności lokalu użytkowego

– oraz roszczenia przyszłego, bieg terminu do wykreślenia takich roszczeń liczy się od dnia, w którym stały się one wymagalne.

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.

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.

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.

Art. 23a. 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.

$1^{[1]}$. Dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste oraz dla znajdującego się na tym gruncie budynku lub innego urządzenia, które stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności, prowadzi się wspólną księgę wieczystą.

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. (uchylony)

Art. 24[1]**.** 1. Do ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o księgach wieczystych dla nieruchomości.

2. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności nieruchomości, księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu obciąża nieruchomość.

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.

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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 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 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
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.

4. Wpis dotyczący osoby fizycznej uprawnionej według treści prawa lub roszczenia, lub osoby fizycznej, której roszczenie zostało zabezpieczone przez wpis ostrzeżenia, obejmuje jej imię (imiona) i nazwisko (nazwiska), numer PESEL, chyba że odrębne przepisy nie przewidują nadawania tego numeru, oraz imię ojca i imię matki.

Art. 25[1]. 1. Księgi wieczyste są zakładane i prowadzone w systemie teleinformatycznym.

2. Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia, sposób zakładania oraz prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, uwzględniając strukturę księgi wieczystej określoną w art. 25.

Art. 26. 1. Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości[1)].

2. 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[1)].

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

<4. Do danych ujawnianych w księdze wieczystej nie stosuje się przepisów art. 48a ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2026 r. poz. 851).>

Dodany ust. 4w art. 26 wejdzie w życie z dn. 17.06.2027 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 1792).

Art. 27. 1. W razie niezgodności danych katastru nieruchomości[1)] z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje – na wniosek właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika – sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości[1)].

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

[1)] Do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości, przez użyte w niniejszej ustawie pojęcie „kataster nieruchomości” rozumie się tę ewidencję na podstawie art. 25 ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz. U. poz. 363 oraz z 2015 r. poz. 218), która weszła w życie z dniem 1 lipca 2003 r.

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[1)] zapewni nieodpłatnie sądom prowadzącym księgi wieczyste, w celu sprawdzenia oznaczenia nieruchomości, bezpośredni dostęp do bazy danych katastru nieruchomości[1)] poprzez zintegrowany system informacji o nieruchomościach.

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.

Art. 30. (uchylony)

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

2. 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.

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.

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 ustępstwa pierwszeństwa.

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.

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.

Art. 36. 1. Sądy, organy administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego, a także notariusze sporządzający akty poświadczenia dziedziczenia, jeżeli nie złożyli wniosku, o którym mowa w art. 95j § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2026 r. poz. 614), w dniu sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia, zawiadamiają sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której jest założona 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 opieszałemu 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.

Art. 36[1]. 1. Akta ksiąg wieczystych przechowuje się w sądzie.

2. Akta księgi wieczystej może przeglądać, w obecności pracownika sądu, osoba mająca interes prawny oraz notariusz.

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

4. Odpisy dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych wydaje się na żądanie osób mających interes prawny lub na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej albo jednostki samorządu terytorialnego.

5. Odpisy dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych wydaje się także na żądanie:

1) Bankowego Funduszu Gwarancyjnego w zakresie ustawowo realizowanych zadań;
2) Spółki Celowej, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1747 oraz z 2025 r. poz. 1531), w zakresie realizacji zadań wymienionych w art. 17 tej ustawy;
3) PKP Polskich Linii Kolejowych Spółki Akcyjnej w celu wykonywania zadań związanych z realizacją Inwestycji oraz Inwestycji Towarzyszącej, o których mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;
4) Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad w zakresie ustawowo realizowanych zadań.

Art. 36[2]. (uchylony)

Art. 36[3]. 1. Minister Sprawiedliwości utrzymuje centralną bazę danych ksiąg wieczystych stanowiącą ogólnokrajowy zbiór ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie teleinformatycznym.

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

Art. 36[4]. 1. Informacji z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych udziela Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych, zwana dalej „Centralną Informacją”, z ekspozyturami przy wydziałach sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste.

2. Centralna Informacja wydaje na wniosek odpisy ksiąg wieczystych, wyciągi z ksiąg wieczystych oraz zaświadczenia o zamknięciu ksiąg wieczystych.

