

Igor Zduński

Sprawozdanie z konferencji naukowej pt. "Nowa Elektroniczna Księga Wieczysta w obrocie nieruchomościami"

Studia z zakresu nauk prawnoustrojowych. Miscellanea 2, 189-203

2012

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.

Igor Zduński

Sprawozdanie z konferencji naukowej pt. „Nowa Elektroniczna Księga Wieczysta w obrocie nieruchomościami”

Powodem zorganizowania konferencji na Wydziale Administracji i Stosunków Międzynarodowych, obecnie Wydziału Prawa i Administracji Kujawsko-Pomorskiej Szkoły Wyższej w Bydgoszcy, która odbyła się w dniu 1 czerwca 2010 roku zatytułowanej: „Nowa Elektroniczna Księga Wieczysta w obrocie nieruchomościami” była aktualna problematyka pojawiająca się w związku z funkcjonowaniem jeszcze młodej, nie wszystkim znanej, ulegającej ciągłemu usprawnieniu elektronicznej księgi wieczystej.

Do auli budynku siedziby Uczelni przy ul. Piotrowskiego 12-14 w Bydgoszcy, gdzie mieści się Rektorat oraz Wydział Prawa i Administracji KPSW licznie przybyli studenci tego wydziału, kierunku budownictwa i geodezji, słuchacze studiów podyplomowych z zakresu obrotu nieruchomościami oraz bankowcy i pośrednicy w obrocie nieruchomościami.

W roli prelegentów mogliśmy usłyszeć: doc. dr Wiesława Radomskiego – wykładowcę KPSW z wieloletnim doświadczeniem w obrocie nieruchomościami; Prezesa Sądu Rejonowego w Bydgoszcy Tomasza Adamskiego – z bogatym doświadczeniem jako sędziego orzekającego w sprawach cywilnych; Bartosza Rogowskiego, Jarosława Błażejewskiego – będących kilkuletnimi praktykami X Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszcy; Cezarego Krzywickiego – aplikanta radcowskiego oraz dr Igora Zduńskiego – adiunkta Wydziału Prawa i Administracji KPSW w Bydgoszcy, pracownika wymiaru sprawiedliwości Sądu Rejonowego w Bydgoszcy.

Konferencja rozpoczęła się od przywitania zebranych gości i uroczystego jej otwarcia przez Dziekana Wydziału Prawa i Administracji prof. dr hab. Krysztynę Kwaśniewską w imieniu władz uczelni oraz założycieli szkoły Prorektor dr Heleny Czakowskiej oraz Kanclerza Romana Czakowskiego. Aktywny swój udział w przebiegu konferencji zaznaczyli również Prodziekani Wydziału Prawa i Administracji doc. dr Hanna Malinowska oraz dr Magdalena Micińska.

Spotkanie rozpoczęło się od przedstawienia przez moderatora dr Igora Zduńskiego podstawowych regulacji prawnych, stanowiących podstawę funkcjonowania elektronicznej księgi wieczystej. W myśl art. 25¹ ust. 1. ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.01.124.1361 z późn. zm.) dalej w skrócie: u.k.w i h, księgi wieczyste mogą być zakładane i prowadzone także w systemie informatycznym wprowadzonym w trybie, o którym mowa w ust. 2. Dobrze się stało, że Minister Sprawiedliwości skorzystał z delegacji ustawowej zawartej w art. 25¹ ust. 2 u.k.w i h wydając stosowne rozporządzenie z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U.03.162.1575 z późn. zm.). Wyznaczenie sądów rejonowych, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym nastąpiło w drodze Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 16 lipca 2008 roku (Dz.U.08.133.847 z późn. zm.). Rozpoczął się a obecnie zmierza już ku końcowi proces migracji ksiąg wieczystych na podstawie ustawy z dnia 14 lutego 2003 roku o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury treści księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U.03.42.363 z późn. zm.). Za przechowywanie elektronicznej postaci ksiąg wieczystych w systemie Nowej Księgi Wieczystej odpowiedzialna jest Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych (CBD), będąca prawnym, ogólnokrajowym zbiorem ksiąg wieczystych. Konkluzją wprowadzenia do konferencji było spostrzeżenie, iż bieżące zakładanie nowych ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, jak również przemigrowanie do systemu już istniejących ksiąg papierowych i zapisanie w centralnej bazie danych wszystkich ksiąg prowadzonych przez sądy w Polsce, urzeczywistni w pełni zasadę formalnej jawności ksiąg wieczystych, wyrażoną w art. 2 u.k.w.h.

Prezes Sądu Rejonowego w Bydgoszczy Tomasz Adamski swoje wystąpienie zatytułował: „Sprawny wydział ksiąg wieczystych – nowe perspektywy”. We wstępie został przedstawiony aspekt historyczny rejestru publicznego jakim są księgi wieczyste. Co warto jest podkreślić, na ziemiach polskich pierwsze zapisy związane z rejestracją obrotu nieruchomościami pochodzą z 1332 roku, a u schyłku XIV zapisy takie pojawiły się wśród zapisów dokonywanych w tzw. księgach sądów stanowych, a później sądów grodzkich na terenie całego kraju. Były to jednak zapisy w księgach rejestrujących wszystkie zdarzenia sądowe, a zatem niezbyt przejrzyste. Co więcej, dostęp do nich był znacznie utrudniony, pierwotnie bowiem możliwy był jedynie w cztery dni w roku. Od 1558 roku pojawia się na terenie Rzeczypospolitej instytucja hipoteki, a wraz z nią księgi hipoteczne odgrywające coraz większą rolę w obrocie, zwłaszcza w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa tego obrotu – choć oczywiście obrót mógł następować bez dokonywania wpisu.

Ogromne zmiany w regulacji dotyczącej ksiąg wieczystych zaszły w latach utraty państwowości przez Polskę, a zmiany przebiegały różnorodnie, w zależności od zaboru pod który trafiły poszczególne ziemie.

