

PRAWO I ZARZĄDZANIE

Wacław Huba, Elżbieta Ślaska

ELEKTRONICZNA FORMA KSIĄG WIECZYSTYCH JAKO ŚRODEK NA USPRAWNIENIE FUNKCJONOWANIA TEJ INSTYTUCJI

[słowa kluczowe: księgi wieczyste, postępowanie wieczystoksięgowe, wnioski wieczystoksięgowe, informatyzacja ksiąg wieczystych, elektroniczna księga wieczysta, kataster nieruchomości, migracja ksiąg wieczystych, migratorzy, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, postępowanie nieprocesowe, hipoteka, hipoteka zwykła, hipoteka kaucyjna, wierzyciel hipoteczny, administrator hipotek, hipoteka łączna ustawowa, hipoteka łączna umowna, akcesoryjność hipoteki].

Streszczenie

W niniejszym opracowaniu opisano problematykę związaną z prowadzeniem ksiąg wieczystych, ich budową i funkcjami, podkreślając rolę tych ksiąg jako specjalnego rejestru nieruchomości. Zwrócono szczególną uwagę na reformę instytucji ksiąg wieczystych, polegającą na wdrożeniu systemu elektronicznej księgi wieczystej oraz konieczność przenoszenia treści tradycyjnej (papierowej) księgi wieczystej do struktury ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym. Omówiono też najważniejsze zasady prowadzenia ksiąg wieczystych, w tym: zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, zakładania odrębnej księgi wieczystej dla każdej nieruchomości oraz obowiązek ujawnienia przez właściciela jego prawa w księdze wieczystej. Przedstawiono także najważniejsze zmiany w zakresie instytucji hipoteki i ksiąg wieczystych wprowadzone ustawą nowelizującą z dnia 26 czerwca 2009 r. (Dz.U. Nr 131, poz. 1075) oraz pozytywne i ewentualnie negatywne skutki związane z wprowadzeniem elektronicznych ksiąg wieczystych.

1. Wprowadzenie

Celem pracy jest zaznajomienie z instytucją ksiąg wieczystych oraz dokonywaniem w nich wpisów. Księgi wieczyste są swoistym rejestrem nieruchomości, a zarazem gwarantem bezpiecznego obrotu nieruchomościami. Aby prześledzić procedurę dokonywania wpisów należy zaznajomić się z genezą i budową samej księgi wieczystej oraz jej funkcjami społeczno-gospodarczymi, do których między innymi należą: zapewnienie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami i zabezpieczenie prawa własności nieruchomości. Niezbędne jest też zaznajomienie się z kardynalnymi zasadami rządzącymi instytucją ksiąg wieczystych i postępowaniem wieczystoksięgowym. Postępowanie to zostało udoskonalone i radykalnie przyspieszone dzięki elektronicznej księgi wieczystych.

2. Pojęcie, funkcja oraz ogólna charakterystyka ksiąg wieczystych

2.1. Krótki zarys historii ksiąg wieczystych

Instytucja ksiąg wieczystych wykształciła się w okresie średniowiecza. W zależności od potrzeb społeczno-gospodarczych instytucja ta ulegała wielu przeobrażeniom i służyła różnym celom. Już wówczas sporządzano takie dokumenty, jak akty nadania ziemi oraz inne wykazy, które przechowywano w archiwach państwowych. Początkowo księgi wieczyste spełniały rolę rejestrów dowodowych np. wykazów właścicieli dla celów wojskowych i podatkowych. Stopniowo uzyskiwały one inne cele służące przy nabyciu lub utracie praw własności, a także niektórych praw rzeczowych dotyczących mienia nieruchomego.

W epoce średniowiecznej znaczenie ksiąg ograniczało się do tego, że w niektórych przypadkach nabycie własności i niektórych innych praw było uzależnione od zapisu w samej księdze (wówczas były to księgi sądowe). Zasadę tę zawierała też polska ustawa z 1588 roku, a także konstytucja z 1768 roku, która wyraźnie podkreśliła, że umowy przenoszące własność oraz umowy obciążające nieruchomość sporządzone w niewłaściwym okręgu (ziemstwie lub grodzie) stawały się bezskuteczne, jeżeli w ciągu określonego terminu nie dokonano przeniesienia zapisu do właściwych ksiąg. Ówczesne księgi wieczyste miały również wady w zakresie źródła informacji o stanie prawnym nieruchomości. Wpisywano np. w jednej księdze wieczystej chronologicznie wszystkie nieruchomości położone w określonym okręgu, co powodowało brak przejrzystości w dokonanych zapisach.

XVIII i XIX wiek byłego tysiąclecia przyniósł zasadnicze przeobrażenia instytucji ksiąg wieczystych. Zmiany te spowodowane były potrzebami kredytowymi związanymi z rozwojem kapitalistycznym. Spośród ustawodawstw tego okresu, które dotyczyły także ziem polskich i przyczyniły się do zmiany charakteru księgi wieczystej, wymienić należy przede wszystkim Kodeks Napoleona z 1804 roku obowiązujący w Księstwie Warszawskim i w okresie późniejszym. Przepisy tego kodeksu w zakresie ksiąg wieczystych zostały zastąpione ustawodawstwem Królestwa Kongresowego przez wydanie w 1818 r. ustawy Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach oraz Prawo o przywilejach i hipotekach z 1826 r. Były to pierwsze polskie ustawy o księgach wieczystych i hipotece funkcjonujące do 1947 roku, które nakazywały zakładanie z urzędu ksiąg wieczystych zwanych księgami hipotecznymi. Należy nadmienić, że obowiązywała już wtedy zasada zakładania odrębnej księgi wieczystej dla każdej nieruchomości. W praktyce okazało się, że zakładano je jednak tylko dla większych własności ziemskich oraz w wybranych miastach Królestwa. Nieco później zmodyfikowano przepisy ustawy w ten sposób, że obowiązek zakładania ksiąg pozostał tylko dla zainteresowanych właścicieli nieruchomości. Z tego też powodu znaczna liczba nieruchomości na terenie Królestwa nie miała założonych ksiąg wieczystych.

W epoce kapitalizmu instytucja ksiąg wieczystych miała na celu zapewnienie wiarygodnej podstawy prawno-organizacyjnej (według terminologii aktualnego ustawodawstwa – rękojmi wiary publicznej). Przepisy dwóch dekretów z dnia 11 października 1946 roku, które weszły w życie 1 stycznia 1947 roku ujednoliciły prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych. W założeniu ustawodawcy księgi miały być prowadzone dla wszystkich nieruchomości z wyłączeniem nieruchomości państwowych. W praktyce wyszło inaczej, państwo nie zdołało przeprowadzić akcji powszechnego zakładania ksiąg dla wszystkich nieruchomości.

Od czasu wprowadzenia na terenie Królestwa Polskiego Kodeksu Napoleona, a następnie wyżej wymienionych ustaw hipotecznych, wpisów w tradycyjnych księgach wieczystych dokonywali pisarze hipoteczni aż do roku 1946. W latach 1947-1964 wpisami w księgach zajmowali się sędziowie. Na mocy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94) instytucję ksiąg wieczystych przejęły od dnia 1 stycznia 1965 roku Państwowe Biura Notarialne, które przez niespełna 30 lat prowadziły całą procedurę wieczystoksięgową. W tym okresie weszła w życie jedna z najważniejszych ustaw a mianowicie ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.), regulująca i usprawniająca przebieg wielu czynności związanych z dokonywaniem wpisów prawa własności, ciężarów i ograniczeń oraz

instytucji hipoteki. Wiele reguł i zasad określonych cytowaną ustawą stosuje się do dnia dzisiejszego.