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

4. W przypadku złożenia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku o wydanie dokumentów, o których mowa w ust. 2, Centralna Informacja umożliwia pobranie tych dokumentów w postaci dokumentów elektronicznych pozwalających na samodzielne sporządzenie wydruków za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Pobrane dokumenty elektroniczne oraz ich wydruki mają moc dokumentów wydawanych przez sąd, jeżeli posiadają cechy umożliwiające ich weryfikację z danymi zawartymi w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych.

5. Centralna Informacja umożliwia, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, przeglądanie ksiąg wieczystych.

6. Każdy, kto zna numer księgi wieczystej, może bezpłatnie przeglądać księgę wieczystą za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.

7. Wydruki treści wyświetlonych w trybie przeglądania księgi wieczystej nie posiadają mocy dokumentów wydawanych przez sąd.

8. Jeżeli jest to niezbędne do realizacji zadań ustawowych, o zgodę do Ministra Sprawiedliwości na wielokrotne, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych mogą wystąpić:

1) sądy;
2) prokuratura;
2a) minister właściwy do spraw wewnętrznych;
3) (uchylony)
4) organy celne;
5) administracyjne organy egzekucyjne;
6) organy podatkowe;
7) komornicy sądowi;
7a) Inspektor Nadzoru Wewnętrznego;
8) Policja;
9) Najwyższa Izba Kontroli;
10) Straż Graniczna;
11) Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego;
12) Agencja Wywiadu;
13) Centralne Biuro Antykorupcyjne;

14) Służba Kontrwywiadu Wojskowego;

15) Służba Wywiadu Wojskowego;

16) Zakład Ubezpieczeń Społecznych;

17) Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej;

18) notariusze;

19) Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa;

20) Generalny Inspektor Informacji Finansowej;

21) Żandarmeria Wojskowa;

22) Komisja do spraw reprywatyzacji nieruchomości warszawskich;

23) organy Krajowej Administracji Skarbowej;

24) Krajowy Zasób Nieruchomości;

[25) Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny w zakresie związanym z realizacją zadań określonych w rozdziale 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym;]

<25) Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny w celach, o których mowa w art. 51 ust. 4 pkt 2 i art. 56d ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym;>

Nowe brzmienie pkt 25 w ust. 8 w art. 36^4 wejdzie w życie z dn. 2.04.2027 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 1669).

25a) Spółka Celowa, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie realizacji zadań wymienionych w art. 17 tej ustawy;

25b) PKP Polskie Linie Kolejowe Spółka Akcyjna w celu wykonywania zadań związanych z realizacją Inwestycji oraz Inwestycji Towarzyszącej, o których mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;

25c) Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad;

25d) minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;

25e) organy, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2025 r. poz. 6) i art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania

wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2024 r. poz. 900), oraz organy wyższego stopnia w sprawach, o których mowa w tych ustawach;

26) minister właściwy do spraw informatyzacji;

26a) Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej;

27) Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego;

28) Szef Krajowego Centrum Informacji Kryminalnych.

9. O zgodę, o której mowa w ust. 8, może wystąpić także podmiot uprawniony do występowania w imieniu grupy podmiotów, o których mowa w ust. 8 pkt 1–8, 10 i 18.

10. Minister Sprawiedliwości odmawia zgody na wielokrotne, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych, w drodze decyzji, jeżeli:

1) podmiot występujący o zgodę nie jest podmiotem wymienionym w ust. 8;

2) nie wykazano, że wielokrotne, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych jest niezbędne do realizacji zadań ustawowych;

3) nie istnieją warunki techniczne po stronie Centralnej Informacji.

11. Minister Sprawiedliwości cofa, w drodze decyzji, zgodę na wielokrotne, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych, jeżeli wystąpiły przesłanki, o których mowa w ust. 10 pkt 1 i 3.

12. Centralna Informacja, po otrzymaniu zgody, o której mowa w ust. 8, przez podmiot wymieniony w tym przepisie i na jego wniosek, umożliwia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wyszukanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych.

13. Minister Sprawiedliwości wyraża zgodę, w drodze decyzji, na wielokrotne, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych, bez konieczności każdorazowego składania wniosku do Centralnej Informacji o wyszukanie ksiąg wieczystych przez podmiot wymieniony w ust. 8, jeżeli:

1) posiada on urządzenia lub systemy teleinformatyczne umożliwiające identyfikację osoby uzyskującej dane z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych, zakresu danych oraz daty ich uzyskania;

2) posiada on zabezpieczenia techniczne i organizacyjne chroniące przed wykorzystaniem uzyskanych danych niezgodnie z celem;

3) jest to uzasadnione specyfiką i zakresem realizowanych zadań ustawowych;

4) po stronie Centralnej Informacji istnieją odpowiednie warunki techniczne.