Na ziemiach Królestwa Polskiego począwszy od 1818 roku instytucja ta regulowana była przez Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego.

W Galicji uregulowane zostały w aktach dotyczących ksiąg gruntowych pochodzących odpowiednio z roku 1871 i 1874.

W Prusach najpierw księgi gruntowe zakładano i prowadzono w oparciu o edykt z 1704 roku, następnie w oparciu o Ordynację hipoteczną z 1722 roku, by od 1794 roku przejść na regulację zawartą w Landrechcie Pruskim. Kompleksowa regulacja zagadnień związanych z prowadzeniem ksiąg gruntowych nastąpiła na ziemiach zaboru pruskiego w trzech ustawach wydanych między 1897 a 1899 rokiem.

Jak podkreślił Tomasz Adamski, znajomość ogólna tych regulacji jest o tyle istotna, że w tych księgach należy poszukiwać początku współczesnych ksiąg wieczystych prowadzonych dla poszczególnych nieruchomości. Stanowią one bogate źródło wiedzy dla historyków, czy też osób próbujących zgłębić i zbadać rozległość swego drzewa genealogicznego. Do dziś w archiwach Sadu Rejonowego w Bydgoszczy pozostaje szereg ksiąg hipotecznych, czy ksiąg gruntowych sięgających nawet XVII wieku zawierających szereg informacji o obrocie nieruchomościami na tych terenach. Księgi te – po przeprowadzeniu prac konserwatorskich – są sukcesywnie przekazywane do archiwum państwowego.

Po odzyskaniu niepodległości podjęto prace zmierzające w kierunku unifikacji różnych systemów rejestrujących obrót nieruchomości, który to proces – z przerwą związaną z II wojną światową – trwał szereg lat.

Księgi wieczyste w latach 1964–1991 prowadzone były przez Państwowe Biura Notarialne funkcjonujące przy sądach. Po prywatyzacji tychże biur i rozpoczęciu przez notariuszy samodzielnej działalności gospodarczej, prowadzenie ksiąg wieczystych przeszło do właściwości sądów. Księgi wieczyste prowadzą sądy rejonowe dla nieruchomości położonych w obrębie właściwości danego sądu. W przypadku Sądu Rejonowego w Bydgoszczy są to nieruchomości położone na terenie Bydgoszczy oraz ościennych gmin: Białe Błota, Osielsko, Nowa Wieś Wielka, Solec Kujawski, Koronowo, Dobrcz, Dąbrowa Chełmińska.

Przed 2003 rokiem księgi wieczyste prowadzone były w formie papierowej i składały się z dwóch samodzielnych części: samej księgi wieczystej w której osoba upoważniona (sędzia lub referendarz sądowy) dokonywała wpisu oraz akt księgi wieczystej tj. zbioru dokumentów i pism stanowiących podstawy wpisów.

Od 2003 roku podjęto działania w ramach projektu „Nowa Księga Wieczysta” mające na celu zintegrowanie i z informatyzowanie systemu ewidencji zawartego w księgach wieczystych prowadzonych przez sądy.

Struktura samej księgi wieczystej pozostaje niezmienna i składa się z czterech części: w dziale pierwszym (I-O) znajdują się wpisy wskazujące na oznaczenie nieruchomości oraz spis praw związanych z daną nieruchomością (I-Sp), w dziale drugim dokonuje się wpisów dotyczących właściciela nieruchomości, w dziale trzecim wpisuje się ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomość (np.: służebności, prawo dożywocia), dział czwarty przeznaczony jest dla wpisu hipotek.

Jak słusznie zauważył Prezes Sądu Rejonowego w Bydgoszczy – wydział ksiąg wieczystych w każdym sądzie rejonowym jest z pewnością najliczniej odwiedzanym wydziałem przez petentów. Często jest to jedyny kontakt obywatela z sądem

przy okazji dokonywania transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości. Dodał, iż fakt ten ma niebagatelne znaczenie w postrzeganiu wymiaru sprawiedliwości jako całości. W tym celu zostały podjęte działania mające zwiększyć funkcjonalność biura podawczego Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy. W jednym miejscu zainteresowany może pobrać formularze urzędowe, przy stoliku je wypełnić mając do dyspozycji umieszczone w gablocie ich wzory oraz zakupić znaki opłaty sądowej celem uiszczenia wpisu sądowego. Tuż obok biura podawczego umieszczona jest czytelnia, gdzie można w postaci elektronicznej lub papierowej przeglądać księgi wieczyste i akta ksiąg wieczystych złożone w archiwum sądowym. Do dyspozycji petentów jest Biuro Obsługi Interesanta, które udziela wskazówek co do sposobu przedstawienia sprawy sądowej i dochodzenia swojego stanowiska przed Sądem w przedmiocie, którego dana sprawa dotyczy, lub która polega na sporządzeniu projektu pisma procesowego. Biuro Obsługi Interesanta udziela informacji na temat między innymi wysokości kosztów, opłat sądowych i kancelaryjnych, sposobu ich uiszczenia oraz numerów kont sądu. Tutaj można zasięgnąć informacji na temat możliwości i sposobu ubiegania się o zwolnienie od kosztów notarialnych i sądowych, przesłanek dotyczących ustanowienia obrońcy i pełnomocnika (adwokata, radcy prawnego) z urzędu, terminów i miejsc rozpraw, rodzajów środków odwoławczych, terminów ich wniesienia oraz stanu postępowania w sprawie, przy czym informacje telefoniczne co do stanu sprawy udzielane stronie, po wskazaniu danych osobowych mogą obejmować wskazanie sygnatury akt sprawy, termin rozprawy, datę wydania orzeczenia i czynności międzyinstancyjnym.

