

Dorota Długosz

Znaczenie elektronicznej księgi wieczystej dla bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami

Kultura Bezpieczeństwa. Nauka-Praktyka-Refleksje nr 20, 206-218

2015

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach
dozwolonego użytku.

KULTURA BEZPIECZEŃSTWA
NAUKA – PRAKTYKA – REFLEKSJE
NR 20, 2015 (206–218)

ZNACZENIE ELEKTRONICZNEJ KSIĘGI
WIECZYSTEJ DLA BEZPIECZEŃSTWA
OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

THE IMPORTANCE OF THE ELECTRONIC
LAND AND MORTGAGE
REGISTER FOR SECURITY
OF REAL ESTATE TRANSACTIONS

DOROTA DŁUGOSZ
Uniwersytet Jagielloński

ABSTRACT

Purpose of the following article is to draw attention to importance of the electronic land and mortgage register for the security of real estate transactions. From 1 January 2015 all paper land and mortgage registers were replaced with the modern information system, which changed the way of carrying on the land and mortgage registers. The article presents reasons that leads to the conclusion that the new system of the land and mortgage register result in the increase of security of real estate transactions. This conclusion precedes analysis of regulations concerning carrying on the electronic land and mortgage register, construction of the electronic land and mortgage register and construction of the system of the New Land and Mortgage Register.

KEY WORDS

land and mortgage register, real estates, security of real estate transactions

ABSTRAKT

Celem niniejszego artykułu jest zwrócenie uwagi na znaczenie elektronicznej księgi wieczystej dla prawidłowego i bezpiecznego obrotu nieruchomościami. Od 1 stycznia 2015 r. wszystkie papierowe księgi wieczyste zostały zastąpione nowoczesnym informatycznym systemem, który zmienił sposób prowadzenia ksiąg wieczystych. W artykule wskazane są powody, dla których można uznać, że zmiana systemu prowadzenia ksiąg wieczystych skutkuje zwiększeniem bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami. Wyciągnięcie powyższego wniosku poprzedza analiza przepisów regulujących prowadzenie elektronicznej księgi wieczystej, strukturę elektronicznej księgi wieczystej i budowę systemu Nowej Księgi Wieczystej.

SŁOWA KLUCZOWE

księga wieczysta, nieruchomości, bezpieczeństwo obrotu



Polskie regulacje systemu ksiąg wieczystych występujące przed wprowadzeniem elektronicznej księgi wieczystej nie odpowiadały wymaganiom współczesnego obrotu prawnego i wymagały gruntownych zmian. W tym stanie rzeczy konieczne było opracowanie nowego systemu ksiąg, który spełniałby oczekiwania rynku i wykorzystywał nowoczesne rozwiązania technologiczne w zakresie informatyzacji i komputeryzacji.

Reforma systemu ksiąg wieczystych rozpoczęła się w 1995 roku. Projekt informatyzacji – pod nazwą Centrum Ogólnopolskich Rejestrów Sądowych – został opracowany przez polsko-norweski zespół składający się z sędziów, informatyków i ekonomistów. Pod koniec 1995 roku w Departamencie Organizacji i Informatyki Ministerstwa Sprawiedliwości powstał Zespół Roboczy do spraw Ksiąg Wieczystych, którego zadaniem była kontynuacja prac nad reformą. W 1997 r. dalsze prowadzenie projektu skomputeryzowania ksiąg przejęło ponownie Biuro Realizacji Projektu Centrum Ogólnopolskich Rejestrów Sądowych. Rezultatem powyższych prac było utworzenie systemu Nowej Księgi Wieczystej (NKW)¹.

