

## **Kilka uwag na temat koncepcji: „Księgi wieczyste – w domu u właściciela”**

Z ogromnym zainteresowaniem, usprawiedliwionym odczuwalnym na każdym kroku fatalnym funkcjonowaniem dotychczasowego systemu ksiąg wieczystych, przeczytałem – w numerze 6(122) Rejenta – wypowiedzi pp. notariuszy Zofii Bystrzyckiej i Lidii Błądek.

Zaprezentowaną, przez wyżej powołane autorki, ocenę sytuacji związanej z przyczynami zapaści dotychczasowego systemu prowadzenia ksiąg wieczystych co do zasady uznać należy za trafną.

Uznając przedstawione propozycje uzdrowienia tej sytuacji za przejaw troski o zabezpieczenie pewności obrotu cywilnoprawnego w zakresie praw rzeczowych i osobistych ujawnianych w księgach wieczystych, należy jednak stwierdzić, że zaproponowana koncepcja „ksiąg wieczystych – w domu u właściciela” może jedynie prowadzić do powiększenia chaosu w interesującej nas sferze.

Oto dostrzeżone przeze mnie niebezpieczeństwa i niedogodności powyższej propozycji:

1. Koncepcja ta prowadzi nieuchronnie do całkowitego uchylenia dotychczasowych, niejednokrotnie właściwych rozwiązań normatywnych, dotyczących prowadzenia ksiąg wieczystych, a także do konieczności budowy całkowicie nowego systemu.

2. Trwałość i integralność ksiąg wieczystych i dołączonych do nich dokumentów – niezaprzeczalny plus dotychczasowego systemu – wydają się być w takiej koncepcji szczególnie zagrożone. Poczynając od zwykłych – w warunkach domowych – zagubień i niezawinionych przez uprawnionych posiadaczy takich ksiąg wieczystych zniszczeń, kończąc na celowym dokonywaniu przez nich fałszerstw i zniszczeń, wymienić by można długą listę innych niebezpieczeństw narażających bezpieczeństwo obrotu.

3. Dołączanie do takich ksiąg wieczystych dokumentów zgromadzonych w aktach powodowałoby posiadanie przez osoby nieuprawnione wielu

informacji chronionych przepisami o ochronie danych osobowych, tajemnicy służbowej czy państwowej.

4. Konsekwencją powyższej koncepcji byłby również upadek jawności ksiąg wieczystych, albowiem taka księga wieczysta byłaby jawna, o ile życzyliby sobie tego właściciel.

5. Konieczna byłaby również przebudowa, a w zasadzie budowa od nowa, całej struktury zasad związanych z ujawnianiem praw w takich księgach wieczystych. Istotne wydaje się również zadanie następującego pytania: Kto będzie posiadał księgę wieczystą – właściciel czy użytkownik wieczysty? Który ze współwłaścicieli nieruchomości będącej we współwłasności? A może także wierzyciel hipoteczny? A co z tzw. księgami macierzystymi – to jest księgami, z których wyodrębniono tzw. księgi lokalowe?

Podzielając stanowisko pp. Zofii Bystrzyckiej i Lidii Błądek co do nie-reformowalności dotychczasowego nieefektywnego sposobu prowadzenia ksiąg wieczystych i zwodniczości upatrywania panaceum w postaci proponowanej koncepcji ich komputeryzacji, jestem zdania, iż ryzykownym i stąd niewłaściwym byłoby dokonanie zmian drogą przez nie wskazaną.

Jednakże skonfrontowanie powyższych stanowisk i argumentów podnoszonych przez wyżej powołane autorki z niedawną propozycją powołania prawniczego zawodu pisarzy hipotecznych nasuwa mi nieodparcie inną koncepcję, być może wartą popularyzacji, a następnie poczynienia starań zmierzających do jej urzeczywistnienia w formie stosownych zmian legislacyjnych, zwłaszcza że jej wdrożenie nie wiązałoby się ze znaczącymi kosztami, czy to społecznymi, czy budżetowymi.

### **Księga wieczysta – w sądzie, wpisy – notariusz**

Skojarzenie bezpieczeństwa prawnego, wynikającego z pozycji sądów z funkcją notariusza jako osoby zaufania społecznego, prowadzi wprost do skonstruowania koncepcji: „Księga wieczysta – w sądzie, wpisy – notariusz”.