Proces informatyzacji sądownictwa i jego wpływ na sprawność oraz szybkość załatwianych spraw jest już widoczny w sprawach wieczystoksięgowych. Dzięki rozbudowanej bazie danych można ustalić stan prawny, uzyskać odpis zwykły lub zupełny nieruchomości położonych nawet w odległych krańcach Polski, bez konieczności podróżowania. Można tego dokonać w siedzibie sądu lub poprzez domowe łącze internetowe na stronie <http://ekw.ms.gov.pl>. Obsługa interesantów odbywa się równocześnie za pośrednictwem poczty elektronicznej, ponieważ tą drogą mogą być składane wnioski, pisma, czy zapytania. Dzięki elektronicznemu Systemowi Obsługi Wydziałów Ksiąg Wieczystych i funkcjonowaniu repertorium w postaci elektronicznej odbywa się elektroniczne rejestrowanie wpływu wniosków wieczystoksięgowych, projektowanie rozstrzygnięć (wpisów), przygotowywanie i drukowanie korespondencji. Oprogramowanie umożliwia również działanie systemu wspomagania organizacji rozpraw tak zwany organizator czasu z systemem kalendarzy (biegłych, wideokonferencji, rozpraw, wokand) powiązanych ze sobą, wykrywanie konfliktów podczas rezerwacji zasobu w czasie, generowanie elektronicznych wokand i wokand zbiorczych.

Kolejne wystąpienie dotyczyło tematu: „Roli księgi wieczystej w pracy pośrednika w obrocie nieruchomościami” i zostało zaprezentowane przez doc. dr Wiesława Radomskiego. Jak podkreślił na wstępie swojego wystąpienia – zgodnie z zasadą jawności formalnej ksiąg wieczystych, każdy może zapoznać się z treścią dowolnej księgi wieczystej i nikt nie może zasłaniać się nieznajomością

wpisów w księdze wieczystej. Po wtóre, istotną dla obrotu nieruchomością jest zasada domniemania, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Jeśli zatem ktokolwiek usiłuje wywieść, że jest inaczej (np: jest właścicielem danej nieruchomości) to musi to twierdzenie udowodnić. Osoba wpisana w księdze wieczystej jako właściciel nie musi niczego udowadniać, wystarczy, że powoła się na domniemanie zgodności zapisu z rzeczywistym stanem prawnym. Po trzecie, przyjęto tzw. rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. W przypadku niezgodności między zapisem w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym dla skuteczności prawnej nabycia nieruchomości rozstrzygający jest zapis w księdze wieczystej.

Zdaniem prelegenta, znajomość wskazanych reguł niewątpliwie ułatwia funkcjonowanie na rynku nieruchomości, ale jednocześnie nakłada na uczestników tego obrotu konieczność bieżącego analizowania stanu prawnego nieruchomości będących przedmiotem obrotu. Zwłaszcza obecnie, umiejętności pośrednika w tym zakresie są nieodzowne, gdyż obrót nieruchomością jest zdecydowanie szybszy, niż kilkanaście lat temu.

Pośrednictwo w obrocie nieruchomością jest działalnością zawodową wykonywaną przez pośredników. Pośrednikiem w obrocie nieruchomością jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową. Z dniem wpisu do centralnego rejestru pośredników w obrocie nieruchomością taka osoba nabywa prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „pośrednik w obrocie nieruchomością”. Tytuł zawodowy „pośrednik w obrocie nieruchomością” podlega ochronie prawnej.

Warto pamiętać, iż zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomością określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się w szczególności pośrednika w obrocie nieruchomością odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numer jego licencji zawodowej oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomością. Rola pośrednika w obrocie nieruchomością realizuje się poprzez dostarczenie zainteresowanemu kupnem nieruchomości pełnych i wiarygodnych informacji na temat stanu prawnego konkretnej nieruchomości. Pośrednictwo w obrocie nieruchomością polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomością czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów nabycia lub zbycia praw do nieruchomości, nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części. Przy wykonywaniu działalności zawodowej w związku z zawartą umową pośrednictwa w obrocie nieruchomością, w zakresie objętym tą umową, pośrednik odpowiedzialny zawodowo za jej wykonanie ma prawo wglądu oraz pobierania odpowiednich odpisów, wypisów i zaświadczeń zawartych w księgach wieczystych, katastrze nieruchomości, ewidencji sieci uzbrojenia terenu, tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych,

planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ewidencji ludności, świadectwie charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.

Co najistotniejsze, zdaniem prelegenta, pośrednik w obrocie nieruchomościami jest zobowiązany do wykonywania czynności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności (art. 181 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Dz.U.10.102.651 z późn. zm.). Wzorzec staranności pośrednika w obrocie nieruchomościami dotyczy zwiększonego oczekiwania co do umiejętności i wiedzy oraz rzetelności, zapobiegliwości i zdolności przewidywania, a także znajomości prawa oraz następstw wynikających z prowadzonej działalności (*vide: Wyrok z dnia 30 stycznia 2008 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu I ACa 1040/07 LEX nr 466431*).

Bartosz Rogowski w swoim wystąpieniu zatytułowanym: „Co orzeknie sąd wieczystoksięgowy?”, zaprezentował rodzaje orzeczeń zapadających w sprawach wieczystoksięgowych.

Statystycznie, najczęściej zapadającym orzeczeniem jest rozstrzygnięcie zakończone wpisem w odpowiednim dziale księgi wieczystej. W postępowaniu wieczystoksięgowym wpis w księdze wieczystej jest orzeczeniem. Uzasadnienia wpisu nie sporządza się w myśl art. 626⁸ § 6 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U.64.43.296 z późn. zm.) dalej w skrócie: k.p.c. Wpisem w księdze wieczystej jest również wykreślenie. W księdze wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym podpisany przez sędziego lub referendarza sądowego wpis uważa się za dokonany dopiero z chwilą jego zapisania w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych. Przez podpis rozumie się dane w postaci elektronicznej, które wraz z innymi danymi, do których zostały dołączone, służą do identyfikacji sędziego lub referendarza sądowego dokonującego czynności w systemie informatycznym.

