Agnieszka Maziarz

ZNACZENIE KSIĄG WIECZYSTYCH W OBROCIE PRAWNYM NIERUCHOMOŚCIAMI

Celem niniejszego artykułu jest zwrócenie uwagi na znaczenie przebiegu procesu zarejestrowania aktualnego stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej dla prawidłowego i bezpiecznego obrotu nieruchomościami, oraz na to, że czynności sądu w ramach tego postępowania nie mają tylko znaczenia rejestracyjnego, ale również charakter orzeczniczy. Wniosek o wpis w księdze wieczystej oraz dokumenty stanowiące podstawę wpisu podlegają kontroli sądu nie tylko pod względem formalnym, ale również merytorycznym i w razie istniejącej przeszkody do wpisu sąd wydaje postanowienie o odmowie dokonania wpisu. Choć zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego jest ograniczony jedynie do badania treści wniosku i treści i formy dokumentów dołączonych do wniosku, kontrola ta nie jest pozbawiona analizy merytorycznej stanu prawnego nieruchomości, którego ujawnienie w księdze wieczystej musi być zgodne z aktualnym stanem prawnym nieruchomości. Gwarantuje to bowiem bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami.

Postępowanie wieczystoksięgowe dotyczy rozpoznawania wniosków o wpis do księgi wieczystej i jest prawnie zorganizowanym działaniem ludzkim zmierzającym do ujawnienia w księdze wieczystej aktualnego stanu prawnego nieruchomości. Kodeks postępowania cywilnego nie wypracował pojęcia sprawy wieczystoksięgowej, jednak w oparciu o przepisy Księgi Drugiej, Działu III, Rozdziału 6, dotyczącego postępowania wieczystoksięgowego można takie pojęcie zdefiniować. Definicja sprawy wieczystoksięgowej będzie zatem oparta na szeregu przepisów dotyczących postępowania wieczystoksięgowego, jak i na praktyce wieczystoksięgowej.

Sprawą wieczystoksięgową jest sprawa wszczęta na wniosek, zmierzająca do ujawnienia aktualnego stanu prawnego nieruchomości poprzez rejestrację wpisu w treści księgi wieczystej. Natomiast postępowanie wieczystoksięgowe jest to szereg czynności procesowych zmierzających do zarejestrowania wpisu w księdze wieczystej.

Postępowanie wieczystoksięgowe jest szczególnym rodzajem postępowania cywilnego[1]. Funkcja postępowania wieczystoksięgowego polega na prowadzeniu

[1] Pojęcie postępowania wieczystoksięgowego zostało zdefiniowane w oparciu o rozważania dotyczącego

działalności dokumentacyjno-rejestracyjnej mającej znaczenie prawne i wywołującej nie tylko skutki procesowe, ale również materialnoprawne. Jednocześnie funkcja postępowania wieczystoksięgowego jest funkcją jurysdykcyjną sprawowaną przez niezawisły sąd. Należy jeszcze podkreślić funkcję informacyjną ksiąg wieczystych, która ma za zadanie zapewnić bezpieczeństwo obrotu prawnego nieruchomościami.

Historycznie rzecz ujmując, prowadzenie ksiąg wieczystych wchodziło w zakres kompetencji sądów grodzkich, a później sądów powiatowych, zgodnie z treścią dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo o księgach wieczystych[2]. Następnie księgi wieczyste zostały przekazane do państwowych biur notarialnych, które po dokonaniu czynności notarialnej miały obowiązek zarejestrowania jej w treści księgi wieczystej, natomiast kontrola legalności wpisów do ksiąg wieczystych należała do sądów. Ustawą z dnia 14 lutego 1991 r. – Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo o notariacie oraz o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego i ustawy o księgach wieczystych[3] oraz ustawą z dnia 25 października 1991 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Prawo spółdzielcze. Kodeks postępowania cywilnego. Prawo lokalowe[4], prowadzenie, jak i przechowywanie ksiąg wieczystych zostało przekazane sądom rejonowym. Należy zauważyć, że przekazanie ksiąg wieczystych z państwowych biur notarialnych do sądów potwierdza wagę tych spraw, a także sprowadza postępowanie wieczystoksięgowe nie tylko do czynności o charakterze rejestracyjnym, ale również orzeczniczym wykonywanych przez organy sprawujące wymiar sprawiedliwości. Zamieszczone w przepisie art. 23 u.k.w.h. sformułowanie, „prowadzenie ksiąg wieczystych" oznacza, że czynności administracyjne oraz jurysdykcyjne są powierzone sądom rejonowym, które jako sąd pierwszej instancji rozpoznają wnioski o wpis w księdze wieczystej. Instancją odwoławczą jest sąd okręgowy, w sprawach wieczystoksięgowych od orzeczeń wydanych przez sąd odwoławczy przysługuje skarga kasacyjna do Sądu Najwyższego.