14. Minister Sprawiedliwości odmawia, w drodze decyzji, zgody na wielokrotne, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych, bez konieczności każdorazowego składania wniosku, jeżeli nie zostały spełnione przesłanki, o których mowa w ust. 13.

15. Minister Sprawiedliwości cofa, w drodze decyzji, zgodę na wielokrotne, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych, bez konieczności każdorazowego składania wniosku, jeżeli przestały istnieć przesłanki, o których mowa w ust. 13.

16. Centralna Informacja umożliwia organom prowadzącym kataster nieruchomości[1)], dla nieruchomości z określonej miejscowości, gminy lub powiatu, w celu weryfikacji zgodności danych ewidencji gruntów i budynków z danymi zawartymi w księgach wieczystych bezpłatne pozyskiwanie, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, danych zawartych w dziale pierwszym i drugim ksiąg wieczystych, bez prawa udostępniania osobom trzecim.

17. Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia:

1) sposób funkcjonowania Centralnej Informacji oraz jej strukturę organizacyjną,
2) tryb składania wniosków i rodzaje dokumentów wydawanych przez Centralną Informację,
3) wzory wniosków składanych do Centralnej Informacji, w tym zakres danych we wniosku składanym za pośrednictwem systemu teleinformatycznego,
4) tryb postępowania z wnioskami i sposób pobierania od nich opłaty,
5) tryb przeglądania księgi wieczystej,
6) cechy dokumentów elektronicznych oraz wydruków tych dokumentów, mających moc dokumentów wydawanych przez sąd, oraz sposób i tryb ich weryfikacji z danymi zawartymi w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych,
7) warunki techniczne i organizacyjne wykonania decyzji, o której mowa w ust. 13,
8) tryb, sposób i kryteria wyszukiwania ksiąg wieczystych

– uwzględniając zasadę jawności ksiąg wieczystych i powszechność dostępu do nich, szybkość postępowania, zakres danych zawartych we wniosku, konieczność zapewnienia możliwości i sprawności weryfikacji pobranego dokumentu elektronicznego oraz samodzielnie wydrukowanego dokumentu z danymi zawartymi w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych oraz konieczność zapewnienia ochrony

centralnej bazy danych ksiąg wieczystych przed nieuprawnionym dostępem osób trzecich, a także treść i strukturę księgi wieczystej.

Art. 36[5]. 1. Centralna Informacja pobiera opłaty od wniosków o wydanie odpisu księgi wieczystej, wyciągu z księgi wieczystej, zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej oraz od wniosku o wyszukanie ksiąg wieczystych.

2. Minister Sprawiedliwości, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych, określi, w drodze rozporządzenia, wysokość opłat, o których mowa w ust. 1, uwzględniając potrzebę pokrycia kosztów administracyjnych oraz zróżnicowania opłat od wniosków o uzyskanie poszczególnych dokumentów w zależności od sposobu złożenia wniosku, sposobu doręczenia dokumentów oraz postaci wydawanego dokumentu, a także konieczność realizacji ustawowych zadań przez podmiot wnioskujący o wyszukanie ksiąg wieczystych.

3. Nie pobiera się opłat od wniosków o wydanie odpisu księgi wieczystej, wyciągu z księgi wieczystej, zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej oraz wniosku o wyszukanie ksiąg wieczystych złożonego przez podmioty, o których mowa w art. 36[4] ust. 8 pkt 1–6, 7a, 8–17, 19, 22, 24 i 28, lub organ administracji rządowej.

Art. 37–57. (uchylone)

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

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

– uwzględniając zasady sprawności, racjonalności i szybkiego działania sądu oraz zasadę jawności ksiąg wieczystych.

Art. 58[1]. (uchylony)

Art. 58[2]. (uchylony)

Rozdział 3

(uchylony)

DZIAŁ II

Hipoteka

Rozdział 1

Hipoteka w ogólności

Oddział 1

Przepisy ogólne

Art. 65. 1. W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość 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. Przedmiotem hipoteki może być także:

1) użytkowanie wieczyste wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego;
2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
3) wierzytelność zabezpieczona hipoteką.