W 1992 roku księgi wieczyste ponownie wróciły do sądów rejonowych, właściwych według miejsca położenia nieruchomości, a wpisami zaczęli zajmować się sędziowie i referendarze sądowi. Istotna zmiana w odniesieniu do ksiąg wieczystych nastąpiła również w 2001 roku. W drodze nowelizacji przepisów u.k.w.h. oraz kodeksu postępowania cywilnego (dalej: k.p.c) w ciągu ostatnich lat uproszczono postępowanie wieczystoksięgowe w wielu kwestiach od strony technicznej i prawnej, a mianowicie:

- ograniczono działania sądowe z urzędu, wprowadzono obowiązek ujawnienia przez właściciela jego prawa w księdze wieczystej,
- zrezygnowano z postępowania przynaglącego,
- wprowadzono ujednolicone formularze wniosków,
- wprowadzono opłaty stałe od wniosków,
- zobowiązano notariuszy sporządzających akty notarialne zawierające wnioski wieczystoksięgowe do pobierania stosownych opłat,
- wprowadzono instytucję zwrotu wniosku w przypadku jego nieopłacenia bez uprzedniego wzywania do wniesienia opłaty itp.

2.2. Nowa Księga Wieczysta – informatyzacja ksiąg wieczystych i jej podstawy prawne

Pod koniec XX wieku dokonała się wielka i nowoczesna przemiana w historii tradycyjnej, niespełna 200-letniej instytucji księgi wieczystej, a mianowicie: informatyzacja ksiąg wieczystych. Pierwsze prace z tym związane rozpoczęto w 1995 roku, które doprowadziły do utworzenia Elektronicznego Rejestru Zastawów, Krajowego Rejestru Sądowego oraz elektronicznych ksiąg wieczystych.

W Ministerstwie Sprawiedliwości stworzono odrębną komórkę organizacyjną, która rozpoczęła prace nad wykonaniem kompleksowej informatyzacji systemu ksiąg wieczystych. Przedsięwzięcie to nazwano Nową Księgą Wieczystą (NKW).

W czerwcu 1999 roku opracowano również projekt "Budowa Zintegrowanego Systemu Katastralnego", który zakładał połączenie i możliwość nieodpłatnej wymiany danych pomiędzy systemami Nowej Księgi Wieczystej, Ewidencji Podatku od Nieruchomości oraz Ewidencji Gruntów i Budynków.

W drodze przeprowadzonych konsultacji i analiz wprowadzono model elektronicznej księgi wieczystej zbliżony swoim kształtem i strukturą do rozwiązań

legislacyjnych przyjętych w Niemczech, konkretnie w Saksonii. Wybór strony niemieckiej wynikał przede wszystkim z podobieństwa polskiego i niemieckiego systemu ksiąg wieczystych, struktury księgi, powiązań z katastrem nieruchomości, wcześniejszych doświadczeń w prowadzeniu ksiąg za pomocą programu komputerowego oraz wykorzystania wydruków komputerowych przy prowadzeniu ksiąg.

W założeniu ustawodawcy elektroniczna księga wieczystych miała nie tylko usprawnić przebieg postępowania sądowego, ale zagwarantować również bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami poprzez poprawę skuteczności rejestracji prawa własności i innych praw rzeczowych oraz zapewnić wiarygodność wpisów w księgach wieczystych. Głównym założeniem tego systemu miało być zastąpienie ksiąg papierowych elektronicznymi, utworzenie jednolitej, ogólnopolskiej, informatycznej bazy ksiąg, a także możliwość weryfikacji wpisów w księgach z systemami PESEL, REGON oraz ewidencją gruntów i budynków. Ponadto postanowiono połączyć dotychczasową biurowość z systemem elektronicznym, w szczególności automatyczne wzmiankowanie ksiąg, elektroniczny wgląd do ksiąg oraz usprawnienie w wydawaniu odpisów.

Dodatkową zaletą wprowadzenia NKW miało być wyeliminowanie ryzyka zniszczenia dokumentów wieczystoksięgowych.

W związku z wprowadzeniem systemu informatycznego ksiąg, pojawiły się nowe możliwości stanowiące o nowej jakości w obrocie. Zmiany w zakresie jawności formalnej to największy przełom w obrocie nieruchomościami. Istnieje możliwość przeglądania danej księgi przez zainteresowaną stronę w systemie informatycznym w dowolnym miejscu w kraju poprzez Internet w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych lub w ekspozyturze Centralnej Informacji działającej przy sądzie rejonowym.

Również odpisy, zaświadczenia o zamknięciu ksiąg strony mogą odbierać nie tylko w wydziałach ksiąg wieczystych w miejscu położenia danej nieruchomości, ale na terenie całej Polski, jeśli dana księga zostanie objęta Centralną Bazą Danych Ksiąg Wieczystych mieszczącą się w Centralnym Ośrodku Przetwarzania Danych Ministerstwa Sprawiedliwości.

Jeśli chodzi o dalsze usprawnienia techniczne, w następnej kolejności projekt NKW przewiduje, oprócz już wprowadzonego w czerwcu 2010 roku systemu przeglądania odpisów online z każdego miejsca w kraju, także możliwość składania wniosków o: wydanie odpisu z księgi wieczystej, dokonanie wpisu do księgi, założenie księgi wieczystej oraz wnoszenia opłaty poprzez Internet bez osobistego stawiennictwa w wydziałach ksiąg wieczystych.

Wdrożenie systemu Nowej Księgi Wieczystej w sądach, nastąpiło w dniu 1 stycznia 2003 roku. Polegało ono na objęciu wstępnie 6 wydziałów ksiąg wieczystych w następujących miastach: Bytomiu, Olsztynie, Płocku, Warszawie, Poznaniu i Wejherowie, potem w 5 wydziałach (oprócz wydziału poznańskiego) oraz w 5 ośrodkach migracyjnych rozpoczęto eksploatację systemu. Następnie na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 16 marca 2006 roku w sprawie wyznaczenia sądów rejonowych, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 49, poz. 353 ze zm.) wyznaczano kolejne sądy, celem informatyzacji ksiąg.

Obecnie zgodnie z programem NKW informatyzacją objęto już wszystkie sądy rejonowe w Polsce prowadzące księgi wieczyste co pozwoli na ujednoczenie systemu i stworzenie ogólnej Centralnej Bazy Danych.

Proces digitalizacji (tj. przenoszenia) papierowych ksiąg wieczystych na nośniki informatyczne, ze względu na wysoki koszt całej operacji związanej z zakupem odpowiedniego sprzętu, przeszkoleniem pracowników administracji sądowej, przekonwertowania treści papierowej księgi do postaci elektronicznej został rozłożony w czasie. Do czerwca 2010 roku wersję elektroniczną uzyskało 12,1 mln ksiąg, przemigrowano 9,5 mln ksiąg papierowych, a 2,6 mln ksiąg założono już w systemie informatycznym. Do zdigitalizowania pozostało jeszcze 6,7 mln ksiąg, czyli około jednej trzeciej, biorąc pod uwagę, że w Polsce jest prawie 20 mln wszystkich ksiąg wieczystych. Całkowity koszt informatyzacji ksiąg łącznie z budową i utrzymaniem systemu, zakupem sprzętu, utrzymaniem rozległych sieci komputerowych oraz przystosowaniem pomieszczeń sądowych wyniósł do końca 2010 roku około 320 mln złotych.

Proces informatyzacji ksiąg wieczystych wymagał wydania licznych przepisów w randze rozporządzeń i zarządzeń.

Głównym aktem normatywnym regulującym instytucję ksiąg elektronicznych jest ustawa z dnia 14 lutego 2003 roku o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 42, poz.363) zwana ustawą migracyjną. Spośród niżej wymienionych aktów wykonawczych główną rolę odgrywa niewątpliwie rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 roku w sprawie przenoszenia treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 162, poz. 1574), które normuje techniczne aspekty dotyczące migracji ksiąg wieczystych czyli przeniesienia treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury elektronicznej.