Wedle tej koncepcji do **zadań sądów należałoby**, między innymi:

- zapewnienie bezpiecznego przechowywania ksiąg wieczystych w ramach funkcjonujących archiwów sądowych,
- realizacja dotychczasowych zasad jawności ksiąg wieczystych,

– udostępnianie ksiąg wieczystych (bez ich akt) notariuszom na ściśle określony czas, celem dokonania czynności notarialnej, zwieńczonej dokonaniem przez czyniącego notariusza stosownego wpisu do księgi wieczystej,

– sprawowanie kontroli nad wpisami do ksiąg wieczystych w ramach postępowania skargowego, a w tym dokonywanie wpisów niezbędnych z uwagi na wynik postępowania skargowego,

– dokonywanie wpisów ostrzeżeń o niezgodności wpisów w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

**Do zadań notariuszy należałoby, między innymi:**

– zapewnienie bezpiecznego przechowywania ksiąg wieczystych „wypożyczonych” z archiwów sądowych,

– realizacja dotychczasowych zasad jawności ksiąg wieczystych w czasie ich przechowywania w kancelarii notariusza,

– dokonywanie wpisów do ksiąg wieczystych wynikających z czynności prawnych dokonywanych przez czyniącego notariusza, a w tym również wzmianek o zawartych umowach warunkowych i umowach przedwstępnych (w formie aktu notarialnego), a także innych wpisów (tzw. zewnętrznych) ze zdarzeń prawnych i faktycznych na wniosek uprawnionego wnioskodawcy,

– zwrot w ściśle określonym czasie „wypożyczonych” ksiąg wieczystych do archiwum sądowego wraz z dokumentami będącymi podstawą do dokonanego wpisu,

– zawiadamianie o dokonanych wpisach uczestników postępowania nieobecnych przy dokonywaniu czynności notarialnej.

**Wedle przedstawionej koncepcji:**

1) zniknąłby problem przewlekłości postępowania w sprawach wieczystoksięgowych,

2) zniknąłby problem dokonywania wielokrotnego obrotu już zbytymi prawami,

3) zwiększony zostałby poziom bezpieczeństwa obrotu,

4) nadal zapewniona byłaby kontrola sądowa nad dokonywanymi wpisami,

5) zredukowane zostałyby koszty społeczne i budżetowe postępowania wieczystoksięgowego,

6) odciążony zostałby wymiar sprawiedliwości.

Do dalszych, szczegółowych już rozważań należałoby pozostawić kwestie:

– sposobu nadawania numerów nowo zakładanym lub nowo urządzanym księgom wieczystym,

– udokumentowania poboru ksiąg przez notariuszy,

– wydawania zaświadczeń o braku w archiwum danej księgi wieczystej i miejscu jej pobytu,

– ustalenia czasu „wypożyczenia” księgi przez notariusza,

– ustalenia porządku (kolejności) „wypożyczania” ksiąg przez notariuszy w razie zgłoszenia chęci przeprowadzenia kilku transakcji w jednym czasie,

– dostępu przez notariuszy do ksiąg wieczystych będących w posiadaniu innego notariusza, celem wpisania wzmianki dotyczącej wpływu zewnętrznego wniosku o wpis w danej księdze wieczystej,

– innych spraw porządkujących te i podobne zagadnienia.

Kwestią do przemyślenia byłaby ewentualna konieczność wprowadzenia rejonizacji dokonywania przez notariuszy czynności związanych z wpisem do księgi wieczystej, w związku z właściwością miejscową sądu bądź w ramach jednego województwa.

**Warunkami *sine qua non* realizacji powyższej koncepcji musiałyby być:**

1) uznanie notariusza, z mocy prawa, za pełnomocnika wnioskodawcy – dla dokonania wpisu wzmianki dotyczącej wpływu zewnętrznego wniosku o wpis do danej księgi wieczystej, która znajduje się aktualnie w kancelarii innego notariusza,

2) wprowadzenie pełnego zakresu szczególnej ochrony notariusza,

3) ustalenie stałych, zryczałtowanych opłat sądowych, pokrywających, między innymi, koszty archiwizowania ksiąg wieczystych, czynności administracyjnych związanych z systemem oraz ewentualnych postępowań skargowych,

4) ustalenie stosownej do nowych obowiązków notariusza taksy notarialnej, a w szczególności jej podwyższenie i usztywnienie poprzez niemożliwość negocjowania wysokości wynagrodzenia z klientami, a także jego arbitralnego ustalania – niższego lub wyższego – przez samego notariusza.

Mam nadzieję, że przedstawiony pokrótce pomysł stanie się przyczynkiem do szerszej dyskusji na temat wyeliminowania stanu zapaści postępowania wieczystoksięgowego.

*Robert Wiciński*