Nie wszystkie sądy rejonowe prowadzą księgi wieczyste. Wykaz sądów, którym powierzono prowadzenie ksiąg wieczystych, został zamieszczony w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 czerwca 2002 r. w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste[5], a także wykaz sądów prowadzących księgi wieczyste w systemie informatycznym w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 września 2004 r. w sprawie wyznaczenia sądów rejonowych, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym[6].

całego postępowania cywilnego, S. Włodyka, *Pojęcie postępowania cywilnego i jego rodzaje*, [w:] *Wstęp do systemu prawa procesowego cywilnego*, Wrocław 1974, s. 233.

[2] Dz.U. RP Nr 57, poz. 320.

[3] Dz.U. nr 22, poz. 92.

[4] Dz.U. nr 115, poz. 496.

[5] Dz.U. z dnia 1 lipca 2002 r. nr 95, poz. 843 z późn. zm.

[6] Dz.U. z dnia 30 września 2004 r., nr 214, poz. 2181.

Wyłączenie z ustawy o księgach wieczystych i hipotece przepisów o postępowaniu wieczystoksięgowym nastąpiło ustawą 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[7]. Zamieszczenie przepisów dotyczących postępowania wieczystoksięgowego w kodeksie postępowania cywilnego podnosi rangę tego postępowania jako postępowania cywilnego, a jednocześnie daje możliwość odpowiedniego stosowania przepisów procesowych zamieszczonych w całej regulacji kodeksowej. Przepisy procesowe zostały przeniesione bez większych modyfikacji do rozdziału 6 tytuł II dział III księgi drugiej kodeksu postępowania cywilnego. Postępowanie wieczystoksięgowe toczy się w trybie nieprocesowym z zastosowaniem przepisów dotyczących spraw z zakresu prawa rzeczowego. Mają zatem zastosowanie do tego postępowania w kwestiach nieuregulowanych przepisami art. 626 (1)-626 (13) k.p.c., przepisy art. 606-608 k.p.c., a także przepisy art. 506-525 k.p.c. Biorąc pod uwagę treść art. 13§2 k.p.c., w postępowaniu wieczystoksięgowym mają także odpowiednie zastosowanie przepisy o procesie.

Funkcja postępowania wieczystoksięgowego jest nierozerwalnie związana ze znaczeniem ksiąg wieczystych w systemie gospodarczym naszego kraju. Ustalenie stanu prawnego nieruchomości jest bowiem podstawą bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami, a także stanowi gwarancję prawidłowego zabezpieczenia kredytu hipotecznego. Zasadniczym celem prowadzenia ksiąg wieczystych jest udostępnienie każdemu zainteresowanemu ewidencji praw rzeczowych na nieruchomości ujawniających jej stan prawny. Elementem tego postępowania jest dostępność tych danych dla każdego, kto wyrazi chęć zapoznania się z treścią księgi wieczystej. Oczywiście realizację tych zamierzeń gwarantuje zasada powszechności ksiąg wieczystych, która wiąże się z koniecznością obligatoryjnego urządzenia i prowadzenia dla każdej nieruchomości księgi wieczystej[8]. Zasada ta nie została w całości zrealizowana, gdyż nie doprowadzono do stanu, w którym dla każdej nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta. Dostępność danych zamieszczonych w księdze wieczystej jest realizowana poprzez:

1. udostępnienie do przeglądania księgi wieczystej;
2. udostępnienie do przeglądania akt księgi wieczystej;
3. udostępnianie do przeglądania dokumentów przekazanych na przechowanie przez notariusza;
4. wydawanie odpisów z księgi wieczystej;
5. wydawanie odpisów z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej.