Instytucję ksiąg wieczystych elektronicznych reguluje ponadto sześć rozporządzeń wykonawczych Ministra Sprawiedliwości wydanych w latach 2001-2006 w sprawie:

- prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102 z 2001 r., poz.1122);
- określenia wzorów i sposobu udostępniania urzędowych formularzy wniosków stosowanych w sądach rejonowych prowadzących księgi wieczyste w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 156 z 2003 r., poz.1527);
- wysokości opłat od wniosków o wydanie odpisów ksiąg wieczystych i zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej wydawanych przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych (Dz.U. Nr 156 z 2003 r., poz.1528);
- szczegółowej organizacji i funkcjonowania ośrodka migracyjnego ksiąg wieczystych oraz zadań tego ośrodka i sądu rejonowego podczas migracji ksiąg wieczystych (Dz.U. Nr 162 z 2003 r., poz.1573);
- zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 162 z 2003 r., poz.1575 ze zm.);
- wyznaczenia sądów rejonowych, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 49 z 2006 r., poz. 353 z późn. zm.);

Wreszcie ukazała się ustawa z dnia 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 131 z 2010 r., poz.1075).

2.2.a Migracja ksiąg wieczystych – ośrodki migracyjne

Migracja ksiąg wieczystych jest ogółem czynności związanych z przeniesieniem treści dotychczasowej, papierowej księgi wieczystej do struktury księgi elektronicznej. Proces przekonwertowania dotychczasowych ksiąg w elektroniczne wymagał powołania nowych instytucji takich jak; ośrodki migracyjne, Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych, ekspozytura Centralnej Informacji.

Ośrodki migracyjne (jest ich w Polsce 11) zostały utworzone jako oddziały sądów okręgowych, a nadzór nad ich działalnością sprawują prezesi sądów okręgowych (art.3 ust.3 u.migr.). Kierowanie ośrodkami migracyjnymi powierzono kierownikom, którzy podlegają prezesom sądów okręgowych. Merytoryczny nadzór nad migracją sprawują sędziowie i referendarze sądowi, którzy pełnią rolę audytorów.

Migracja rozpoczyna się odrębnie dla każdego wydziału sądu rejonowego, w którym prowadzone są księgi z chwilą wprowadzenia do tegoż wydziału systemu informatycznego. Sąd rejonowy objęty informatyzacją sukcesywnie przekazuje księgi wieczyste właściwemu ośrodkowi migracyjnemu przy sądzie okręgowym wskazanym przez Ministerstwo Sprawiedliwości – na okres około 10 dni (sporządzany jest wykaz ksiąg wieczystych przekazanych do ośrodka migracyjnego w 2 egzemplarzach : jeden dla ośrodka migracyjnego drugi pozostaje na tablicy ogłoszeń w sądzie).

W pierwszej kolejności do ośrodka wysyłane są księgi, do których złożono wnioski o wpisy oraz odpisy. W okresie migracji w związku z wysłaniem ksiąg poza budynek sądu, zawieszona zostaje zasada jawności ksiąg wieczystych (art. 2 u.k.w.h), ponieważ zainteresowani nie mają prawa do ich wglądu.

Migracja polega zasadniczo na przeniesieniu do postaci elektronicznej wszystkich niewykreślonych wpisów, wzmianek i adnotacji. Czynność przeniesienia wpisów mogłaby zostać wykonana szybciej poprzez zeskanowanie dokumentów, jednakże w tym wypadku w związku ze zmianą struktury księgi wieczystej na bardziej skomplikowaną nie można korzystać ze skanerów.

Stopień skomplikowania polega na wprowadzeniu nowej wewnętrznej struktury ksiąg składającej się z rubryk, podrubryk, pól i podpól, które zastąpiły dawny podział na łamy w księgach tradycyjnych. Nanoszenie danych jest więc żmudnym i czasochłonnym procesem wymagającym odpowiedniego wykwalifikowania i przeszkolenia pracowników – migratorów, którzy muszą bardzo dokładnie przenosić treść wpisów, zwracać uwagę na czytelność rękopisów, sprawdzać zgodność danych z katastrum (jeśli jest udostępniony), czynić odpowiednie oznakowania: Z – zgodność, N – niezgodność, B – brak sprawdzenia oraz wychwytywać błędy, zamieszczać je w komentarzu do migracji księgi elektronicznej, przekazywać do audytora w celu sprawdzenia i złożenia podpisu elektronicznego.

Mimo zaufanej budowy elektroniczna księga wieczysta tworzy nowoczesną bazę danych, która umożliwia szybkie i sprawne dotarcie do poszukiwanych informacji, a także ułatwia przetwarzanie zawartych w nich informacji.

Z chwilą zapisania treści księgi w Centralnej Bazie Danych, ośrodek migracyjny niezwłocznie zwraca ją do macierzystego sądu rejonowego, od którego otrzymał partię ksiąg. Sąd ma obowiązek papierową księgę dołączyć do akt, a nową zapisaną elektronicznie uzupełnić o wzmianki o wnioskach w sprawach wszczętych z urzędu, środkach zaskarżenia oraz skargach na orzeczenia referendarzy sądowych, jeśli takie wpłynęły podczas migracji księgi.

2.2.b. Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych

Niewątpliwie największym osiągnięciem, wręcz wynalazkiem reformy ksiąg wieczystych było stworzenie scentralizowanej bazy danych ksiąg wieczystych z terenu całego kraju. Dzięki nowoczesności tej bazy mamy możliwość uzyskania informacji dotyczących danej nieruchomości w każdym sądzie rejonowym prowadzącym księgi wieczyste.

Rozwiązanie tego rodzaju znacznie rozszerzyło dostępność do ksiąg, a tym samym ich jawność określoną w art. 2 u.k.w.h, bowiem dotychczasowe księgi papierowe udostępniane były tylko zainteresowanym stronom w wydziałach ksiąg wieczystych sądów rejonowych, prowadzących księgi według właściwości położenia nieruchomości. Aby jednak można było korzystać z wglądów do ksiąg poprzez Internet, muszą być one zamieszczone w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych (dalej: CBDKW).

Zapisów elektronicznych ksiąg wieczystych w bazie danych dokonują sędziowie i referendarze sądowi bądź w wyniku przeniesienia treści papierowej księgi na nośniki informatyczne w ośrodku migracyjnym, bądź przy założeniu nowej księgi w poszczególnych wydziałach ksiąg wieczystych prowadzących księgi w systemie informatycznym. W momencie zapisania księgi do znajdującego się na jej „okładce” pola 0.2.0.2 „chwila zapisania księgi”, system automatycznie wstawia datę, godzinę i minutę tego zapisu.

Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych utworzona przez Ministra Sprawiedliwości stanowi ogólnokrajowy zbiór ksiąg wieczystych wprowadzonych do systemu informatycznego i funkcjonuje pod nazwą „Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych”. Zapewnienie bezpieczeństwa i ochronę danych zawartych w bazie zapewnia Minister Sprawiedliwości w oparciu o art. 36 u.k.w.h.

3. Elektroniczna księga wieczysta w postępowaniu wieczystoksięgowym

3.1.Procedura obsługi wniosku wieczystoksięgowego

Procedura obsługi wniosku wieczystoksięgowego od strony technicznej w systemie informatycznym wygląda w ten sposób, że wniosek wpływa do biura podawczego, które funkcjonuje odrębnie lub przy sekretariacie sądowym, gdzie jest rejestrowany jako rejestracja wstępna. Opatruje się go datą wpływu i nadaje kolejny elektroniczny numer. Następnie wnioski podlegają rejestracji szczegółowej,

która polega na zarejestrowaniu wszystkich żądań zawartych we wniosku oraz zdefiniowaniu uczestników postępowania.