3. Hipoteką może być obciążona część ułamkowa nieruchomości, jeżeli stanowi udział współwłaściciela, oraz przysługujący współuprawnionemu udział we wspólności praw wymienionych w ust. 2 pkt 1 i 2.

4. Do hipotek określonych w ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio przepisy o hipotece na nieruchomości.

Art. 66. (uchylony)

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

Art. 68. 1. Hipoteka zabezpiecza wierzytelność pieniężną, w tym również wierzytelność przyszłą.

2. Hipoteka zabezpiecza wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej. Jeżeli zabezpieczenie hipoteczne jest nadmierne, właściciel obciążonej nieruchomości może żądać zmniejszenia sumy hipoteki.

2a. (uchylony)

3. Sumę hipoteki wyraża się w tej samej walucie co zabezpieczona wierzytelność, jeżeli strony w umowie ustanawiającej hipotekę nie postanowiły inaczej.

Art. 68[1]. 1. Hipoteka umowna może także zabezpieczać kilka wierzytelności z różnych stosunków prawnych przysługujących temu samemu wierzycielowi.

2. W umowie ustanawiającej hipotekę należy określić stosunki prawne oraz wynikające z nich wierzytelności objęte zabezpieczeniem.

3. Wierzyciel hipoteczny może podzielić hipotekę. Oświadczenie o podziale hipoteki należy złożyć właścicielowi nieruchomości. Podział hipoteki staje się skuteczny z chwilą wpisu w księdze wieczystej.

Art. 68[2]. 1. W celu zabezpieczenia hipoteką kilku wierzytelności przysługujących różnym podmiotom, a służącym sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia, wierzyciele powołują administratora hipoteki. Administratorem może być jeden z wierzycieli albo osoba trzecia.

2. Umowa powołująca administratora hipoteki powinna zostać zawarta na piśmie pod rygorem nieważności.

3. Administrator hipoteki zawiera umowę o ustanowienie hipoteki oraz wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek wierzycieli, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem. W umowie ustanawiającej hipotekę należy określić zakres zabezpieczenia poszczególnych wierzytelności oraz przedsięwzięcie, którego sfinansowaniu służą.

4. Do ustanowienia hipoteki na rzecz administratora hipoteki nie stosuje się art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2026 r. poz. 38, 176, 331, 340, 644 i 846).

5. W księdze wieczystej jako wierzyciela hipotecznego wpisuje się administratora hipoteki. Na wniosek wierzycieli, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem, sąd dokonuje zmiany wpisu administratora hipoteki.

5[1]. W przypadku gdy administratorem hipoteki jest osoba fizyczna, w księdze wieczystej wpisuje się jej imię (imiona) i nazwisko (nazwiska), numer PESEL, chyba że odrębne przepisy nie przewidują nadawania tego numeru, oraz imię ojca i imię matki.

6. W razie wygaśnięcia umowy powołującej administratora hipoteki i niepowołania nowego administratora każdy z wierzycieli, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem, może żądać podziału hipoteki. Przepisy o zniesieniu współwłasności stosuje się odpowiednio.

7. Przepis ust. 6 stosuje się również w braku zgody wszystkich wierzycieli na zmianę administratora hipoteki.

Art. 68[3]. Można zastąpić zabezpieczoną wierzytelność inną wierzytelnością tego samego wierzyciela. Do zmiany zabezpieczonej wierzytelności stosuje się przepisy o zmianie treści hipoteki. Zgoda osób, którym przysługują prawa z pierwszeństwem równym lub niższym, nie jest potrzebna.

Art. 68[4]. 1. Na zmianę waluty zabezpieczonej wierzytelności oraz inne zmiany zabezpieczonej wierzytelności w drodze czynności prawnej zwiększające zakres zaspokojenia z nieruchomości obciążonej wymagana jest zgoda właściciela nieruchomości, jeżeli nie jest on dłużnikiem osobistym. Oświadczenie właściciela nieruchomości powinno być złożone którejkolwiek ze stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Zmiany zabezpieczonej wierzytelności, o których mowa w ust. 1, są bezskuteczne w stosunku do właściciela nieruchomości, dopóki nie wyraził na nie zgody.

Art. 69. Hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

Art. 70. (uchylony)

Art. 71. (uchylony)

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

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.

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

Art. 75. Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, chyba że z nieruchomości dłużnika jest prowadzona egzekucja przez administracyjny organ egzekucyjny.