Głównym założeniem reformy systemu ksiąg wieczystych było zastąpienie dotychczasowych papierowych ksiąg wieczystych księgami elektronicz-

¹ A. Stefańska, *Elektroniczna księga wieczysta*, Lexis Nexis, Warszawa 2011, s. 9.

nymi, utworzenie elektronicznej bazy ksiąg wieczystych oraz umożliwienie weryfikacji wpisów w księgach z innymi rejestrami, w tym bazą PESEL, REGON oraz ewidencją gruntów i budynków². Równie ważne było zwiększenie bezpieczeństwa danych zgromadzonych w księgach wieczystych, usprawnienie postępowania wieczysto-księgowego, zapewnienie szybszego dostępu do treści księgi wieczystej oraz wprowadzenie możliwości zapoznania się ze stanem prawnym dowolnej nieruchomości bez konieczności udawania się do wydziału sądu, który prowadzi daną księgę wieczystą³.

Proces wdrażania w Polsce opracowanego systemu Nowej Księgi Wieczystej rozpoczął się w 2003 r. a zakończył w 2010 r. Z chwilą wprowadzenia systemu w wydziałach ksiąg wieczystych sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste są zakładane i prowadzone elektroniczne księgi wieczyste. Księgi wieczyste prowadzone w dawnej papierowej formie zostały przeniesione do nowej informatycznej struktury księgi w specjalnie utworzonych w tym celu ośrodkach migracyjnych. Migracja ksiąg wieczystych, czyli ogół czynności służących przeniesieniu treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym stanowiła istotny etap ich informatyzacji⁴. W 2014 r. wszystkie sądy zakończyły migrację swoich ksiąg do systemu informatycznego, tak więc w chwili obecnej wszystkie księgi wieczyste są już dostępne w postaci elektronicznej⁵. Od 16 czerwca 2010 r. możliwy jest bezpłatny wgląd do ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym za pośrednictwem Internetu za pomocą przeglądarki na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości (www.ekw.ms.gov.pl). W chwili obecnej trwają prace nad dalszą informatyzacją postępowania wieczystoksięgowego. Kolejny etap komputeryzacji dotyczy wprowadzenia elektronicznego postępowania wieczystoksięgowego z dniem 18 listopada 2015 r. na mocy ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o zmianie ustawy – KPC oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r. poz. 218).

² A. Gryszczyńska, *Nowa Księga Wieczysta. Informatyzacja rejestru publicznego*, Lexis Nexis, Warszawa 2011, s. 183.

³ G. Borys, *Funkcjonowanie elektronicznej księgi wieczystej – zarys problematyki*, [w:] G. Tylec, J. Misztal-Konecka (red.), *Elektroniczne aspekty wymiaru sprawiedliwości*, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz-Lublin 2009, s.29.

⁴ A. Gryszczyńska, *Nowa księga wieczysta...*, op. cit., s. 174.

⁵ Dane udostępnione na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości, dostęp 28 października 2015r. (<https://bip.ms.gov.pl/pl/rejestry-i-ewidencje/ksiegi-wieczyste/>)

Księga wieczysta ma znaczenie dla obrotu prawnego nieruchomościami ze względu na to, że jej zasadniczą funkcją jest umożliwienie zainteresowanym podmiotom zapoznanie się ze spisem praw rzeczowych na nieruchomości ujawniających jej stan prawny (art. 1 ust.1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. z 2013 r., poz. 707 z późn. zm.- dalej: „u.k.w.h.”), a także z uwagi na działanie zasady rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.). Celem instytucji rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest ochrona zaufania uczestników obrotu do rejestru publicznego. Chroni się uzasadnione zaufanie do informacji ujawnionych w księdze wieczystej, które przejawia osoba dokonująca czynności prawnej odnośnie do prawa wpisanego w tej księdze. Instytucja ta - jak sama nazwa wskazuje - wzmacnia wiarygodność ksiąg wieczystych, przyczyniając się do zwiększenia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami⁶. Istotą rękoi jest wyłączenie zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż posiada (*nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*), i uznanie za skuteczne nabycia prawa nieistniejącego albo istniejącego, ale nieprzysługującego rozporządzającemu. Przepisy o rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych przyjmują w imię bezpieczeństwa obrotu bezwzględną przewagę stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej nad rzeczywistym stanem prawnym, i to nie tylko w zakresie samego faktu przysługiwania określonego prawa zbywcy, ale także samego zakresu tego prawa. W związku z tym osoba nieuprawniona, lecz wpisana w księdze jako uprawniona, może skutecznie przenieść na działającego w dobrej wierze nabywcę prawo, które jej nie przysługuje, albo przenieść wpisane na jej rzecz prawo w zakresie szerszym od rzeczywistego.⁷ Zaawansowanie procesu informatyzacji ksiąg wieczystych oraz działanie instytucji rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych skłaniają do refleksji nad tym, czy wprowadzenie elektronicznej księgi wieczystej, czyli informatycznego systemu, w którym cały zasób ksiąg wieczystych jest zgromadzony na elektronicznych nośnikach i obsługiwany za pomocą systemu komputerowego⁸ przyczyniło się do zwiększenia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. W celu dokonania takiej oceny analizie należy poddać przepisy prawne regulujące prowadzenie elektronicznej księgi