Zarejestrowanie żądania wpisu do księgi wieczystej istniejącej w CBDKW, powoduje wysłanie komunikatu wpisania wzmianek o sprawach we właściwych działach księgi, (oczywiście nie stosuje się tego do spraw o założenie księgi wieczystej). Zarejestrowanie żądań do ksiąg nowo zakładanych lub papierowych powoduje, że wzmianki oczekują na założenie tych ksiąg w postaci elektronicznej w CBDKW albo na ujawnienie tych ksiąg – dla ksiąg migrowanych. Po zakończeniu rejestracji szczegółowej, wniosek jest zadekretowany przez przewodniczącego wydziału ksiąg wieczystych na sędziego lub referendarza. Przewodniczący wydziału dokonuje dekretacji ręcznie, w systemie lub według innych zasad – wnioski dekretowane są przez system automatycznie.

Po dekretacji, sekretariat uzyskuje w systemie informacje o wyznaczeniu sędziego lub referendarza i przekazuje mu akta w procesie, który w Systemie Obsługi Wydziału Ksiąg Wieczystych (dalej: SOWKW) nosi nazwę „Rozdziału dokumentów”. Sędzia (referendarz) w zakresie każdej sprawy wynikającej z wniosku, przeprowadza w procesie noszącym w SOWKW nazwę „Rozpatrywanie spraw” analizę żądań i istniejących wpisów w księdze wieczystej.

W I etapie dokonuje sprawdzenia poprawności wzmianek i ewentualnie dokonuje korekt w tym zakresie. Korekta polega na sprawdzeniu i modyfikacji zarejestrowanych żądań w SOWKW.

Stwierdzenie niezgodności tychże danych stanowi przeszkodę do dokonania wpisu i jest podstawą wydania przez sąd postanowienia o odmowie wpisu.

Jeżeli po przeanalizowaniu wniosku wieczystoksięgowego wyniknie potrzeba wydania postanowienia np. o oddaleniu w całości lub w części, umorzeniu lub skierowaniu do stron innych pism, koniecznych dla zapewnienia właściwego biegu sprawy, sędzia rejestruje do wniosku lub grupy żądań czynność (orzeczenie) w systemie. Do czynności może utworzyć pismo z treścią postanowienia, a po zatwierdzeniu czynności, że pismo do stron postępowania jest już gotowe – może określić adresatów i zarządzić wysłanie korespondencji. Wnioski wieczystoksięgowe, które są kompletne i nie ma przeszkód do ich pozytywnego załatwienia rozdziela się w systemie do przygotowania wpisów.

Projekty wpisów mogą przygotowywać sekretarze sądowi. Przygotowany przez sekretarza projekt wpisu podlega weryfikacji w systemie, a następnie sprawdzeniu i akceptacji przez sędziego lub referendarza. Projekt zweryfikowany, nie zawierający błędów, może zostać wysłany do wpisu w Centralnej Bazie Danych wraz z podpisem sędziego lub referendarza. W tym momencie wykreśleniu podlegają wszystkie wzmianki dotyczące żądań, w których nastąpiły wpisy. Po powrocie

informacji o dokonaniu wpisu, przygotowuje się zawiadomienia o wpisie, które są wysyłane jako pisma do stron .

Po nadaniu korespondencji elektronicznej i sporządzeniu książki nadawczej, sekretariat oczekuje nadejścia zwrotnego poświadczenia odbioru, którego otrzymanie ewidencjonuje w systemie lub przekazuje orzekającemu w celu stwierdzenia skuteczności doręczenia. Po upływie terminu wniesienia środka zaskarżenia i zaewidencjonowaniu wszystkich zwrotnych poświadczeń odbioru należy zamknąć postępowanie wieczystoksięgowe, natomiast akta księgi wieczystej złożyć do archiwum.

3.2. Zakładanie i struktura nowej księgi wieczystej.

Księgi wieczyste (niegdyś tradycyjne) obecnie w wersji elektronicznej, zakłada się i prowadzi dla nieruchomości, które nie mają ksiąg wieczystych lub których księgi zaginęły albo uległy zniszczeniu. Zakładane są i prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości stanowiącego podstawę bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami i zabezpieczenia hipotecznego. Zgodnie z art. 1 u.k.w.h. księgi prowadzone są dla danej nieruchomości bez względu na zmiany właściciela. Prowadzi się je również w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego lub spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w spółdzielni mieszkaniowej.

Nowe księgi wieczyste w postaci elektronicznej zakładane są za pomocą specjalnie przygotowanego programu informatycznego, który jest również podsystemem NKW. Program ten pod nazwą Systemu Wpisów do Ksiąg Wieczystych (SWKW) służy do zakładania nowych ksiąg elektronicznych, a także ich prowadzenia i bieżącego uaktualniania. Dostęp do SWKW mają tylko przydzieleni pracownicy sądowi wyposażeni w login – to znaczy niepowtarzalny kod identyfikacyjny. Podstawowym zadaniem programu SWKW jest umożliwienie założenia nowej elektronicznej księgi, jak również pobranie z CBDKW istniejącej księgi – założonej wcześniej jako elektroniczna lub zmigrowanej do systemu informatycznego w celu dokonania nowych wpisów, wykreśleń oraz innych operacji związanych z przyłączeniem, odłączeniem lub zamknięciem księgi.

Postępowanie przed sądem wieczystoksięgowym zgodnie z art. 506-525 k.p.c jest postępowaniem nieprocesowym. Wszelkich czynności związanych z wpisami mogą dokonywać sędziowie i referendarze sądowi (art. 509¹ § 1 k.p.c). Uczestnikami postępowania są wnioskodawcy oraz osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone , bądź na rzecz których ma nastąpić wpis.

W ramach systemu NKW zakładanie ksiąg wieczystych nowych i przekształcanie tradycyjnych papierowych w elektroniczne, zaczyna się od oznaczenia niepowtarzalnego, trzyczęściowego numeru księgi elektronicznej, składającego się z kodu wydziału ksiąg wieczystych sądu rejonowego prowadzącego dotychczasową księgę, bądź odpowiedniego numeru z repertorium ksiąg wieczystych i cyfry kontrolnej. Cyfrę kontrolną wylicza się na podstawie kodu wydziału i numeru dotychczasowej księgi lub numeru z repertorium.

Wzór numeru księgi wieczystej elektronicznej – PL1C/00035560/9 gdzie:

PL1C – oznacza kod wydziału

00035560 – oznacza numer księgi w ramach puli

9 – oznacza cyfrę kontrolną

/- połączenie poszczególnych elementów numeru księgi wieczystej

Dla ksiąg zakładanych elektronicznie po nadaniu numeru księgi wieczystej, zakładane są w pierwszej kolejności akta, gdzie umieszcza się wniosek wraz z załącznikami. Dla nowej księgi chwilą zapisu w bazie jest data jej założenia, podobnie wpis w elektronicznej księdze uważa się za dokonany dopiero z chwilą jego zapisania w bazie.

Po zarejestrowaniu wniosku o założenie księgi wieczystej elektronicznej, jak również wniosku o wpis, sąd prowadzący księgę wieczystą w systemie informacyjnym, rozpoznając wniosek o wpis, oprócz czynności wskazanych w art. 626⁸ § 2 k.p.c. polegających na badaniu treści i formy wniosku oraz załączników mających stanowić podstawę do dokonania wpisu, weryfikuje z urzędu zgodność danych wskazanych we wniosku z danymi wynikającymi z systemów prowadzących ewidencję powszechnych numerów identyfikacyjnych.

