

*Stan prawny: 7.04.2005 r.*

**ROZPORZĄDZENIE**  
**MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI**  
z dnia 17 września 2001 r.  
**w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów**  
(Dz. U. 2001, Nr 102, poz. 1122 ze zm.)

Na podstawie art. 24 ust. 3, art. 36 ust. 2, art. 58 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 i 3 i art. 125 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147, z 1991 r. Nr 22, poz. 92 i Nr 115, poz. 496, z 1994 r. Nr 85, poz. 388, z 1996 r. Nr 107, poz. 499, z 1997 r. Nr 117, poz. 752, Nr 137, poz. 926 i Nr 140, poz. 940, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 2000 r. Nr 74, poz. 855 oraz z 2001 r. Nr 39, poz. 459 i Nr 63, poz. 635) zarządza się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Rozporządzenie określa:

- 1) szczegółowy sposób prowadzenia ksiąg wieczystych,
- 2) wzór księgi wieczystej,
- 3) sposób wykorzystywania programu informatycznego dla celów prowadzenia ksiąg wieczystych, na zasadach, o których mowa w art. 25 ustawy,
- 4) czynności, które przy prowadzeniu i przechowywaniu ksiąg wieczystych mogą spełniać samodzielnie pracownicy sądowi,
- 5) wzór zawiadomienia, o którym mowa w art. 36 ust. 1 ustawy,
- 6) szczegółową treść i sposób dokonywania wpisów w księgach wieczystych,
- 7) szczegółowy sposób prowadzenia ksiąg wieczystych założonych po dniu wejścia w życie dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo o księgach wieczystych,
- 8) szczegółowy sposób prowadzenia zbiorów dokumentów i postępowania w tych sprawach.

2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

**§ 2.** Prowadzenie ksiąg wieczystych polega na zakładaniu ksiąg wieczystych, nadawaniu księdze wieczystej kolejnego numeru według repertorium ksiąg wieczystych (repertorium Kw), rejestrowaniu wniosków o wpis, dokonywaniu w księdze wieczystej wzmianek, kolejnych wpisów, dokonywaniu obwieszczeń publicznych, sporządzaniu i przesyłaniu zawiadomień o dokonanych wpisach, prowadzeniu akt księgi wieczystej, wydawaniu odpisów, udostępnianiu ksiąg wieczystych i akt do wglądu, zamykaniu i przechowywaniu ksiąg wieczystych.

**§ 3. 1.** Księgi wieczyste prowadzi się według ustalonego wzoru, na formularzach obejmujących poszczególne działy księgi wieczystej. Każdy dział księgi wieczystej składa się z łańców.

2. Wzór księgi wieczystej stanowi załącznik nr 1 do rozporządzenia.

3. Księgi wieczyste mogą być również prowadzone przy wykorzystaniu informatycznego programu komputerowego. Księgę wieczystą stanowią wydruki komputerowe zawierające treść odpowiadającą poszczególnym działom i łańcom.

4. Przy przejściu z prowadzenia księgi wieczystej w sposób, o którym mowa w ust. 1, do

prowadzenia w sposób, o którym mowa w ust. 3, wydruki komputerowe stanowią ciąg dalszy księgi wieczystej.

5. W razie przekazania księgi wieczystej prowadzonej w sposób, o którym mowa w ust. 3, do dalszego prowadzenia przez inny sąd, w którym prowadzi się księgi wieczyste w sposób, o którym mowa w ust. 1, dopuszczalne jest dalsze prowadzenie księgi wieczystej w ten sposób.

**§ 4.** 1. Wzmianek i wpisów w poszczególnych działach księgi wieczystej dokonuje się czytelnym piśmem ręcznym przy użyciu atramentu lub innego trwałego środka, z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Przy dokonywaniu wpisów można posługiwać się stemplami zawierającymi wzory stałych elementów treści podlegających uzupełnieniu za pomocą piśma ręcznego.

3. Dopuszczalne jest posługiwanie się skrótami powszechnie stosowanymi.

4. Wpisów na wydrukach komputerowych dokonuje się piśmem maszynowym. Wzmianek na tych wydrukach dokonuje się piśmem maszynowym lub ręcznym.

**§ 5.** 1. Akta księgi wieczystej zakłada się z chwilą wpływu wniosku o założenie księgi wieczystej.

2. Do akt księgi wieczystej dołącza się w niezbędnym zakresie dokumenty należące do zaginionej lub zniszczonej księgi wieczystej lub części takiej księgi, które zostały odnalezione, oraz zbiór dokumentów, jeżeli był prowadzony dla tej nieruchomości.

3. Na okładce akt księgi wieczystej zamieszcza się notatkę o czynnościach, o których mowa w ust. 2.

4. Jeżeli przedmiotem wniosku są wpisy w dwu lub więcej księgach wieczystych, wniosek wraz z dokumentami załącza się do akt jednej z tych ksiąg.

5. Wniosek o odłączenie części nieruchomości załącza się wraz z dokumentami do akt księgi wieczystej, do której przenosi się odłączoną część nieruchomości.

**§ 6.** 1. Akta księgi wieczystej prowadzi się w twardych teczkach, na których zamieszcza się dane wymienione w § 8. Do akt załącza się w porządku chronologicznym wszelkie dokumenty i inne piśma dotyczące danej księgi wieczystej, nadając każdej karcie kolejny numer według zasad biurowości sądowej. Teczki powinny być zaopatrzone w przyczepki z mocnego papieru wystające na dole z uwidocznionym na nich oznaczeniem akt.

2. Księgę wieczystą przechowuje się w tezcze akt tej księgi. Stronice księgi wieczystej powinny być ponumerowane, a karty tej księgi oprawione.

3. Księgi wieczyste ustawia się lub układa w kolejności numerów repertorium.

**§ 7.** 1. Księgi wieczyste prowadzi się odrębnie dla nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych oraz dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

2. Dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste oraz dla znajdującego się na tym gruncie budynku lub innego urządzenia, które stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności, prowadzi się wspólną księgę wieczystą.

3. Do prowadzenia ksiąg wieczystych dla lokali stanowiących odrębną własność stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące ksiąg wieczystych dla nieruchomości gruntowych, chyba że przepisy niniejszego rozporządzenia stanowią inaczej.

4. Do prowadzenia ksiąg wieczystych dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące ksiąg wieczystych dla lokali stanowiących odrębną własność, chyba że przepisy niniejszego rozporządzenia stanowią inaczej.

**§ 8.** Na pierwszej stronie księgi wieczystej zamieszcza się:

- 1) nazwę sądu, nazwę gminy (miasta), numer repertorium księgi wieczystej i numer tomu księgi wieczystej, jeżeli składa się ona z więcej niż jednego tomu,
- 2) do numeru repertorium księgi wieczystej prowadzonej dla własnościowego spółdzielczego prawa do

- lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz dla prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej dodaje się napis "ogr",
- 3) napis " grunt oddany w użytkowanie wieczyste", jeżeli prowadzi się księgę wieczystą dla takiego gruntu,
  - 4) napis "lokal nr ... wyodrębniony z nieruchomości wpisanej w księdze wieczystej nr...", jeżeli księga wieczysta obejmuje lokal stanowiący odrębną własność,
  - 5) napis "księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości wspólnej", jeżeli księga wieczysta prowadzona jest dla nieruchomości, z której wyodrębniane są lokale stanowiące odrębną własność,
  - 6) napis "lokal nr ..., do którego przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej (nazwa spółdzielni)",
  - 7) napis "lokal nr..., do którego przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego w spółdzielni mieszkaniowej (nazwa spółdzielni)",
  - 8) napis "prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej (nazwa spółdzielni)".