Jak zauważył Bartosz Rogowski, wpis może się dokonać jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść ksiąg wieczystej (art. 626⁸ § 1 i § 2 k.p.c). Warto pamiętać, iż przywołany przepis procedury cywilnej z rozdziału 6 zatytułowanego: „Postępowanie wieczystoksięgowe” wyznacza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego. Postępowanie wieczystoksięgowe charakteryzuje się znacznym formalizmem i co do zasady sąd nie może uwzględnić okoliczności nie wynikających z dokumentów.

Wniosek o dokonanie wpisu składa się na urzędowym formularzu KW-WPIS lub KW-ZAL (art. 626². § 1 k.p.c) z wyjątkiem wniosku zawartego w akcie notarialnym przekazanym do sądu wieczystoksięgowego przez notariusza. Wnio-

sek o wpis powinien być w dniu wpływu do sądu zarejestrowany niezwłocznie w dzienniku ksiąg wieczystych i opatrzony kolejnym numerem. Niezwłocznie po zarejestrowaniu wniosku w dzienniku ksiąg wieczystych zaznacza się w odpowiednim dziale księgi wieczystej numer wniosku – wzmianka o wniosku (art. 626⁷ § 1 i § 2 k.p.c.).

Zdaniem prelegenta, co warte jest podkreślenia, w każdej sprawie wieczystoksięgowej bardzo istotne jest skompletowanie przez wnioskodawcę dokumentów w odpowiedniej formie i treści, które podlegają badaniu przez sąd. Jeśli załączone do wniosku dokumenty zawierają omyłki, będą wymagały wcześniejszego sprostowania przez organ sądowy lub administracyjny, który je wydał. Sąd wieczystoksięgowy zbada, czy treść żądania zawartego we wniosku ma swoje podstawy prawne i merytoryczne w treści załączonych dokumentów oraz czy wniosek jest zgodny z treścią księgi wieczystej. Tak przeprowadzona szczegółowa analiza pozwoli na ustalenie, czy istnieje przeszkoda do dokonania wpisu. Jeśli sąd wieczystoksięgowy stwierdzi możliwość uzupełnienia wniosku w sytuacji pojawienia się przeszkody o charakterze usuwalnym, może wezwać o brakujący, czy o odpowiedniej treści dokument mający stanowić podstawę wpisu. Zarządzeniem sąd wieczystoksięgowy wzywa wnioskodawcę pod rygorem oddalenia wniosku. W praktyce, zakreślony przez sąd termin wynosi 14 dni lub 21 dni. Brak oryginalnego odpisu orzecznia sądowego lub oryginalnej decyzji administracyjnej – gdy nadesłano ich kserokopie, czy brak klauzuli prawomocności lub wykonalności – stanowią braki, które mogą zostać skutecznie uzupełnione w wyznaczonych terminach. Sąd zawiadamia uczestników postępowania o dokonanym wpisie. Zawiadomienie zawiera istotną treść wpisu (art. 626¹⁰ § 1 i § 2 k.p.c.).

W pozostałych sytuacjach w myśl art. 626⁹ k.p.c. sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania. Postanowieniem sąd wieczystoksięgowy oddali wniosek bez merytorycznej i prawnej podstawy lub zawierający przeszkody do jego dokonania. Przeszkodę taką stanowi w szczególności brak odpowiednich dokumentów wykazujących następstwo prawne po osobie wpisanej (art. 34 u.k.w.h.). Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w postanowieniu SN z dnia 9 marca 2004 r. V CK 448/03 nieuprawnione jest traktowanie przeszkody do wpisu w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. jako braku formalnego wniosku. Brak formalny to brak wniosku jako pisma procesowego i możliwość usuwania takiego braku dopuszcza się na podstawie wezwania, przy odpowiednim (art. 13 § 2 k.p.c.) zastosowaniu art. 130 k.p.c.. Brakami formalnymi są najczęściej: brak numeru PESEL czy brak wskazania miejsca zamieszkania uczestnika. Braki o charakterze formalnym są uzupełniane w terminie 7-dniowym na podstawie zarządzenia sądu, pod rygorem zwrotu wniosku. W postępowaniu wieczystoksięgowym, podobnie jak w innych postępowaniach rejestrowych wniosek podlegający opłacie stałej, który nie został należycie opłacony, przewodniczący zwraca bez wezwania o uiszczenie tej opłaty. W zarządzeniu o zwrocie pisma należy wskazać wysokość należnej opłaty stałej (art. 511¹ § 1 k.p.c.). W terminie tygodniowym od dnia doręczenia

zarządzenia o zwrocie pisma wnioskodawca może uiścić brakującą opłatę. Jeżeli opłata została wniesiona we właściwej wysokości, wniosek wywołuje skutek od daty pierwotnego wniesienia (art. 511¹ § 2 k.p.c).

Wysokość opłat stałych, o których mowa w art. 511¹ § 1 k.p.c, uregulowano w art.42–48 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.05.167.1398 z późn. zm.)

Prelegent przypomniał, iż opłatę stałą w kwocie 200 złotych pobiera się od wniosku o wpis w księdze wieczystej własności, użytkownika wieczystego lub ograniczonego prawa rzeczowego, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Jeżeli wniosek dotyczy wpisu udziału w prawie, pobiera się część opłaty stałej proporcjonalną do wysokości udziału, nie mniej jednak niż 100 złotych. Od wniosku o wpis w księdze wieczystej własności, użytkownika wieczystego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie dziedziczenia, zapisu lub działu spadku albo zniesienia współwłasności pobiera się jedną opłatę stałą w wysokości 150 złotych niezależnie od liczby udziałów w tych prawach. Opłatę stałą w kwocie 150 złotych pobiera się od wniosku o wpis własności, użytkownika wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nabytego w wyniku podziału majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami, własności nieruchomości rolnej o powierzchni do 5 ha; praw osobistych i roszczeń; zmiany treści ograniczonych praw rzeczowych. Opłatę stałą w kwocie 60 złotych pobiera się od wniosku o założenie księgi wieczystej; połączenie nieruchomości w jednej księdze wieczystej, która jest już prowadzona, niezależnie od liczby łączonych nieruchomości; odłączenie nieruchomości lub jej części; sprostowanie działu I-O; wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jeżeli założenie księgi wieczystej następuje w związku z odłączeniem nieruchomości lub jej części z istniejącej księgi wieczystej, pobiera się tylko jedną opłatę stałą. Od wniosku o wykreślenie wpisu pobiera się połowę opłaty należnej od wniosku o wpis.

