



Z praktyki notarialnej

Przeniesienie wpisów do elektronicznej księgi wieczystej

I. Wprowadzenie

Wejście w życie z dniem 1 lipca 2003 r.¹ ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej w systemie informatycznym² stanowi istotne *novum*, określane niekiedy jako rewolucja w dotychczasowym systemie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych. Wprawdzie przedmiot regulacji ustawy nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej³, niemniej jest częścią programu realizowanego w ramach PHARE 2000, mającego na celu poprawę efektywności działalności publicznej, w tym również w zakresie ewidencjonowania praw własności nieruchomości⁴. W myśl założeń ustawodawcy, informatyzacja ksiąg wieczystych nie tylko ułatwi dostęp do ich treści i zwiększy bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami, ale przede

¹ Praktycznie podjęcie realizacji ustawy nastąpiło z dniem 1 października 2003 r., od kiedy wchodzi w życie rozporządzenia wykonawcze Ministra Sprawiedliwości, np. Dz.U. Nr 162, poz. 1570-1575.

² Dz.U. Nr 42, poz. 363, z wyjątkiem art. 24 pkt 7 uchylającego ust. 2a art. 65 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.), który wszedł w życie z dniem ogłoszenia, tj. 11 marca 2003 r., z mocą od dnia 1 stycznia 2003 r.

³ Opinia Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej z dnia 17 lipca 2002 r. DH/2108/2002/DPE-el.

⁴ Z uzasadnienia projektu ustawy z dnia 23 lipca 2002 r., Druk sejmowy nr 773, s. 11.

wszystkim stworzy warunki do szybkiego dostępu do zbiorczych informacji o stanie prawnym nieruchomości, w wyniku zastąpienia przestarzałej, tzw. papierowej księgi wieczystej, z wpisami odręcznymi, prowadzonej nawet przy pomocy komputera jako edytora tekstu. Przyspieszy także rejestrację praw w księdze wieczystej i przyczyni się do likwidacji zaległości w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz skróci termin oczekiwania przy podejmowaniu działalności w kraju, w tym również przez podmioty zagraniczne⁵.

Regulacja prawna w zakresie elektronicznej księgi wieczystej została zapoczątkowana ustawą z dnia 11 maja 2001 r.⁶, gdzie dodano do ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece art. 25¹, na podstawie którego przewidziano także zakładanie i prowadzenie ksiąg wieczystych w systemie informatycznym. Zastrzeżono jednak, że ma to nastąpić z zachowaniem wszystkich cech księgi wieczystej, według dotychczasowych zasad, przewidzianych w art. 25 ust. 1 i 2 tejże ustawy, czyli czterech działów księgi wieczystej w dotychczasowej strukturze⁷.

Prowadzenie ksiąg wieczystych przy wykorzystaniu informatycznego programu komputerowego zostało sprecyzowane w § 3 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów⁸. Postanowiono, że księgę wieczystą stanowią również wydruki komputerowe, zawierające treść odpowiadającą poszczególnym działom i łacom, przy przejściu z dotychczasowego systemu do prowadzenia jej w systemie informatycznym, wydruki komputerowe stanowią ciąg dalszy księgi wieczystej. Jednakże dopiero realizacja ustawy z dnia 1 lipca 2003 r. pozwala wprowa-

⁵ P. Błażej w artykule *Za dużo formalności i zle prawo pracy*, Rzeczpospolita z dnia 13-14 września 2003 r., nr 214 omawia raport Banku Światowego krytycznie oceniający Polskę jako miejsce do prowadzenia biznesu. Przyczyną tego jest między innymi przelekłość postępowania rejestrowego w sądach.

⁶ Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie, Dz.U. Nr 63, poz. 635.

⁷ S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych, Komentarz*, wyd. 2 zmien., Warszawa 2002, s. 102 i 103.

⁸ Dz.U. Nr 102, poz. 1122.

dzić *stricte* informatyzację ksiąg wieczystych⁹, ponieważ dotychczasowe wpisy dokonywano w sposób tradycyjny, czyli ręcznie, przy zastosowaniu systemu komputerowego spełniającego funkcję maszyny do pisania¹⁰.

Informatyzację ksiąg wieczystych poprzedzono długotrwałymi i dociekliwymi badaniami nad modyfikacją systemów rejestrowych, w tym również w zakresie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym. Rozpoczęto ją w listopadzie 1995 r. w Departamencie Organizacji i Informatyki Ministerstwa Sprawiedliwości pod hasłem Nowa Księga Wieczysta. Prace te były kontynuowane przez nowo powołane w 1997 r. Biuro Realizacji Projektu CORS, którego celem było przekształcenie zasobu ksiąg wieczystych w informatyczny ogólnokrajowy rejestr, zapewniający gwarantowane przez państwo informacje o stanie prawnym nieruchomości.

Słusznie wówczas zakładano, że informatyczny system ksiąg wieczystych w zasadniczy sposób usprawni efektywność ewidencjonowania praw własności nieruchomości i przyczyni się do lepszego funkcjonowania gospodarki rynkowej. Nastąpi jednocześnie zsynchronizowanie danych w księdze wieczystej z zapisami w katastrze nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków) przy oznaczaniu nieruchomości.

Zostały wprowadzone w życie ówczesne propozycje podziału systemu informatycznego na poziom lokalny – prowadzony w wydziale ksiąg wieczystych sądu rejonowego i poziom centralny – prowadzony przez Centralną Informację Rejestru.

I przedtem, i obecnie nadal przedstawiane są różne propozycje rozwiązań modelowych, które tylko sporadycznie kwestionują celowość wprowadzania systemu informatycznego przy zakładaniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych. Generalnie przedstawiane były sugestie wprowadzenia takiego rozwiązania prawnego, które doprowadziłoby do usprawnienia po-

⁹ I. Lewandowska, *Księgi wieczyste i hipoteka – w oczekiwaniu na pełną informatyzację*, Rozmowa z sędzią M. Sadowskim, ówczesnym dyrektorem Departamentu Prawnego Ministerstwa Sprawiedliwości (obecnym Wiceministrem Sprawiedliwości), Rzeczpospolita z dnia 22-23 września 2001 r., nr 222.

