

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz

Wydanie 6.

Przedmowa

Hipoteka, jako instrument zabezpieczenia wierzytelności jest fundamentem rozwoju rynku nieruchomości, finansowania mieszkalnictwa, a także inwestycji w gospodarkę na szeroką skalę, zawsze tam, gdzie do pozyskania niezbędnych środków wymagane jest wiarygodne ich zabezpieczenie. Jest jednym z najważniejszych prawnych zabezpieczeń wierzytelności.

Sprawnie funkcjonujący system wieczystoksięgowy w Polsce, zapewniający pewność stosunków własnościowych nieruchomości oraz jasność co do stanu ich obciążeń jest jednym z ważnych atutów polskiej gospodarki. Instytucja ksiąg wieczystych służy urzeczywistnieniu zasady jawności praw rzeczowych dotyczących nieruchomości, ale zwiększa też bezpieczeństwo i pewność obrotu.

Poprzednie pięć wydań niniejszego Komentarza zostało bardzo dobrze przyjętych. Jednakże od czasu 5. wydania tj. od 2021 r. zmieniły się przepisy „okołohipoteczne”. Sąd Najwyższy oraz sądy apelacyjne wydały wiele orzeczeń mających ogromne znaczenie dla interpretacji przepisów. Sądy okręgowe nieustannie kształtowały praktykę sądów rejonowych, a sądy rejonowe coraz bardziej ją ujednolicały. Nie do przecenienia jest także nowy dorobek doktryny. Pojawiły się także bieżące problemy związane ze stosowaniem przepisów oraz ich interpretacją.

Wszystkie powyższe czynniki spowodowały, że 6. wydanie Komentarza jest zaktualizowane oraz rozszerzone w stosunku do wydania 5. Uwzględniono w nim wprowadzone zmiany przepisów. W Komentarzu uwzględniono także aktualne orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz sądów niższej instancji, dorobek doktryny oraz praktyki.

Dla rozwoju prawa upadłościowego w Polsce bardzo istotne znaczenie będzie miała dyrektywa harmonizująca prawo upadłościowe (dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2026/799 z 30.3.2026 r. w sprawie harmonizacji niektórych aspektów prawa dotyczącego niewypłacalności, Dz.Urz. UE L z 2026 r. s. 799). Podstawowe regulacje tej dyrektywy obejmują pozwy o stwierdzenie bezskuteczności czynności, dostęp syndyków do rachunków bankowych, pre-pack, obowiązek zarządu składania wniosku o upadłość, powoływanie rad wierzycieli. Nie została uregulowana definicja upadłości ani kolejność zaspokojenia. Ta europejska regulacja będzie impulsem do modernizacji polskiego prawa.

Komentarz został napisany w oparciu o wieloletnie doświadczenie autorów zdobyte w sprawach ksiąg wieczystych, nieruchomości, hipoteki oraz upadłościowych w ramach ich działalności zawodowej.

Doktor *Agnieszka Tułodzięcka* – specjalista w zakresie prawa hipotecznego, emisji listów zastawnych, współautor i ekspert komisji sejmowych w zakresie ustaw reformujących prawo bankowości hipotecznej, finansowania deweloperskiego oraz hipoteki i ksiąg wieczystych.

Izabela Heropolitańska – wieloletni pracownik Departamentu Prawnego Banku Polska Kasa Opieki S.A., wieloletni członek zarządu Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego, arbiter Sądu Polubownego przy Związku Banków Polskich, autorka ponad 25 książek.

Katarzyna Hryćków-Mycka jest sędzią Sądu Rejonowego w Brzegu delegowanym do Ministerstwa Sprawiedliwości, ekspertem Rządowego Programu Rozwoju Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach.

Przedmowa

Paweł Kuglarz prowadzi International Desk w kancelarii Tatar i Wspólnicy, wieloletni członek Zarządu Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego, został wybrany w grudniu 2020 r. członkiem grupy ekspertów przy Komisji Europejskiej, przygotowującej dyrektywę Insolvency III, o harmonizacji prawa upadłościowego, która weszła w życie 1.4.2026 r. był przedstawicielem Polski w zarządzie Insol Europę 2015–2018, 2022–2025, od 1.1.2026 r. pełni funkcje Sekretarza Generalnego Europejskiej Federacji Syndyków, natomiast w lipcu 2025 r. został członkiem zespołu ds. upadłości i restrukturyzacji Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego jako członek zespołu ekspertów przy Ministrze Sprawiedliwości przygotowywał nowo prawo upadłościowe i restrukturyzacyjne z 2015 r., jest dyrektorem Szkoły Prawa Austriackiego na UJ oraz wiceprzewodniczącym Sekcji Prawa Upadłościowego Instytutu Allerhanda

Pragniemy zadedykować niniejszą książkę i złożyć szczególne podziękowanie Panu *Zbigniewowi Strusowi*, Sędziemu Sądu Najwyższego w stanie spoczynku, za trwanie przy hipotece w powojennych losach jej legislacyjnego rozwoju, szczególnie wkład w judykaturę w sprawach z zakresu ksiąg wieczystych, wynikający z ponad 20-letniego orzekania jako Sędzia Sądu Najwyższego, za niestrudzoną chęć dzielenia się wieloletnim doświadczeniem także jako prelegent jedenastu edycji ogólnopolskich Konferencji Wieczystoksięgowych.

Warszawa, czerwiec 2026 r.

Izabela Heropolitańska
Agnieszka Tułodziecka
Katarzyna Hryców-Mycka
Paweł Kuglarz

[Przejdź do księgarni →](#)

ksiegarnia.beck.pl