Jest to konieczne albowiem dział II księgi wieczystej elektronicznej uległ znacznej rozbudowie w porównaniu z tradycyjną księgą przez co został przystosowany do ujawnienia szczególnych informacji identyfikujących właściciela nieruchomości, właściciela wyodrębnionego lokalu, wieczystego użytkownika lub uprawnionego (§ 41 ust. 4 rozp.wyk), jak również uprawnionych z tytułu ciężarów i ograniczeń w dziale III oraz uprawnionych z tytułu hipoteki i roszczeń w dziale IV (§ 42 ust 3 i § 46 ust. 4 rozp.wyk.)

4. Reorganizacja instytucji hipoteki w świetle ustawy z 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece

4.1. Zniesienie podziału na hipotekę zwykłą i kaucyjną

20 lutego 2011 roku weszła w życie nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 26.06.2009 r. Ustawodawca przewidział wiele zmian, które w znaczący sposób mogą wpłynąć na funkcjonowanie w obrocie tak ważnego zabezpieczenia kredytu i odsetek, jakim jest hipoteka.

Reorganizacja instytucji hipoteki w naszym prawie przede wszystkim ma na celu dostosowanie jej do ciągle zmieniających się warunków rynkowych i gospodarczych, wymagających zabezpieczenia hipotekami wielkich inwestycji oraz do potrzeb przeciętnego obywatela zabezpieczającego w ten sposób kredyt na nowe mieszkanie.

Nie sposób odnieść się do wszystkich tych zmian, zatem wypada skupić się na kilku z nich, omawiając jednocześnie ich podatkowe aspekty. Podstawową modyfikacją niedawnej jeszcze rzeczywistości prawnej, jest zniesienie podziału na hipotekę zwykłą i hipotekę kaucyjną. Dotychczas kredyt na dom lub mieszkanie, najczęściej zabezpieczano hipoteką zwykłą, której przedmiotem był kapitał zaciągniętego kredytu. Z tego rodzaju hipoteki można bowiem było skorzystać tylko przy wierzytelnościach o oznaczonej wysokości.

Dodatkowo zaś ustanawiano hipotekę kaucyjną zabezpieczającą odsetki, która służyła zabezpieczeniu wierzytelności o nieustalonej z góry wysokości. Czasem banki proponowały ustanowienie tylko jednej hipoteki kaucyjnej obejmującej zarówno część kapitałową jak i część odsetkową kredytu, a ponadto zabezpieczały nią m.in. wierzytelności wynikające z umów o kredyt odnawialny czy umów o kredyt na rachunku bieżącym – obecnie to już przeszłość.

Od dnia wejścia w życie nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece przeciętny obywatel zabezpieczy wierzytelność banku o spłatę kredytu jedną hipoteką, gdyż tylko jeden rodzaj hipoteki może być obecnie ustanawiany i zapłaci w sądzie wieczystoksięgowym za wpis 200 złotych, a nie jak dotychczas 2 x 200 złotych – zapis hipoteki zwykłej i kaucyjnej.

Znowelizowane przepisy przewidują ponadto, że jeden wierzyciel może zabezpieczyć hipoteką kilka wierzytelności z różnych stosunków prawnych. Gdy weźmiemy w tym samym banku kredyt mieszkaniowy oraz kredyt inwestycyjny czy odnawialny, będzie można zabezpieczyć wszystkie wierzytelności swojego banku jedną hipoteką. Co więcej, będzie można zastąpić zabezpieczoną wierzytelność

inną wierzytelnością tego samego wierzyciela. Oznacza to, że gdy spłacimy kredyt mieszkaniowy, możemy wówczas wziąć w tym samym banku np. pożyczkę hipoteczną na dowolny cel, której zabezpieczeniem będzie ta sama hipoteka. Jest to rozwiązanie o tyle korzystne, że w czasie spłacania kredytu można kolejnymi hipotekami zabezpieczyć wierzytelności innych jeszcze podmiotów.

Może dojść również do negocjacji pomiędzy właścicielami a wierzycielami, którzy mogą np. obniżyć oprocentowanie kredytu w zamian za korzystną pozycję ich hipoteki. Bankom zależy na jak najwyższym miejscu hipotecznym, bo w przypadku niewypłacalności kredytobiorcy roszczenia wierzycieli zaspokajane są zgodnie z zasadą kolejności zajmowanych miejsc hipotecznych.

Często prezentowany jest pogląd, iż nowe przepisy o hipotece zerwały z zasadą posuwania się hipotek naprzód. Pogląd ten wiąże się z przyznanym właścicielowi nieruchomości uprawnieniem do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. W przeciwieństwie do obecnych przepisów, zgodnie z którymi wygaśnięcie hipoteki o wyższym pierwszeństwie powoduje automatycznie przesunięcie się hipotek mających pierwszeństwo niższe – nowe przepisy stwarzają możliwość zahamowania tego procesu. Może to nastąpić tak, że właściciel po wygaśnięciu hipoteki ustanowi w tym miejscu nową, przeniesie inną, bądź zachowa uprawnienie do dokonania tych czynności na później.

Wielu właścicieli zapewne nie będzie dokonywać żadnych w/w czynności, gdyż nie będzie ku temu potrzeby. Wraz z wykreśleniem hipoteki, zgodnie z obowiązującą zasadą wszystkie pozostałe przesuną się o jedno miejsce do przodu.

Zupełną nowością w polskim systemie prawnym jest instytucja administratora hipotek. Zgodnie z art. 68 znowelizowanej ustawy o hipotece w celu zabezpieczenia hipoteką kilku wierzytelności przysługującym różnym podmiotom, a służącym sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia, wierzyciele powołują administratora hipoteki, którym jest jeden z nich lub osoba trzecia. Umowa powołująca administratora powinna zostać zawarta na piśmie. Administrator hipoteki wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek wierzycieli, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem.

4.2. Zmiany w konstrukcji hipoteki jako prawa akcesoryjnego

Ustawa z 26.06.2009 roku wprowadziła bardzo istotne zmiany w konstrukcji hipoteki, która mimo dokonanych zmian pozostaje nadal prawem akcesoryjnym, chociaż jej akcesoryjność została dość mocno złagodzona przez wprowadzenie do ustawy o księgach wieczystych i hipotece wyjątków od tej zasady.

Wprowadzono jedną hipotekę, która opiera się na konstrukcji hipoteki kaucyjnej oraz wzmocniono pozycję właściciela nieruchomości, który może żądać obniżenia sumy hipotecznej (nowy art. 68 ust.2 zd.2 u.k.w.h), jeżeli zabezpieczenie hipoteczne jest nadmierne.

Nowelizacja wprowadza nowe wyjątki od zasady akcesoryjności (niesamoistności) hipoteki, które mają uczynić z niej bardziej elastyczne zabezpieczenia niż dotychczas. Tradycyjnie przez akcesoryjność hipoteki uważa się zależność jej losu prawnego od zabezpieczonej nią wierzytelności.

Hipoteka nie może więc powstać, gdy nie istnieje wierzytelność. Nowe rozwiązania prawne wprowadzone cytowaną ustawą z 26 czerwca 2009 r. pozwalają zatem na swoiste podstawienie wierzytelności z pożyczki hipotecznej w miejsce wierzytelności z wcześniejszego kredytu mieszkaniowego.

Korzystając z nowej instytucji prawnej, nie ustanawia się hipoteki, a tylko zastępuje się wierzytelność, którą tą hipoteką zabezpiecza inną wierzytelność. Literalna wykładnia przepisów pozwala wnioskować, że zmiana wierzytelności pozostaje poza zakresem ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych i nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem. Wskazuje się, że jedynie w przypadku, gdy kwota nowej wierzytelności będzie wyższa od kwoty wierzytelności dotychczasowej, będziemy zobligowani do zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych.