¹⁰ D. Bogucki, *Projekt Nowa Księga Wieczysta a reforma ksiąg wieczystych*, Rejent 1998, nr 6, s. 13-22; B. Gruszczynski, *Doświadczenia Saksonii w zakresie tworzenia skomputeryzowanego Rejestru Ksiąg Wieczystych*, Rejent 1998, nr 6, s. 23-28; G. Kłodzicka, *Problemy występujące w funkcjonowaniu wydziałów ksiąg wieczystych w przededniu informatyzacji*, Rejent 1998, nr 6, s. 34-48.

stępowania wieczystoksięgowego i likwidacji zaległości w rozpoznawaniu wniosków w tym postępowaniu¹¹, przy wykorzystaniu nowoczesnych technik informatycznych. Tylko w nielicznych publikacjach eksponowana jest nierealna propozycja prywatyzacji ksiąg wieczystych¹². Są to poglądy jednostkowe, ale dominują w dyskusji o konieczności wdrożenia najnowocześniejszego systemu informatycznego¹³.

Ustawa będąca przedmiotem rozważań powołuje ośrodki migracyjne ksiąg wieczystych, określa zasady i tryb postępowania. W celu ujednoczenia przepisów wprowadza zmiany w ustawie o księgach wieczystych i hipotece oraz w postępowaniu wieczystoksięgowym. Zmiany te zostaną omówione w pierwszej kolejności, jako że posiadają charakter ogólny, dotyczący tematu zasadniczego. Przyjmując chronologiczny układ ustawy, przedstawiają się one następująco:

1. Nadano nowe brzmienie art. 626⁸ k.p.c., a mianowicie:

a) powtórzono treść § 1, traktującego o tym, że wpis w księdze wieczystej dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu,

¹¹ Bliżej S. Rudnicki, *Polski system ksiąg wieczystych na tle regulacji państw europejskich-członków UE – zalety i wady tego systemu, ocena stanu obecnego i wnioski na przyszłość*, Rejent 1998, nr 6, s. 33. Autor zdecydowanie negatywnie ocenia prywatyzację ksiąg wieczystych i wprowadzenia instytucji pisarza hipotecznego z 1818 r. Uważa także, że jedynym skutecznym sposobem likwidacji zaległości i usprawnienia postępowania wieczystoksięgowego jest wprowadzenie jednolitego w całym kraju systemu komputeryzacji ksiąg wieczystych; tenże, *O skutecznym rad sposobie*, Rzeczpospolita z dnia 22 lutego 2001 r., nr 45. Inaczej L. Zabielski, *Prowadzenie ksiąg wieczystych i innych rejestrów publicznych, ocena i kierunki zmian*, NPN 2001, nr 7-8, s. 16; ponadto R. Krupa-Dąbrowska, *Żeby na wpis nie czekać wieki*, Rzeczpospolita z dnia 16 sierpnia 2002 r., nr 190. Natomiast inni autorzy, proponując zmiany modelowe, aprobują komputeryzację ksiąg wieczystych, a w tym między innymi R. Szytk, *Modelowe zmiany ksiąg wieczystych i hipoteki*, Rejent 1996, nr 3, s. 59-76.

¹² A. Zolli, *Ogniska choroby*, Polityka z dnia 28 września 2002 r., nr 39, s. 32. Przeciwny pogląd prezentuje A. Goszczynski, *Karcer – spółka z o.o.?*, Polityka z dnia 9 sierpnia 2003 r., nr 32, który przywołuje stanowisko M. Filara, że prywatyzacja wymiaru sprawiedliwości, a w tym ksiąg wieczystych jest mrzonką. Są to dokumenty publiczne i państwo jest najlepszym gwarantem ich zabezpieczenia.

¹³ H. Fedorowicz, *Szybka informacja o nieruchomościach*, Rzeczpospolita z dnia 25-26 stycznia 2003 r., nr 21.

b) pozostawiono niezmienną treść § 2, stwierdzającego, że przy rozpoznawaniu wniosku o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej,

c) dodano w nowym brzmieniu, traktującym o sposobie rozpatrywania wniosków w księdze wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym:

§ 3 – stwierdzający, że sąd bada z urzędu zgodność danych we wniosku z danymi wynikającymi z systemów prowadzących ewidencję powszechnych numerów identyfikacyjnych,

§ 4 – postanawiający, że przy rozpoznawaniu wniosków o zmianę oznaczenia nieruchomości sąd ponadto dokonuje z urzędu sprawdzenia danych we wniosku i ujawnionego w księdze wieczystej oznaczenia nieruchomości z danymi katastru nieruchomości, chyba że w obu przypadkach istnieją przeszkody faktyczne, uniemożliwiające dokonania takich sprawdzeń,

§ 5 – w myśl którego niezgodności opisane wyżej stanowią przeszkodę do dokonania wpisu,

d) potwierdzono w § 6 zasadę objętą dawnym § 3 tego artykułu, że w postępowaniu wieczystoksięgowym wpis w księdze wieczystej jest orzeczeniem i nie sporządza się jego uzasadnienia,

e) dodano § 7 potwierdzający, że wpisem w księdze wieczystej jest również wykreślenie, uchylając jednocześnie art. 30 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece o identycznej treści,

f) pozostałe postanowienia analizowanego artykułu regulują tryb postępowania w systemie informatycznym i postanawiają, że:

- podpisany przez sędziego lub referendarza sądowego wpis uważa się za dokonany z chwilą jego zapisania w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych,

- podpisem złożonym pod wpisem są dane w postaci elektronicznej, które wraz z innymi danymi, do których zostały dołączone, służą do identyfikacji sędziego lub referendarza sądowego dokonującego tej czynności,

- założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu.

Ostatnia zmiana w kodeksie postępowania cywilnego nastąpiła poprzez nadanie nowego brzmienia art. 943 § 1 pkt 1, stwierdzającego, że przy

dokumentowaniu wniosku o dokonanie opisu i oszacowanie nieruchomości przez zastąpienie wyciągu ewidencji gruntów i budynków katastrzem nieruchomości i dołączeniem odpowiedniego wyciągu z katastru w miejsce rejestru gruntów i budynków.