⁶ T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Lexis Nexis, Warszawa 2014, s. 75.

⁷ S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Lexis Nexis, Warszawa 2010, s. 41-41.

⁸ G. Borys, *Funkcjonowanie...*, op. cit., s.27.

wieczystej, strukturę elektronicznej księgi wieczystej i budowę systemu Nowej Księgi Wieczystej.

Podstawę prawną prowadzenia elektronicznej księgi wieczystej stanowi art. 251 u.k.w.h. Zgodnie z jego treścią księgi wieczyste są zakładane i prowadzone w systemie informatycznym. Przepis ten przyznaje Ministrowi Sprawiedliwości kompetencję do określenia, w drodze rozporządzenia, sposobu zakładania oraz prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, uwzględniając strukturę księgi wieczystej określoną w art. 25 u.k.w.h. Obecnie w tym zakresie obowiązuje rozporządzenie wykonawcze z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. z 2013 r., poz. 1411 z późn. zm. – dalej: „rozp. inf. k.w.”). Rozporządzenie określa szczegółowy sposób zakładania oraz prowadzenia elektronicznej księgi wieczystej.

Strukturę księgi wieczystej - zarówno papierowej, jak i elektronicznej - określa art. 25 u.k.w.h., zgodnie z którym księga zbudowana jest z czterech działów. Dział pierwszy przeznaczony jest na wpisy dotyczące oznaczenia nieruchomości oraz wpisy praw związanych z własnością nieruchomości, dział drugi - na ujawnienie właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości bądź uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, trzeci - na wpisy ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek, dział czwarty zaś na wpisy dotyczące hipotek. Szczegółową budowę poszczególnych działów elektronicznej księgi wieczystej określa rozp. inf. k.w. Elektroniczna księga wieczysta przez pozostawienie jej podziału na cztery działy nawiązuje swą strukturą do struktury księgi prowadzonej w postaci papierowej, zrywa natomiast z tradycyjnym podziałem działów na łamy, zastępując je rubrykami, które zbudowane są z przeznaczonych do wpisu pól. Rubryki i pola mogą być podzielone odpowiednio na podrubryki i podpola (§ 5 ust. 1 rozp. inf. k.w.).

Księgi prowadzone w systemie informatycznym oznaczane są niepowtarzalnym numerem na który składają się czteroznakowy kod wydziału ksiąg wieczystych sądu rejonowego, w którym księga została założona⁹,

⁹ Kody wydziałów ksiąg wieczystych sądów rejonowych określa załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. z 2013 r., poz. 1411 ze zm.).

numer według repertorium ksiąg wieczystych lub numer dotychczasowej księgi oraz cyfra kontrolna. Poszczególne elementy numeru oddziela się znakiem „/” (§ 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu przenoszenia treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, Dz. U. Nr 162, poz. 1574 z późn. zm. – dalej: „rozp. sp. przen. k.w.” i § 10 pkt 1 rozp. inf. k.w.).