**§ 9. 1.** We wszystkich działach księgi wieczystej w łamie 1 "Wzmianka o wniosku" zamieszcza się wzmianki o wniosku.

2. Wzmianka o wniosku składa się z kolejnego numeru dziennika ksiąg wieczystych (dziennika Kw), którym oznaczony został wniosek, z dodaniem dwóch końcowych cyfr danego roku.

3. Jeżeli wniosek dotyczy wpisów w dwóch lub więcej działach tej samej lub różnych ksiąg, wzmianki o tym wniosku zamieszcza się w każdym z tych działów.

4. Wzmiankę wykreśla się przez podkreślenie jej czerwoną linią.

5. Przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio do wzmianki o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji i o kasacji.

**§ 10. 1.** Wpis powinien zawierać następujące elementy:

- 1) numer i datę wniosku oraz godzinę i minutę jego wpływu,
- 2) treść,
- 3) dane o podstawie wpisu - rodzaj, data i numer lub sygnatura dokumentu, przedmiot sprawy oraz nazwa i siedziba organu, który wydał ten dokument, lub imię (imiona) i nazwisko notariusza oraz siedziba kancelarii notarialnej; jeżeli podstawą wpisu jest przepis prawa - rodzaj i tytuł aktu prawnego, wskazanie miejsca ogłoszenia, numer jednostki redakcyjnej tego aktu, wskazanie daty jego uchwalenia lub wydania oraz w przypadku, gdy akt prawny nie jest ustawą, wskazanie organu, który ten akt wydał,
- 4) numer karty akt, pod którym został w aktach umieszczony dokument, a w wypadku gdy dokument znajduje się w aktach innej księgi wieczystej - numer tej księgi i kartę akt,
- 5) datę dokonania wpisu,
- 6) imię i nazwisko oraz stanowisko służbowe sędziego lub referendarza sądowego oraz jego czytelny podpis.

2. Przy pierwszym dokonanym wpisie zamieszcza się na początku tekst: "Założono księgę wieczystą".

3. W celu bliższego określenia treści prawa lub roszczenia mogą być powołane we wpisie tego prawa lub roszczenia dokładnie oznaczone części dokumentów będące podstawą wpisu; powołane części dokumentów uważa się za objęte treścią wpisu.

**§ 11. 1.** Jeżeli prawo, roszczenie, inny ciężar lub ograniczenie obciąża dwie albo więcej nieruchomości, przy każdym wpisie zaznacza się to z urzędu, wymieniając wszystkie nieruchomości obciążone.

2. W razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej, sąd z urzędu przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia ciężące na nieruchomości.

3. W przypadku wykreślenia prawa, roszczenia, innego ciężaru lub ograniczenia, które wygasło

względem jednej nieruchomości i zostało z niej wykreślone, sąd z urzędu ujawnia ten fakt w pozostałych księgach wieczystych prowadzonych dla współobciążonych nieruchomości.

4. Prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia, które wygasły względem wszystkich nieruchomości obciążonych, wykreśla się z urzędu we wszystkich księgach wieczystych nieruchomości współobciążonych, mimo że został złożony wniosek o wykreślenie tylko w jednej księdze wieczystej.

5. Przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio do własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

**§ 12.** 1. Wykreślenie wpisu polega na podkreśleniu czerwoną linią wpisu podlegającego wykreśleniu.

2. W razie częściowego wykreślenia podkreśla się tylko część wpisu podlegającą wykreśleniu.

3. Jeżeli na skutek wykreślenia części wpisu zmniejszy się jego przejrzystość, wpis podkreśla się w całości, a pozostającą nadal w mocy część wpisu przepisuje się. W takim przypadku zachowuje się elementy wpisu, którego część wymieniona w § 10 ust. 1 pkt 1, 3-5 podlega przepisaniu, zaś przed zamieszczeniem elementu wymienionego w § 10 ust. 1 pkt 6 zamieszcza się tekst: "przepisano wraz z wykreśleniem części wpisu" i oznacza się datę przepisania.

**§ 13.** 1. Niedopuszczalne jest usuwanie lub zamazywanie tekstu w księdze wieczystej.

2. Omyłki w treści wpisu, stwierdzone przed jego podpisaniem, prostuje się przez przekreślenie czarną linią błędnego tekstu lub przez przekreślenie i wpisanie pomiędzy liniami właściwego tekstu w miejsce przekreślonego.

3. W przypadku gdy omyłka polega na podkreśleniu wpisu czerwoną linią, prostuje się ją przez ponowne wpisanie tekstu podkreślonego.

4. Zapis o dokonanym sprostowaniu zamieszcza się na końcu treści wpisu przed podpisem sędziego lub referendarza sądowego.

**§ 14.** 1. Zapisu o sprostowaniu usterek wpisu, o których mowa w art. 626<sup>13</sup> § 2 Kodeksu postępowania cywilnego, dokonuje się niezwłocznie po ich dostrzeżeniu, w sposób określony w § 13 ust. 2 i 3, jednocześnie z wydaniem postanowienia o sprostowaniu tych usterek.

2. Zapis o dokonanym sprostowaniu z odesłaniami do oznaczenia prostowanego wpisu zamieszcza się w odpowiednim dziale i łamie, w którym ujawniony jest ten wpis, z podaniem oznaczenia postanowienia stanowiącego podstawę sprostowania. Przepis § 10 ust. 1 pkt 5 i 6 stosuje się odpowiednio.

**§ 15.** 1. W razie uchylenia zaskarżonego wpisu sąd prowadzący księgę wieczystą wykonuje orzeczenie sądu odwoławczego przez podkreślenie czerwoną linią tego wpisu. W razie zmiany zaskarżonego wpisu sąd ujawnia także treść zmienionego wpisu zgodnie z orzeczeniem sądu odwoławczego. Gdy uchylony lub zmieniony wpis lub jego część jest wykreśleniem - czerwoną linią podkreśla się zieloną linią.

2. Pod dokonanym podkreśleniem w odpowiednim łamie, jako podstawę prawną, zamieszcza się oznaczenie orzeczenia sądu odwoławczego, datę i podpis sędziego lub referendarza sądowego.

3. Do orzeczeń wydanych na skutek rozpoznania skargi na wpis dokonany przez referendarza sądowego przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

**§ 16.** Księgi wieczyste udostępniane są do wglądu tylko w obecności pracownika wyznaczonego przez prezesa sądu rejonowego lub przewodniczącego wydziału tego sądu.

**§ 17.** 1. Zamknięcie księgi wieczystej jest czynnością o charakterze technicznym, której dokonuje się w razie:

- 1) całkowitego przeniesienia nieruchomości do innej księgi wieczystej,
- 2) gdy jej prowadzenie stało się bezprzedmiotowe,

- 3) gdy wynika to z orzeczenia sądu,
- 4) gdy przepisy odrębne tak stanowią.

2 W przypadkach określonych w ust. 1 na pierwszej stronie księgi zamieszcza się notatkę o jej zamknięciu ze wskazaniem podstawy, podpisaną przez sędziego lub referendarza sądowego i zaopatrzoną w datę, oraz przekreśla się wszystkie strony zawierające wpisy czerwonymi liniami na krzyż. Na okładce akt księgi wieczystej zamieszcza się napis: "Księga zamknięta".

3. Księgi wieczyste zamknięte wraz z aktami przechowywane są w archiwum w oddzielnej części pomieszczenia przeznaczonego do przechowywania ksiąg wieczystych. Wydanie zarządzenia o zniszczeniu zamkniętych ksiąg wieczystych i akt tych ksiąg jest niedopuszczalne.

4. Przy udostępnianiu ksiąg wieczystych zamkniętych stosuje się § 16. Z ksiąg tych wydaje się zaświadczenia co do treści wpisów w nich zawartych.