[7] Dz.U. nr 63, poz. 635.

[8] S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 18.

Ad. 1. Przeglądanie ksiąg wieczystych odbywa się w dwojaki sposób, w zależności od tego, czy jest to księga prowadzona w systemie tradycyjnym, czy też w systemie informatycznym. Księgi prowadzone w systemie tradycyjnym przegląda się w sądach rejonowych w sekretariatach wydziałów ksiąg wieczystych w tzw. pokojach przeglądowych. Udostępnianie ksiąg wieczystych, akt tych ksiąg, ksiąg zamkniętych lub dokumentów przekazanych na przechowanie przez notariusza odbywa się w specjalnie do tego przygotowanej sali przeglądowej bądź w wydzielonej części sekretariatu wydziału[9]. Przeglądanie księgi wieczystej następuje w obecności pracownika sądu. Taka zasada obowiązuje wszystkie osoby, które chcą przejrzeć treść księgi wieczystej. Sekretariaty sądów przyjmują interesantów przez cały czas urzędowania raz w tygodniu po południu. Nie udostępnia się ksiąg wieczystych poza budynkiem sądu, gdyż księga wieczysta nie może być wydawana poza siedzibę sądu. Jakiekolwiek ograniczenie przejrzenia księgi wieczystej wynikające z biurokracji lub braku należytej organizacji sekretariatu stanowi naruszenie zasady formalnej jawności ksiąg wieczystych. Księgi wieczyste są jawne, a zatem dostępne dla każdego, bez konieczności wykazywania interesu prawnego. Prowadzenie księgi wieczystej dla danej nieruchomości może spełniać należytą funkcję tylko wtedy, gdy księgi wieczyste są dla każdego dostępne, a ich treść jest jawna. Konsekwencją jawności księgi wieczystej jest to, że nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, co do których została wpisana wzmianka o wniosku. Księgi wieczystej nie można przeglądać ani wydawać z niej odpisów po przekazaniu jej do ośrodka migracyjnego ksiąg wieczystych. Księgę wieczystą wydaje się ośrodkowi migracyjnemu na okres dziesięciu dni. Zmigrowaną księgę wieczystą można udostępnić dopiero po zapisaniu w centralnej bazie danych, przejęciu zapisanej księgi przez właściwy sąd, uzupełnieniu wzmianek o wnioskach i o środkach zaskarżenia. Przejrzenie księgi prowadzonej systemem informatycznym następuje przez wywołanie na ekran monitora komputera żądanej księgi wieczystej.

Ad 2. Przeglądanie akt księgi wieczystej wymaga wykazania szczególnego interesu prawnego. Ustawodawca stanął na stanowisku ochrony akt księgi wieczystej, które zawierają dokumenty stanowiące podstawę wpisu. W zasadzie wszystkie informacje dotyczące księgi wieczystej zawarte są w samej treści księgi, dlatego przejrzenie akt musi być podyktowane koniecznością ustalenia bardziej szczegółowych informacji co do czynności, które stanowią podstawę aktualnego stanu prawnego nieruchomości. Pojęcie „interesu prawnego" pokrywa się z pojęciem „zainteresowania w sprawie", którego ustawodawca używa w przepisie art. 510§1 k.p.c. Orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz komentarze dotyczące tego przepisu mają zastosowanie przy ustaleniu interesu prawnego w dostępie do akt księgi wieczystej. Niewątpliwie osobą posiadającą interes prawny

[9] §203 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 lutego 2007 r. Regulamin urzędowania sądów powszechnych Dz.U. nr 38, poz. 249.