Ogólnokrajowym zbiorem ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym (ksiąg papierowych, których treść została przeniesiona do systemu elektronicznego oraz ksiąg zakładanych elektronicznie) jest Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych. Bazę tę tworzy i utrzymuje Minister Sprawiedliwości (art. 363 ust. 1 u.k.w.h.). Do Ministra Sprawiedliwości należy również zapewnienie bezpieczeństwa centralnej bazy, w szczególności ochrony przed nieuprawnionym dostępem osób trzecich, zniszczeniem oraz utratą danych (art. 363 ust. 1 u.k.w.h.). Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych znajduje się w Centralnym Ośrodku Przetwarzania Danych Ministerstwa Sprawiedliwości. Zgodnie z § 24 ust. 3 pkt 2 lit. b zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z 29 lutego 2012 r. w sprawie ustalenia regulaminu organizacyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości (Dz. Urz. MS z 2012 r. poz. 25 ze zm.) utrzymanie Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w zakresie eksploatacji systemów informatycznych resortu sprawiedliwości należy do zadań Departamentu Informatyzacji i Rejestrów Sądowych (§ 24 ust. 4 tego zarządzenia).

Ogólnie rzecz ujmując, system Nowej Księgi Wieczystej cechuje to, że księgi wieczyste prowadzone w systemie informatycznym są zapisywane w utrzymywanej przez Ministra Sprawiedliwości Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych, która stanowi ich ogólnokrajowy zbiór¹⁰. Sądy rejonowe (ściślej: sędziowie i referendarze sądowi) dokonują czynności w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych (art. 363 ust. 3 u.k.w.h.). Wprowadzają i usuwają informacje w ramach tej bazy.¹¹ Wpis uważa się za dokonany dopiero z chwilą jego zapisania w bazie danych (art. 6268 § 8 k.p.c.).

System Nowa Księga Wieczysta składa się z kilku podsystemów, np. Systemu Obsługi Wydziału Ksiąg Wieczystych (SOWKW), Systemu Ośrodka Migracyjnego (SOM), Systemu Wpisów do Ksiąg Wieczystych (SWKW), Biurowości Ksiąg Wieczystych (LMOS) oraz Systemu Centralnej Infor-

¹⁰ G. Borys, *Funkcjonowanie...*, op. cit., s. 30.

¹¹ T. Czech, *Księgi wieczyste...*, op. cit., s. 598.

macji Ksiąg Wieczystych (SCI). Najważniejszym z nich jest SOWKW, na którym pracują sędziowie, referendarze sądowi i protokolanci. SOWKW służy m.in. do rejestracji wniosków, inicjowaniu żądań, wpisywaniu wzmianek, prowadzeniu urzędów ewidencyjnych np. dziennika ksiąg wieczystych (Dz.Kw.), dziennika odpisów (Dz.Odp.), wyszukiwaniu ksiąg wieczystych, wniosków i aktów notarialnych. Z kolei zakładaniu i prowadzeniu ksiąg elektronicznych służy program Systemem Wpisów do Ksiąg Wieczystych (SWKW), na którym pracują orzecznicy. W tym podsystemie dokonuje się większości czynności merytorycznych dotyczących ksiąg wieczystych, m.in. zakłada się i zamyka księgi wieczyste oraz dokonuje się wpisów w księgach wieczystych.

Poczynione ustalenia pozwalają na stwierdzenie, że powstanie Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, czyli ogólnokrajowego zasobu ksiąg wieczystych zorganizowanego w postaci bazy danych niewątpliwie podniosło poziom bezpieczeństwa danych zawartych w księgach wieczystych. Przeniesienie ksiąg wieczystych do postaci elektronicznej wyeliminowało zagrożenia związane z zalaniem papierowych ksiąg wieczystych na skutek powodzi (taka sytuacja miała miejsce podczas powodzi w 1997 r. m. in. we Wrocławiu). Wystąpienie powodzi nie doprowadziłoby do zniszczenia danych, bowiem istnieją odpowiednie zabezpieczenia w postaci zapasowych ośrodków przetwarzania danych oraz kopii bezpieczeństwa, które są na bieżąco sporządzane z baz danych¹². Dzięki wprowadzeniu elektronicznej księgi wieczystej odpadło ryzyko zagubienia księgi wieczystej, co zdarzało się przy prowadzeniu tradycyjnych ksiąg wieczystych. Kolejno należy wskazać, że na zwiększenie bezpieczeństwa danych zawartych w księgach wieczystych wpłynął również nowy sposób czytania elektronicznej księgi wieczystej. Obecnie przeglądanie ksiąg przez interesantów odbywa się przez wywołanie ich treści na ekran monitora, co uniemożliwia zniszczenie księgi wieczystej, jak również usunięcie zawartych w niej wpisów bądź dopisanie wpisów nieistniejących¹³. Niewątpliwie już sam ten fakt jest niezwykle istotny z punktu widzenia bezpieczeństwa obrotu, bowiem ogranicza możliwość fałszowania księgi i dokonania transakcji na podstawie sfałszowanego wpisu. Omawiając kwestię bezpieczeństwa danych należy również wspomnieć, że elektroniczna księga wieczysta ma także pewne wady. Po pierwsze, w doktrynie podnosi się, że centralizacja sama w sobie

