

Księgi wieczyste – w domu u właściciela

Minęło 10 lat od uchwalenia ustawy – Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo o notariacie oraz o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego i ustawy o księgach wieczystych i hipotece, która w związku z prywatyzacją notariatu prowadzenie ksiąg wieczystych powierzyła sądom rejonowym. Cała operacja rozpoczęła się w styczniu 1992 r. Systematyczne przejmowanie ksiąg wieczystych przez sądy miało miejsce w tych okręgach ówczesnych sądów wojewódzkich, w których zaległości w omawianych sprawach były minimalne (ok. 1 miesiąca).

Wkrótce jednak okazało się, że te nowe kompetencje przerosły możliwości sądów rejonowych zarówno techniczne, jak i merytoryczne. Nawał pracy, przy braku wyspecjalizowanej i stabilnej kadry, spowodował, że to, co z takim trudem i samozaparciem wypracowali notariusze w likwidowanych państwowych biurach notarialnych – aby sąd przejął księgi w stanie wolnym od wszelkich obciążeń zaległymi sprawami – obróciło się wniwecz. Zwłaszcza w dużych miastach oczekiwanie na wpis trwa wiele miesięcy, a nierzadko i lat. I to właśnie oczekiwanie stawia pod znakiem zapytania zarówno pewność obrotu nieruchomościami, jak i sens istnienia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, a w ogólności – sens istnienia szacownej instytucji rejestrów publicznych w obecnej formie.

Może więc pokusić się o szukanie nowych rozwiązań systemowych, które – jako tańsze i nieskomplikowane w obsłudze – ułatwiłyby życie setkom tysięcy właścicieli nieruchomości. Rozwiązanie wydaje się być proste, chociaż droga do celu nie będzie pozbawiona cierni. Otóż proponuje się, aby każdy z właścicieli nieruchomości posiadał księgę wieczystą (wraz dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu, wszytymi w jej akta) i przechowywał ją w domu, podobnie jak każdy obywatel ma paszport czy dowód rejestracyjny swego samochodu. Jest rzeczą oczywistą, iż w tym systemie musiałyby istnieć państwowy rejestr ksiąg wieczystych, który wydawałby opatrzone numerem nowe egzemplarze ksiąg, w przypadku konieczności ich założenia.

W księgach takich wpisów dokonywaliby:

1) notariusze – w przypadku ujawnienia nowego właściciela na podstawie sporządzonej przez siebie umowy. Wpis ten zaopatrzony byłby w podpis notariusza i jego urzędową pieczęć;

2) inne organy (przez upoważnionych do tego pracowników), które w obecnym stanie prawnym są uprawnione do składania wniosków o wpis do księgi wieczystej.

I tu rzecz ważna: od wpisów tych pobierano by (lub w ogóle nie pobierano) symboliczną opłatę. Z punktu widzenia interesów Skarbu Państwa propozycja ta wydawać się może wysoce niewłaściwa, lecz spójrzmy na sprawę z innej strony:

1) skali kraju setki sędziów zajmie się wreszcie tym, do czego są w istocie powołani, a więc rozstrzyganiem sporów, karaniem przestępców,

2) poprawia się warunki lokalowe sądów, w których mieszczą się potężne archiwa ksiąg wieczystych,

3) koszty społeczne będą zdecydowanie niższe od tych, które w tej chwili ponosi społeczeństwo, oczekując miesiącami na wpis lub – o zgrozo – na jego odmowę, często nieuzasadnioną (wydaną oczywiście po pobraniu wysokiej opłaty sądowej), o czym informują wizytatorzy. Ta ostatnia kwestia nasiliła się bardzo po wprowadzeniu instytucji referendarza.

