

Księgi wieczyste w domu – nie tędy droga

W numerze 6 „Rejenta” z czerwca 2001 roku ukazały się uwagi Pani notariusz Zofii Bystrzyckiej dotyczące sposobów usprawnienia prowadzenia ksiąg wieczystych. Każdy głos w dyskusji środowiska prawniczego dotyczący funkcjonowania szeroko pojętego wymiaru sprawiedliwości jest cenny, tym bardziej gdy wychodzi ze środowiska notariuszy, dla których prawidłowe funkcjonowanie ksiąg wieczystych ma kapitalne znaczenie.

Propozycja, by księga wieczysta właściciela była przechowywana przez niego w domu, podobnie jak paszport czy dowód rejestracyjny samochodu – szokująca w śmiałości swego pomysłu – jest niemożliwa do spełnienia, chociaż poddyktowana troską o lepsze jutro ksiąg wieczystych.

Prowadzenie ksiąg wieczystych przez niezawisłe sądy daje gwarancję rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wpisy w księgach wieczystych są zawsze orzeczeniem, od którego przysługują środki zaskarżenia. Jest sprawą nie do przyjęcia, by załatwianie wniosków wieczystoksięgowych trwało miesiącami, a w dużych miastach – latami, co iluzoryczną czyni właśnie rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, ale to nie powód, by księgi wieczyste powierzać innym podmiotom czy wreszcie samemu zainteresowanemu, jak chce autorka.

Oto garść przykładów, które – moim zdaniem – niweczą zamysł prowadzenia ksiąg wieczystych „w domu”. Nieruchomość może przecież stanowić współwłasność kilku osób mieszkających w różnych punktach Polski. U kogo w takim przypadku miałyby spoczywać księga wieczysta? Jak miałby wyglądać wpis w księdze wieczystej w sytuacji, gdyby przedmiotem np. sprzedaży był udział jednego ze współwłaścicieli?

Obecnie nierzadkie są przypadki, że akt notarialny nie jest sporządzany w miejscu położenia nieruchomości, a sprzedający działa przez pełnomocnika. Kto w takim przypadku wydawałby skrócone odpisy z księgi wieczystej? Jak wyglądałaby i kto prowadziłby rejestrację wniosków wieczystoksięgowych? Zauważyć wypada, że wpisy w księdze wieczystej nie zawsze

są dokonywane zgodnie z wolą właściciela nieruchomości. Jak zatem miałyby wyglądać sytuacja, gdyby konieczny był wpis hipoteki przymusowej czy też zakaz zbywania nieruchomości lub wzmianka o wszczęciu egzekucji? Czy wówczas bliżej nieokreślony urzędnik szedłby razem z policjantem, by dokonać danego wpisu w księdze wieczystej w domu właściciela? A jeżeli właściciel nie chciałby wpuścić „intruza” do mieszkania?

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece stanowi, że księgi wieczyste są jawne i każdy może je przeglądać. Jak zatem wyobrazić sobie duże ilości osób, które chciałyby przejrzeć wpisy w księdze wieczystej w domu właściciela, by nie „kupować kota w worku”?

Obecnie księgi wieczyste lepiej bądź gorzej są przechowywane w sądach i nie są narażone na utratę czy zniszczenie (pomijam sytuacje ekstremalne, gdy powódź zalała ten czy ów wydział ksiąg wieczystych). Nie sposób wyobrazić sobie prawidłowego przechowywania ksiąg wieczystych przez ich właściciela w domu. A co byłoby w sytuacji, gdyby niezadowolony właściciel (współwłaściciel) zniszczył posiadaną księgę wieczystą lub uległaby ona zniszczeniu w jakiś inny sposób? Na czyje ryzyko i w jakim momencie następowaloby przekazanie księgi wieczystej przez dotychczasowego właściciela mieszkającego w Poznaniu na rzecz nowego właściciela mieszkającego w Suwałkach? W dywagacjach autorki niepokoi pomysł, by notariusze dokonywali wpisów w księgach wieczystych sporządzanych przez siebie aktów notarialnych. Ustawodawca już i tak – wbrew woli środowiska notarialnego – narzuca notariuszom coraz to nowe obowiązki. Notariusze pobierają opłaty skarbowe, podatki, zawiadamiają różne organy i instytucje, niebawem (od września 2001 roku) zaczną pobierać i przekazywać sądom opłaty sądowe. Czy jeszcze mieliby wpisywać akty notarialne? Stąd już tylko krok do powrotu do państwowych biur notarialnych, za czym – jak sądzę – nie tęskni żaden notariusz! Pomijając już nałożenie sobie dobrowolnie dodatkowego kagańca, z przyczyn podanych wyżej wpisy te nie byłyby możliwe do spełnienia.