Bartosz Rogowski wskazał, iż nieliczną statystycznie część orzeczeń sądu wieczystoksięgowego stanowią postanowienia o umorzeniu postępowania. Przy odpowiednim zastosowaniu regulacji dotyczących procesu cywilnego w myśl art. 13 § 2 k.p.c, który stanowi, iż przepisy o procesie stosuje się odpowiednio do innych rodzajów postępowań unormowanych w niniejszym kodeksie, w tym również w postępowaniu wieczystoksięgowym, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c sąd wieczystoksięgowy wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli wnioskodawca cofnął ze skutkiem prawnym wniosek lub jeżeli wydanie orzeczenia stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne. Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie wniosku, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c).

Co warte jest podkreślenia, w części spraw o wpis hipoteki bankowej, banki zabezpieczają się przed niespodziewanym cofnięciem wniosku przez kredy-

tobiorcę powołując się na art. 512 k.p.c który stanowi, iż (...) cofnięcie jest skuteczne tylko wtedy, gdy inni uczestnicy nie sprzeciwili się temu w terminie wyznaczonym. Powołany przepis zobowiązuje sąd do badania stanowiska banku w przedmiocie wyrażenia zgody na cofnięcie wniosku o wpis zabezpieczenia hipotecznego.

Bezwzględny zakaz cofnięcia wniosku wieczystoksięgowego ustawodawca przewidział, jeżeli z treści wniosku i dołączonych dokumentów wynika, że nastąpiła zmiana prawa własności (art. 626⁵ k.p.c). Zmiana prawa własności jest bardzo istotna i powinna mieć swoje odzwierciedlenie w treści księgi wieczystej. W myśl art. 36 ust.3 u.k.w. i h. w razie otrzymania zawiadomienia sąd z urzędu dokonuje w dziale III księgi wieczystej wpisu ostrzeżenia, z którego wynika, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Zawiadomienie o wpisie ostrzeżenia zawiera pouczenie o obowiązku złożenia wniosku o ujawnienie prawa własności w terminie miesiąca od daty doręczenia zawiadomienia. Co więcej, sąd wieczystoksięgowy może wymierzyć opieszalemu właścicielowi grzywnę w wysokości od 500 do 10.000 zł w celu spowodowania ujawnienia prawa własności. W razie ujawnienia prawa własności nieruchomości, grzywny nieuiszczone mogą być umorzone w całości lub części. Na postanowienie sądu o nałożeniu grzywny przysługuje zażalenie (art. 36 ust. 4 i 5 u.k.w.i h)

Jak zauważył prelegent, w praktyce sądu wieczystoksięgowego zdarzają się sytuacje, iż o to samo żądanie pomiędzy tymi samymi stronami sprawa jest w toku albo została już prawomocnie osądzona. Wówczas sąd wieczystoksięgowy wydaje postanowienie o odrzuceniu wniosku (art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c w zw. z art. 13 § 2 k.p.c). Postawą odrzucenia wniosku jest jego tożsamość z innym wnioskiem już rozpatrzonym lub będącym w toku, zarówno pod względem przedmiotowym (przedmiot sprawy), jak i podmiotowym (zbieżność uczestników).

Na powyższe orzeczenia (wpis oraz postanowienia) sądu wieczystoksięgowego przysługuje skarga w terminie tygodniowym od dnia doręczenia orzeczenia. Skargę rozpoznaje sąd, w którym wydano zaskarżone orzeczenie (art. 398²² § 1 k.p.c). Skargę wniesioną po upływie terminu lub nieopłaconą sąd odrzuca (art. 398²² § 5 k.p.c). W razie wniesienia skargi na wpis w księdze wieczystej wpis nie traci mocy. Rozpoznając sprawę, sąd zmienia zaskarżony wpis przez jego wykreślenie i dokonanie nowego wpisu lub wydaje postanowienie, którym zaskarżony wpis utrzymuje w mocy albo uchyla go w całości lub w części i w tym zakresie wniosków oddala bądź odrzuca, względnie postępowanie umarza (art. 518¹ § 3 k.p.c). Skarga wniesiona na postanowienie powoduje, że postanowienie traci moc i sąd wieczystoksięgowy może orzec na nowo co do istoty.

Jarosław Błażejowski zaprezentował zagadnienie pt: „Hipoteka jako skuteczny środek ochrony przed dłużnikami w działalności banku, zakładu ubezpieczeń społecznych, urzędu skarbowego”. Jego zdaniem, atrakcyjność zabezpieczenia hipotecznego stosowanego obecnie bardzo często przez banki, zakład ubezpieczeń społecznych czy urząd skarbowy wyrażona jest w art. 65 ust. 1 – ust. 5 u.k.w. i h. W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można nieruchomość

obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka). Część ułamkowa nieruchomości może być obciążona hipoteką, jeżeli stanowi udział współwłaściciela. Przedmiotem hipoteki może być także użytkowanie wieczyste. Hipoteka obejmuje również budynki i urządzenia na użytkowanym terenie, stanowiące własność wieczystego użytkownika. Przedmiotem hipoteki mogą być także własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, wierzytelność zabezpieczona hipoteką.