5. Pozytywne i ewentualnie negatywne skutki związane z wprowadzeniem elektronicznych ksiąg wieczystych

5.1. Korzyści związane z wprowadzeniem elektronicznej księgi wieczystej

Już dziś dzięki wdrożeniu systemu NKW, wyeliminowano szereg uciążliwych problemów wiążących się z dotychczasowym sposobem prowadzenia ksiąg. Praco-chłonność, jakiej wymagał papierowy system, powodowała wielomiesięczne opóźnienia w prowadzeniu postępowań.

Ponadto po sprzęgnięciu dotychczasowej biurowości z systemem elektronicznym, nastąpiło mnóstwo udogodnień, a w szczególności automatyczne wzmiankowanie ksiąg, automatyczne rejestrowanie wniosków, elektroniczny wgląd do ksiąg oraz usprawnienie w wydawaniu odpisów. Dotychczasowa księga papierowa powodowała, że interesanci dosyć długo oczekiwali na wpisy oraz na wydanie odpisów z ksiąg wieczystych. Występowały liczne utrudnienia w dostępie do informacji

z ksiąg. Struktura wpisów w skali kraju była zróżnicowana, zaś poszczególne wpisy często były nieczytelne i niespójne. Do tego dochodziło duże ryzyko zniszczenia ksiąg wieczystych bez możliwości ich łatwego odtworzenia oraz niedostateczne powiązanie systemu wpisów z innymi rejestrami, w tym najważniejszym dla poprawnego funkcjonowania ksiąg wieczystych – z ewidencją gruntów i budynków.

Aktualnie przyszły nabywca może już bez wychodzenia z domu sprawdzić, czy nieruchomość jest obciążona hipoteką. Wystarczy, że będzie znał numer prowadzonej dla niej księgi wieczystej i skorzysta z bezpłatnego dostępu do przeglądania ksiąg wieczystych online. Nowy system umożliwi przeglądanie tylko tych ksiąg, które zostały wpisane do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

Z tego ułatwienia mogą korzystać wszystkie osoby, które podadzą pełny numer księgi wieczystej. Dostęp internetowy ma zwiększyć bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami. Dzięki swobodnemu przeglądaniu ksiąg nabywca mieszkania, a także notariusz może przed sporządzeniem aktu notarialnego sprawdzić, czy sprzedawana nieruchomość nie jest obciążona.

Obecnie już prawie wszyscy komornicy mają dostęp do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, co usprawnia procedury egzekucyjne. Takie rozwiązanie ma także zapewnić szybszy dostęp do informacji z ksiąg, jak również usprawnienie pracy sądów, które zostają w ten sposób odciążone od wielu dotychczasowych obowiązków. Pracownicy wydziałów ksiąg wieczystych teraz zajmą się pracą merytoryczną, dzięki czemu szybciej załatwiane będą wpływające do nich wnioski.

Zgodnie z danymi Ministerstwa Sprawiedliwości codziennie przeglądanych jest wiele tysięcy ksiąg, co wskazuje na dużą popularność nowego portalu.

W wyniku realizacji programu NKW średni krajowy wskaźnik sprawności postępowania wieczystoksięgowego, czyli czasu potrzebnego do dokonania wpisu w księdze wieczystej, na koniec I półrocza 2010 r. wyniósł 1,0. W latach 2000-2009 wskaźnik ten wahał się na poziomie od 3,4 do 1,5 przy czym w 2002 r., a więc bezpośrednio przed wdrożeniem programu pilotażowego Nowej Księgi Wieczystej, osiągnął wartość 2,8. *Wdrożenie systemu elektronicznych ksiąg okazało się dużym sukcesem. Wskaźnik sprawności postępowania wieczystoksięgowego jest obecnie najlepszy od dziesięciu lat.*

Warto dodać, że technicznym usprawnieniem przy dokonywaniu wpisów są różnego rodzaju gotowe i bardzo pomocne słowniki systemowe: np. słownik zadań, słownik nazw województw, powiatów i gmin. Ponadto przydatne również są schowki dokumentów przechowujące nazwy ostatnio wpisywanych podstaw wpisu, podstaw prawnych, uczestników postępowania itp., które można kopiować i przenosić w dane miejsce.

Ogólną poprawę pracy w systemie zauważają też pracownicy sądów. Prowadzenie ksiąg wieczystych w systemie informatycznym gwarantuje zwiększenie sprawności prowadzonych postępowań oraz zwiększa profesjonalizm w obsłudze wniosków dotyczących ksiąg wieczystych.

Pozytywne opinie o systemie wyrażają również pracownicy wydziałów ksiąg wieczystych, chwając między innymi za możliwość pobierania odpisów z ksiąg wieczystych praktycznie przez każdego, niekoniecznie w miejscu właściwym dla położenia nieruchomości. Znacząco wpływa to na poprawę warunków pracy, której nie wyobrażają sobie bez tego systemu.

Wdrażanie systemu Nowej Księgi Wieczystej już teraz można ocenić jako duży sukces. Ministerstwo Sprawiedliwości zrealizowało zakładane cele, na czele z usprawnieniem postępowania wieczystoksięgowego i zmniejszeniem czasu oczekiwania na odpis księgi wieczystej.

Wraz z postępowaniem procesu wdrożenia systemu, zastosowana struktura elektronicznej księgi pozwoliła osiągnąć jednolitość i precyzyjność zawartości ksiąg wieczystych w skali całego kraju. Dzięki wdrożeniu systemu informatycznego osiągnięto również spójność danych w prowadzonych księgach, a także wypracowano jednolite zasady prawne i organizacyjne współpracy między systemami NKW, Ewidencji Gruntów i Budynków.

NKW umożliwia też dostarczanie wiarygodnych danych statystycznych oraz informacji służących podejmowaniu inicjatyw gospodarczych.

Modernizacja sposobu prowadzenia i dostępu do ksiąg wieczystych umożliwiła też w pełniejszym zakresie, realizację zasady jawności formalnej ksiąg wieczystych, dając możliwość przeglądania księgi zapisanej w Centralnej Bazie Danych w każdej z ekspozytur systemu działającej przy wydziałach ksiąg wieczystych, w których wdrożono NKW, a od czerwca 2010 r. także za pośrednictwem Internetu.

5.2. Skutki negatywne elektroniczacji

Problemem, który najbardziej emocjonuje użytkowników od strony negatywnej elektroniczacji, jest sprawa wprowadzenia nieczytelnych formularzy w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Wraz z rozpoczęciem migracji w danym wydziale ksiąg wieczystych, wszystkie wnioski muszą być składane na urzędowych formularzach. Wprowadzenie formularzy ma niewątpliwie usprawnić pracę sądu i ułatwić wnioskodawcy zawarcie we wniosku właściwych żądań oraz wszystkich koniecznych informacji. Jednakże

w praktyce pojawiają się różne wątpliwości. Są one dla wielu wypełniających wnioski nieczytelne i niezrozumiałe.

Część z nich dotyczy technicznych możliwości wypełniania wniosków na formularzach przy użyciu komputera. Formularze udostępniane są w wydziałach ksiąg wieczystych Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych oraz za pośrednictwem Internetu na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości.