¹² A. Gryszczyńska, *Nowa Księga Wieczysta...*, op. cit., s. 194.

¹³ A. Stefańska, *Elektroniczna...*, op. cit., s. 116.

nie podnosi bezpieczeństwa zasobów. Jako argument wskazuje się, że zatrzymanie systemów informatycznych w Warszawie z powodu zagrożenia (np. pożarem) utrudni dostęp do zinformatyizowanych rejestrów w całym kraju. Po drugie, wprowadzenie elektronicznej księgi wieczystej niesie za sobą nowe zagrożenia w postaci włamań do systemu i prób fałszowania ksiąg. Jak podaje sędzia Edyta Bryzgalska – główny specjalista w Departamencie Prawa Cywilnego w Ministerstwie Sprawiedliwości – do tej pory nie odnotowano żadnych ataków hakerskich na Centralną Bazę Danych Ksiąg Wieczystych¹⁴. Ponadto, wskazuje, że nie stwierdzono żadnych poważniejszych awarii technicznych systemu. Przerwy w działaniu systemu, które miały miejsce związane były z awariami sieciowymi i trwały najdłużej trzy godziny¹⁵.

Nie ulega wątpliwości, że wraz z wprowadzeniem systemu Nowej Księgi Wieczystej zwiększyło się bezpieczeństwo obrotu prawnego nieruchomości. Jako argument w literaturze przedmiotu wskazuje się, iż obecnie nie ma możliwości, aby w księdze wieczystej występowały niepodpisane bądź nieujawnione wpisy, mimo odnotowania w Dzienniku Ksiąg Wieczystych sprawy jako rozpoznanej lub odnotowania numeru księgi wieczystej w repetytorium mimo jej nie założenia. Niestety takie sytuacje zdarzały się przy prowadzeniu papierowych ksiąg wieczystych. W nowym systemie wpis w księdze powstaje z chwilą złożenia przez sędziego lub referendarza sądowego elektronicznego podpisu na projekcie wpisu stworzonym w SWKW. W momencie podpisania orzeczenia (wpisu) zostaje on zapisany w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych. Wnioskodawca może zatem sprawdzić czy jego wniosek został rozpoznany przeglądając księgę wieczystą i sprawdzając czy żądane przez niego zmiany zostały ujawnione¹⁶.

Podstawą bezpieczeństwa obrotu nieruchomości jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości. Jak już wspomniano zasadniczym celem prowadzenia księgi wieczystej jest udostępnienie zainteresowanym podmiotom spisu praw rzeczowych na nieruchomości ujawniających jej stan prawny (art. 1 ust.1 u.k.w.h.). Powyższy cel jest realizowany przez dostępność danych zawartych w księdze wieczystej będącej wyrazem zasady formalnej jawności ksiąg wieczystych wyrażonej w art. 2 zd. 1 u.k.w.h. Księgi wie-

¹⁴ <http://www4.rp.pl/artukul/1176061-Bryzgalska--Koniec-papierowych-ksiag-wieczystych.html>, dostęp 28 października 2015 r.

¹⁵ Ibidem.