2. Więcej zmian wprowadzono w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece:

a) wprowadzono w art. 26 ust. 1 i 2 zmianę redakcyjną polegającą na zastąpieniu pojęcia ewidencji gruntów i budynków katastrzem nieruchomości. W związku z tym podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z katastru nieruchomości, zaś lokalu zaświadczenie o położeniu i powierzchni lokalu wydane przez spółdzielnię mieszkaniową, a domu jednorodzinnego zaświadczenie spółdzielni oraz dane z katastru nieruchomości. Generalnie w art. 25 postanowiono, że do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości użyte w ustawie pojęcie jest równoznaczne z ewidencją;

b) doprecyzowano redakcję art. 27 i nadano mu nowe brzmienie w zakresie oznaczenia nieruchomości na podstawie danych z katastru nieruchomości. Zgodnie z art. 27 ust. 1, w przypadku niezgodności danych z katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej, sąd rejonowy dokonuje na wniosek właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego sprostowania jej oznaczenia na podstawie danych z katastru nieruchomości. Sprostowanie może być również dokonane z urzędu w wyniku bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru nieruchomości lub zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości. Wówczas jednak jednostka prowadząca kataster nieruchomości do zawiadomienia dołącza wypis z operatu katastralnego, a gdy jest to niezbędne, także wyrys z mapy katastralnej lub dokument stanowiący podstawę sprostowania oznaczenia nieruchomości. Ponadto organ prowadzący kataster nieruchomości zapewni nieodpłatnie, ale tylko sądom zakładającym i prowadzącym księgi wieczyste w systemie informatycznym, bezpośredni dostęp do bazy danych katastru nieruchomości dla sprawdzenia jej oznaczenia;

c) jak już wspomniano, uchylono art. 30, stwierdzający, że wpisem w księdze wieczystej jest również wykreślenie; przeniesiono go w tym samym brzmieniu do § 7 znowelizowanego art. 626⁸ k.p.c.

d) nowelizacja art. 31 ust. 2, mówiącego o niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, nastąpiła, jak należy domniemywać, w wyniku oczywistego przeoczenia. Nadanie tej samej treści przepisowi już uprzednio znowelizowanemu na mocy art. 24 pkt 5 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r.¹⁴, i w tym samym brzmieniu, jest nieporozumieniem;

e) w wyniku dodania ust. 5 w art. 36² nie stosuje się do ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym dotychczasowych przepisów do wydawania odpisów ksiąg wieczystych. Zagadnienie to zostało całościowo unormowane w nowym brzmieniu art. 36⁴ i 36⁵ i niżej przedstawione;

f) mocą dodanego art. 36³ upoważniono Ministra Sprawiedliwości do tworzenia i utrzymania centralnej bazy danych ksiąg wieczystych jako ogólnokrajowego zbioru ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym. Na Ministrze Sprawiedliwości ciąży obowiązek zapewnienia bazy danych bezpieczeństwa, a w szczególności ochrona przed nieuprawnionym dostępem osób trzecich, zniszczeniem czy utratą. Sądy rejonowe zakładające i prowadzące księgi wieczyste w systemie informatycznym dokonują czynności związanych z prowadzeniem ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych;

g) w dodanych artykułach 36⁴ i 36⁵ kompleksowo unormowano tryb i zasady wydawania odpisów ksiąg wieczystych oraz zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym. Wydawać je będzie na wniosek każdej osoby, bez jakichkolwiek ograniczeń i potrzeby wykazania interesu prawnego, Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych, zwana Centralną Informacją (art. 36² ust. 5). Minister Sprawiedliwości został zobowiązany do jej utworzenia w drodze rozporządzenia wraz z ekspozyturami przy wydziałach sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste w systemie informatycznym. W rozporządzeniu ma być określona struktura organizacyjna Centralnej Informacji oraz tryb i rodzaje dokumentów przez nią wydawanych, z uwzględnieniem szybkości, powszechności dostępu do ksiąg wieczystych oraz zachowania

¹⁴ Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo o notariacie oraz o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego i ustawy o księgach wieczystych, Dz.U. Nr 22, poz. 92.

ich jawności. Wykonując ten obowiązek, Minister Sprawiedliwości wydał w dniu 14 sierpnia 2003 r. rozporządzenie w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych¹⁵. W myśl tego przepisu, stanowi ona komórkę organizacyjną Ministerstwa Sprawiedliwości. Składa się z centrali oraz ekspozytur przy wydziałach sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste w systemie informatycznym, zwanych ekspozyturami Centralnej Informacji. Zdefiniowano przy tym pojęcia będące przedmiotem regulacji prawnej, uznając za księgę wieczystą księgę prowadzoną w systemie informatycznym.

Odpisy ksiąg wieczystych i zaświadczenia o zamknięciu ksiąg wieczystych zostały określone jako dokumenty urzędowe, co znajduje uzasadnienie w dyspozycji art. 36⁴ ust. 4, stwierdzającego, że posiadają one moc dokumentów wydawanych przez sąd.

Odpisy ksiąg wieczystych dzielą się na:

- Odpis zwykły, który przedstawia ostatni stan wpisu w księdze wieczystej, wzmianki o wnioskach, skargach na orzeczenie referendarzy sądowych, apelacjach, kasacjach i wszczęciu postępowań z urzędu.
- Odpis zupełny, który przedstawia ostatni stan wpisu w księdze wieczystej i wpisy wykreślone oraz wzmianki o wnioskach, skargach na orzeczenia referendarzy sądowych, apelacjach, kasacjach i wszczęciu postępowań z urzędu, ujawnione od chwili przeniesienia treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym.

Zaświadczenie o zamknięciu księgi wieczystej zawiera informację, że księga wieczysta wskazana przez wnioskodawcę jest zamknięta.

Wniosek o wydanie odpisu zwykłego i zupełnego księgi wieczystej lub zaświadczenia o jej zamknięciu składa się bezpośrednio lub korespondencyjnie w centrali Centralnej Informacji lub ekspozyturze Centralnej Informacji, czyli w wydziale sądu rejonowego prowadzącego księgi wieczyste w systemie informatycznym. Wniosek złożony korespondencyjnie ekspozyturze Centralnej Informacji jest przekazywany centrali Centralnej Informacji. Składa się go na urzędowym formularzu według wzoru określonego rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 sierpnia 2003 r. w sprawie wzoru wniosku o wydanie dokumentów przez Cen-

¹⁵ Dz.U. Nr 162, poz. 1571, obowiązuje od dnia 1 października 2003 r.

tralną Informację Ksiąg Wieczystych¹⁶. Wzór wniosku jest udostępniany nieodpłatnie w centrali Centralnej Informacji i jej ekspozyturach oraz za pośrednictwem Internetu na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości. Jest on rejestrowany w ewidencji wniosków, w którym zamieszcza się dane o chwili wpływu, rodzaju wniosku oraz chwili i sposobie jego załatwienia. Do wniosku należy dołączyć oryginał dowodu uiszczenia opłaty na rachunek bankowy Centralnej Informacji, który zwraca się wnioskodawcy po potwierdzeniu na nim faktu wydania dokumentu. Według rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 25 sierpnia 2003 r.¹⁷, Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych pobiera opłaty od wniosków o wydanie odpisu zwykłego w wysokości 30 zł, odpisu zupełnego 60 zł i zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej 10 zł, we wszystkich przypadkach pomnożone przez liczbę żądanych odpisów lub zaświadczeń.