w przejrzeniu akt księgi wieczystej jest każdy, czyje prawo jest wpisane do księgi wieczystej: właściciel nieruchomości, wieczysty użytkownik, wierzyciel hipoteczny, osoba uprawniona z tytułu służebności osobistej, właściciel nieruchomości, na rzecz której została wpisana służebność gruntowa. Uprawnienie takie ma również bank udzielający kredytu na zabezpieczenie hipoteczne, rzeczoznawca majątkowy, a także notariusz, który jest podmiotem szczególnie uprzywilejowanym, jeśli chodzi o podejmowanie czynności zmierzających do ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Uważam, że należy zagwarantować tym podmiotom dostęp do akt księgi wieczystej po to, aby zagwarantować bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami, a także prawidłowe wykonywanie czynności powierzonych im przez ustawę. Zgadzam się z poglądem S. Kalus[10], że obecne brzmienie art. 155 u.g.n. daje pełne umocowanie do udostępnienia akt księgi wieczystej rzeczoznawcy majątkowemu mającemu interes prawny w sporządzeniu wyceny nieruchomości[11]. Ograniczenie dostępu do informacji wynikających z dokumentów zawartych w aktach księgi wieczystej stanowiłoby bowiem istotne utrudnienie w realizacji ustawowych obowiązków rzeczoznawcy majątkowego i nie może być uzależnione od udzielenia przez osobę zlecającą przeprowadzenie wyceny stosownego pełnomocnictwa. Wynika to bezpośrednio z treści przepisu art. 155 u.g.n., który wskazuje, że podstawą wyceny nieruchomości są dane zawarte w umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych. Skoro dokumenty te są przechowywane w aktach księgi wieczystej, należy je do wglądu udostępnić celem prawidłowego wykonania czynności rzeczoznawcy majątkowego. Wprawdzie przepis art. 36 (1) ust. 3 u.k.w.h. *expressis verbis* nie wymienia rzeczoznawcy majątkowego obok notariusza jako podmiotu uprawnionego do przeglądania akt księgi wieczystej, ale należy uznać, że rzeczoznawca majątkowy będzie się mieścił w zakresie pojęciowym osób posiadających interes prawny do przeglądania akt księgi wieczystej. Przepis art. 155 u.g.n. należy traktować jako przepis szczególny do art. 36 (1) ust. 3 u.k.w.h., ponieważ precyzuje on, jakie dokumenty stanowią podstawę dokonania wyceny nieruchomości, a skoro nakazuje on dokonanie wyceny w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej, stanowi umocowanie ustawowe do wglądu do tych akt. Interes prawny i – co się z tym wiąże – legitymacja do wglądu do akt księgi wieczystej dla rzeczoznawcy majątkowego wynika bezpośrednio z treści art. 155 u.g.n., który nie pozostaje w sprzeczności z art. 36 (1) ust. 3 u.k.w.h. i choć nie wymienia on rzeczoznawcy majątkowego, to jednak zakres pojęciowy osoby posiadającej interes prawny jest tak szeroki, że obejmuje również rzeczoznawców majątkowych jako osoby legitymowane na mocy ustawy do dokonywania czynności wyceny nieruchomości w oparciu m.in. o dokumen-

[10] G. Bieniek, S. Kalus, Z. Marmaj, E. Mzyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Wydanie 2, Warszawa 2007, s. 513.

[11] Tak też T. Pawlik, *Zasady udostępniania rzeczoznawcom majątkowym danych zawartych w księgach wieczystych i aktach ksiąg wieczystych*, „Nieruchomości" 2000, nr 1(33), s. 16, 17.

ty znajdujące się w aktach księgi wieczystej. Jednocześnie pozyskanych informacji rzeczoznawca majątkowy nie może wykorzystać w sposób naruszający interes prawny osób uprawnionych według treści księgi wieczystej, a także zgodnie z art. 175 ust. 3 u.g.n. informacje te stanowią tajemnicę zawodową[12]. Pozostałe osoby powinny wykazać interes prawny poprzez przedłożenie dokumentu, z treści którego będą wynikać okoliczności stanowiące o konieczności przejrzenia akt księgi wieczystej. Można również dopuścić ustne wyjaśnienia, z których jednoznacznie wynika konieczność przejrzenia akt, ale w tym względzie należy zachować pewną ostrożność. Akta księgi wieczystej mogą być wydawane i udostępniane poza budynkiem sądu, np. do sprawy cywilnej.

Ad 3. Notariusze przechodzący w stan spoczynku, a także czynne kancelarie notarialne mają obowiązek przekazywania aktów notarialnych oraz innych dokumentów do przechowywania właściwemu sądowi rejonowemu. Sąd rejonowy przechowuje te dokumenty w składnicy ksiąg wieczystych w odpowiednich regałach przeznaczonych do tego konkretnego celu. Nie oznacza to, że dokumenty te nie mogą stanowić źródła wiedzy potrzebnej na użytek konkretnych działań prawnych. Sąd powinien na żądanie osoby stającej do aktu notarialnego lub osoby wywodzącej prawo z dokumentu przekazanego przez notariusza udostępnić te dokumenty do wglądu. Z uwagi na ochronę danych osobowych należy badać wnikliwie, czy osoba przeglądająca dokument jest rzeczywiście uprawnioną do zaznajomienia się z jego treścią.