Art. 76. 1. W razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Hipoteka na części ułamkowej nieruchomości obciąża w tym samym zakresie części ułamkowe wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział.[2)]

1[1]. Hipoteka na części ułamkowej nieruchomości obciąża nieruchomość otrzymaną w wyniku zniesienia współwłasności przez współwłaściciela, którego udział był obciążony tą hipoteką.

1[2]. Jeżeli współwłaścicielowi nieruchomości, którego udział był obciążony hipoteką, przysługuje spłata, na wierzytelności z tego tytułu jego wierzycielowi hipotecznemu przysługuje ustawowe prawo zastawu. O pierwszeństwie ustawowego prawa zastawu na wierzytelności o spłatę rozstrzyga pierwszeństwo hipotek obciążających udział współwłaściciela.

1[3]. Jeżeli w wyniku podziału współwłaścicielowi nieruchomości, którego udział był obciążony hipoteką przypada nieruchomość z dopłatą, ust. 1[2] stosuje się odpowiednio.

1[4]. Postanowienie umowy albo ugody sądowej znoszącej współwłasność, na mocy którego współwłaściciel nieruchomości, którego udział był obciążony hipoteką, nie otrzymuje spłaty lub dopłaty, jest nieważne.

2. Wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka łączna, może według swego uznania żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna,

[2)] Zdanie drugie utraciło moc z dniem 19 lipca 2012 r. na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2012 r. sygn. akt P 15/12 (Dz. U. poz. 827).

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. W razie podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości odrębnej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym, nabywca wydzielonej nieruchomości może żądać podziału hipoteki proporcjonalnie do wartości nieruchomości powstałych wskutek podziału. Jeżeli jednak sposób podziału hipoteki został określony w umowie o ustanowienie hipoteki i ujawniony w księdze wieczystej, podział następuje stosownie do postanowień umowy.

5. W razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość nie obciąża nieruchomości utworzonych przez podział, które wydzielono w wyniku zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed powstaniem hipoteki.

Art. 77. Przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczeń o świadczenia uboczne.

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

Przeniesienie wierzytelności hipotecznej

Art. 79. 1. W razie przelewu wierzytelności hipotecznej na nabywcę przechodzi także hipoteka, chyba że ustawa stanowi inaczej. Do przelewu wierzytelności hipotecznej niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.

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

Art. 79[1]. 1. Jeżeli hipoteka zabezpiecza kilka wierzytelności przysługujących wierzycielowi hipotecznemu, w razie przelewu jednej z nich hipoteka przechodzi na nabywcę proporcjonalnie do wysokości tej wierzytelności w stosunku do sumy wierzytelności zabezpieczonych tą hipoteką, chyba że strony postanowiły inaczej.

2. Jeżeli wierzytelność hipoteczna zostanie przeniesiona bez hipoteki, zbywca powinien zawiadomić o tym właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym.

Art. 79[2]. Jeżeli z określonego we wpisie stosunku prawnego, z którego wynika zabezpieczona hipoteką wierzytelność, może powstać nowa wierzytelność, strony mogą postanowić, że przelew wierzytelności hipotecznej nie powoduje przejścia hipoteki na nabywcę.

Art. 80. (uchylony)

Art. 81. (uchylony)

Art. 82. (uchylony)

Art. 83. Przepisów oddziału niniejszego nie stosuje się do przelewu roszczeń o świadczenia uboczne.

Art. 83[1]. W razie przeniesienia zabezpieczonej wierzytelności wynikającej z dokumentu zbywalnego przez indos lub z dokumentu na okaziciela na nabywcę wierzytelności przechodzi także hipoteka. Jeżeli hipoteka zabezpiecza kilka wierzytelności, stosuje się przepisy art. 79[1].

Oddział 3

Zakres obciążenia hipoteką i ochrona hipoteki

Art. 84. Hipoteka na nieruchomości obciąża także jej przynależności.

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 wierzycieli kwota uzyskana ze sprzedaży powinna im być wypłacona według pierwszeństwa służących im hipotek.

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.

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.

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 z danego stosunku prawnego mogą powstać w przyszłości kolejne wierzytelności podlegające zabezpieczeniu. Przepis art. 99[1] ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Art. 94[1]. Hipoteka zabezpieczająca kilka wierzytelności wygasa z chwilą wygaśnięcia ostatniej wierzytelności, jeżeli nie może już powstać żadna wierzytelność ze stosunków prawnych stanowiących źródło pierwotnie zabezpieczonych wierzytelności.

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

Art. 96. (uchylony)

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.