**§ 18.** 1. Pracownicy sądowi wyznaczeni przez prezesa sądu lub przewodniczącego wydziału mogą samodzielnie:

- 1) prowadzić księgi biurowe i inne urządzenia ewidencyjne,
- 2) przyjmować wnioski o wpis,
- 3) zamieszczać w księgach wieczystych wzmianki: o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji i o kasacji,
- 4) sporządzać i poświadczать zawiadomienia o treści wpisu,
- 5) załatwiać wnioski o wydanie odpisów ksiąg wieczystych, odpisów dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych oraz poświadczать te odpisy, a także wydawać zaświadczenia na podstawie ksiąg wieczystych zamkniętych oraz zbiorów dokumentów,
- 6) udostępniać do przeglądania księgi wieczyste i ich akta,
- 7) prowadzić archiwum ksiąg wieczystych.

2. Pracownicy, o których mowa w ust. 1, mogą pod kierunkiem sędziego lub referendarza sądowego zamieszczać w księdze wieczystej projekty wpisów.

## **Rozdział 2**

### **Sposób prowadzenia księgi wieczystej**

**§ 19.** 1. Założenie księgi wieczystej dla nieruchomości dokonywane jest na podstawie wniosku zawierającego w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości, miejsca jej położenia, obszaru oraz sposobu korzystania z nieruchomości,
- 2) wymienienie wszystkich uprawnionych, na których rzecz własność ma być wpisana, w sposób określony w § 41, oraz wskazanie ich adresów,
- 3) powołanie tytułu własności nieruchomości,
- 4) wyszczególnienie obciążających nieruchomość ograniczonych praw rzeczowych lub ograniczeń w jej rozporządzaniu albo oświadczenie wnioskodawcy, że nie wie o istnieniu takich praw lub ograniczeń.

2. Jeżeli nieruchomość była już wpisana do księgi wieczystej, a księga ta zaginęła lub uległa zniszczeniu, we wniosku powinien być wskazany numer tej księgi.

3. Jeżeli dla nieruchomości był prowadzony zbiór dokumentów, wniosek powinien zawierać wskazanie numeru tego zbioru.

4. Jeżeli nieruchomość nie miała księgi wieczystej ani zbioru dokumentów, wniosek powinien zawierać odpowiednie oświadczenie w tej sprawie.

**§ 20.** 1. Do wniosku, o którym mowa w § 19, powinny być dołączone dokumenty stwierdzające nabycie własności nieruchomości określonej we wniosku oraz dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości.

2. Jeżeli dokument stwierdzający nabycie własności zaginął lub uległ zniszczeniu, a wnioskodawca nie ma urzędowo poświadczanego odpisu tego dokumentu, powinien powołać inne dowody na

stwierdzenie nabycia własności nieruchomości określonej we wniosku.

3. Obowiązek dołączenia dokumentów stwierdzających nabycie własności nie dotyczy osób, których prawa ujawnione zostały w zbiorze dokumentów.

**§ 21.** 1. Założenia księgi wieczystej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego dokonuje się na podstawie wniosku zawierającego w szczególności:

- 1) oznaczenie miejsca położenia i powierzchni lokalu,
- 2) wymienienie osoby, której przysługuje to prawo, w sposób określony w § 41,
- 3) powołanie tytułu nabycia tego prawa oraz oświadczenie zarządu spółdzielni o przyjęciu w poczet członków spółdzielni,
- 4) wyszczególnienie obciążających to prawo ograniczonych praw rzeczowych lub ograniczeń w rozporządzaniu tym prawem albo oświadczenie wnioskodawcy, że nie wie o istnieniu takich praw lub ograniczeń.

2. Do wniosku powinny być dołączone dokumenty stwierdzające nabycie praw wymienionych w ust. 1 oraz dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia lokalu.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do wniosku o założenie księgi wieczystej dla prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

**§ 22.** Przepisy § 19 i 20 stosuje się odpowiednio do wniosku o założenie księgi wieczystej: dla odłączanych części nieruchomości gruntowych, dla nieruchomości gruntowych, które nie miały księgi wieczystej albo dla których księga wieczysta zaginęła lub uległa zniszczeniu, przyłączanych do prowadzonej księgi wieczystej, oraz dla nieruchomości lokalowych wyodrębnianych z księgi wieczystej.

**§ 23.** 1. Przy zakładaniu księgi wieczystej dla nieruchomości, która nie miała księgi wieczystej albo której księga wieczysta zaginęła lub uległa zniszczeniu, bierze się z urzędu pod uwagę w szczególności zbiory dokumentów, dokumenty należące do zaginionej lub zniszczonej księgi wieczystej oraz zachowane części takiej księgi, a także dane z ewidencji gruntów i budynków.

2. Jeżeli zbiór dokumentów prowadzony jest przez sąd, który nie jest właściwy do założenia księgi wieczystej, sąd właściwy zażąda niezwłocznie nadesłania tego zbioru.

3. Ksiąg wieczystych zaginionych lub zniszczonych nie odtwarza się.

**§ 24.** 1. Zarządzone przez sąd obwieszczenie publiczne, w przypadku gdy zakładana jest księga wieczysta, a prawo własności tego, kto ma być wpisany, nie zostało dostatecznie wykazane, powinno zawierać:

- 1) oznaczenie nieruchomości w sposób określony w § 19 ust. 1 pkt 1, ust. 2-4,
- 2) wymienienie osób przypisujących sobie prawo własności, w sposób określony w § 41,
- 3) wezwanie wszystkich, którzy roszczą sobie prawo własności, ograniczone prawa rzeczowe albo prawa ograniczające możliwość rozporządzania nieruchomością, ażeby w terminie wymienionym w obwieszczeniu zgłosili w sądzie swoje prawa i złożyli potrzebne do ich wykazania dokumenty, pod rygorem pominięcia ujawnienia ich praw w zakładanej księdze wieczystej.

2. Termin wymieniony w obwieszczeniu nie może być krótszy niż jeden miesiąc i nie może być dłuższy niż trzy miesiące

3. Obwieszczenie wywiesza się w budynku, w którym znajduje się sąd właściwy do założenia księgi wieczystej, oraz w budynku urzędu gminy, na której obszarze nieruchomość jest położona.

4. Obwieszczenie może być ponadto podane do wiadomości publicznej w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

**§ 25.** 1. Nie dokonuje się obwieszczeń w przypadku nieruchomości, dla której prowadzony był zbiór dokumentów określony w art. 2 i 4 dekretu z dnia 28 października 1947 r. o mocy prawnej ksiąg wieczystych na obszarze Ziemi Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska (Dz. U. Nr 66, poz. 410 i z

1998 r. Nr 106, poz. 668).

2. W wypadku określonym w ust. 1 założenie księgi wieczystej następuje przez wpisanie oznaczenia w dziale I-O na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków oraz przez wpisanie wszystkich praw ujawnionych w takim zbiorze.

**§ 26.** 1. Wzór zawiadomienia o zmianie właściciela, o którym mowa w art. 36 ust. 1 ustawy, stanowi załącznik nr 2 do rozporządzenia.

2. Po dokonaniu wpisu ostrzeżenia na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy nowemu właścicielowi doręcza się zawiadomienie o dokonanym wpisie ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wraz z informacją o możliwości wymierzenia grzywny na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy.

3. Przepis ust. 2 stosuje się przy dokonywaniu wpisu ostrzeżenia, gdy nastąpił zwrot wniosku o wpis własności.

### **Rozdział 3**

#### **Sposób dokonywania wpisów i ich treść**

##### **Oddział 1**

##### **Dział I księgi wieczystej**

**§ 27.** Dział I księgi wieczystej składa się z działu I-O "Oznaczenie nieruchomości" i działu I-Sp "Spis praw związanych z własnością".