Ad 4. Odpisy z księgi wieczystej mogą mieć charakter zupełny lub według ostatniego stanu wpisów. Najczęściej są wydawane odpisy według ostatniego stanu wpisów, a więc zawierające tylko wpisy aktualne. „Ostatni stan wpisów" oznacza aktualny stan poszczególnych działów, a zatem wszystkie wpisy, które nie zostały wykreślone z księgi wieczystej. Jeśli natomiast wnioskodawca wykaże konieczność wydania odpisu zupełnego, wydaje się odpisy zawierające wpisy wykreślone z zaznaczeniem, że zostały one wykreślone z powołaniem podstawy prawnej ich wykreślenia. Odpis z księgi wieczystej wydaje się „osobie zainteresowanej", czyli takiej, na czyją rzecz wpisane są prawa, ostrzeżenia, prawa osobiste i roszczenia, wzmianki o wniosku, a także osobie, która posiada legitymację czynną do wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Odpis zupełny może otrzymać również osoba, której wykreślony wpis dotyczył. Krąg osób mających interes prawny w uzyskaniu odpisu z księgi wieczystej jest szerszy, aniżeli podmiotów uprawnionych do przejrzenia akt księgi wieczystej. Przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 sierpnia 2003 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg

[12] Szerzej o czynnościach zawodowych rzeczoznawcy majątkowego: S. Kalus, *Status prawny osób zajmujących się zawodowo rynkiem nieruchomości*, Warszawa 2002; S. Kalus, *Leksykon rzeczoznawcy majątkowego*, Warszawa 1998; S. Kalus, *Pozycja prawna i odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego*, Katowice 1999.

Wieczystych[13] regulują kwestię wydawania odpisów z ksiąg prowadzonych systemem informatycznym. Rozporządzenie przewiduje wydawanie trzech form dokumentów:

1. odpisu zwykłego księgi wieczystej, przez co należy rozumieć dokument urzędowy wydawany przez Centralną Informację, przedstawiający ostatni stan wpisów w księdze wieczystej oraz wzmianki o wnioskach, skargach na orzeczenia referendarzy sądowych, apelacjach, kasacjach i wszczęciu postępowań z urzędu;
2. odpisu zupełnego księgi wieczystej, przez co należy rozumieć dokument urzędowy wydany przez Centralną Informację, przedstawiający ostatni stan wpisów w księdze wieczystej i wpisy wykreślone oraz wzmianki o wnioskach, skargach na orzeczenia referendarzy sądowych, apelacjach, kasacjach i wszczęciu postępowań z urzędu, ujawnionych począwszy od chwili przeniesienia treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym;
3. zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej, przez co należy rozumieć dokument urzędowy wydawany przez Centralną Informację, zawierający informację, że księga wieczysta o wskazanym przez wnioskodawcę numerze jest zamknięta.

Przepis art. 36 (2) u.k.w.h. wymienia pewną grupę podmiotów, które mają uprzywilejowaną pozycję w uzyskaniu odpisu z księgi wieczystej, tj. sąd, prokuratora, notariusza, organ administracji rządowej, jednostki samorządu terytorialnego.

Ad 5. Odpisy dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej wydaje się osobom zainteresowanym, tzn. posiadającym interes prawny, a także podmiotom enumeratywnie wymienionym w art. 36 (2) ust. 3 u.k.w.h., czyli sądowi, prokuratorowi, notariuszowi, organowi administracji rządowej oraz jednostkom samorządu terytorialnego.

