1. Narodziny i dzieciństwo Zenona – syna Waleriana Ziembiewicza, który po utracie majątku został zarządca dóbr dziedzica Tczewskiego w Boleborzy.

2. Zenon podejmuje naukę w gimnazjum.

3. Zenon zamieszkuje na stancji u pani Cecylii Kolichowskiej.

4. Poznanie Elżbiety Bieckiej.

5. Zauroczenie Elżbietą.

6. Poznanie atmosfery miasta ; mieszczan i biedoty wegetującej w suterenach.

7. Wyjazd do Paryża na studia.

8. Poznanie syna pani Kolichowskiej - Karola Wąbrowskiego.

9. Przeżycie pierwszej miłości do Adeli.

10. Adela umiera na gruźlicę.

11. Przyjazd Zenona do Boleborzy na rok przed końcem studiów.

12. Zenon dostrzega degenerację i zaściankowość rodzinnego domu, który budzi w nim odrazę.

13. Poznanie kilkunastoletniej Justyny, córki Bogutowej.

14. Początek romansu z Justyną.

15. Poszukiwanie środków na dalsze studia i zetknięcie się z panem Czechlińskim – lokalną szarą eminencją, redaktorem "Niwy".

16. Zenon zaczyna współpracować z "Niwą".

17. Przeniesienie się Zenona z Boleborzy do miasta i zamieszkanie w hotelu.

18. Spotkanie z Elżbietą Biecką, odżywanie dawnej fascynacji.

19. Choroba i śmierć Bogutowej.

20. Samotność i biedne życie Justyny.

21. Justyna spotyka Zenona przypadkowo na ulicy - odnowienie romansu.

22. Ciąża Justyny.

23. Elżbieta dowiaduje się o ciąży.

24. Plany małżeńskie Zenona i Elżbiety.

25. Starania Elżbiety o rozwiązanie niezręcznej sytuacji.

26. Ucieczka Elżbiety do Warszawy - do matki.

27. Smutek Zenona, niezręczne zachowanie wobec Justyny (sugerowanie aborcji).

28. Powodzenie i sukcesy zawodowe.

29. Zenon zostaje redaktorem naczelnym "Niwy".

30. Zenon rozszerza swe wpływy w mieście.

31. Zacieśnienie współpracy z Czechlińskim.

32. Wyjazd Zenona do Warszawy i spotkanie z Elżbietą.

33. Ślub.

34. Narodziny synka – Waleriana.

35. Zenon zostaje prezydentem miasta, robi szybką karierę.

36. Powrót do miasta Karola Wąbrowskiego okaleczonego gruźlicą.

37. Dom pani Kolichowskiej staje się miejscem spotkań rodzinnych i przyjacielskich.

38. Po usunięciu ciąży Justyna popada w pogłębiającą się chorobę psychiczną.

39. Udręka samotności spotęgowana śmiercią Joasi Gołąbskiej i jej dzieci na gruźlicę.

40. Justyna zamieszkuje u Niestrzępów, wiedzie życie bez celu.

41. Odwiedzanie Zenona.

42. Starania udzielenia pomocy przez Zenona i Elżbietę załamanej Justynie.

43. Obawy Zenona o swoją pozycję spowodowane "grzechem młodości" i upadkiem huty Hettnera.

44. Współodpowiedzialność Zenona za śmierć robotników.

45. Próba samobójstwa Justyny.

46. Justyna oblewa Zenona żrącym kwasem.

47. Zenon traci wzrok.

48. Samobójstwo Zenona.

49. Wyjazd Elżbiety za granicę.