Obecnie już wszystkie wydziały ksiąg wieczystych przyjmują wnioski tylko na formularzach urzędowych, zaś złożenie wniosku w innej formie stanowi brak formalny wniosku. Urzędowe formularze zostały zamieszczone na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości w formacie PDF, który umożliwia jedynie wydruk poszczególnych formularzy bez możliwości ich edycji. Dla niektórych użytkowników, np. banków, które mają centralny system wypełniania wniosków o wpisy w księgach wieczystych, kluczowe znaczenie ma to, żeby wnioski były udostępniane w formacie, który umożliwiłby ich wypełnianie za pomocą komputera. Jednakże po wypełnieniu tak sformatowanych formularzy i wpisaniu tekstu, zmienia się oryginalny układ graficzny formularzy.

Zasadnicze znaczenie dla sprawy ma to, aby wypełniony i wydrukowany wniosek nie różnił się od wzoru urzędowego formularza wniosku. Ponadto należy się zastanowić czy nie będzie to skutkowało uznaniem przez sąd uchybienia obowiązku zastosowania formularza zgodnego ze wzorem. Pogląd ten należy uznać za słuszny. W podobnym kierunku na temat formularzy wypowiedział się Trybunał Konstytucyjny. Na problem ten trzeba będzie spojrzeć inaczej w momencie włączenia wniosków do postępowania wieczystoksięgowego, ale w chwili obecnej byłby to niczym nieuzasadniony rygoryzm.

Ponadto znacznym problemem dla wielu interesantów szczególnie tych w wieku dojrzałym, jest nieczytelność wydruków dotyczących odpisów z ksiąg wieczystych jak również zawiadomień o dokonanych wpisach w księgach wieczystych.

Kolejny negatywny skutek ma miejsce przy tworzeniu zawiadomień o wpisach do ksiąg elektronicznych na rzecz do wnioskodawców i uczestników postępowania. Występuje zbyt dużo czynności technicznych, komputerowych, pochłaniających niepotrzebnie czas. Niektóre wydruki zawiadomień o wpisie zawierają około 20-30 stron. Zużycie papieru jest więc ogromne i kosztowne.

Przy zakładaniu nowych ksiąg lub przy projektowaniu wpisów w istniejących księgach informatycznych, pomocne przyciski takie jak: Edytuj, Zatwierdź, Dodaj, Zapisz, Zapisz projekt, Wycofaj, Usuń, PW, PW – pozycji, Pokaż dane pozycji, Wykreśl, Rezygnuj, Kopiuj, Wklej, Szukaj itp. mogą istnieć, aczkolwiek od strony technicznej jest jeszcze zbyt dużo tzw. „klikologii.”

5.3. Przyszłość ksiąg wieczystych po elektronizacji

Po informatyzacji ksiąg wieczystych oraz wprowadzeniu internetowego dostępu do ksiąg prowadzonych w systemie elektronicznym, nadchodzi czas na informatyzację samego postępowania wieczystoksięgowego, tj. całej procedury załatwiania wniosków.

Przewiduje się, że początkowo procedura obejmie w pierwszej kolejności notariuszy, zaś efektem jej wprowadzenia będzie uproszczenie i usprawnienie obrotu prawnego. Projekt legislacyjny dotyczący informatyzacji postępowania o wpis do księgi wieczystej nawiązuje do tych regulacji poprzez wykorzystanie sprawdzonych już w praktyce rozwiązań prawno-informatycznych w innych krajach.

Ponadto postuluje się, aby w przyszłości zapewnić notariuszom możliwość rejestrowania wniosków samodzielnie w systemie tak, aby wzmianka o wniosku wynikającym z dokonanej przed notariuszem czynności pojawiała się w systemie natychmiast. Obecnie notariusz ma trzy dni na przesłanie wniosku do sądu, a sąd rejestruje wzmiankę niezwłocznie po upływie wniosku. To jednak nie daje 100 procentowej gwarancji bezpieczeństwa, gdyż w ciągu tych trzech dni, ktoś inny ma możliwość złożenia konkurencyjnego wniosku i uzyskania pierwszeństwa (np. nieuczciwy właściciel może w ciągu jednego dnia próbować sprzedać tę samą nieruchomość kilkakrotnie). Natychmiastowe pojawienie się wzmianki za sprawą notariusza podwyższyłoby zatem poziom bezpieczeństwa w obrocie nieruchomościami. Celem zaproponowanych przepisów jest uproszczenie postępowania w przedmiocie wpisu do księgi wieczystej w przypadku, gdy czynności podlegającej wpisowi, dokonuje notariusz.

Ważne jest i to, że większość ksiąg wieczystych w Polsce prowadzonych jest już obecnie w systemie informatycznym, a w czerwcu 2010 roku Ministerstwo Sprawiedliwości uruchomiło dostęp poprzez Internet do elektronicznych ksiąg wieczystych dla wszystkich podmiotów, realizując w pełni zasadę jawności ksiąg wieczystych. W tej sytuacji winien być wykonany krok zmierzający do informatyzacji całego postępowania wieczystoksięgowego.

Konieczne zatem będzie zrównanie zdigitalizowanej formy elektronicznej wypisu aktu notarialnego opatrzonej bezpiecznym podpisem elektronicznym notariusza.

Notariusze dostarczają do wydziałów wieczystoksięgowych nie mniej niż 60% spraw. Sprawne wdrożenie systemu pozwoli w pełni osiągnąć korzyści, które związane są z wprowadzeniem projektu Nowej Księgi Wieczystej. Obecny system opierający się na papierowej biurowości i pracy niewydolnej poczty, generujący

miliony zbędnych dokumentów, stwarza przeszkody w funkcjonowaniu tego ważnego społecznie działu sądownictwa.

Elektroniczna biurowość, w tym pominięcie czasochłonnych i drogich doręczeń sądowych, wygeneruje ogromne oszczędności finansowe dla Skarbu Państwa oraz uczestników postępowania wieczystoksięgowego. Uporanie się zaś z istniejącymi obecnie zaległościami poprawi wizerunek państwa, w tym sądownictwa.

Konieczne jest zatem zapewnienie notariuszom dostępu do biurowości sądowej za pośrednictwem formularza online. Automatyczna rejestracja wniosku o wpis do księgi wieczystej złożonego za pomocą takiego formularza musi być równoznaczna z obecną rejestracją ogólną wniosku i ujawnieniem we właściwej księdze wieczystej wzmianki o wniosku.

Notariusz powinien brać udział z jasno zakreśloną rolą do końca postępowania, które inicjuje, sporządzając czynność notarialną i wnioski o wpis do księgi wieczystej. Sytuacja taka wpłynie z pewnością na podniesienie pewności obrotu, a także zaufania stron do notariuszy i sądów. Na mocy planowanej nowelizacji notariusz zmieniłby sposób kontaktowania się z sądem wieczystoksięgowym. W przypadku, o którym mowa w art. 92 § 4 Prawa o notariacie, elektroniczne składanie wniosków o wpis do księgi wieczystej byłoby obowiązkowe, a w innych przypadkach fakultatywne.

Obserwując tendencje europejskie dotyczące rejestrów nieruchomości, można założyć, iż zakończenie procesu elektronicznej ksiąg wieczystych w Polsce stanowi dopiero pierwszy etap ich modernizacji. Przed polskim ustawodawcą stoi wiele wyzwań w postaci dostosowania stanu prawnego i technologicznego do koncepcji rozwojowych systemu prowadzenia ksiąg wieczystych.

Niewątpliwie, niezbędna jest szersza dyskusja nad dalszym losem ksiąg, zarówno na szczeblu krajowym jak i europejskim. Z pewnością konieczne są zmiany zmierzające do tego, by nabywca nieruchomości lub wierzyciel, który ma uzyskać zabezpieczenie rzeczowe, miał łatwy dostęp do pełnej i rzetelnej informacji o nieruchomości. Ułatwienia elektroniczne powinny wpłynąć na przyspieszenie postępowania wieczystoksięgowego oraz obniżenie kosztów, a także przyczynić się do rozwoju i zwiększenia przejrzystości obrotu.