Nie wydaje się również uzasadnione oburzenie autorki, że akty notarialne podlegają kontroli w postępowaniu sądowym. Chyba notariusze nie grzeszą taką pychą, że uważają, iż są nieomylni. Aureola nieomyślności co do orzekających sędziów i ich niepodatność na słowa krytyki zaowocowała falą złośliwej, ale często uzasadnionej krytyki. Akty notarialne sporządzane przez setki notariuszy w całej Polsce są w przeważającej ilości sporządzane

prawidłowo, zaś odmowy wpisu i unieważnienia aktów notarialnych należą do rzadkości. Dobrze merytorycznie, starannie i przejrzyście sporządzony akt notarialny obroni się sam i sporządzający go notariusz nie musi żywić obaw, że sąd nie dokona wpisu. Sędziowie i notariusze są omylni. Pomyłka notariusza może być w majestacie prawa sprostowana, zaś zawsze na nieuzasadnioną odmowę wpisu przez sąd wieczystoksięgowy służy środek odwoławczy. Zdarzają się przypadki, że „iskrzy” na linii notariusz – sędzia wieczystoksięgowy. W wielu wypadkach winę za ten stan rzeczy ponoszą obie strony. Wzajemna życzliwość, poszanowanie drugiej strony, wreszcie takt i niekiedy zwykła ludzka wyrozumiałość to na pewno czynniki, które zadziałają jak oliwa na wzburzone fale. Skrzyżowanie szpady z moim adwersarzem nie może polegać jednak li tylko na krytyce. A zatem co w zamian?

Dla mnie nie ulega najmniejszej wątpliwości, że księgi wieczyste muszą być nadal prowadzone przez sądy. Jeżeli księga wieczysta ma mieć nadal „wieczyste” znaczenie i długowieczność, to musi być nadal prowadzona przez sądy. Wpis w księdze wieczystej jest orzeczeniem, ma kapitalne prawne, gospodarcze i społeczne znaczenie, a od każdego z nich przysługuje środek zaskarżenia, od niektórych również kasacja do Sądu Najwyższego. Jest to imperium Państwa i dla dobra wszystkich nie radzę tego zmieniać. Oczywiście wydziały wieczystoksięgowe, jak i całe sądownictwo, muszą wyostać się z okresu siermiężnego socjalizmu i zacząć pracować na miarę XXI wieku i oczekiwań społeczeństwa. Zawiadomienia i odpisy z ksiąg wieczystych nie mogą być już sporządzane na staroświeckich maszynach do pisania, a oczekiwanie na wpis nie może trwać latami! Sądownictwo, by sprostać tym wymaganiom, potrzebuje, mówiąc słowami Napoleona, nie tylko armat (czytaj: pieniędzy). Na pewno są one ważne, ale nie tylko. Za parę miesięcy trzeba będzie zakładać tysiące nowych ksiąg wieczystych dla nowych lokali powstałych ze spółdzielczych praw do lokalu. Nakazem chwili jest zatem stworzenie nowych etatów sędziowskich, referendarskich i zatrudnienie nowych pracowników administracyjnych. Trzeba zintensyfikować szkolenie, by sprawy wieczystoksięgowe były załatwiane przez bardzo dobrze przygotowanych fachowców, którzy muszą pracować w godziwych warunkach lokalowych i na dobrym sprzęcie. Od komputerów nie uciekniemy, choć księga wieczysta kojarzy się nam dotąd, nie tylko literacko, z kałamarzem i gęsim piórem. Prowadzenie ksiąg wie-

czystych w systemie informatycznym (*vide*: ustawa z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece... – Dz.U. Nr 63, poz. 635) jest już przesądzone i pozostaje tylko kwestią czasu. Wierzę, że rozwiązanie to przyspieszy i usprawni obrót nieruchomościami, o co przecież nam wszystkim chodzi. W wielu sprawach hołdując zasadzie, że „małe jest piękne”, rzucam myśl, by w wielkich aglomeracjach z jednego wydziału ksiąg wieczystych, będącego żółwim gigantem, utworzyć wydziały ksiąg wieczystych dla poszczególnych dzielnic danego miasta, co na pewno przyspieszyłoby załatwianie interesantów i zmniejszyło kolejki.

Żywię głęboką nadzieję, że prace podjęte w resorcie sprawiedliwości nad usprawnieniem funkcjonowania ksiąg wieczystych dadzą wreszcie pozytywne efekty, z pożytkiem dla sędziów, notariuszy i ku zadowoleniu całego społeczeństwa. Pomysł autorki artykułu, by księga wieczysta spoczywała w domowym sejfie zamiast w sądzie, nie jest niestety – moim zdaniem – lekarstwem, które zlikwiduje chorobę.

Adam Kosiba