Wniosek niezłożony na urzędowym formularzu, nieprawidłowo wypełniony, nieopłacony lub jeżeli uiszczono niższą opłatę od należnej oraz wniosek, do którego nie dołączono oryginału dowodu uiszczenia opłaty, pozostawia się bez nadania biegu, o czym zawiadamia się wnioskodawcę wraz z podaniem przyczyny. W razie usunięcia braków w terminie miesiąca od dnia doręczenia zawiadomienia, żądany dokument zostanie wydany. Dokumenty są opatrzone pieczęcią urzędową, podpisane przez upoważnionego pracownika i zawierają oznaczenie sygnatury, liczbę stron oraz miejsce i chwilę sporządzenia. Są one wydawane bezpośrednio wnioskodawcy przez centralę Centralnej Informacji lub jej ekspozytury albo w drodze korespondencyjnej.

Przewiduje się ponadto, że niezależnie od treści złożonego wniosku zostanie wydany dokument opisujący rzeczywisty stan w zakresie prowadzenia księgi wieczystej.

Dokumenty te są wydawane przez Centralną Informację dopiero po przyjęciu księgi wieczystej przez wydział ksiąg wieczystych sądu rejonowego z ośrodka migracyjnego. Jeżeli natomiast wniosek o wydanie dokumentu dotyczy dotychczasowej księgi wieczystej, zostaje on wraz

¹⁶ Dz.U. Nr 162, poz. 1572, weszło w życie z dniem 1 października 2003 r.

¹⁷ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 25 sierpnia 2003 r. w sprawie wysokości opłat od wniosków o wydanie odpisów ksiąg wieczystych i zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej wydawanych przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych, Dz.U. Nr 156, poz. 1528, weszło w życie z dniem 1 października 2003 r.

z informacją o dokonanej opłacie przekazany do wydziału właściwego do prowadzenia księgi wieczystej. Wówczas wydział ten, po otrzymaniu wniosku, przekazuje dotychczasową księgę wieczystą do ośrodka migracyjnego albo sporządza żądany dokument i doręcza go wnioskodawcy.

Opisany tryb wydawania dokumentów stwarza obawy o spowolnienie terminu załatwienia wniosku wobec możliwości podejmowania decyzji alternatywnych i trwania procesu migracyjnego. W związku z tym należałoby wykazać pełną mobilność w postępowaniu i dokonywać wyboru takiego rozwiązania prawnego, które sprzyja zachowaniu warunku jego szybkości¹⁸. Wnioski o wydanie dokumentów złożone przez sądem, prokuratorem lub organem administracji rządowej są wolne od opłat.

Centralna Informacja ma obowiązek zapewnić nieodpłatnie organom prowadzącym kataster nieruchomości bezpośredni dostęp do bazy danych księgi wieczystej, obejmującej działły pierwszy i drugi, dla sprawdzenia zgodności danych w katastrze nieruchomości z treścią wpisów, bez prawa udostępnienia tych danych osobom trzecim;

h) nowelizacją tą uchylono kontrowersyjny przepis ust. 2a art. 65, wprowadzony w życie przez art. 4 ustawy z dnia 12 września 2002 r.¹⁹, który postanawiał, że nieruchomość będąca przedmiotem współwłasności łącznej może być obciążona hipoteką, jeżeli odrębne przepisy tak stanowią.

Przepisy postanawiają, że każdy ma prawo wglądu komputerowego do ksiąg prowadzonych systemem informatycznym, a w przypadku zaistnienia przeszkody do bezpośredniego wglądu, ma też prawo do zaznajomienia się z wydrukiem księgi wieczystej. W tym celu należy złożyć na urzędowym formularzu wniosek o wgląd do księgi wieczystej lub o wydanie wydruku księgi wieczystej²⁰. Zgodnie z brzmieniem § 3 ust. 1

¹⁸ H. F e d o r o w i c z, *Wirtualne wypisy i odpisy*, Rzeczpospolita z dnia 1 października 2003 r., nr 229. Autorka przedstawia wrażenia sędziów w przedmiocie wdrażania informatyzacji ksiąg wieczystych.

¹⁹ Dz.U. Nr 169, poz. 1387. Wadliwość tego przepisu była powszechnie krytykowana. Wprowadził on wiele nieporozumień i jest negatywnym przykładem nieprzemyślnych i nadmiernych zmian obowiązujących przepisów. Zagadnienia z tym związane przedstawił między innymi J. P i s u l i ń s k i, *Nieprecyzyjny przepis*, Rzeczpospolita z dnia 18 listopada 2002 r., nr 268.

²⁰ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 sierpnia 2003 r. w sprawie określenia wzoru i sposobu udostępniania urzędowych formularzy wniosków stosowanych

rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r.²¹, przeglądanie księgi wieczystej polega na wywołaniu na ekranie monitora żądanej księgi wieczystej. Zadanie to może być powierzone ekspozyturze Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych.

II. Zasady i tryb migracji księgi wieczystej

Ustawodawca uznał, że dla zapewnienia ciągłości ksiąg wieczystych po wprowadzeniu systemu informatycznego niezbędne jest przeniesienie treści dotychczasowych ksiąg wieczystych do nowej struktury informatycznej, określone jako migracja ksiąg wieczystych. Dla realizacji tego ogromnego przedsięwzięcia służyć ma ustawa będąca przedmiotem niniejszych rozważań.

Orientacyjnie przyjmuje się, że migracją zostanie objętych około 14 milionów dotychczasowych ksiąg wieczystych. Przyjęto, że wykonanie tej gigantycznej operacji przekracza możliwości wydziałów ksiąg wieczystych sądów rejonowych, które muszą nadal wykonywać równoległe bieżące czynności w dotychczasowych księgach wieczystych. W związku z tym dokonano optymalnego wyboru organizacyjnego poprzez powołanie specjalnych ośrodków migracyjnych ksiąg wieczystych do przeprowadzenia tych czynności. Zakłada się przy tym, że pełna informatyzacja ksiąg wieczystych zostanie dokonana w przeciągu 10 lat od chwili jej rozpoczęcia. Przyjęcie bardzo długiego okresu pełnej informatyzacji ksiąg wieczystych budzi zasadnicze obawy co do sprawnej realizacji tego przedsięwzięcia, wymagającego bardzo dużych nakładów finansowych, rzeczowych oraz przygotowania wysoko wykwalifikowanej kadry pracowników. Przyjąć należy, że do czasu zakończenia pełnej informatyzacji nastąpi olbrzymi postęp techniczny w elektronice, który spowoduje konieczność wymiany praktycznie całego programu, sprzętu i opracowania nowego systemu informatycznego. Zostaną wprowadzone nowe instytucje prawne będące przedmiotem aktualnych prac legislacyjnych, jak np. dług

w sądach rejonowych prowadzących księgi wieczyste w systemie informatycznym, Dz.U. Nr 156, poz. 1527, weszło w życie z dniem 1 października 2003 r., załącznik nr 8.