**§ 28.** 1. Dane dotyczące nieruchomości gruntowych i budynkowych wpisuje się w księdze wieczystej na podstawie wyrysu z mapy ewidencyjnej oraz wypisu z rejestru gruntów lub innego dokumentu sporządzonego na podstawie przepisów o ewidencji gruntów i budynków, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.

2. Jeżeli zmiana oznaczenia nieruchomości, o których mowa w ust. 1, dotyczy wyłącznie zmiany położenia nieruchomości, numeracji działek ewidencyjnych, obrębu ewidencyjnego lub sposobu korzystania z nieruchomości, podstawę wpisu w księdze wieczystej stanowi wypis z rejestru gruntów.

3. Dokumenty wymienione w ust. 1 i 2 powinny być zaopatrzone w klauzulę właściwego organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków stwierdzającą, że przeznaczone są do dokonywania wpisów w księgach wieczystych.

4. Oznaczenia gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste dokonuje się na podstawie dokumentów, o których mowa w ust. 1 i 2.

5. Jeżeli odrębna własność budynku powstała jednocześnie z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste, podstawę oznaczenia budynku stanowi umowa użytkowania wieczystego i sprzedaży budynku lub decyzja administracyjna właściwego organu.

6. W wypadku gdy odrębna własność budynku i innego urządzenia powstała po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, podstawę ich oznaczenia stanowi wypis z rejestru gruntów, wypis z rejestru budynków lub wypis z kartoteki budynków oraz wyrys z mapy ewidencyjnej, zawierający usytuowanie budynku na gruncie, a także oświadczenie wnioskodawcy obejmujące dane dotyczące budynku co do liczby kondygnacji, powierzchni użytkowej, materiału, z którego został wybudowany (murowany, drewniany itp.), oraz dane co do przeznaczenia budynku, o ile z powyższych dokumentów dane te nie wynikają.

7. Oznaczenie nieruchomości powinno zawierać dane o jej położeniu, powierzchni i sposobie korzystania.

**§ 29.** Lokal będący przedmiotem odrębnej własności oznacza się na podstawie aktu notarialnego lub

orzeczenia sądu, a także wypisu z rejestru gruntów, wypisu z rejestru lokali lub wypisu z kartoteki lokali, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.

**§ 30.** 1. Podstawą oznaczenia lokalu, do którego przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, jest zaświadczenie o powierzchni i położeniu lokalu, wydane przez właściwą spółdzielnię mieszkaniową, z oznaczeniem nieruchomości, z którą lokal jest związany.

2. Podstawą oznaczenia domu, do którego przysługuje prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, jest zaświadczenie o powierzchni i położeniu domu, wydane przez właściwą spółdzielnię mieszkaniową, z oznaczeniem nieruchomości, z którą dom jest związany, oraz wypis z rejestru gruntów.

**§ 31.** 1. W dziale I-O księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej wpisuje się:

- 1) łam 1 "Wzmianka o wniosku" - wzmiankę o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji i o kasacji,
- 2) łam 2 "Numer bieżący nieruchomości" - kolejny numer nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej,
- 3) łam 3 "Położenie" - dane określające położenie nieruchomości gruntowej: województwo, powiat, gmina, miasto lub miejscowość, w miastach podzielonych na dzielnice - nazwę dzielnicy, jeżeli nieruchomość położona jest na obszarze jednostki podziału administracyjnego, w którym wyodrębnione są ulice i numery porządkowe - ulicę i numer porządkowy,
- 4) łam 4 "Mapa i opis" - numery kart akt, pod którymi znajdują się dokumenty geodezyjne, numer obrębu ewidencyjnego i numer działki ewidencyjnej,
- 5) łam 5 "Sposób korzystania" - oznaczenie rodzaju użytku gruntowego dla działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości wynikające z dokumentu geodezyjnego, zawierającego dane zgodne z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454); jeżeli w skład działki wchodzi użytki z grupy użytków gruntowych "grunty zabudowane i zurbanizowane", wpisuje się właściwy rodzaj użytku, a w pozostałych przypadkach wpisuje się użytek gruntowy o największej powierzchni,

- 6) łam 6 "Obszar" - obszar nieruchomości gruntowej stanowiący sumę pól powierzchni działek ewidencyjnych,
- 7) łam 7 "Do bieżącego numeru nieruchomości" - numer bieżący z łamu 2, którego dotyczy wpis w łamie 8,
- 8) łam 8 "Stan w czasie założenia księgi wieczystej, przyłączenia i odłączenia" - oznaczenie księgi wieczystej, z której została odłączona nieruchomość do danej księgi wieczystej, do której odnosi się wpis w łamie 8; oznaczenie księgi wieczystej, do której przyłączona została nieruchomość odłączona z danej księgi wieczystej, do której odnosi się wpis w łamie 8; wpis o sprostowaniu niezgodności w dziale I-O z danymi z ewidencji gruntów i budynków; oznaczenie, iż wpisano przy założeniu księgi wieczystej; oznaczenie księgi dawnej; oznaczenie księgi zaginionej lub zniszczonej, jeżeli dla nieruchomości była już prowadzona księga wieczysta, która zaginęła lub uległa zniszczeniu; oznaczenie zbioru dokumentów, jeżeli był prowadzony dla nieruchomości; elementy wpisu, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 1 i 3-6.

2. Obszar nieruchomości gruntowej, powierzchnię użytkową budynku, powierzchnię użytkową lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wyraża się w jednostce miary określonej w rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

**§ 32.** W dziale I-O księgi wieczystej prowadzonej dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste

obok danych określonych w § 31 wpisuje się:

- 1) łam 2 "Numer bieżący nieruchomości" - kolejny numer gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste z dodaniem liter "Wu"; numerację wpisów dotyczących gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzi się od początku,
- 2) <sup>(12)</sup> w łamie 5 "Sposób korzystania" - "działka gruntu przeznaczona pod zabudowę", ze wskazaniem rodzaju tej zabudowy, a jeżeli na takim gruncie znajduje się budynek i inne urządzenie stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności, ich opis, do którego stosuje się odpowiednio § 28 ust. 6.

**§ 33.** W dziale I-O księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej wpisuje się odpowiednio dane określone w § 31 z następującymi zmianami:

- 1) łam 4 "Mapa i opis" - dane o usytuowaniu w budynku, liczba izb, ich rodzaj, pomieszczenia przynależne, ich rodzaj i położenie, numery kart akt, pod którymi znajduje się podstawa oznaczenia lokalu,
- 2) łam 5 "Sposób korzystania" - rodzaj lokalu (mieszkalny lub o innym przeznaczeniu),
- 3) <sup>(13)</sup> łam 6 "Obszar" - powierzchnię użytkową lokalu oraz pod tym wpisem powierzchnię użytkową pomieszczeń przynależnych,
- 4) łam 8 "Stan w czasie założenia księgi wieczystej, przyłączenia i odłączenia" - numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal, dla którego założona została księga wieczysta, oraz elementy wpisu, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 1 i 3-6.

**§ 34. 1.** W dziale I-O księgi wieczystej prowadzonej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego wpisuje się:

- 1) łam 4 " Mapa i opis" - dane o usytuowaniu w budynku, liczba izb, ich rodzaj oraz numer karty akt, pod którym znajduje się podstawa oznaczenia lokalu,
- 2) łam 5 "Sposób korzystania" - lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż, miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym,
- 3) łam 6 "Obszar" - powierzchnię użytkową lokalu,
- 4) łam 8 "Stan w czasie założenia księgi wieczystej, przyłączenia i odłączenia" - oznaczenie nieruchomości, na której usytuowany jest budynek, w którym znajduje się lokal, poprzez wskazanie numeru działki ewidencyjnej lub numeru księgi wieczystej, jeżeli jest dla nieruchomości założona.