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 ciążą 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. 99[1]. 1. Jeżeli od dnia wpisu hipoteki upłynęło dziesięć lat, a nie powstała wierzytelność hipoteczna, lecz nadal może powstać, właściciel nieruchomości może żądać zniesienia hipoteki za odpowiednim wynagrodzeniem.

2. Przepis ust. 1 stosuje się do hipoteki zabezpieczającej kilka wierzytelności także wtedy, gdy pomimo upływu dziesięciu lat od wygaśnięcia ostatniej wierzytelności hipotecznej nie powstała żadna wierzytelność podlegająca zabezpieczeniu tą hipoteką.

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

Art. 101. Wierzycielom hipotecznym użytkowania wieczystego, którzy utracili hipoteki wskutek wygaśnięcia użytkowania 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. O pierwszeństwie ustawowego prawa zastawu rozstrzyga pierwszeństwo hipotek obciążających wygasłe prawo użytkowania wieczystego.

Oddział 5

Rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym

Art. 101[1]. 1. W razie wygaśnięcia hipoteki właścicielowi nieruchomości przysługuje w granicach wygasłej hipoteki uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Może on ustanowić na tym miejscu nową hipotekę albo przenieść na nie za zgodą uprawnionego którąkolwiek z hipotek obciążających nieruchomość.

2. Jeżeli hipoteka wygasła tylko częściowo, właściciel może rozporządzać opróżnionym miejscem hipotecznym w tej części.

Art. 101[2]. Przepisy art. 101[1] stosuje się również, gdy opróżniło się miejsce wskutek przeniesienia jednej z hipotek na miejsce opróżnione przez inną hipotekę.

Art. 101[3]. 1. Jeżeli hipoteka wygasła wskutek egzekucji z nieruchomości, właściciel nieruchomości nie może rozporządzać opróżnionym miejscem hipotecznym.

2. Przy egzekucji z nieruchomości nie uwzględnia się opróżnionych miejsc hipotecznych.

Art. 101[4]. 1. W razie wykreślenia hipoteki bez jednoczesnego wpisania na jej miejsce innej hipoteki, właściciel nieruchomości może zachować uprawnienie do

rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym, jeżeli jednocześnie z wykreśleniem hipoteki uprawnienie to zostanie wpisane do księgi wieczystej.

2. Do wykreślenia wygasłej hipoteki oraz do wpisu uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym potrzebne jest oświadczenie właściciela nieruchomości.

Art. 101[5]. Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym przysługuje każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości.

Art. 101[6]. Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym nie podlega zajęciu. Ustanowienie hipoteki przymusowej na opróżnionym miejscu nie jest dopuszczalne.

Art. 101[7]. Jeżeli nieruchomość stanowiąca przedmiot hipoteki łącznej zostanie zwolniona spod obciążenia, właściciel nieruchomości może rozporządzać opróżnionym miejscem hipotecznym do wysokości sumy hipoteki.

Art. 101[8]. Niedopuszczalne jest zastrzeżenie, przez które właściciel nieruchomości zobowiązuje się do nierozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym.

Art. 101[9]. Roszczenie wierzyciela hipotecznego o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez inną hipotekę może być ujawnione w księdze wieczystej. W takim przypadku hipoteka uzyskuje przyrzeczone miejsce, z chwilą gdy stało się wolne.

Art. 101[10]. Hipotece ustanowionej na opróżnionym miejscu hipotecznym lub przeniesionej na opróżnione miejsce hipoteczne przysługuje pierwszeństwo takie samo jak wygasłej hipotece.

Art. 101[11]. Przepisów niniejszego oddziału nie stosuje się do hipoteki na wierzytelności hipotecznej.

Rozdział 2

(uchylony)

Rozdział 2[1]

Hipoteka na wierzytelności hipotecznej

Art. 108[1]. 1. Do ustanowienia hipoteki na wierzytelności hipotecznej nie jest wymagane udowodnienie istnienia obciążonej wierzytelności.

2. Spłata wierzytelności hipotecznej obciążonej hipoteką może być dokonana do wysokości tej hipoteki tylko do rąk wierzyciela, któremu ona przysługuje, o ile jego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym. W pozostałych przypadkach suma odpowiadająca wysokości hipoteki na wierzytelności hipotecznej powinna być złożona do depozytu sądowego.

Art. 108[2]. 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.