W konkluzji pragnę podkreślić pewien ważny aspekt, który – jak mniemam – znajdzie poparcie również środowiska moich koleżanek i kolegów notariuszy. Otóż jesteśmy z mocy prawa o notariacie osobami zaufania publicznego. A jeśli tak – to nie widzę absolutnie żadnego uzasadnienia, aby czynności notarialne dokonywane przez nas jako fachowców i w ramach swoich kompetencji ustawowych były kontrolowane przez inny, diametralnie różniący się zawód – sędziowski. To tak, jakby okulista kontrolował kardiochirurga, czy ten prawidłowo przeprowadził operację serca.

Nie znam takiego przypadku w odniesieniu do innych, poważnych zawodów. Żeby dodać tej sprawie pikanterii – po zmianach ustawowych funkcje sędziów wieczystoksięgowych przejmują młodzi referendarze, którzy nigdy nie napisali żadnego aktu notarialnego (podobnie zresztą jak i sędziowie) i zupełnie nie znają warsztatu pracy notariusza, a mimo tych braków oceniać mają dokumenty notarialne. W świetle proponowanych zmian prawa o notariacie, w których postuluje się wprost określić notariu-

sza jako osobę niezależną i podlegającą tylko ustawom – kwestia ta przybiera zupełnie inny wymiar.

Zdaję sobie sprawę, że moje propozycje są jaskółką, która jeszcze wiosny nie czyni. Może jednak przemyślenia te (siłą faktu bardzo ramowe) w światłych umysłach ludzi, którym na sercu leży dobro ogólne, a nie tylko prywatny interes, zaszczipią nowe idee i rozwiązania z pożytkiem dla nas wszystkich.

Zofia Bystrzycka

Interesująca propozycja

Z zainteresowaniem przeczytałam przesłany mi artykuł Pani not. Zofii Bystrzyckiej odnoszący się do reformy ksiąg wieczystych. Uważam, że propozycja likwidacji wydziałów ksiąg wieczystych i wprowadzenie zasady, by każdy właściciel posiadał księgę wieczystą w domu, zasługuje na poparcie i uwagę. W każdym sądzie urzędnik wydawałby druki ksiąg wieczystych i nadawał im numery, tak by nie naruszać ustalonych od kilkudziesięciu lat zasad numeracji ksiąg. Propozycja jest godna rozważenia i upowszechnienia także z przyczyn ekonomicznych.

Moim zdaniem, należy poszukiwać takich rozwiązań systemowych, które nie zmuszają polskiego podatnika do wydatkowania olbrzymich kwot na działania skazane obiektywnie na niepowodzenie (np. komputeryzacja ksiąg wieczystych), a wręcz przeciwnie – mogą spowodować obniżenie wydatków budżetowych i usprawnienie danej dziedziny życia.

Z przykrością muszę jednak stwierdzić, że do tej pory oprócz projektów zgłaszanych przez środowisko notariuszy i niektórych sędziów nikt nie przedstawił spójnej koncepcji reformy ksiąg wieczystych, która zmierzałaby do obniżki kosztów i usprawnienia obsługi obywateli.

Pojawiające się różne pomysły na zmianę sytuacji w wydziałach ksiąg wieczystych, w których proponuje się komputeryzację ksiąg wieczystych, nie zasługują na uwagę, bowiem nie rozwiążą istniejących problemów. Na przykład Pan Bogdan Zdziennicki nakłady na komputeryzację i usprawnienie ksiąg wieczystych szacuje na kwotę 100 milionów dolarów!!! (Jurysta numer 6). Niezależnie od nakładów, dziwi mnie pomysły komputeryzacji ksiąg wieczystych, zważywszy, że w Polsce mamy ponad 13 milionów ksiąg wieczystych. W zasadzie wszystkie europejskie kraje prowadzą księgi wieczyste metodą tradycyjną, a tylko w jednym kraju (w którym jest kilkaset tysięcy ksiąg) wprowadzono metodę podwójną, tzn. w systemie tradycyjnym i elektronicznym. Pragnę zauważyć, że w większości krajów

prowadzenie ksiąg wieczystych nie należy do kompetencji sądów, lecz utworzonych w tym celu urzędów.