Co warto podkreślić, hipoteka jest podstawową formą prawną rzeczowego zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych oraz jest prawem akcesoryjnym tzn. może istnieć tylko o tyle, o ile istnieje wierzytelność. Zabezpieczenie musi dotyczyć wierzytelności oznaczonej sumą pieniężną. Hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej (art. 69 u.k.w. i h.). Wymaganymi przez sąd dokumentami przy wpisie hipoteki bankowej w celu zabezpieczenia kredytu są: pisemne oświadczenie właściciela o ustanowieniu hipoteki oraz zaświadczenie bankowe o udzieleniu kredytu. Dopiero z momentem wpisu w dziale IV księgi wieczystej, który ma charakter konstytutywny, powstaje hipoteka (art. 67 u.k.w. i h.).

Jak słusznie zauważył Jarosław Błażejewski, szeroko wykorzystywana przez zakład ubezpieczeń społecznych oraz organy podatkowe jest instytucja hipoteki przymusowej. O ile do powstania hipoteki umownej potrzebna jest umowa między wierzycielem a właścicielem nieruchomości, która ma być hipoteką obciążona, lub inną osobą, której przysługuje prawo podlegające obciążeniu hipoteką, o tyle hipoteka przymusowa może powstać bez zgody właściciela nieruchomości, a nawet wbrew jego woli. Stąd jej nazwa „przymusowa”. Podstawą jej powstania jest bowiem tytuł wykonawczy określony w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, tymczasowe zarządzenie sądu, postanowienie prokuratora, a jeżeli tak stanowi przepis szczególny – decyzja, chociażby nie była ostateczna albo zarządzenie zabezpieczenia dokonane na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (art. 110 u.k.w.h.). Podczas gdy hipoteka zwykła służy celom kredytu i pożyczki – ich uzyskania i zabezpieczenia, hipoteka przymusowa służy zabezpieczeniu oraz egzekucji wierzytelności już istniejącej, która stała się wymagalna, lecz nie została spłacona i od strony funkcjonalnej stanowi szczególnego rodzaju środek egzekucyjny w szerokim znaczeniu. Rolą jej nie jest zabezpieczenie wierzytelności z określonego stosunku prawnego, jak w przypadku hipoteki umownej, lecz zapewnienie skutecznej egzekucji z majątku dłużnika.

Zakład ubezpieczeń społecznych ma prawo do występowania z wnioskiem o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości dłużnika zalegającego z opłatą należności z tytułu składek. Wystawione przez zakład ubezpieczeń społecz-

nych dokumenty stwierdzające istnienie należności z tytułu składek oraz jej wysokość są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność zobowiązanego. Jeżeli nieruchomość nie posiada księgi wieczystej, zabezpieczenie jest dokonywane przez złożenie tych dokumentów do zbioru dokumentów. Dla zabezpieczenia należności z tytułu składek zakładowi przysługuje hipoteka przymusowa na wszystkich nieruchomościach dłużnika. Podstawą ustanowienia hipoteki przymusowej jest doręczona decyzja o określeniu wysokości należności z tytułu składek, o odpowiedzialności osoby trzeciej lub o odpowiedzialności następcy prawnego (art. 26 ust. 1 – ust. 3 ustawy z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz.U. 09.205.1585 z późn. zm.).

Organy podatkowe mogą występować z wnioskiem o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości podatnika, płatnika, inkasenta, następców prawnych oraz osób trzecich odpowiadających za zaległości podatkowe. Jeżeli przedmiot hipoteki przymusowej nie posiada księgi wieczystej, zabezpieczenie zobowiązań podatkowych dokonywane jest przez złożenie wniosku o wpis do zbioru dokumentów. Hipoteka przymusowa powstaje przez dokonanie wpisu do księgi wieczystej. Podstawą wpisu hipoteki przymusowej jest doręczona decyzja: ustalająca wysokość zobowiązania podatkowego, określająca wysokość odsetek za zwłokę, o odpowiedzialności podatkowej płatnika lub inkasenta, o odpowiedzialności podatkowej osoby trzeciej, o odpowiedzialności spadkobiercy, określająca wysokość zwrotu podatku (art. 35 oraz art. 38 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U.05.8.60 z późn. zm.).

Cezary Krzywicki przedstawił zagadnienie zatytułowane: „Jawność ksiąg wieczystych dla ewidencji gruntów i budynków”. Prelegent zauważył, iż formalna jawność ksiąg wieczystych została wyrażona w art. 2 u.k.w i h.. Ze wskazanego przepisu wynika, iż księgi wieczystej są jawne, a zatem nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Jawność formalna polega na tym, iż każdy ma uprawnienie do przeglądania księgi wieczystej i otrzymywania z niej odpisów. Nieograniczony dostęp do księgi wieczystej i możliwość swobodnego zapoznania się z wpisami i wzmiankami w księdze uczynionymi skutkuje tym, iż nikt nie może usprawiedliwiać się ich nieznajomością. Nieco odmiennie przedstawia się kwestia dostępu do akt księgi wieczystej. Ustawodawca zastosował tutaj pewne obostrzenie polegające na tym, że do przeglądania akt księgi wieczystej wymagany jest interes prawny. Ustawodawca zastosował to enigmatyczne sformułowanie w ustawie, jednakże nie zdefiniował go i nie wskazał co dokładnie przez to rozumie. Dlatego też można stwierdzić, iż pojęcie interesu prawnego pokrywa się zazwyczaj z pojęciem zainteresowanego w sprawie, tak jak w treści art. 510 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Artykuł ten określa zainteresowanego w sprawie jako każdego z tych praw dotyczy wynik postępowania. Przekładając to na potrzeby ustawy o księgach wieczystych i hipotece można skonkludować, iż interes prawny w przeglądaniu akt księgi wieczystej będzie miał każdy, czyje prawo jest wpisane do księgi wieczystej oraz oczywiście notariusz jako osoba zaufania