¹⁶ G. Borys, *Funkcjonowanie...*, op. cit., s. 37.

czyste mogą bowiem spełnić należycie swoją funkcję ustalenia stanu prawnego nieruchomości tylko wtedy, gdy są dla każdego dostępne, a ich treść jest jawna¹⁷. Dla prawidłowej weryfikacji stanu prawnego nieruchomości istotne znaczenie ma zatem czytelność danych zamieszczonych w księdze wieczystej. Struktura elektronicznej księgi wieczystej – jej podział na rubryki i pola tworzy zwartą i logiczną całość ułatwiającą nie tylko przechowywanie danych, ale także wyszukiwanie i sprawdzanie informacji¹⁸. Wydaje się, że informatyzacja przyczyniła się do zwiększenia przejrzystości księgi wieczystej¹⁹, aczkolwiek w piśmiennictwie można spotkać się z poglądem przeciwnym wskazującym, że informatyzacja spowodowała zmniejszenie przejrzystości ksiąg wieczystych²⁰. Dostępność danych zawartych w księdze wieczystej jest zapewniona przez możliwość wglądu do księgi wieczystej i jej akt oraz wydawanie odpisów z księgi wieczystej. Przed reformą treść księgi wieczystej była udostępniana przez wydział ksiąg wieczystych, który prowadził daną księgę. Udostępnianie ksiąg odbywało się w specjalnie do tego przygotowanej sali przeglądowej w obecności pracownika sądu w wyznaczonych godzinach. Księgi wieczyste nie były udostępniane poza sądem, gdyż księga wieczysta nie może być wydawana poza budynek sądu (art. 361 ust. 2 u.k.w.h.). Odpisy z księgi wieczystej papierowej również były wydawane wyłącznie przez Sąd Rejonowy, który prowadził daną księgę i czekało się na nie kilka dni. Obecnie dzięki nowej instytucji – Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych z ekspozyturami przy wydziałach można zapoznać się z treścią dowolnej elektronicznej księgi wieczystej w każdym sądzie rejonowym prowadzącym księgi wieczyste w systemie informatycznym (art. 364 ust. 1 u.k.w.h.). Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych (CIKW) jest komórką organizacyjną Ministerstwa Sprawiedliwości (§ 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 27 listopada 2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, Dz. U. z 2013 r., poz. 1407 – dalej: „rozp. CIKW”). Działa w ramach Departamentu Informatyzacji i Rejestrów Sądowych. CIKW składa się z centrali oraz ekspozytur przy wydziałach sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste. Podstawowym zadaniem CIKW jest udostępnianie informacji z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych (art. 364 ust. 1 u.k.w.h.).

¹⁷ S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych...*, op. cit., s. 35.

¹⁸ A. Stefańska, *Elektroniczna...*, op. cit., s. 16.

¹⁹ G. Borys, *Funkcjonowanie ...*, op. cit., s. 36.

²⁰ A. Gryszczyńska, *Nowa Księga Wieczysta...*, op. cit., s. 189.