²¹ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, Dz.U. Nr 162, poz. 1575, weszło w życie z dniem 1 października 2003 r.

gruntowy i przyszłych rozwiązań prawnych związanych z dostosowaniem prawa polskiego do obowiązującego w Unii Europejskiej. Mogą nadto wystąpić nieprzewidziane w obecnej chwili przeszkody techniczne i obiektywne, zaś każde niepowodzenie spowoduje zwolnienie tempa wdrażania informatyzacji i zwiększy grono jej przeciwników²². Nie należy przy tym nie doceniać bariery psychologicznej związanej z długotrwałym oczekiwaniem na końcowy efekt reformy, wobec konieczności znoszenia pewnych niedogodności w okresie jej wprowadzania. Z tych też powodów uważam, że pełna informatyzacja ksiąg wieczystych powinna być przeprowadzona w krótszym terminie, najwyżej do 3 lat, tym bardziej że jej rozpoczęcie nastąpiło z dwuletnim opóźnieniem.

Przechodząc zaś do *meritum* rozważań, warto zauważyć, że stosownie do art. 3 przeniesienia treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym dokonują ośrodki migracyjne. Tworzy je i znosi w drodze zarządzenia Minister Sprawiedliwości, określa ich liczbę i siedzibę, a także sądy rejonowe, w których księgi wieczyste podlegają migracji w wyznaczonym ośrodku. Ustala także harmonogram wykonywania zadań poszczególnych ośrodków migracyjnych. Aktualnie została wyznaczona pierwsza grupa 30 sądów rejonowych²³, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym. Okoliczność ta zmusza do przedstawienia ogólnej charakterystyki oznaczenia i struktury Nowej Księgi Wieczystej. Księga ta zawiera cztery działy podzielone na rubryki i pola, które mogą być podzielone na podrubryki i podpola. Każdy dział zawiera rubrykę „wzmianka w księdze wieczystej”. Oznaczenie księgi wieczystej podzielone jest na rubryki, informacje podstawowe, dane o założeniu księgi wieczystej, dane o zamknięciu księgi wieczystej i podstawę zmian. Poszczególne działy ksiąg wieczystych przedstawiają się następująco:

²² M. Domański, *Krajowy Rejestr zablokowany*, Rzeczpospolita z dnia 27-28 września 2003 r., nr 226. Autor przedstawia nieprawidłowości, jakie zaistniały w zinformowanym Krajowym Rejestrze Sądowym i utrudnienia powstałe w praktyce.

²³ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 sierpnia 2003 r. w sprawie wyznaczenia sądów rejonowych, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym, Dz.U. Nr 162, poz. 1570, weszło w życie częściowo z dniem 1 października 2003 r., a w pozostałej części z dniem 1 stycznia 2004 r.

1. Dział I-O jest podzielony na rubryki, zawiera numer nieruchomości, położenie, oznaczenie, obszar (zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków, w tym ulicę, jeżeli takie oznaczenie istnieje), urządzenie, lokal. Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością” składa się z rubryki spis praw, która podzielona jest na podrubryki: spis praw związanych z własnością, prawo użytkowania wieczystego, opis spółdzielni mieszkaniowej.

2. Dział II „Własność” jest podzielony na rubryki: właściciel, udział, Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny), inna osoba prawna, osoba fizyczna.

3. Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia” jest podzielony na rubryki: numer wpisu, treść wpisu. Rubryka treść wpisu podzielona jest na podrubryki: treść wpisu, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia, Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny), inna osoba prawna, osoba fizyczna, wskazanie innej nieruchomości.

4. Dział IV „Hipoteka” jest podzielony na rubryki: numer hipoteki (roszczenia), treść wpisu. Rubryka treść wpisu jest podzielona na podrubryki: treść hipoteki (roszczenia), Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny), inna osoba prawna, osoba fizyczna.

Wzmianka o wniosku składa się z kodu wydziału, kolejnego numeru dziennika ksiąg wieczystych (Dz. Kw), którym został oznaczony wniosek, z dodaniem dwóch końcowych cyfr danego roku i numerem żądania. W przypadku gdy wniosek zawiera więcej żądań, zamieszcza się tyle wzmianek, ile jest żądań.

Przepisy szczegółowo określają tryb postępowania, który wymaga odrębnego omówienia. Można tylko zaznaczyć, że z chwilą zamknięcia księgi wieczystej nie ma możliwości dokonania wpisu lub adnotacji w jakimkolwiek polu zamkniętym księgi wieczystej.

Rozporządzeniem z dnia 14 sierpnia 2003 r.²⁴ wprowadzono osiem wzorów urzędowych formularzy wniosków obowiązujących w sądach rejonowych prowadzących księgi wieczyste w systemie informatycznym. Wzory te są udostępniane nieodpłatnie w wydziałach ksiąg wieczystych sądów rejonowych, w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych lub

²⁴ *Ibidem*, s. 20.

za pośrednictwem Internetu na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości. W stosunku do tych ostatnich nie obowiązuje wymóg zachowania odpowiedniego koloru, w którym zostały wykonane wzory wniosku. Uważam, że są one zbyt obszerne, mało czytelne i zanadto sformalizowane. Brak jest pełnego i zrozumiałego pouczenia o sposobie ich wypełnienia, a obowiązek sporządzenia i dołączenia do nich załączników stwarza dodatkowe trudności. Wskazane jest, by treść zbędnych załączników została zamieszczona we wzorze wniosku²⁵.

Bliższa analiza wzorów wniosków na formularzach urzędowych upoważnia do wysnucia tezy o konieczności obszerniejszych oświadczeń stron w razie zamieszczenia w akcie notarialnym wniosku o założenie księgi wieczystej. Do takiego stanowiska skłania wzór wniosku o założenie księgi wieczystej (załącznik nr 8), w którym zamieszczono oświadczenie wnioskodawcy, stwierdzające, że dotychczas nie była prowadzona księga wieczysta oraz że nie jest mu nic wiadome o istnieniu ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomości ani o ograniczeniach w rozporządzaniu nią. Obowiązek zamieszczenia tego oświadczenia jest uzasadniony i powinien również znaleźć się w treści aktu notarialnego przy zamieszczaniu w nim wniosku o założenie księgi wieczystej.