Omówione wyżej zasady udostępniania ksiąg wieczystych, akt ksiąg wieczystych, dokumentów znajdujących się w aktach księgi świadczą o doniosłej roli ewidencjonowania nieruchomości, która nie może być zrealizowana z pominięciem nieskrępowanego udostępniania tych danych podmiotom zainteresowanym, biorącym udział w obrocie nieruchomościami. Szeroko pojęte ewidencjonowanie nieruchomości nie ma bowiem znaczenia samo w sobie. Dopiero udostępnienie tych informacji na użytek obrotu prawnego pozwala w pełni zrealizować zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, a także zasady materialnej jawności ksiąg wieczystych. Domniemanie jawności materialnej ksiąg wieczystych rozciąga się tylko na prawa ujawnione w księdze wieczystej. Zatem to, co nie jest wpisane do księgi wieczystej, nie korzysta z domniemania, że jest

[13] Dz.U. nr 162, poz. 1571 z późn. zm.

zgodne z rzeczywistym stanem prawnym konkretnej nieruchomości[14]. W celu pełnej realizacji tych dwóch zasad dąży się do usprawnienia w praktyce udostępniania zawartości księgi wieczystej tak, aby każdy, będąc na terytorium naszego kraju, w dowolnym miejscu mógł zapoznać się z jej treścią. Utworzono w tym celu centralną bazę danych ksiąg wieczystych, która w swoich zasobach zawiera zbiór ksiąg wieczystych oraz ich zawartość, z którą można się zapoznać w dowolnym sądzie rejonowym, który został już wprowadzony do systemu elektronicznej księgi wieczystej. Stwarza to niezwykle dogodne warunki dla osób zainteresowanych treścią księgi, ponieważ nie ma potrzeby przemieszczania się do siedziby sądu, który faktycznie posiada w zasobach składnicy ksiąg wieczystych konkretną księgę wieczystą. Daje to poczucie bezpieczeństwa w obrocie prawnym nieruchomościami zarówno dla osób fizycznych, osób prawnych, jak i dla pewnych grup zawodowych, których działalność polega na wprowadzaniu na rynek nieruchomości, np. pośredników obrotu nieruchomościami czy osób dokonujących wyceny nieruchomości, czyli rzeczoznawców majątkowych, adwokatów, radców prawnych, a także notariuszy, którzy powinni dawać gwarancję praworządnego obrotu nieruchomościami. Podmioty te zostały przez ustawodawcę wyróżnione, jeśli chodzi o dostęp do księgi wieczystej, albowiem prezes sądu okręgowego może ustalić, w porozumieniu z właściwymi organizacjami zawodowymi notariuszy, rzeczoznawców majątkowych i geodetów, określone dni i godziny udostępniania ksiąg wieczystych, akt tych ksiąg, ksiąg zamkniętych lub dokumentów przekazanych na przechowanie przez notariusza – członkom tych korporacji (§203 ust. 3 reg. sąd.). Oznacza to, że dla tych grup zawodowych mogą być wyznaczone specjalne dni i godziny, w których te dokumenty będą im udostępniane w pierwszej kolejności po to, aby usprawnić ich organizację pracy i nie narażać na zbędną stratę czasu.

Istotnym zagadnieniem dla prawidłowego spełnienia funkcji informacyjnej ksiąg wieczystych jest sprawność i szybkość postępowania wieczystoksięgowego. Jednak nadmierne obciążenie sędziów wnioskami o wpis do księgi wieczystej jest jedną z przyczyn przewlekłości postępowania wieczystoksięgowego, która powoduje, że na wpis do księgi wieczystej oczekuje się niejednokrotnie kilka miesięcy. Na przewlekłość postępowania wpływają nowelizacje prawa, które powodują wzmożony wpływ wniosków w określonych kategoriach spraw, chociażby ostatnia nowelizacja prawa spółdzielczego ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw[15], która spowodowała lawinowy wpływ wniosków o wydzielenie lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot odrębnej własności. Przewlekłość postępowania wieczystoksięgowego narusza zasadę swobodnego dostępu do wy-

[14] A. Kunicki, *Domniemania w prawie rzeczowym*, Warszawa 1969, s. 115; B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste rejestr nieruchomości*, Warszawa 1988, s. 34.

[15] Dz.U. z dnia 13 lipca 2007 r., nr 125, poz. 873.

miaru sprawiedliwości, a w szczególności przepis art. 6 Europejskiej Konwencji Praw Człowieka i Podstawowych Wolności, stanowiący m.in. o prawie każdego obywatela do rozstrzygnięcia sprawy w rozsądnym terminie przez niezawisły i bezstronny sąd. W myśl art. 34 Konwencji każda osoba fizyczna, organizacja pozarządowa lub grupa osób może kierować skargę do Europejskiego Trybunału Praw Człowieka, jeżeli uważa, że państwo będące stroną Konwencji narusza chronione przez nią prawo.