Elektroniczne księgi wieczyste można przeglądać w ekspozyturach Centralnej Informacji działających w wydziałach ksiąg wieczystych. Przeglądanie elektronicznej księgi wieczystej odbywa się przez wywołanie na ekran monitora komputera żądanej księgi wieczystej (§ 15 ust. 4 w zw. z § 3 rozp. CIKW). Uproszczeniu uległo również wyszukanie księgi wieczystej. W celu uzyskania wglądu do księgi wieczystej należy podać numer księgi wieczystej i po chwili treść księgi wieczystej zostaje wyświetlona na ekranie komputera. Interesanci mogą wyszukiwać księgi tylko po numerze księgi wieczystej. CIKW zajmuje się również wydawaniem odpisów (zwykłych i zupełnych), wyciągów z elektronicznych ksiąg wieczystych oraz zaświadczeń o zamknięciu takich ksiąg (art. 364 ust. 2 u.k.w.h.). Powyższe dokumenty mają moc prawną dokumentu urzędowego (art. 364 ust. 3 u.k.w.h. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c.), stanowiąc dowód tego, co w nich urzędowo zaświadczone. Wniosek o wydanie dokumentu może złożyć każda osoba, niezależnie od interesu prawnego (art. 362 ust. 5 u.k.w.h.). Wniosek podlega opłacie sądowej (art. 365 u.k.w.h.). Omówione wyżej zasady udostępniania ksiąg wieczystych świadczą o tym, że wdrożenie systemu informatycznego ułatwiło dostęp do ksiąg wieczystych oraz skróciło czas przygotowywania odpisów, co uprościło weryfikację stanu prawnego nieruchomości i zwiększyło bezpieczeństwo obrotu. Kolejnym istotnym usprawnieniem w zakresie udostępniania danych księgi wieczystej było wprowadzenie elektronicznej przeglądarki ksiąg wieczystych w Internecie, dzięki której możliwe jest zapoznanie się z pełnymi informacjami dotyczącymi danej nieruchomości w dowolnym miejscu i czasie. W Internecie nie są dostępne akta księgi wieczystej ani treść złożonych wniosków. Przeglądanie księgi wieczystej jest bezpłatne. Dopuszczalne jest swobodne wydrukowanie treści przeglądanej księgi wieczystej. Wydruk taki nie ma mocy prawnej dokumentu urzędowego (art. 364 ust. 7 u.k.w.h.). Obsługą organizacyjną dostępu do elektronicznych ksiąg wieczystych w Internecie zajmuje się Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych (art. 364 ust. 5 u.k.w.h.). Udostępnienie danych wieczystoksięgowych w Internecie znacząco ułatwiło obywatelom ustalenie stanu prawnego nieruchomości. Z drugiej strony udostępnienie ksiąg wieczystych za pośrednictwem publicznej sieci rodzi obawy o niekontrolowany dostęp do danych i ich kopiowanie, w tym dostęp do danych osobowych przetwarzanych w księgach, w szczególności numerów PESEL. Z uwagi na ochronę danych osobowych i bezpieczeństwo osób ujawnionych w księdze wieczystej nie ma możliwości wyszuka-

nia księgi wieczystej wg kryterium podmiotowego - nazwiska właściciela czy numeru PESEL. Jedynym kryterium wyszukiwania jest numer księgi wieczystej. Wyłącznie pracownicy wydziału ksiąg wieczystych mają możliwość wyszukiwania ksiąg wieczystych wg innych kryteriów (na podstawie adresu, oznaczenia geodezyjnego i danych właściciela). Warto podkreślić, że elektroniczna przeglądarka ksiąg wieczystych nie korzysta bezpośrednio z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, lecz z jej repliki, co ma na celu zapewnienie ochrony przed kopiowaniem lub fałszowaniem informacji z ksiąg wieczystych. Ponadto, ze względu na bezpieczeństwo bazy danych Centralna Informacja może ograniczyć możliwość przeglądania ksiąg wieczystych poprzez wskazanie maksymalnej liczby wniosków o przeglądanie ksiąg wieczystych kierowanych z jednej lokalizacji internetowej lub przedłużenie minimalnego czasu na udzielenie dostępu do księgi wieczystej (§ 15 ust. 5 rozp. CIKW). Reasumując, należy wskazać, że wprowadzone zmiany w zakresie dostępu do treści księgi wieczystej stworzyły dogodne warunki dla osób zainteresowanych treścią księgi wieczystej, gdyż nie ma potrzeby udawania się do siedziby sądu, który prowadzi daną księgę wieczystą. Dzięki elektronicznej wyszukiwarce ksiąg wieczystych można szybko sprawdzić, czy sprzedający nieruchomość jest jej rzeczywistym właścicielem. Daje to poczucie bezpieczeństwa w obrocie prawnym nieruchomościami dla osób zainteresowanych treścią księgi wieczystej. Ponadto, w piśmiennictwie podkreśla się, że usprawnienie dostępu do treści księgi wieczystej przyczyniło się do pełniejszej realizacji zasady formalnej jawności ksiąg wieczystych (art. 2 u.k.w.h.) i rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.), a tym samym do zwiększenia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami²¹. W konsekwencji należy stwierdzić, że wprowadzone zmiany znacząco ułatwiły obywatelom badanie stanu prawnego nieruchomości, które stanowi gwarancję bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami.

