



Polemiki i refleksje

Czy można usprawnić funkcjonowanie ksiąg wieczystych?

Z niepokojem przyjąłem wiadomość o ponownym skierowaniu do Sejmu przez Ministra Sprawiedliwości projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie, bowiem uważam, że ze względu na wady prawne, a także ze względów społecznych projekt ten powinien zostać odrzucony już w pierwszym czytaniu (przypomnę, że z tych względów projekt ten nie został uchwalony w poprzedniej kadencji Sejmu). Natomiast cieszy mnie fakt (o czym przeczytałam w prasie), że środowisko warszawskich sędziów i notariuszy proponuje sprywatyzowanie usług hipotecznych i przygotowuje stosowny projekt ustawy. Pragnę jednak przypomnieć, że jako poseł w czasie II kadencji Sejmu RP byłam zdecydowanym przeciwnikiem pierwszego rozwiązania, ale nie byłam też zwolennikiem drugiego rozwiązania. Proponowałam rozwiązanie pośrednie, aby wyodrębnić z wymiaru sprawiedliwości prowadzenie rejestrów oraz ksiąg wieczystych i przyjąć w tym zakresie rozwiązania podobne jak funkcjonują w niektórych krajach Unii Europejskiej, a mianowicie utworzenie wyodrębnionych urzędów (ewentualnie biur notarialnych ksiąg wieczystych) w formie samodzielnych jednostek budżetowych oraz powiązanie jakości pracy z wynagrodzeniem, co wyeliminowałoby problemy w zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych.

W sprawie drugiego projektu zmieniałam jednak zdanie, ponieważ uważam, że przyjmuje on właściwszy kierunek zmian i zawiera lepsze rozwiązania poprawy funkcjonowania ksiąg wieczystych niż projekt Ministra Sprawiedliwości.

Projekt Ministra Sprawiedliwości nie był konsultowany w tej wersji z Krajową Radą Notarialną, która zgodnie z art. 17 Konstytucji RP jest samorządem zawodowym osób wykonujących zawód zaufania publicznego (notariusza). Dlatego Krajowa Rada Notarialna, po uzyskaniu informacji z mediów, w dniu 3 marca br. skierowała do Prezesa Rady Ministrów stosowne wystąpienie, w którym przedstawiła wiele przekonywających, moim zdaniem, argumentów. Stwierdza m.in., że projekt ten nie odpowiada wymogom, jakie stawia przed sądami wieczystoksięgowymi złożona rzeczywistość gospodarcza, natomiast wprowadzenie sformalizowanych druków i formularzy spowoduje chaos i zmusi Państwo (czytaj: polskiego podatnika) do wyasygnowania olbrzymich kwot na działania skazane obiektywnie na niepowodzenie. Cieszy mnie, że problem ten zauważają również niektórzy sędziowie, o czym przeczytałam w prasie (Gazeta Wyborcza z dnia 5.04.2000 r.).

Pragnę zwrócić uwagę tylko na niektóre problemy, jakie może przynieść uchwalenie tej ustawy, a mianowicie:

1. Brak możliwości zwalniania stron od opłat sądowych uiszczanych w postępowaniu wieczystoksięgowym (proponowany 113 § 3) narusza m.in. postanowienia Konwencji Europejskiej o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności dotyczące prawa do sądu.

Przypomnę, że zgodnie z ukształtowanym orzecnictwem Trybunału Europejskiego, prawo to może być naruszone nie tylko przez obecność przeszkody natury prawnej, ale również przeszkodę faktyczną, jak np. koszty postępowania (a te w sprawach wieczystoksięgowych zostały znacznie podwyższone), lub niemożność uzyskania zwolnienia od kosztów czy też bezpłatnej pomocy prawnej. Uważam, że takie rozwiązanie narusza też niektóre zasady naszej Konstytucji, która m.in. w art. 77 ust. 2 stanowi, że **ustawa** nie może zamykać drogi sądowej dochodzenia naruszonych praw. Postępowania sądowego w żadnej sprawie nie można upraszczać w taki sposób, aby doprowadziło to do naruszenia praw obywatelskich (jak np. zwracanie przez sąd wniosków bez wezwania o uiszczenie opłat, czy też

ograniczenie uprawnień sądu w zakresie zwalniania stron od opłat sądowych).

2. Nie do przyjęcia jest wprowadzenie obowiązku składania wniosków na specjalnych drukach (zwanymi popularnie „pitami”). Nie bardzo rozumiem intencji tej propozycji. Nie wiem, komu i czemu miałyby to służyć. Należy zastanowić się, ilu wnioskodawców będzie w stanie je wypełnić?