Z ogromnego znaczenia tego przepisu zdają sobie sprawę również obywatele naszego kraju. Świadczy o tym chociażby coraz częstsze korzystanie przez Polaków z możliwości skierowania skargi do Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu. Należy jednak stwierdzić, że zasadnicze znaczenie dla prawidłowego stosowania przepisów międzynarodowych mają instytucje krajowe, natomiast europejskie instrumenty kontroli przestrzegania praw człowieka mają jedynie charakter posiłkowy. W praktyce wieczystoksięgowej sprawne, a nawet szybkie załatwianie wniosków wieczystoksięgowych ma pierwszoplanowe znaczenie. W rzeczywistości księga wieczysta służy rejestracji wszystkich praw dotyczących nieruchomości, dla której jest prowadzona, co zmierza do sprawnego obrotu nieruchomościami, a także daje gwarancję prawidłowego i szybkiego rozwoju gospodarczego.

Chcąc usprawnić bieg postępowania wieczystoksięgowego, postanowiono odciążyć sędziów, powierzając prowadzenie spraw o wpis do księgi wieczystej referendarzom sądowym. Zakres czynności referendarza sądowego w postępowaniu cywilnym został określony przepisem art. 47^1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego[5]. Przepis ten dał możliwość, w wypadkach wskazanych w ustawie, wykonywania czynności w postępowaniu cywilnym przez referendarzy sądowych, którzy w zakresie powierzonych im czynności posiadają kompetencje sądu. Szczegółowe określenie czynności, jakie mogą być wykonywane przez referendarzy sądowych, zostało zawarte w art. 509^1 § 1 i 2 k.p.c. Stosownie do treści tego przepisu referendarz sądowy może wykonywać czynności w sprawach o wpis w księdze wieczystej. Powierzenie tych czynności referendarzom nie oznacza zmniejszenia wagi tych spraw czy ich znaczenia dla wymiaru sprawiedliwości. Jednak ich charakter nie wymaga podejmowania rozstrzygnięć, które są w istocie „sądem pomiędzy stronami", a raczej ujawnieniem, zarejestrowaniem pewnego stanu prawnego. Nie wymaga to wyznaczenia rozprawy, a prowadzenie postępowania dowodowego jest oparte na dokumentach. Stąd też możliwość powierzenia tych czynności referendarzom sądowym, którzy są niezależni i podlegają tylko ustawom.

Aktualnie w sądach jest wprowadzana „elektroniczna księga wieczysta". Jej struktura została zaprojektowana na nowo przy zachowaniu ram wyznaczonych przez ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Dzięki takiemu rozwiązaniu przejście na system elektronicznej księgi wieczystej mogło

odbyć się bez większych zmian legislacyjnych[16]. Przekształceniu podlega jedynie sposób prowadzenia księgi wieczystej, natomiast struktura w zasadzie nie ulega zmianie. Nadal składa się ona z czterech działów, chyba że dział pierwszy opis nieruchomości I-o, spis praw I Sp uznać za osobne działy księgi wieczystej. Podział na łamy zastąpiono podziałem na rubryki i pola. Rubryki i pola są podzielone na podrubryki i podpola. Przenoszenie treści dotychczasowych ksiąg wieczystych następuje w drodze migracji na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu przenoszenia treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym[17]. Czynności migracji ksiąg wieczystych wykonują ośrodki migracyjne utworzone przez Ministra Sprawiedliwości, które są oddziałami sądów okręgowych, działających na rzecz sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste nadzorowanych przez prezesa sądu okręgowego. Przeniesieniu do elektronicznej księgi wieczystej podlega cała zawartość księgi wieczystej, a zatem: wpisy, wzmianki o wnioskach, wzmianki o apelacji, zażaleniu, skardze na orzeczenie referendarza sądowego. Nie wprowadza się do elektronicznej księgi wieczystej podpisów, wykreśleń, zmian wpisów wykreślonych oraz wpisów dotyczących odłączenia części nieruchomości. Czynności migracji to przepisanie treści księgi wieczystej do systemu informatycznego. Przeniesione wpisy do elektronicznej księgi wieczystej podlegają sprawdzeniu i zatwierdzeniu przez sędziego lub referendarza sądowego, nie są one jednak wpisem do księgi wieczystej i nie podlegają zaskarżeniu. Przebieg postępowania wieczystoksięgowego o wpis do elektronicznej księgi wieczystej jest oparty na tych samych przepisach co postępowanie o wpis do księgi tradycyjnej, a zatem uwagi dotyczące funkcji i celu postępowania o wpis do księgi wieczystej odnoszą się również do ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym.