Istotną cechą dla prawidłowego i bezpiecznego obrotu nieruchomościami jest też sprawność i szybkość postępowania wieczystoksięgowego. Informatyzacja ksiąg wieczystych niewątpliwie przyczyniła się do usprawnienia postępowań o wpis do księgi wieczystej. Analiza danych statystycznych wskazuje, że ogólnopolski wskaźnik czasu postępowania wieczystoksięgowego uległ skróceniu od 1997 r. z 4,8 miesiąca do 1,1 miesiąca w 2010 r. Należy jednocześnie podkreślić, że w poszczególnych sądach

²¹ G. Borys, *Funkcjonowanie...*, op. cit. s. 35 i powołana tam literatura.

czas trwania postępowania jest zróżnicowany. W grupie sądów, w których wskaźnik czasu trwania postępowania przewyższał średnią krajową znalazły się największe aglomeracje miejsc, dla przykładu Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu i Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze Krakowie²².

Podsumowując, wpływ informatyzacji ksiąg wieczystych na bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami należy ocenić pozytywnie. Za taką oceną przemawia w szczególności fakt, iż dzięki informatyzacji ksiąg zwiększyło się bezpieczeństwo danych zawartych w księgach wieczystych, zmniejszyło się ryzyko fałszowania ksiąg oraz ułatwiony został dostęp do treści księgi wieczystej przez uczestników obrotu nieruchomościami. Pomimo pewnych obaw związanych z wrażliwością nowego systemu, jak każdego systemu informatycznego, na ataki hakerskie dotychczasowe doświadczenia pokazują, że system ten nie jest przedmiotem tego rodzaju ataków. Pozostaje mieć nadzieję, że tak zostanie oraz że istniejące mechanizmy bezpieczeństwa w stopniu wystarczającym niwelują to ryzyko, wobec czego w przyszłości nie będziemy mieli do czynienia z problemami włamań do systemu bądź awariami, które zamażą ogólny pozytywny obraz funkcjonowania elektronicznej księgi wieczystej.

WYKAZ SKRÓTÓW

- u.k.w.h. - ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r., poz. 707 z późn. zm.)
- rozp. CIKW - rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 27 listopada 2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, Dz. U. z 2013 r., poz. 1407 z późn. zm.)
- rozp. inf. k.w. - rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. z 2013 r., poz. 1411 z późn. zm.)
- rozp. sp. przen. k.w.- rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu przenoszenia treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 162, poz. 1574 z późn. zm.)

²² A. Gryszczyńska, *Nowa Księga Wieczysta...*, op. cit., s. 318-319.

BIBLIOGRAFIA

1. Borys G., *Funkcjonowanie elektronicznej księgi wieczystej-zarys problematyki* [w:] G. Tylec, J. Misztal-Konecka (red.), *Elektroniczne aspekty wymiaru sprawiedliwości*, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz-Lublin 2009.
2. Czech T., *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Lexis Nexis, Warszawa 2014.
3. Gryszczyńska A., *Nowa Księga Wieczysta. Informatyzacja rejestru publicznego*, Lexis Nexis, Warszawa 2011.
4. Rudnicki S., *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Lexis Nexis, Warszawa 2010.
5. Stefańska A., *Elektroniczna księga wieczysta*, Lexis Nexis, Warszawa 2011.

Strony internetowe:

6. <http://www4.rp.pl/artukul/1176061-Bryzgalska--Koniec-papierowych-ksiag-wieczystych.html>
7. <https://bip.ms.gov.pl/pl/rejestry-i-ewidencje/ksiegi-wieczyste/>

DOROTA DŁUGOSZ - doktorantka w Katedrze Prawa Gospodarczego Prywatnego na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego, aplikantka aplikacji sędziowskiej w Krajowej Szkole Sądownictwa i Prokuratury, referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Podgórze w Krakowie.