publicznego. Ponadto formalna jawność ksiąg wieczystych przejawia się także w wydawaniu odpisów ksiąg wieczystych. Odpisy ksiąg wieczystych według ostatniego stanu wpisów wydaje się na żądanie osób zainteresowanych lub na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego. Zaś odpisy ksiąg wieczystych obejmujące wpisy wykreślone wydaje się tylko na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego, a w wypadkach uzasadnionych, również na żądanie osoby, której wykreślony wpis dotyczył. Przez ostatni stan wpisów należy rozumieć aktualny stan poszczególnych działów księgi wieczystej, a więc wszystkie niewykreślone wpisy, w tym także te, które wyłączają rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, natomiast przez osobę zainteresowaną w żądaniu wydania odpisu jest każdy, na czyją rzecz wpisane są prawa, ostrzeżenia, prawa osobiste i roszczenia, wzmianki o wniosku i każdy, kto może domagać się uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wydawanie odpisów ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym reguluje rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 sierpnia 2003 roku w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (Dz. U. Nr 162, poz. 1571 z późn. zm.).

W przypadku jawności materialnej ksiąg wieczystych mamy do czynienia z domniemaniem jawności materialnej ksiąg wieczystych zwanym także domniemaniem wiarygodności ksiąg wieczystych. Domniemanie to rozciąga się na prawa ujawnione w księdze wieczystej, jednakże w przypadku praw wykreślonych obowiązuje domniemanie ich nieistnienia. W tym miejscu wyraźnego zaznaczenia wymaga fakt, iż domniemanie obejmuje tylko prawa, natomiast nie dotyczy danych faktycznych stanowiących przedmiot wpisów w dziale I-O. Przypomnienia wymaga, iż przez prawa jawne z księgi wieczystej trzeba rozumieć zarówno prawa rzeczowe, jak i prawa osobiste i roszczenia wymienione w art. 16 u.k.w i h. Pamiętać też należy, iż domniemanie jawności materialnej ksiąg wieczystych jest domniemaniem wzruszalnym (*preasumptio iuris tantum*) i oczywiście może być obalone poprzez przeprowadzenie dowodu przeciwnego, w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (*vide*: art. 10 u.k.w i h.), albo w każdym innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia (orz. SN z 17.06.1960 r., 3 CR 328/60, OSPiKA 6/61, poz.162). Domniemanie takie może być także obalone w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie (uchwała SN z 26.03.1993 r., III CZP 14/93, OSNCP 11/93, poz. 196). W praktyce powstało pytanie czy domniemanie jawności materialnej ksiąg wieczystych istnieje mimo tego, że w księdze wieczystej ujawnione zostało ostrzeżenie zabezpieczające roszczenie o usunięcie niezgodności pomiędzy prawem wpisanym objętym domniemaniem, a rzeczywistym stanem prawnym. Na to pytanie należy odpowiedzieć twierdząco. Takie domniemanie nadal istnieje. Istnieje ono do czasu wykreślenia wpisanego prawa. Jedynym skutkiem istnienia w księdze wieczystej takiego ostrzeżenia jest wyłączenie działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 8 u.k.w i h.).

Jeżeli już wyjaśniono czym są księgi wieczyste i na czym polega ich jawność, zarówno formalna, jak i materialna, to w tym miejscu, aby określić powiązanie ksiąg wieczystych z ewidencją gruntów i budynków, należy wyjaśnić czym jest ewidencja gruntów i budynków.

Ewidencja gruntów i budynków jest również urzędowym rejestrem, prowadzonym jednakże przez starostów, obejmująca informacje dotyczące położenia, granic powierzchni gruntów, rodzajów użytków gruntowych oraz ich klas gleboznawczych, oznaczenia ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów, jeżeli zostały założone dla nieruchomości, w skład której wchodzi grunty, informacje dotyczące położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych budynków, informacje dotyczące położenia, funkcji użytkowych oraz powierzchni użytkowej lokali, informacje dotyczące właściciela, a w odniesieniu do gruntów państwowych i samorządowych innych osób fizycznych lub prawnych, w których władaniu znajdują się grunty i budynki lub ich części, informacje dotyczące miejsca zamieszkania lub siedziby właściciela lub osób w których władaniu znajdują się grunty i budynki lub ich części, informacje dotyczące o wpisaniu do rejestru zabytków oraz informacje dotyczące wartości nieruchomości. Dane te wykorzystywane są do planowania przestrzennego, ustalania wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych. A zatem ewidencja ta spełnia zupełnie inną rolę niż księgi wieczyste. Informacje o gruntach, budynkach i lokalach zawiera operat ewidencyjny, który składa się z map, rejestrów i dokumentów uzasadniających wpisy do tych rejestrów. Starosta wydaje wypisy i wyrisy z operatu ewidencyjnego. W sprawie szczegółowych przepisów dotyczących podmiotów uprawnionych do uzyskania wypisu lub wyciągu z operatu ewidencyjnego oraz szczegółowych zasad ich wydawania należy sięgnąć do ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne i przepisów do niej wykonawczych.

Jak podkreślił Cezary Krzywicki częściej eksponuje się zagadnienie jawności ksiąg wieczystych a warto zastanowić się nad jawnością ewidencji gruntów i budynków dla ksiąg wieczystych.

Zgodnie z art. 26 u.k.w. i h. podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości, zaś podstawą oznaczenia lokalu w księdze wieczystej jest zaświadczenie o położeniu i powierzchni lokalu, wydane przez spółdzielnię mieszkaniową, a domu jednorodzinnego – zaświadczenie wydane przez spółdzielnię mieszkaniową oraz dane katastru nieruchomości. Warto zaznaczyć, że podstawą oznaczenia nieruchomości gruntowej i budynkowej w dziale I-O oraz dziale I-Sp mogą być tylko określone dokumenty, a mianowicie wyrisy z mapy ewidencyjnej, wypis z rejestru gruntów lub inny dokument sporządzony na podstawie przepisów o ewidencji gruntów i budynków opatrzone klauzulą organu właściwego w sprawach ewidencji gruntów i budynków, o treści, że dokumenty te przeznaczone są do dokonywania wpisów w księgach wieczystych. Jeżeli zmiana oznaczenia nieruchomości dotyczy wyłącznie zmiany położenia nieruchomości, obrębu ewidencyjnego lub sposobu korzystania z nieruchomości

ści, podstawę wpisu w księdze wieczystej stanowi wypis z rejestru gruntów. Na podstawie wymienionych dokumentów dokonuje się także oznaczenia gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste.