Reasumując te rozważania, należy podkreślić, że wraz z procesem wejścia naszego kraju do Unii Europejskiej szczególnego znaczenia nabrał proces zmierzający do zarejestrowania aktualnego stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej. Postępowanie wieczystoksięgowe spełnia więc doniosłą rolę w systemie prawnym, stwarza bowiem przesłanki do uporządkowania i ujawnienia stanu prawnego nieruchomości. Znaczenie ksiąg wieczystych w systemie prawa polskiego ciągle rośnie z uwagi na rozwój działalności gospodarczej, której funkcjonowanie w dużej mierze opiera się na zabezpieczeniu wierzytelności poprzez wpis hipoteki do księgi wieczystej. Sprawne postępowanie o wpis do księgi wieczystej, zasada jawności ksiąg wieczystych, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowią gwarancję bezpiecznego obrotu nieruchomościami i zabezpieczenia kredytu hipotecznego. Należy jeszcze wskazać, że nasze prawo w niektórych wypadkach uzależnia powstanie, zmianę, przeniesienie praw rze-

[16] Tak P. Siciński, *Struktura elektronicznej księgi wieczystej*, „Nieruchomości" 2003, nr 7, s. 7.
[17] Dz.U. nr 162, poz. 1574.

czowych od wpisu w księdze wieczystej, np. wpis hipoteki. Istnieją sugestie, aby każde nabycie prawa rzeczowego było uzależnione od wpisu do księgi wieczystej, np. wprowadzenie konstytutywnego wpisu prawa własności. Znaczenie ksiąg wieczystych przy takich założeniach będzie rosło, co jednocześnie stworzy wymogi sprawnego i rzetelnego biegu postępowania zmierzającego do ujawniania wpisu w księdze wieczystej.

ZNACZENIE KSIĄG WIECZYSTYCH W OBROCIE PRAWNYM NIERUCHOMOŚCIAMI

Celem niniejszego artykułu jest zwrócenie uwagi na znaczenie przebiegu procesu zarejestrowania aktualnego stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej dla prawidłowego i bezpiecznego obrotu nieruchomościami, oraz na to, że czynności sądu w ramach tego postępowania nie mają tylko znaczenia rejestracyjnego, ale również charakter orzeczniczy. Wniosek o wpis w księdze wieczystej oraz dokumenty stanowiące podstawę wpisu podlegają kontroli sądu nie tylko pod względem formalnym, ale również merytorycznym i w razie istniejącej przeszkody do wpisu sąd wydaje postanowienie o odmowie dokonania wpisu. Choć zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego jest ograniczony jedynie do badania treści wniosku i treści i formy dokumentów dołączonych do wniosku, kontrola ta nie jest pozbawiona analizy merytorycznej stanu prawnego nieruchomości, którego ujawnienie w księdze wieczystej musi być zgodne z aktualnym stanem prawnym nieruchomości. Gwarantuje to bowiem bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami.

MEANING OF REGISTERS OF DEEDS IN PROPERITY CIRCULATION

Purpose of the following article is to draw attention to the course of the process of registering the current legal status of a property in the register of deeds for the correct and safe property circulation, and to the fact, that the court's activities not only have the registry, but also the certification importance. Proposal for the inclusion in the register of deeds and documents being a basis are under court's supervision, not only in a formal way, but also an essential one, and in case of an existing obstacle for the inclusion, the court issues a decision about the refusal of inclusion. Although the scope of perception of register court is limited only to the examination of content of proposal, and content and form of documents attached to the proposal, this control is not without the essential legal status of property analysis, which disclosure in the register of deeds must be in accordance with the current legal state of property. It guarantees safety of property circulation.