Art. 108[3]. Jeżeli właściciel nieruchomości dokonał zapłaty do rąk wierzyciela, któremu przysługuje hipoteka na wierzytelności hipotecznej, hipoteka na nieruchomości wygasa aż do wysokości sumy uiszczonej przez właściciela.

Art. 108[4]. Wierzytelność zabezpieczona hipoteką na wierzytelności hipotecznej może być przedmiotem dalszych hipotek.

Art. 108[5]. W wypadkach nieobjętych przepisami działu niniejszego stosuje się do hipoteki na wierzytelności hipotecznej przepisy o zastawie na wierzytelności.

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.

Art. 110. Hipotekę przymusową można uzyskać także na podstawie:

1) postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia;
2) postanowienia prokuratora;
3) decyzji administracyjnej, o ile przepisy szczególne tak stanowią, chociażby decyzja nie była ostateczna;
4) dokumentu zabezpieczenia, o którym mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 11 października 2013 r. o wzajemnej pomocy przy dochodzeniu podatków, należności celnych i innych należności pieniężnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2009);
5) zarządzenia zabezpieczenia określonego w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym w administracji albo zarządzenia zabezpieczenia określonego w ustawie, o której mowa w pkt 4.

Art. 110[1]. Wierzyciel może żądać wpisu hipoteki przymusowej na sumę niewyższą niż wynikająca z treści dokumentu stanowiącego podstawę jej wpisu do księgi wieczystej. Jeżeli z dokumentu tego nie wynika wysokość sumy hipoteki, suma hipoteki nie może przewyższać więcej niż o połowę zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki na dzień złożenia wniosku o wpis hipoteki.

Art. 111. (uchylony)

Art. 111[1]. 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.

Art. 111[2]. 1. Wierzyciel, który uzyskał hipotekę przymusową na podstawie art. 110 pkt 1, może żądać, w terminie 2 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia uwzględniającego roszczenie, które podlegało zabezpieczeniu, albo od uprawomocnienia się postanowienia o odrzuceniu apelacji lub innego środka zaskarżenia wniesionego przez dłużnika od orzeczenia uwzględniającego roszczenie, które podlegało zabezpieczeniu, zmiany treści hipoteki lub podstawy wpisu na podstawie tytułu wykonawczego określonego w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, stwierdzającego zabezpieczoną wierzytelność.

2. Zmiana treści hipoteki nie może zwiększyć zakresu zaspokojenia wierzyciela z nieruchomości obciążonej bez zgody osób, którym przysługują prawa z pierwszeństwem równym lub niższym.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do wierzyciela, który uzyskał hipotekę przymusową na podstawie art. 110 pkt 2 albo 3 w zakresie, w jakim decyzja administracyjna nie była ostateczna.

4. Wierzyciel, który uzyskał hipotekę przymusową na podstawie art. 110 pkt 4 albo 5, może żądać, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia decyzji lub innego orzeczenia podlegającego wykonaniu w sprawie, w której dokonano zabezpieczenia, albo doręczenia postanowienia o nadaniu rygoru natychmiastowej wykonalności, zmiany treści hipoteki lub podstawy wpisu na podstawie tytułu wykonawczego określonego w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, stwierdzającego zabezpieczoną wierzytelność. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Art. 112. (uchylony)

DZIAŁ III

Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe

Art. 113. (pominięty)

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 dekrecie 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. poz. 19).

Art. 120. (uchylony)

Art. 121. Na obszarze byłej mocy obowiązującej prawa o ustalaniu własności dóbr nieruchomych, 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 możności rozporządzenia nieruchomością lub prawami rzeczowymi na nieruchomości, które przestało być wiążące, jest nadal wpisane w księdze wieczystej, wykreślenie jego może nastąpić z urzędu.

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.

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.

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.

Art. 126. Tracą moc:

1) dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo o księgach wieczystych (Dz. U. poz. 320 oraz z 1950 r. 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. poz. 94 oraz z 1974 r. 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. poz. 319, z 1950 r. poz. 312, z 1954 r. poz. 184, z 1961 r. poz. 159, z 1962 r. poz. 166 oraz z 1964 r. 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. poz. 94 oraz z 1974 r. 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. poz. 321, z 1950 r. poz. 349, z 1953 r. poz. 113, z 1960 r. poz. 311 oraz z 1964 r. poz. 94);
4) ustawa z dnia 16 listopada 1964 r. o przekazaniu państwowym biurom notarialnym prowadzenia ksiąg wieczystych (Dz. U. 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.