2. Pozostałe elementy wpisu określa się odpowiednio do § 31.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

**§ 35. 1.** Przy przyłączeniu nieruchomości lub ich części wpisuje się, oznaczając kolejnymi numerami bieżącymi, także przyłączone nieruchomości lub ich części. Nieruchomość powstała w wyniku połączenia wpisuje się pod nowym numerem bieżącym, a wpisy dotyczące nieruchomości o numerach niższych niż nieruchomość ostatnia, podkreśla się czerwoną linią w łamach 2-6.

2. Pod nowym numerem bieżącym wpisuje się także nieruchomość powstała w wyniku odłączenia jej części, a poprzedni wpis podkreśla się w sposób określony w ust. 1.

3. Przy dokonywaniu wpisu prawa użytkowania wieczystego gruntu powstałego w wyniku umowy lub decyzji administracyjnej dotychczasowy wpis nie jest podkreślany.

4. Sprostowania oznaczenia nieruchomości dokonuje się pod tym samym numerem bieżącym, pod jakim wpisana jest nieruchomość, której sprostowanie dotyczy.

**§ 36. 1.** Część nieruchomości może być odłączona tylko wtedy, gdy zostaną przedstawione dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości zarówno co do części odłączonej, jak i co do części pozostałej. Nie narusza to ograniczeń podziału nieruchomości określonych w przepisach szczególnych.

2. W razie odłączenia części nieruchomości zakłada się dla tej części osobną księgę wieczystą, chyba że ma ona być połączona z inną nieruchomością, dla której księga jest już prowadzona.

**§ 37. 1.** W dziale I-Sp wpisuje się:

- 1) łam 1 "Wzmianka o wniosku" - wzmiankę o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji i o kasacji,
- 2) łam 2 "Numer bieżący wpisu" - kolejny numer wpisu dokonanego w księdze wieczystej,
- 3) łam 3 "Oznaczenie prawa" - określenie praw rzeczowych związanych z własnością wpisanej nieruchomości; okres użytkowania wieczystego,
- 4) łam 4 "Zmiany" - zmiany dotyczące praw wpisanych w łamie 3, z powołaniem numeru bieżącego wpisu z łamu 2, którego zmiana dotyczy,
- 5) łam 5 "Wykreślenia" - wykreślenie praw i zmian wpisanych w łamach 3 i 4, z powołaniem numeru bieżącego wpisu z łamu 2, którego wykreślenie dotyczy.

2. W łamach 3-5 zamieszcza się ponadto elementy wpisu, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 1 i 3-6.

3. W dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej ujawnia się udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a jeżeli przedmiot odrębnej własności stanowi lokal w budynku znajdującym się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste - udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

4. W księdze wieczystej prowadzonej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej w dziale I-Sp wpisuje się to prawo ze wskazaniem określonej spółdzielni mieszkaniowej.

5. W dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste w łamie 3 wpisuje się termin, do kiedy zostało ustanowione użytkowanie wieczyste, oraz sposób korzystania z nieruchomości, wynikający z umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

## **Oddział 2**

### **Dział II księgi wieczystej**

**§ 38. 1.** W dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wpisuje się:

- 1) łam 1 "Wzmianka o wniosku" - wzmiankę o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji i o kasacji,
- 2) łam 2 "Numer bieżący wpisu" - kolejny numer wpisu dokonanego w księdze wieczystej,
- 3) łam 3 "Właściciel" - właściciela, współwłaściciela, wieczystego użytkownika, wieczystego współużytkownika, wysokość ich udziałów lub rodzaj wspólności; oznaczenia dokonuje się na zasadach określonych w § 41,
- 4) łam 4 "Numer bieżący nieruchomości" - odpowiednie bieżące numery nieruchomości określone w § 31 pkt 2 i § 32 pkt 1, do których odnoszą się wpisy,
- 5) łam 5 "Podstawa nabycia" - podstawę prawną wpisu, którą stanowią w szczególności akt notarialny, orzeczenie sądu, decyzja administracyjna lub zaświadczenie, oznaczone według § 10 ust. 1 pkt 3; pozostałe elementy wpisu zamieszcza się zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1, 4-6.

2. Jednocześnie z wpisaniem nowego właściciela wpisy dotyczące poprzedniego właściciela w łamach 2-5 podkreśla się czerwoną linią.

3. Jeżeli nieruchomość została oddana w trwały zarząd, uprawnionego z tytułu trwałego zarządu wpisuje się w łamie 3, a podstawę prawną trwałego zarządu - w łamie 5.

**§ 39. 1.** Przed dokonaniem wpisów dotyczących użytkowania wieczystego zamieszcza się przez wszystkie łamy działu II napis: "Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego".

2. Jeżeli na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste znajduje się budynek i inne urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość, napis, o którym mowa w ust. 1, uzupełnia się przez dodanie tekstu: "oraz własności budynku i urządzenia stanowiącego odrębną nieruchomość"

3. Numerację wpisów w łamie 2, dokonywanych po napisie określonym w ust. 1 i 2, prowadzi się od początku.

4. Przy dokonywaniu wpisów dotyczących użytkowania wieczystego wpisy dotyczące Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego pozostają w dotychczasowej postaci.

**§ 40.** 1. W dziale II księgi prowadzonej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej w łamie 3 wpisuje się uprawnionego, któremu przysługuje to prawo, współuprawnionego, wysokość udziału we wspólnym prawie i rodzaj wspólności na zasadach określonych w § 41.

2. W pozostałych łamach wpisów dokonuje się zgodnie z § 38.

**§ 41.** 1. Uprawnionych z tytułu prawa własności, użytkowania wieczystego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej określa się w księdze wieczystej według następujących danych:

- 1) Skarb Państwa - przez wymienienie Skarbu Państwa ze wskazaniem organu reprezentującego Skarb Państwa lub osoby prawnej, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa; jeżeli nieruchomość jest w trwałym zarządzie państwowej jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej - przez wymienienie Skarbu Państwa ze wskazaniem nazwy i adresu tej jednostki, jako trwałego zarządcy,
  - 2) jednostkę samorządu terytorialnego (związek jednostek samorządu terytorialnego) - przez wymienienie nazwy i siedziby jednostki samorządu terytorialnego (związku jednostek samorządu terytorialnego); jeżeli nieruchomość jest w trwałym zarządzie samorządowej jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej - przez wymienienie nazwy i siedziby jednostki samorządu terytorialnego (związku jednostek samorządu terytorialnego) ze wskazaniem nazwy i adresu tej jednostki, jako trwałego zarządcy,
  - 3) inne osoby prawne - przez wskazanie ich nazwy (oznaczenia) i siedziby,
  - 4) osoby fizyczne - przez wskazanie imienia (imion), nazwiska oraz imienia ojca i matki,
  - 5) spółki prawa cywilnego - przez wskazanie imienia (imion) i nazwiska oraz imion rodziców każdego ze współników oraz zamieszczenie tekstu: "jako współnicy spółki prawa cywilnego",
  - 6) spółki prawa handlowego nieposiadające osobowości prawnej - przez wskazanie ich firmy i siedziby.
2. Jeżeli prawo przysługuje kilku osobom wspólnie, wymienia się we wpisie udział każdego ze współuprawnionych wyrażony ułamkiem zwykłym, a przy dokonywaniu kolejnego wpisu wielkość udziału w prawie przelicza się przez sprowadzenie do wspólnego mianownika. W wypadku wspólności, w której udziały nie są oznaczone, we wpisie wymienia się rodzaj tej wspólności.

3. Zmiany imion i nazwisk, firm oraz nazw i siedzib, o których mowa w ust. 1, wpisuje się na podstawie dokumentów urzędowych.