Warto zauważyć, że przemilczenie w akcie notarialnym faktu ustalania stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej przez notariusza we właściwym wydziale ksiąg wieczystych sądu rejonowego i ograniczenie się do odnotowania złożenia oświadczenia zbywającego, że jest właścicielem nieruchomości, nie jest zgodne z faktycznym przebiegiem przygotowania i sporządzenia aktu notarialnego, a tym samym podważa jego wiarygodność. Nie zwalnia także notariusza z ewentualnej odpowiedzialności z tytułu uchybienia obowiązkowi należytego zabezpieczenia praw

²⁵ Przyjęte rozwiązanie prawne wzorów wniosków na formularzach urzędowych skłaniają do porównań co do rozwiązań prawnych przyjętych w innych państwach. I tak, na przykład według prawa austriackiego (§ 83 BGB) wnioski mogą być składane do protokołu w formie pisemnej lub ustnej. Podobne rozwiązanie zostało przyjęte w Republice Federalnej Niemiec. Obowiązuje zasada, że wniosek stanowi dokument i potwierdza się jego odbiór. Prawo do złożenia wniosku przysługuje osobie, na rzecz której ma nastąpić wpis oraz tej, której prawo zostaje wykreślone. W Szwajcarii do złożenia wniosku jest upoważniony tylko właściciel zbywający nieruchomość, natomiast przy nabyciu pierwotnym nabywca. We wszystkich przypadkach organ prowadzący księgę wieczystą dokonuje oceny, czy wniosek podlega zwróceniu do poprawienia, czy też należy go odrzucić.

i słuszych interesów stron (art. 80 § 2 pr. o not.). Skoro notariusz dokonał sprawdzenia księgi wieczystej i ustalił jej stan prawny, powinien go w akcie notarialnym potwierdzić.

Rozpoczęcie i zakończenie migracji ksiąg wieczystych prowadzonych przez wydział ksiąg wieczystych sądu rejonowego ogłasza w drodze obwieszczenia prezes sądu okręgowego właściwego dla ośrodka migracyjnego ksiąg wieczystych.

Po rozpoczęciu migracji ksiąg wieczystych sąd rejonowy sukcesywnie przekazuje dotychczasowe księgi wieczyste właściwemu ośrodkowi migracyjnemu ksiąg wieczystych na okres 10 dni. Od tej chwili nie dokonuje się wpisów w dotychczasowych księgach wieczystych, chyba że w przypadku wystąpienia długotrwałej przeszkody w prowadzeniu tej czynności, której nie można przewyżyć, Minister Sprawiedliwości zarządzeniem zezwoli na jej dokonywanie w oznaczonym czasie. W pierwszej kolejności przekazuje się dotychczasową księgę wieczystą w razie nierozpoznania wniosku o wpis do niej. Można ją przeglądać i wydawać odpisy do czasu przekazania do ośrodka migracyjnego. Migracji podlega treść dotychczasowych ksiąg wieczystych założonych lub urządzonych po dniu 1 stycznia 1947 r., a także założonych przed tą datą, zwanych „księgami dawnymi”, dla których urządzono dalszy tom²⁶. Z dniem 1 lipca 2003 r., tj. wejścia w życie ustawy, dalszy tom staje się dotychczasową księgą wieczystą, do której przed przekazaniem do ośrodka migracyjnego przenosi się z urzędu wpisy z księgi dawnej²⁷. Prawodawca w ograniczonym wymiarze skorzystał z niepowtarzalnej okazji przy wykonywaniu gigantycznej pracy – z uaktualnienia wpisów w księdze wieczystej w systemie informatycznym. Powołano jako podstawę prawną przenoszenia wpisów niewspółczesny, nieprecyzyjny przepis, bez jakiegokolwiek przy-

²⁶ Urządzenie dalszego tomu księgi wieczystej następowało na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 listopada 1946 r. o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg hipotecznych (gruntowych wieczystych) po dniu 31 grudnia 1946 r., Dz.U. Nr 66, poz. 367 z późn. zm.

²⁷ Przy przenoszeniu wpisów należy stosować przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (Dz.U. Nr 28, poz. 141), z wyjątkiem § 4 pkt 5 stwierdzającego, że podstawą wpisów w dziale I jest mapa ewidencyjna oraz rejestr gruntów.

stosowania do aktualnych realiów. Przykładem tego jest upoważnienie do pomijania wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie po przeliczeniu według obecnego systemu pieniężnego do kwoty 30 gr. Nie wymienia się także bezprzedmiotowych wpisów mających w większości znaczenie historyczne, zabezpieczających niewykonywane od dziesiątków, ograniczonych praw rzeczowych i obligacyjnych (pierwokup, odkup), ustanowione na rzecz nieistniejących podmiotów. Określenie katalogu tych praw, jak dowiodła praktyka, przy wykonywaniu powołanego rozporządzenia jest niezbędne. W przeciwnym razie wystąpią trudności w interpretacji tego przepisu.

W myśl zasady wyrażonej w art. 10 ust. 1, migracji podlegają wszystkie niewykreślone wpisy, wzmianki albo adnotacje, z wyłączeniem podpisów, wpisów wykreśleń, zmiany wpisów wykreślonych oraz wpisów dotyczących wydzielenia części nieruchomości gruntowej. Przenoszenie wpisów powinno nastąpić bez zmiany treści lub zakresu ujawnionych praw i roszczeń. Odnosi się ona również do sprostowania z urzędu dostreżonych usterek wpisów na zasadzie art. 626¹³ § 2 k.p.c., które nie wywołują niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r.²⁸ szczegółowo określa sposób przenoszenia treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej w systemie informatycznym. Numer dotychczasowej księgi wieczystej przekształca się poprzez połączenie kolejno: czteroznakowego kodu wydziału ksiąg wieczystych sądu rejonowego, z którego księga wieczysta została przekazana do ośrodka migracyjnego, numeru dotychczasowej księgi wieczystej oraz cyfry kontrolnej. Przenoszona treść dotychczasowej księgi wieczystej dostosowuje się do struktury księgi wieczystej w systemie informatycznym. Po przeniesieniu treści wpisów w ośrodku migracyjnym na pierwszej stronie dotychczasowej księgi wieczystej zamieszcza się napis „Księga zapisana w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych”.