Uważam, że w wydziałach ksiąg wieczystych pracują dobrze przygotowani pracownicy, którzy wiedzą, jak należy dokonywać wpisów w księgach wieczystych. Nie trzeba chyba przypominać, jakie zamieszanie wywołuje wprowadzenie wniosków na formularzach po wejściu w życie ustawy o rejestrze zastawów. Nie muszę chyba przekonywać, że realizacja tej ustawy nie tylko nie sprzyja poprawie obrotu gospodarczego, ale wręcz go hamuje.

3. Z przyczyn prawnych i społecznych nie do przyjęcia jest przeniesienie obowiązku pobierania opłat sądowych z sądu na notariusza. Takich „dziwnych” rozwiązań nie ma w żadnym kraju Unii Europejskiej.

Zgodnie z obowiązującym prawem, sąd może m.in. ustalać opłaty, zwalniać z nich strony, a także niezależnie od notariusza ustalić wartość przedmiotu sprawy. Rozwiązanie to jest przede wszystkim szkodliwe społecznie, bowiem wielu obywateli nie będzie w stanie z przyczyn ekonomicznych równocześnie uiścić opłat skarbowych, podatku od darowizn, wynagrodzenia notarialnego i opłat sądowych. Obecnie większość obywateli decyduje się na uregulowanie praw własnościowych nieruchomości dzięki temu, że opłaty są rozłożone w czasie. Intencją Ministra Sprawiedliwości jest podobno, aby obywatele mieli uregulowany stan prawny nieruchomości. Według projektu, na opieszalych właścicieli proponuje się nakładać niewspółmiernie wysokie grzywny od 500 do 10.000 zł, co też budzi wątpliwości odnośnie do zgodności z prawem międzynarodowym, ponieważ – moim zdaniem – nie ma tu zachowanych proporcji między zagrożeniem karą a dokonaniem przez obywatela uchybieniem.

4. Nierealne jest też założenie w krótkim czasie ksiąg wieczystych dla takich ograniczonych praw rzeczowych, jak spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego czy prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej (proszę wyliczyć, ilu podmiotów w kraju będzie dotyczył ten przepis).

5. Nierealne jest też prowadzenie ksiąg wieczystych w systemie elektronicznym (jeżeli ktoś rozumie co to jest **wieczysta księga**, to chyba nie

muszę podawać argumentów). Komputery mogą być wykorzystywane przy czynnościach pomocniczych. Krajowa Rada Notarialna w wymienionym wyżej piśmie przypomina wystąpienia Pana Edzarda Schmidta-Jortziga – Federalnego Ministra Sprawiedliwości Niemiec i Przewodniczącej Bundestagu Pani Rity Süßmuth, którzy podczas 25. Niemieckich Dni Notariatu stwierdzili, że mimo największego na świecie „utechnicznienia” oraz znaczącego zwiększenia zatrudnienia nie osiągnięto poprawy. Dlatego należy poszukiwać innych rozwiązań organizacyjnych.

Można przytoczyć jeszcze wiele wad projektu przedstawionego przez Ministra Sprawiedliwości. Proponowane zmiany nie doprowadzą do reformy i usprawnienia postępowania w zakresie spraw wieczystoksięgowych, przyczynią się tylko do wprowadzenia większej dezorganizacji, nie będą sprzyjać zasadzie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami, nie wspominając o kosztach, jakie będą musieli ponieść podatnicy. Takich rozwiązań nie ma w większości krajów Unii Europejskiej, natomiast księgi wieczyste i rejestry są tam prowadzone przez wyodrębnione urzędy ksiąg wieczystych, a np. w niektórych landach Niemiec przez Biura Notarialne Ksiąg Wieczystych. U nas należałoby rozważyć przyjęcie podobnych rozwiązań, a jeżeli już prowadzą to sądy, to muszą zostać zachowane wszystkie normy prawa polskiego i międzynarodowego dotyczące postępowania sądowego.

Słusznie w wystąpieniu do Pana Premiera Krajowa Rada Notarialna proponuje, aby stworzyć taki system, który nie spowoduje konieczności wyasygnowania znacznych środków budżetowych i będzie odpowiadał europejskim rozwiązaniom w tym zakresie.

Czy można poprawić funkcjonowanie postępowania wieczystoksięgowego? Uważam, że tak, o ile zostaną przyjęte najpierw rozwiązania organizacyjne polegające na wyodrębnieniu tych spraw i przekazaniu do utworzonych w tym celu urzędów lub poprzez dalej idące rozwiązanie, czyli sprywatyzowanie usług hipotecznych. Najważniejsze w tym wszystkim jest, aby zmian dokonać jak najmniejszym kosztem polskiego podatnika i faktycznie usprawnić obsługę obywateli.

Lidia Błądek