4. Uprawnionych, o których mowa w ust. 1, określa się dodatkowo przez wskazanie numerów identyfikacyjnych PESEL lub REGON, chyba że przepisy szczególne nie przewidują nadawania osobom fizycznym numerów identyfikacyjnych.

### **Oddział 3**

#### **Dział III księgi wieczystej**

**§ 42.** 1. W dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wpisuje się:

- 1) łam 1 "Wzmianka o wniosku" - wzmiankę o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji i o kasacji,
- 2) łam 2 "Numer bieżący wpisu" - kolejny numer wpisu dokonanego w księdze wieczystej,
- 3) łam 3 "Prawa, roszczenia, ciężary i ograniczenia" - wszelkie ograniczone prawa rzeczowe

obciążające nieruchomości lub użytkowanie wieczyste, z wyjątkiem hipotek, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym, prawa osobiste i roszczenia, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek; w przypadku łącznego współobciążenia wpisuje się dane dotyczące numeru ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości współobciążonych oraz sąd właściwy do ich prowadzenia,

- 4) łam 4 "Do numeru bieżącego wpisu" - numer bieżący wpisu z łamu 2, którego dotyczy zmiana,
- 5) łam 5 "Wpis" - zmiany praw, roszczeń, ciężarów i ograniczeń wpisanych w łamie 3, a w szczególności zmiany pierwszeństwa, późniejszego łącznego obciążenia prawem innej nieruchomości, przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej, przyłączenia się kolejnego wierzyciela do toczącej się egzekucji,
- 6) łam 6 "Wykreślenie" - wykreślenie zmian wpisanych w łamie 5,
- 7) łam 7 "Do numeru bieżącego wpisu" - numer bieżący wpisu z łamu 2, którego dotyczy wykreślenie praw, roszczeń, ciężarów lub ograniczeń,
- 8) łam 8 - wykreślenie praw, roszczeń, ciężarów lub ograniczeń.

2. W łamach 3, 5, 6 i 8, poza danymi wymienionymi w ust. 1 pkt 3, 5, 6 i 8, wpisuje się dane, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 1, 3-6.

3. Uprawnionych z tytułu ciężarów i ograniczeń oznacza się według zasad określonych w § 41.

4. W przypadku dokonywania wpisu służebności gruntowej w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej, dokonuje się równocześnie wpisu w dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości władnącej.

**§ 43.** W razie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste przed dokonaniem odpowiednich wpisów w dziale III zamieszcza się napis określony w § 39. Wpisy obejmujące utrzymane w mocy obciążenia nieruchomości stają się wpisami obciążającymi użytkowanie wieczyste.

**§ 44.** W przypadku dokonywania wpisu w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, przepis § 42 stosuje się odpowiednio.

**§ 45.** 1. Przy wpisie ostrzeżenia o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym wymienia się prawo, przeciwko któremu jest ono skierowane, oraz osobę, której roszczenie zostało przez wpis ostrzeżenia zabezpieczone.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

3. Jeżeli wpis ostrzeżenia nastąpił na skutek zwrotu wniosku, o którym mowa w art. 626<sup>2</sup> § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.), pozostawia się w aktach księgi wieczystej dokument, z którego wynika zmiana prawa własności.

## **Oddział 4**

### **Dział IV księgi wieczystej**

**§ 46.** 1. W dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wpisuje się:

- 1) łam 1 "Wzmianka o wniosku" - wzmiankę o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji i o kasacji,
- 2) łam 2 "Numer bieżący wpisu" - kolejny numer wpisu dokonanego w księdze wieczystej,
- 3) łam 3 "Suma" - wpisuje się cyframi arabskimi kwotę hipoteki i pieniędzy, w jakim jest wyrażona;

kwotę hipoteki kaucyjnej ustanowionej jednocześnie z hipoteką zwykłą na zabezpieczenie kosztów i należności ubocznych wpisuje się osobno pod kwotą hipoteki zwykłej,

- 4) łam 4 "Hipoteka" - wpisuje się słownie kwotę hipoteki i pieniądź, w jakim jest wyrażona, jej rodzaj i charakter; w przypadku łącznego współobciążenia wynikającego z ustanowienia hipoteki umownej łącznej lub z podziału nieruchomości wpisuje się dane dotyczące numeru ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości współobciążonych oraz sąd właściwy do ich prowadzenia, wysokość odsetek umownych, rodzaj zabezpieczonej wierzytelności, termin zapłaty lub spłaty wierzytelności oraz wierzyciela (w przypadku banku wpisuje się firmę i określenie oddziału), na rzecz którego hipotekę ustanowiono; zakres obciążenia hipoteką w wypadku, gdy hipoteka została ustanowiona na udziale; dane o pierwszeństwie, jeżeli zostało ono unormowane w szczególny sposób; dane o wpisaniu hipoteki zabezpieczającej wierzytelność banku hipotecznego do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych; roszczenia dotyczące hipotek,
- 5) łam 5 "Do numeru bieżącego wpisu" - numer bieżący wpisu z łamu 2, którego dotyczy zmiana,
- 6) łam 6 "Suma" - kwotę hipoteki, której dotyczy zmiana niebędąca wykreśleniem,
- 7) łam 7 "Wpis" - zmiany wpisów z łamu 3 i 4, z wyjątkiem wykreśleń, a w szczególności zmiany pierwszeństwa, zmiany wierzyciela, zmianę w oprocentowaniu (nie dotyczy oprocentowania według zmiennej stopy oprocentowania), zmiany w terminach płatności wierzytelności; łączne obciążenia nieruchomości powstałe po wpisie hipoteki związane z podziałem nieruchomości obciążonej lub zmiany hipoteki umownej w hipotekę umowną łączną albo w hipotekę przymusową łączną,
- 8) łam 8 "Wykreślenie" - wykreślenie zmian wpisanych w łamach 6 i 7,
- 9) łam 9 "Do numeru bieżącego wpisu" - numer bieżący wpisu z łamu 2, którego dotyczy całkowite lub częściowe wykreślenie hipoteki lub roszczenia,
- 10) łam 10 "Suma" - kwotę hipoteki podlegającą wykreśleniu,
- 11) łam 11 - całkowite lub częściowe wykreślenie hipoteki lub roszczenia.

2. W razie częściowego wykreślenia kwoty hipoteki, w łamie 3 - pod wpisaną kwotą hipoteki wpisuje się kwotę podlegającą wykreśleniu i po podkreśleniu jej czarną linią wpisuje się kwotę pozostałą po odliczeniu kwoty wykreślonej.

3. W łamach 4, 7, 8 i 11, poza danymi wymienionymi w ust. 1 pkt 4, 7, 8 i 11, wpisuje się dane, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 1, 3-6.

4. Uprawnionych z tytułu hipotek i roszczeń oznacza się według zasad określonych w § 41.

5. Rodzaj pieniądza określającego sumę hipoteki wyraża się skrótem przyjętym w tabeli kursów Narodowego Banku Polskiego.

**§ 46a.** 1. Jeżeli hipoteka umowna łączna została ustanowiona na nieruchomościach, dla których księgi wieczyste prowadzi więcej niż jeden sąd rejonowy, każdy z tych sądów zawiadamia pozostałe o dokonanym wpisie lub o innym sposobie załatwienia wniosku.

2. Sąd, który otrzymał zawiadomienia o dokonanym wpisie hipoteki umownej łącznej w księdze wieczystej, do prowadzenia której właściwy jest inny sąd rejonowy, zamieszcza w księdze wieczystej, do prowadzenia której jest właściwy, numery ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości współobciążonych oraz nazwę i siedzibę sądu.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do wydziałów ksiąg wieczystych, o ile jest ich więcej niż jeden w danym sądzie rejonowym.