Zasadnym jest także rozważenie dalszych kroków, które należałoby podjąć, aby usprawnić obowiązujący system ksiąg wieczystych. Kwestia poprawy efektywności działania rejestrów prowadzonych dla nieruchomości jest aktualna nie tylko w Polsce, lecz również w innych państwach członkowskich Unii Europejskiej.

Jaką formułę przyjmie system ksiąg wieczystych w Polsce w przyszłości, pozostaje kwestią otwartą. Zakończenie procesu elektronicznej i udostępnienie ich online jest z pewnością krokiem we właściwym kierunku.

Elektroniczna forma ksiąg wieczystych jako środek...

Reasumując powyższe, wiele wskazuje na to, że w niedalekiej przyszłości, gdy księgi wieczyste znajdą się w Centralnej Bazie Danych, prawdopodobnie Polska przystąpi do EULIS (*European Land Information Service* – Europejski Serwis Informacji o Gruntach) oraz Europejskiego Rejestru Gruntów, które będą stanowić zbiór informacji o znaczeniu prawnym dla poszczególnych nieruchomości w Europie.

Projekt EULIS powstał w latach 2001 – 2004 i ma przyczynić się do zapewnienia potencjalnym nabywcom i kredytodawcom z krajów członkowskich dostępu do informacji na temat nieruchomości będących przedmiotem transakcji. Obecnie za pośrednictwem EULIS możliwy jest dostęp do rejestrów publicznych nieruchomości położonych w Austrii, Anglii i Walii, Irlandii, Holandii, Norwegii, Szwecji i na Litwie.

EULIS nie rozwiąże wszystkich problemów związanych z transakcjami o charakterze transgranicznym. Nabycie nieruchomości w innym kraju członkowskim UE jest przedsięwzięciem wymagającym wielu czynności. Pomimo uzyskania informacji o nieruchomości, przeszkodą dla nabywcy może być niezajomość prawa krajowego, czy specyfiki danego rynku. EULIS może jednak pomóc w identyfikacji nieruchomości oraz wstępnej weryfikacji podstawowych informacji, takich jak właściciel, czy wysokość ewentualnego obciążenia, które może mieć wpływ na wartość nieruchomości. Dostęp do powyższych danych za pośrednictwem Internetu ma ogromne znaczenie w przyspieszeniu transakcji, a także eliminuje przynajmniej częściowo ryzyko oszustwa.

EULIS postrzega się jako pierwszy krok w kierunku realizacji idei wspólnego, jednolitego Europejskiego Rejestru Gruntów (*European Land Register*), stanowiącego swoistego rodzaju europejską księgę wieczystą.

Jako konsekwencja ewolucji informacji dostępnych obecnie online, jawi się bowiem wspólny system rejestracji dla wszystkich państw członkowskich, harmonizacja informacji ujawnionych w księgach wieczystych, ich charakteru prawnego oraz postępowania rejestracyjnego.

Idea europejskiej księgi wieczystej jest z pewnością warta rozważenia. Dla pełnej efektywności transgranicznego obrotu nieruchomościami, niezbędne jest bowiem zapewnienie synergii pomiędzy publicznymi rejestrami nieruchomości istniejącymi obecnie w ramach Unii Europejskiej.

6. Wnioski końcowe

Poczynione w poszczególnych rozdziałach pracy ustalenia pozwalają na sformułowanie następujących wniosków :

- Wprowadzenie systemu Nowa Księga Wieczysta w formie elektronicznej zmienia całkowicie oblicze pracy w sądach, konkretnie w wydziałach ksiąg wieczystych. Celem tego systemu jest podniesienie wiarygodności zapisów ksiąg wieczystych, usprawnienie postępowań dotyczących ksiąg oraz techniki ich prowadzenia, jak również zapewnienie centralnego, jednolitego i łatwego dostępu do Centralnej Bazy Danych przy zachowaniu ochrony przed ich zniszczeniem. Ponadto diametralnie wzrośnie bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami oraz zabezpieczeń hipotecznych. Znacznie rozszerzona będzie jawność ksiąg wieczystych. Elektroniczną formę ksiąg wieczystych uznamy z całą pewnością jako doskonały środek na usprawnienie tej instytucji po zakończeniu migracji ksiąg wieczystych, która ma nastąpić prawdopodobnie w 2013 roku.
- Informatyzacja ksiąg wieczystych zmienia również całe postępowanie wieczystoksięgowe, które dosyć szczegółowo opisano w rozdziale 5 niniejszej pracy. Najważniejszymi możliwościami jakie zapewnia nam struktura nowej księgi elektronicznej są: sprawne załatwianie wniosków wieczystoksięgowych, wydawanie odpisów wręcz od ręki, szybkie logowanie się każdego pracownika do systemu i za pomocą odpowiednich parametrów odszukiwanie nr sygnatury sprawy, nr poszukiwanej księgi wieczystej, właściciela lub uprawnionego. Również elektroniczna biurowość jest wielkim usprawnieniem dla pracowników, wszystko odbywa się automatycznie np. automatyczne wzmiankowanie, automatyczne rejestrowanie wniosków, nr kolejnej księgi elektronicznej w Repertorium itp.
- Korzyści jakie osiągamy z wprowadzenia informatycznej księgi wieczystej (oprócz wymienionych wyżej) omówione są szczegółowo w rozdziale 5 pkt. 1. Są one nieocenionymi udogodnieniami dla pracowników sądowych, notariuszy, komorników oraz interesantów. Niewątpliwie najważniejszym rozwiązaniem w tej kwestii jest to, że przyszły nabywca nie musi wychodzić z domu, żeby dokonać wglądu do księgi wieczystej i sprawdzić informację o jej obciążeniu. Wystarczy znać numer księgi i skorzystać z bezpłatnego dostępu do przeglądania online. Elektroniczna księga wieczysta zapewnia szybki dostęp do jednolitej i precyzyjnej informacji w skali całego kraju, znacząco usprawnia pracę sądów oraz zwiększa profesjonalizm w obsłudze wniosków wieczysto

księgowych. W niedalekiej przyszłości na pewno będziemy również w pełni korzystać z elektronicznego postępowania wieczystoksięgowego zarówno w Polsce jak i w Europie – (EULIS nam to ułatwi).

Bibliografia

- Armada-Rudnik P., (2009) ; *Przyszłość ksiąg wieczystych po elektronizacji*, Nieruchomości C.H. BECK.
- Barłowski B., Janeczko E. (1988); *Księgi wieczyste – rejestr nieruchomości*, Warszawa, s. 6 i nast.
- Domagalski M. (2010); *Digitalizacja ksiąg wieczystych na finiszu*. Rzeczpospolita z dnia 26 czerwca 2010 r.
- Kołodziejaska G., Kapusta W., Bogucki D. (1998); *Informatyczna księga wieczysta omówienie wstępnych założeń systemowych*. Rejent Nr 6, s. 49-87.
- Kućka M., Pisuliński J., Przyborowski R., Swaczyna B., (2011); *Hipoteka po nowelizacji – Komentarz*, Warszawa, s. 13-21, 44-48.
- Mysiak P., (2004); *Elektroniczna księga wieczysta – dążenie do nowej jakości w obrocie*; „Forum” nr 15.
- Rudnicki S. (2005); *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa s. 186-190.
- Sopyło J. (2010); *Nowa jakość księgi wieczystej*, ebos / na wokandzie (www.ebos.pl)
- Stefańska A. (2008) *Elektroniczna księga wieczysta*; Warszawa, s. 9-12.
- Wachowski T. (2011) ; *Nowa hipoteka – Krok ku lepszemu czy kłopoty na własne życzenie*, „Krakowski Rynek Nieruchomości”, Nr 4.