Dlatego nie mogę rozumieć, po co uchwalono zmiany w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, ustawie – Kodeks postępowania cywilnego, ustawie o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawie – Prawo o notariacie (druk sejmowy 1680).

Niezależnie od powyższych uwag uważam, że uchwalona ustawa jest sprzeczna z obowiązującą Konstytucją, narusza postanowienia konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności dotyczące prawa do sądu, ponieważ wprowadza w praktyce brak możliwości zwalniania stron od opłat sądowych w postępowaniu wieczystoksięgowym. Nie do przyjęcia jest powiązanie zasady zwolnienia od opłat sądowych z równoczesnym zwolnieniem z wynagrodzenia notarialnego. Zgodnie z obowiązującym prawem, wynagrodzenia nie można się zrzec, ani tym bardziej nie wypłacić komuś wynagrodzenia.

Zgodnie z ukształtowaniem orzecznictwa Trybunału Europejskiego, prawo do sądu może być naruszone nie tylko przez obecność natury prawnej, ale również przeszkodę faktyczną, jak np. niemożność uzyskania zwolnienia od kosztów sądowych czy też bezpłatnej pomocy prawnej. Takie rozwiązanie narusza też zasady naszej Konstytucji. Między innymi art. 77 ust. 2 Konstytucji RP stanowi, iż ustawa nie może zamykać drogi sądowego dochodzenia naruszonych praw, a właśnie tą uchwaloną ustawą zamyka się obywatelowi drogę sądową z powodu braku możliwości uzyskania zwolnienia od opłat sądowych. Uważam, że postępowania sądowego w żadnej sprawie nie można upraszczać w taki sposób, aby doprowadziło to do naruszenia praw obywatelskich. Mam jednak nadzieję, że środowisko sędziów i notariuszy będzie mądrze stosować prawo, bowiem złe prawo nie spowoduje wiele szkód, gdy jest mądrze stosowane, a najlepsze prawo nie pomoże, gdy jest niewłaściwie stosowane. Zgodnie z Konstytucją, jej przepisy stosuje się bezpośrednio, a więc wierzę, że prawnicy będą o tym pamiętać, stosując w praktyce ww. ustawę. Nieprawidłowe jest też przeniesienie obowiązku pobierania opłat sądowych z sądu na notariusza, ponieważ sprawy wieczystoksięgowe rozpoznaje sąd i w związku z tym powinny być przestrzegane odpowiednie normy prawne, zgodnie z którymi sąd ma prawo m.in. ustalać opłaty, zwalniać z nich strony, a także niezależnie od notariusza ustalić wartość przedmiotu sprawy. Zgodnie z wytycz-

nymi Unii Europejskiej oraz obowiązującym prawem o notariacie – notariusz jest osobą zaufania publicznego i ma zachować bezstronność przy sporządzaniu czynności notarialnej. Rozwiązanie to jest przyjęte w interesie ochrony praw obywateli. Uwikłanie notariusza w sytuację procesową w związku z pobraniem opłat sądowych sprawia, iż notariusz staje się w pewnym sensie obrońcą strony czynności notarialnej, a więc osobą zainteresowaną. Takich rozwiązań nie ma w żadnym kraju Unii Europejskiej. Notariusz nie może być traktowany jako płatnik opłaty sądowej. Należy nadmienić, że to, kto jest płatnikiem oraz jego sytuację prawną reguluje ordynacja podatkowa, a Trybunał Konstytucyjny w jednym z orzeczeń uznał, że zróżnicowanie sytuacji prawnej tej samej grupy podmiotów jest niedopuszczalne.

Ponieważ dotychczas lansowane pomysły komputeryzacji rejestru zastawów, rejestru przedsiębiorców nie przyniosły oczekiwanych rezultatów i nie przyniesie poprawy komputeryzacja ksiąg wieczystych, dlatego wierzę, że propozycja Pani not. Z. Bystrzyckiej spotka się z dużym zainteresowaniem środowisk nie tylko prawniczych, gdyż zasługuje na uwagę i bardzo poważne potraktowanie.

Lidia Błądek