**§ 47.** W razie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste przed dokonaniem odpowiednich wpisów w dziale IV zamieszcza się napis określony w § 39. Wpisy obejmujące utrzymane w mocy obciążenia nieruchomości stają się wpisami obciążającymi użytkowanie wieczyste.

**§ 48.** W przypadku dokonywania wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, przepisy § 46 stosuje się odpowiednio.

## **Oddział 5**

### **Inne sposoby dokonywania wpisów w księdze wieczystej**

**§ 49. 1.** W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z której wyodrębniono lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności, wpisuje się:

- 1) dział I-O:
    - a) łam 1 "Wzmianka o wniosku" - wzmianki o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji i o kasacji,
    - b) łam 2 "Numer bieżący nieruchomości" - dalszy numer bieżący,
    - c) łam 4 "Mapa i opis" - części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
    - d) łam 5 "Sposób korzystania" - oznaczenie budynku i liczby samodzielnych lokali,
    - e) łam 7 "Do numeru bieżącego nieruchomości" - numer bieżący nieruchomości, z której lokale wyodrębniono,
    - f) łam 8 "Stan w czasie założenia, przyłączenia i odłączenia" - wszystkie wyodrębnione lokale według ich numerów i oznaczenia w księdze wieczystej,
  - 2) w dziale II w łamie 3 wpisuje się "właściciel lokalu numer..... wyodrębnionego w księdze wieczystej nr ..." oraz wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej,
  - 3) dział III:
    - a) łam 2 "Numer bieżący wpisu" - dalszy numer bieżący,
    - b) łam 3 "Prawa, roszczenia, ciężary i ograniczenia" - napis "Wszelkie prawa, roszczenia, ciężary i ograniczenia ciężące na lokalach wyodrębnionych z nieruchomości ciężą na przynależnych do nich udziałach we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym",
    - c) łam 8 "Wykreślenia" - wykreślenie wszystkich obciążeń, z wyjątkiem służebności gruntowych,
  - 4) dział IV:
    - a) łam 2 "Numer bieżący wpisu" - dalszy numer bieżący,
    - b) łam 4 "Hipoteki" - napis określony w pkt 3 lit.b),
    - c) łamy 10 i 11 "Wykreślenia" - wykreślenie wszystkich obciążeń.
2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio, jeżeli przedmiot odrębnej własności stanowią lokale w budynku znajdującym się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste.
3. W dziale I-O w łamie 8, w dziale II w łamie 3, w dziale III w łamie 8 i w dziale IV w łamie 11 poza danymi wymienionymi w ust. 1 wpisuje się dane, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 1, 3-6.
4. (uchylony).

**§ 50.** Wszelkich wpisów dotyczących wyodrębnionego lokalu i praw na tym lokalu dokonuje się wyłącznie w księgach wieczystych poszczególnych lokali.

**§ 51. 1.** Wpisu dotyczącego sposobu wykonywania zarządu nieruchomością wspólną oraz oznaczenia osoby zarządcy dokonuje się w dziale III w łamie 3 w księdze wieczystej nieruchomości, z której lokale zostały wyodrębnione.

2. W przypadku zmiany sposobu wykonywania zarządu sąd, na wniosek, dokonuje wykreślenia dotychczasowego wpisu i ujawnia nowy sposób zarządu w łamie 3.

3. Zmianę osoby zarządcy wpisuje się stosownie do ust. 2 w łamie 5.

4. Przy dokonywaniu wpisu zarządu lub jego zmiany poza treścią wpisu wymienioną w ust. 1-3 wpisuje się elementy wpisu, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 1 i 3-6.

**§ 51a.** 1. Jeżeli w drodze czynności prawnej lub orzeczenia sądu nastąpi połączenie dwu lub więcej nieruchomości lokalowych w jeden lokal stanowiący odrębną nieruchomość, księgi wieczyste prowadzone dotychczas dla tych lokali zamyka się. Z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z której lokale zostały wyodrębnione, wykreśla się wpisy dotyczące tych lokali i wyodrębnia się z niej nowo utworzony lokal, dla którego zakłada się nową księgę wieczystą.

2. Jeżeli w drodze czynności prawnej lub orzeczenia sądu nastąpi podział nieruchomości lokalowej na dwa lub więcej samodzielnych lokali, księgę wieczystą prowadzoną dla tej nieruchomości lokalowej zamyka się. Z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z której lokal był wyodrębniony, wykreśla się wpisy dotyczące nieruchomości lokalowej, która została podzielona, i wyodrębnia się z tej księgi lokale, jakie powstały w wyniku podziału, dla których zakłada się księgę wieczystą.

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 2, przy dokonywaniu wpisów stosuje się przepisy rozporządzenia dotyczące zakładania ksiąg wieczystych dla nieruchomości lokalowych oraz § 11.

**§ 51b.** 1. Jeżeli prawo użytkowania wieczystego wygasło, w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, która została oddana w użytkowanie wieczyste, wykreśla się wszelkie wpisy i napisy dotyczące użytkowania wieczystego oraz budynków i innych urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności oraz ustanowione na nich obciążenia.

2. Jeżeli użytkowanie wieczyste przekształciło się w prawo własności, przy ujawnianiu nowego właściciela wykreśla się z księgi wieczystej wszelkie wpisy i napisy dotyczące użytkowania wieczystego oraz budynków i innych urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, z wyjątkiem pozostających w mocy praw, roszczeń i obciążeń, których wpisy dostosowuje się do treści przekształconego prawa.

3. Napis zamieszczony na pierwszej stronie księgi wieczystej prowadzonej dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste podkreśla się czerwoną linią. Przy dokonywaniu wpisów, o których mowa w ust. 1 i 2, stosuje się odpowiednio przepisy § 10 ust. 1 pkt 1 i 3-6.

**§ 52.** 1. Jeżeli na skutek przekształcenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego staje się księgą wieczystą dla nieruchomości lokalowej, to:

- 1) w księdze wieczystej prowadzonej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego przekreśla się czarną linią w dziale II, III i IV napis "Wpisy dotyczące własnościowego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej" oraz napisy określone w § 8 pkt 2, 6 i 7, a na pierwszej stronie księgi zamieszcza się napis określony w § 8 pkt 4,
- 2) do dokonywania nowych wpisów w tej księdze wieczystej i uzupełniania dotychczas istniejących wpisów, których część jest wykreślona w związku z przekształceniem prawa, stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych dla nieruchomości lokalowych.

2. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, która w wyniku przekształcenia prawa stała się księgą wieczystą dla nieruchomości wspólnej, z której lokale są wyodrębnione, istniejące wpisy uzupełnia się o wpisy dokonywane zgodnie z zasadami określonymi w § 49, a na pierwszej stronie umieszcza się napis określony w § 8 pkt 5.

**§ 53.** Jeżeli na skutek przekształcenia prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej w prawo własności domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, to:

- 1) z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinnym odłącza się część nieruchomości gruntowej stanowiącą zajętą na ten cel działkę i wpisuje się ją jako nieruchomość gruntową w dziale I-O księgi wieczystej prowadzonej dotychczas dla prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- 2) w księdze wieczystej prowadzonej dotychczas dla prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej przekreśla się czarną linią w dziale II, III i IV napis "Wpisy dotyczące prawa do domu

jednorodzinnej w spółdzielni mieszkaniowej" i napisy określone w § 8 pkt 2 i 8, o ile zostały umieszczone w księdze wieczystej,

- 3) do dokonywania nowych wpisów w tej księdze i uzupełniania dotychczas istniejących wpisów, których część jest wykreślona w związku z przekształceniem prawa, oraz wpisów w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, z której następuje odłączenie określone w pkt 1, stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych dla nieruchomości gruntowej; wpisy dotyczące oznaczenia w dziale I-O domu jednorodzinnej pozostawia się bez zmian.