W przypadku oznaczenia w księdze wieczystej budynków to, jeżeli odrębna własność budynku powstała jednocześnie z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste, podstawę oznaczenia budynku stanowi umowa użytkowania wieczystego i sprzedaży budynku lub decyzja administracyjna właściwego organu. Jednakże, gdy odrębna własność budynku i innego urządzenia powstała po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, podstawę ich oznaczenia stanowi wypis z rejestru gruntów, wypis z rejestru budynków lub wypis z kartoteki budynków oraz wrys z mapy ewidencyjnej zawierający usytuowanie budynku na gruncie, a także oświadczenie wnioskodawcy obejmujące dane dotyczące budynku co do liczby kondygnacji, powierzchni użytkowej, materiału z którego został wybudowany oraz dane co do przeznaczenia budynku, jeżeli z powyższych dokumentów dane te nie wynikają.

Jednocześnie lokal będący przedmiotem odrębnej własności oznacza się na podstawie aktu notarialnego lub orzeczenia sądu, a także wypisu z rejestru gruntów, wypisu z rejestru lokali lub wypisu z kartoteki lokali, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.

Wreszcie należy wskazać, iż podstawą oznaczenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest zaświadczenie o powierzchni i położeniu lokalu wydane przez właściwą spółdzielnię mieszkaniową z oznaczeniem nieruchomości, z którą lokal jest związany. Podstawą oznaczenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanowiącego dom jednorodzinny jest zaświadczenie wydane przez właściwą spółdzielnię mieszkaniową o powierzchni i położeniu tego domu oraz wypis z rejestru gruntów.

Powyższe, uświadamia nam istniejącą zależność pomiędzy ewidencją gruntów i budynków, a księgami wieczystymi. Dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę do oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych w dziale I-O.

Aby dane te były jak najbardziej zgodne z rzeczywistym stanem prawnym ustawodawca nałożył na właścicieli i osoby władające gruntami i budynkami obowiązek zgłaszania właściwemu staroście wszelkich zmian. W szczególności właściwe organy, sądy i notariusze mają obowiązek przesyłania tym organom odpisy prawomocnych decyzji, orzeczeń i aktów notarialnych, z których wynikają zmiany danych objętych ewidencją w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się decyzji, orzeczenia lub sporządzenia aktu notarialnego (art. 23 Ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne). W rezultacie zapewnia to też większe bezpieczeństwo przy wpisach dotyczących oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, gdyż wtedy te wpisy zazwyczaj odzwierciedlają prawidłowy stan faktyczny.

Nasuwa się zasadnicze pytanie, co należy uczynić w przypadku niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej? Odpowiedź na to pytanie zawarto w art. 27 u.k.w. i h., zgodnie z którym sąd rejonowy dokonuje na wniosek właściciela nieruchomości lub wieczystego użyt-

kownika sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości. Ustawodawca przewidział także wypadek sprostowania przez sąd z urzędu na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru nieruchomości lub zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości. Do takiego zawiadomienia dołącza się wypis z operatu katastralnego, a gdy jest to niezbędne także wyrys z mapy katastralnej lub inny dokument stanowiący podstawę sprostowania oznaczenia nieruchomości. Pamiętajmy, co już wyraźnie zostało wcześniej wspomniane, iż domniemanie jawności materialnej ksiąg wieczystych nie dotyczy wpisów dokonywanych w dziale I-O. Dlatego też przewidziano mniej sformalizowany sposób prostowania niezgodności wpisów w tym dziale. Artykuł 27 u.k.w. i h. powiązany z § 49 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków, według którego starosta zawiadamia wydział ksiąg wieczystych właściwego miejscowo sądu rejonowego w wypadku zmian objętych działem I-O ksiąg wieczystych. Sprostowania oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej dokonuje się wyłącznie w trybie postępowania nieprocesowego na podstawie wykazu zmian gruntowych i zawiadomienia starosty (vide: wyr. SN z 10.02.1998 r., II CKU 111/97).

Wobec tego, organy prowadzące kataster nieruchomości powinny czuwać nad każdorazowym ujawnianiem w dziale I-O danej księgi wieczystej zmian geodezyjnych. Na podstawie zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości sąd wieczystoksięgowy z urzędu dokonuje sprostowania. Do zawiadomienia dołącza się wypis z operatu katastralnego, a gdy jest to niezbędne, także wyrys z mapy katastralnej.

Jak słusznie podsumował swoje wystąpienie Cezary Krzywicki, nadal pilnym postulatem na przyszłość pozostaje powiązanie informatycznego, bezpośredniego dostępu do bazy danych katastru nieruchomości z elektroniczną księgą wieczystą. Wówczas uaktualnianie zmian geodezyjnych w elektronicznej księdze wieczystej odbywałoby się automatycznie co odpowiada zasadzie szybkości postępowania sądowego.

W podsumowaniu konferencji, wszyscy zebrani aktywnie uczestnicząc w panelu dyskusyjnym zgodzili się, iż problematyka elektronicznej księgi wieczystej pokazuje, jak istotne jest zagadnienie informatyzacji wymiaru sprawiedliwości dla jego sprawności. Osiągnięcie odpowiedniego poziomu sprawności w załatwianiu spraw wieczystoksięgowych powoduje wzmocnienie u obywateli poczucia pewności i bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami, co ma niebagatelne znaczenie dla ogólnej oceny wymiaru sprawiedliwości.