²⁸ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu przenoszenia treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, Dz.U. Nr 162, poz. 1574, weszło w życie z dniem 1 października 2003 r.

W razie ustalenia, że dla tej samej nieruchomości albo tego samego ograniczonego prawa rzeczowego prowadzi się więcej ksiąg wieczystych o różnych numerach, nie wstrzymuje się migracji tych ksiąg. Dopiero przy zwrocie ksiąg wieczystych sędzia lub referendarz sporządza protokół, w którym zamieszcza informację o tym fakcie. W przypadku stwierdzenia, że w wydziale ksiąg wieczystych prowadzone są co najmniej dwie księgi wieczyste o tym samym numerze, z których jedna została już przeniesiona do struktury księgi wieczystej w systemie informatycznym, pozostałe księgi wieczyste zwraca się do sądu rejonowego bez zakończenia migracji. Przy zwrocie ksiąg wieczystych sędzia lub referendarz sądowy sporządza protokół, w którym stwierdza tę okoliczność oraz wskazuje datę założenia dotychczasowej księgi wieczystej przeniesionej do struktury w systemie informatycznym. W razie nieczytelności treści dotychczasowej księgi wieczystej sędzia lub referendarz sądowy podejmuje czynności wyjaśniające i zwraca się do wydziału ksiąg wieczystych o nadesłanie kopii właściwego dokumentu znajdującego się w aktach księgi wieczystej. Odczytanie treści dotychczasowej księgi wieczystej przy czynnościach wyjaśniających następuje w formie protokołu sporządzanego przez sędziego lub referendarza sądowego. Po przeprowadzeniu tych czynności wskazuje się sposób umieszczenia odczytanej treści dotychczasowej księgi wieczystej w strukturze księgi wieczystej w systemie informatycznym. Jeżeli zaś nie jest możliwe odczytanie treści księgi wieczystej, sędzia lub referendarz sądowy sporządza protokół, w którym wskazuje zakres i miejsce nieczytelności. Protokół ten wraz z dotychczasową księgą wieczystą ośrodek migracyjny zwraca do sądu rejonowego, który niezwłocznie z urzędu podejmuje czynności ustalające jej treść, a w razie bezskuteczności zamyka księgę. Zamknięcie księgi wieczystej nie jest orzeczeniem i nie podlega zaskarżeniu.

Brak prawomocności wpisów w księdze wieczystej nie powoduje przeszkody jej migracji. W myśl art. 11 analizowanej ustawy, w przypadku powstania wątpliwości co do sposobu przeniesienia treści księgi wieczystej, sędzia lub referendarz sądowy określa podlegającą migracji treść księgi wieczystej i sposób umieszczenia tej treści w strukturze księgi wieczystej w systemie informatycznym. Podczas migracji ksiąg wieczystych ośrodek migracyjny sprawdza zgodność oznaczenia nieruchomości w dotychczasowej księdze wieczystej z danymi zawartymi w bazie danych

katastru nieruchomości, chyba że sprawdzenie nie jest możliwe. Wynik sprawdzenia zamieszcza się w księdze nieruchomości, bez prawa udostępniania osobom trzecim.

Kolejną czynnością jest zatwierdzenie przez sędziego lub referendarza sądowego prawidłowości przeniesienia treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej w systemie informatycznym. Dalsze losy dotychczasowej księgi wieczystej zostały określone w art. 15. Wynika z nich, że z chwilą zapisania treści księgi wieczystej w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych, dotychczasowa księga wieczysta staje się częścią akt księgi wieczystej, którą ośrodek migracyjny niezwłocznie zwraca do sądu rejonowego, gdzie zostaje dołączona do akt księgi wieczystej.

Ostatnim etapem informatyzacji księgi wieczystej jest przejęcie przez sąd rejonowy zapisanej w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych treści księgi wieczystej i niezwłoczne uzupełnienie jej o wzmianki o wnioskach, o sprawach wszczętych z urzędu, ośrodkach zaskarżenia, o skargach na orzeczenia referendarzy sądowych, które wpłynęły w czasie migracji. Po dokonaniu tych czynności przeniesiona treść dotychczasowej księgi wieczystej staje się treścią księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym. Od tej chwili podlega udostępnieniu. Stosownie do art. 16, przeniesienie treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej w systemie informatycznym nie jest orzeczeniem i nie podlega zaskarżeniu.

Odrębnie uregulowano sprostowanie błędów, które powstały w czasie migracji ksiąg wieczystych. Sprostowań dokonuje sąd z urzędu lub na wniosek zainteresowanego w postępowaniu nieprocesowym. Czynności sądu mogą wykonywać referendarze sądowi. Uzasadnienie sprostowania sporządza się tylko w razie jego zaskarżenia. Na postanowienie sądu przysługuje zażalenie. Postępowanie jest wolne od opłaty sądowej.

W przypadku gdy po zakończeniu migracji ksiąg wieczystych pozostanie dotychczasowa księga wieczysta nie objęta postępowaniem migracyjnym, prezes sądu rejonowego niezwłocznie przekaże ją do ośrodka migracyjnego albo zarządzi przeniesienie przez ten wydział treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej w systemie informatycznym. Prezesów sądów rejonowych zobowiązano, by do dnia 15 każdego miesiąca ogłaszali wykazy ksiąg wieczystych, których mi-

gracja została zakończona w miesiącu poprzednim. Wykazy będą ogłaszane w budynku sądu rejonowego objętego migracją oraz w siedzibie organu prowadzącego kataster nieruchomości.

Struktura organizacyjna ośrodka migracyjnego ksiąg wieczystych przewiduje, że kierownik ośrodka podlega służbowo prezesowi sądu okręgowego. Jest on odpowiedzialny za całokształt jego pracy i przy realizacji swych zadań współpracuje z sądami rejonowymi. Merytoryczny nadzór sprawują sędziowie i referendarze sądowi, którym powierzono obowiązki w ośrodku migracyjnym. Zakres obowiązków przewiduje, że powinni oni udzielać konsultacji pracownikom ośrodka oraz przeprowadzać czynności wyjaśniające w razie nieczytelności księgi wieczystej. Delegowanie sędziów do ośrodków migracyjnych odbywa się na zasadach określonych w prawie o ustroju sądów powszechnych. Przepisy te stosuje się odpowiednio do referendarzy sądowych. Do pracowników stosuje się przepisy ustawy z dnia 18 grudnia 1998 r. o pracownikach sądów i prokuratury²⁹. Szczegółową organizację funkcjonowania ośrodków oraz sposób wykonywania zadań przez sąd rejonowy i ośrodek migracyjny określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 sierpnia 2003 r.³⁰ Zawiera ono również dokładny zakres zadań kierownika ośrodka migracyjnego oraz wykaz czynności wykonywanych przez sędziów i referendarzy sądowych. Do pracowników ośrodka migracyjnego należy obowiązek przeniesienia treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej w systemie informatycznym. Został uściślony tryb przekazywania dotychczasowych ksiąg wieczystych do ośrodka migracyjnego. Postanowiono, że przekazywane są wyłącznie księgi wieczyste, a akta ksiąg wieczystych pozostają w wydziale ksiąg wieczystych sądu rejonowego. Przekazywanie dotychczasowych ksiąg wieczystych do ośrodka migracyjnego odbywa się według kolejności ustalonej przez przewodniczącego wydziału ksiąg wieczystych. Czynności biurowe związane z przekazaniem wykonuje przewodniczący wydziału lub