## **Rozdział 4**

### **Prowadzenie zbioru dokumentów i postępowanie w tych sprawach**

**§ 54.** Zbiory dokumentów urządzone dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu, prowadzi się nadal.

**§ 55.** Zbiory dokumentów prowadzi się w sztywnych okładkach, na których zamieszcza się nazwę sądu, nazwę gminy lub miasta i numer repertorium zbioru dokumentów (repertorium Zd). Okładki powinny być zaopatrzone w przyczepki z mocnego papieru, wystające na dole, z uwidocznionym na nich oznaczeniem zbioru, w kolorze odróżniającym je od akt księgi wieczystej.

**§ 56. 1.** W postanowieniu zarządzającym ujawnienie prawa lub ograniczenia w rozporządzeniu nieruchomością przez złożenie dokumentów do zbioru wymienia się tylko dokumenty będące podstawą ujawnienia prawa lub ograniczenia oraz wniosek.

2. W postanowieniu, o którym mowa w ust. 1, określa się w szczególności treść prawa lub ograniczenia będącego przedmiotem ujawnienia, osoby, na rzecz których ujawnienie następuje, a także osoby, których prawa zostają ujawnieniem dotknięte, a ponadto wskazuje się numer i datę wniosku oraz dane dotyczące podstawy ujawnienia prawa lub ograniczenia.

**§ 57.** Do zbioru dokumentów załącza się w porządku chronologicznym według daty wpływu dokumenty i inne pisma dotyczące zbioru. Poszczególne karty numeruje się kolejno.

**§ 58.** Zbiór dokumentów dotyczący nieruchomości, dla której założono księgę wieczystą, staje się częścią składową akt tej księgi.

**§ 59.** Do prowadzenia zbiorów dokumentów w sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio przepisy rozdziałów 1 i 2.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 60. 1.** Druki ksiąg wieczystych założonych po 1 stycznia 1947 r. nadal wykorzystywane są do dokonywania wpisów stosownie do nagłówek poszczególnych łąmów aż do wyczerpania się miejsca. Kolejne tomy zakłada się na formularzach, o których mowa w § 3.

2. Zbiory dokumentów przy księgach wieczystych, o których mowa w ust. 1, istniejące w chwili wejścia w życie rozporządzenia, utrzymuje się nadal. Jeżeli przy dokonywaniu wpisu konieczne jest powołanie numeru karty akt księgi wieczystej, którym dokument został oznaczony, a znajduje się on w określonym wyżej zbiorze dokumentów, należy powołać numer dokumentu, pod którym został zamieszczony w tym zbiorze, wraz z oznaczeniem tego zbioru.

3. Księgi wieczyste, o których mowa w ust. 1, oprawione po 25 ksiąg w jednej trwałej okładce,

powinny być, najpóźniej przy pierwszym wpisie do którejkolwiek z tych ksiąg, rozdzielone i umieszczone w teczkach akt ich księgi wieczystej.

**§ 61.** 1. Do założenia księgi wieczystej dla budynku odpowiadającego warunkom przewidzianym w art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279) niezbędne jest stwierdzenie właściwego organu, że budynek takim warunkom odpowiada.

2. Podstawą oznaczenia budynku, o którym mowa w ust. 1, jest opis i plan inwentaryzacji.

3. Po oddaniu właścicielowi budynku w użytkowanie wieczyste gruntu, na którym ten budynek się znajduje, księgę wieczystą prowadzoną dla budynku zamyka się, a wszystkie wpisy przenosi się do księgi wieczystej dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. W razie odmowy oddania w użytkowanie wieczyste gruntu pod budynkiem, księgę wieczystą dotychczasową zamyka się.

**§ 62.** Księgi wieczyste założone lub urządzone dla budynków stanowiących odrębne nieruchomości na podstawie przepisów o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych zamyka się przy pierwszym wniosku o wpis, a wszystkie wpisy w dotychczasowej księdze wieczystej przenosi się do księgi wieczystej dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste

**§ 63.** 1. Z chwilą umorzenia postępowania przynaglącego w trybie art. 6 ustawy z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy - Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 63, poz. 635) dokumenty związane z tym postępowaniem załącza się do akt właściwej księgi wieczystej.

2. Z chwilą umorzenia postępowania, o ile wpis własności nie został dokonany, w dziale III księgi wieczystej wpisuje się ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a nowemu właścicielowi nieruchomości doręcza się zawiadomienie o dokonany wpis wraz z informacją o możliwości wymierzenia grzywny na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy.

**§ 64.** 1. W sprawach, w których postępowanie przynaglące wszczęto po złożeniu wniosku o wpis własności, do których nie ma zastosowania art. 6 ustawy z dnia 11 maja 2001 r., rozpoznanie wniosku następuje z pominięciem uchylonych przepisów dotyczących postępowania przynaglącego.

2. W przypadku braku opłaty od wniosku o wpis własności toczące się postępowanie egzekucyjne nie stoi na przeszkodzie rozpoznaniu wniosku o dokonanie wpisu.

**§ 65.** Postępowanie zawieszona w trybie postępowania przynaglącego podejmuje się z urzędu. Do rozpoznania wniosku o dokonanie wpisu stosuje się odpowiednio § 64.

**§ 66.** Stosowane w dniu wejścia w życie rozporządzenia formularze ksiąg wieczystych wykorzystuje się do ich wyczerpania.

**§ 67.** Tracą moc przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 29, poz. 128, z 1994 r. Nr 136, poz. 711 i z 1998 r. Nr 16, poz. 75).

**§ 68.** Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 23 września 2001 r.

























**ZAŁĄCZNIK Nr 2**

**WZÓR**

pieczęć urzędowa zawiadamiającego ..... , dnia  
(miejscowość)

L.dz.

**Sąd Rejonowy dla/w/we<sup>\*)</sup>  
Wydział Ksiąg Wieczystych/  
Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych<sup>\*)</sup>**

**Zawiadomienie o zmianie właściciela nieruchomości**

Na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 i Nr 125, poz. 1368, z 2002 r. Nr 169, poz. 1387 oraz z 2003 r. Nr 42, poz. 363)

.....  
(nazwa sądu, organu administracji rządowej, jednostki samorządu terytorialnego)

zawiadamia, że nastąpiła zmiana właściciela nieruchomości gruntowej/budynkowej/lokalu<sup>\*)</sup>:

.....  
(oznaczenie nieruchomości gruntowej (numer lub nazwa obrębu, numery działek), budynkowej (ulica, numer budynku), lokalowej (ulica, numer budynku, numer lokalu) oraz miejsce położenia i obszar (powierzchnia użytkowa) nieruchomości gruntowej, budynkowej, lokalu)

dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w ..... księga wieczysta nr....., którym/którymi<sup>\*)</sup> obecnie jest/sa<sup>\*)</sup>:

.....  
(imiona, nazwisko, imiona rodziców, PESEL osoby fizycznej lub nazwa/firma, siedziba, REGON podmiotu innego niż osoba fizyczna, wielkość udziału w prawie, rodzaj wspólności)

Podstawą nabycia prawa własności jest:

.....  
(nazwa, numer i data wydania dokumentu stanowiącego podstawę nabycia, nazwa i siedziba organu, który wydał ten dokument, oraz zwięzły opis treści dokumentu)

Adres zamieszkania lub siedziby nowego właściciela/współwłaścicieli<sup>\*)</sup>:

.....  
(kraj, miejscowość, ulica, numer budynku, numer lokalu, kod pocztowy, poczta)

.....  
(pieczęć okrągła i czytelny podpis osoby sporządzającej zawiadomienie, ze wskazaniem imienia, nazwiska oraz stanowiska służbowego)

<sup>\*)</sup> Niepotrzebne skreślić.