²⁹ Dz.U. Nr 162, poz. 1125 z późn. zm.

³⁰ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowej organizacji i funkcjonowania ośrodka migracyjnego ksiąg wieczystych oraz zadań tego ośrodka i sądu rejonowego podczas migracji ksiąg wieczystych, Dz.U. Nr 162, poz. 1573, wchodzi w życie z dniem 1 października 2003 r.

upoważniona przez niego osoba i na tę okoliczność sporządza protokół przekazania. Środki zaskarżenia od dokonanych wpisów, które wpłynęły przed dniem przekazania dotychczasowej księgi wieczystej do ośrodka migracyjnego, przekazuje się po wykonaniu orzeczenia, w wyniku rozpoznania środka zaskarżenia. Zgodnie z brzmieniem § 11 ust. 1 cytowanego rozporządzenia, po otrzymaniu dotychczasowych ksiąg wieczystych w sądzie rejonowym dokonuje się czynności przewidzianych w art. 15 ust. 2 ustawy, a na dotychczasowej księdze wieczystej zamieszcza się napis „Uzupełniono wzmianki”. Nadto na dotychczasowej księdze wieczystej, która stała się księgą wieczysta prowadzoną w systemie informatycznym, zamieszcza się napis „Księga po migracji” oraz dołącza się ją do akt księgi wieczystej. Niezależnie od tego, Minister Sprawiedliwości w drodze zarządzenia określi sposób ewidencjonowania ksiąg wieczystych i wzory okresowych sprawozdań z tych czynności.

Jak wynika z przedstawionej analizy ustawy i przepisów wykonawczych do niej, utworzono incydentalną instytucję przenoszenia treści księgi wieczystej do księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, umiejętnie zsynchronizowaną z zasadami ustrojowymi i strukturalnymi ksiąg wieczystych. Przepisy te tworzą spójną regulację prawną w pełni gwarantującą pomyślny przebieg olbrzymiego przedsięwzięcia wprowadzającego nowoczesną technikę informatyczną do rejestracji praw własności nieruchomości i innych praw z nią związanych. Przy tworzeniu przepisów skorzystano z całego arsenału środków techniki legislacyjnej, przewidując wydanie oprócz rozporządzeń wykonawczych wielu zarządzeń Ministra Sprawiedliwości i innych podmiotów oraz przepisów porządkowych o charakterze organizacyjnym i informacyjnym. Szczegółowość i daleko posunięty formalizm regulacji prawnej powinien sprzyjać realizacji tej reformy. Omawiane przepisy należy uznać jako *lex specialis* wobec przepisów ogólnych dotyczących ksiąg wieczystych. Minister Sprawiedliwości wydał wszystkie przepisy wykonawcze, w sumie osiem rozporządzeń, które w zasadzie weszły w życie z dniem 1 października 2003 r., zaś ustawa z dniem 1 lipca 2003 r. Niewielkie opóźnienie w ich wydaniu nie powinno wpłynąć na wykonanie harmonogramu przyjętych prac.

Nowa Księga Wieczysta w systemie informatycznym stworzy również nowoczesne i korzystniejsze warunki do wykonywania czynności

notarialnych przez notariuszy związanych z obrotem nieruchomościami *sensu largo*. W zdecydowany sposób wpłynie na wzmocnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego i uczyni go sprawniejszym. Spełnienie tych przesłanek będzie możliwe wówczas, gdy nastąpi jednocześnie niezbędna modyfikacja czynności notarialnych przenoszących własność nieruchomości, ustanawiająca ograniczone prawa rzeczowe i inne prawa podlegające wpisowi do księgi wieczystej. Należy bowiem w treści aktów notarialnych uwzględnić zmiany dotyczące ustalania stanu własności nieruchomości i jej dokumentowania oraz wprowadzić zmiany przy redakcji wniosków o ujawnienie praw w księdze wieczystej. Do czasu zakończenia pełnej informatyzacji ksiąg wieczystych będą równolegle obowiązywać dwa nieco odmienne postępowania, uzależnione od harmonogramu procesu migracyjnego dotychczasowych ksiąg wieczystych. Sytuacja ta wymaga od notariusza dodatkowej staranności przy dokumentowaniu obrotu nieruchomościami, w szczególności tych praw, które powstają w wyniku wpisu do księgi wieczystej (lokale, użytkowanie wieczyste, hipoteka, przeniesienie ograniczonego prawa rzeczowego ujawnionego w księdze wieczystej).

Trzeba jednocześnie podkreślić i mieć na uwadze, że sądy rejonowe prowadzące księgi wieczyste przyjęły na siebie ambitny, ale równocześnie olbrzymi obowiązek reformy ksiąg wieczystych. Sprawne i przedterminowe wykonanie jego zależy w dużym stopniu od właściwie układających się stosunków z katastrum nieruchomości i notariuszami. Już w tej chwili rodzi się konieczność przeprowadzenia wspólnych szkoleń sędziów i referendarzy sądowych wykonujących czynności w postępowaniu wieczystoksięgowym z notariuszami, przy wykorzystaniu dobrych doświadczeń z tego rodzaju szkoleń z okresu przyjmowania ksiąg wieczystych przez sądy rejonowe od byłych państwowych biur notarialnych. Obustronne działania pozwolą na pokonywanie trudności wynikających z wdrażania tego przedsięwzięcia. Przed organami samorządu notarialnego stoi obowiązek przeszkolenia pracowników administracyjnych zatrudnionych przez notariuszy w zakresie aktualnej struktury ksiąg wieczystych, zasad postępowania wieczystoksięgowego oraz dokumentowania czynności notarialnych.

Romuald Szytk