

Anna Kosobudzka

Uwagi na temat funkcjonowania elektronicznej księgi wieczystej

I. Odpisy

Elektroniczna księga wieczysta funkcjonuje w polskim systemie prawnym od 2003 r. na podstawie ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 42, poz. 363). Sam pomysł prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie elektronicznym zasługuje na aprobatę. W dobie powszechnej komputeryzacji i dynamicznego rozwoju techniki, a co za tym idzie, potrzeby szybkiego i sprawnego przepływu informacji i w tej dziedzinie muszą następować zmiany. Wydaje się jednak, że na gruncie polskiego systemu wieczystoksięgowego zmiany te są zbyt rewolucyjne.

Zgodnie z art. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.) księgi wieczyste prowadzone są w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Z zasadą tą koresponduje zasada jawności ksiąg wyrażona w art. 2 u.k.w.h. Wynika z niej, że każdy ma prawo przeglądać księgi wieczyste i żądać wydania z nich odpisu. Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych (CI) w zamiarze twórców nowego systemu miała postulaty te wprowadzić w życie. Nie do końca jednak założenie to udało się zrealizować. Z przyczyn technicznych system CI nie działa w sposób prawidłowy i sprawny. Wielość komunikatów, jakie system ma do przetworzenia (około 80.000 dziennie) powoduje, że dostęp do danych Centralnej Informacji bywa utrudniony, a w skrajnych przypadkach nawet niemoż-

liwy. Podobne trudności występują w usłudze przeglądania treści ksiąg wieczystych. Są to akurat najważniejsze funkcje tego systemu i brak łatwego dostępu do tych danych powoduje złą ocenę elektronicznej księgi wieczystej w tym zakresie. Niezrozumiały jest przy tym brak możliwości przesłania za pośrednictwem poczty odpisu elektronicznej księgi wieczystej przez Ekspozytury Centralnej Informacji (ECI) zlokalizowane w sądach rejonowych prowadzących księgi wieczyste. Zgodnie bowiem z § 3 pkt 2¹ Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych z dnia 14 sierpnia 2003 r. (Dz.U. Nr 162, poz. 1571) wniosek złożony korespondencyjnie w ekspozyturze Centralnej Informacji przekazuje się do centrali Centralnej Informacji. Takie uregulowanie niepotrzebnie wydłuża postępowanie w sprawie o wydanie odpisu z księgi wieczystej. Powstaje przy tym pewne zamieszanie. W sądach, w których księgi wieczyste prowadzone są metodą dotychczasową, odpisy z ksiąg wieczystych wydawane są wnioskodawcom w siedzibie sądu prowadzącego księgę lub przesyłane za pośrednictwem poczty na życzenie wnioskodawcy. Model ten, funkcjonujący z powodzeniem przez lata, na tyle się utrwalił, że nawet doświadczone kancelarie adwokackie w dalszym ciągu korespondencyjnie zwracają się do ekspozytur CI o przesłanie odpisu z księgi elektronicznej. Przesłanie wniosku do centrali, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości, powoduje wydłużenie czasu oczekiwania na odpis, a dla sądu prowadzącego księgę – konieczność odpowiadania na skargi niezadowolonych wnioskodawców. Jeszcze bardziej sytuacja komplikuje się w przypadku sądów będących w okresie tzw. „migracji ksiąg wieczystych”. Odpisy z ksiąg wieczystych, których treść nie została jeszcze przeniesiona do struktury księgi prowadzonej w systemie informatycznym, przesyłane są za pośrednictwem poczty, zaś odpisy z elektronicznej księgi nie są przesyłane i to nawet wtedy, gdy żądanie wydania odpisu z kilku ksiąg zostało zgłoszone w jednym wniosku. Nie można przy tym mówić o koniecznych niedogodnościach okresu przejściowego, gdyż stan taki trwa zazwyczaj od roku do kilku lat, w zależności od ilości ksiąg wieczystych podlegających migracji. Podobne trudności pojawiają się w kwestii należnej opłaty za odpis. Za odpis wydawany przez sąd pobierana jest opłata sądowa w kwocie 6 zł za każdą stronę odpisu, zaś za odpis wydawany przez CI pobierana jest opłata administracyjna w kwocie 30 zł za odpis. Pierwszą z wymienionych opłat

można uiścić również w znakach opłaty sądowej, a drugą tylko i wyłącznie na wskazany rachunek bankowy Ministerstwa Sprawiedliwości. Wydawanie odpisów z ksiąg wieczystych jest tylko jednym z zadań nałożonych przez ustawodawcę na wydziały wieczystoksięgowe. Miesięcznie każdy wydział wydaje od kilkuset do kilku tysięcy odpisów. Sprawne obsłużenie takiej ilości wniosków to realizacja zasady jawności ksiąg wieczystych. Przytoczone wyżej rozwiązania prawne znacznie utrudniły proces wydawania odpisów.

II. Treść księgi wieczystej

1. Dział I

Elektroniczna księga wieczysta różni się nieco od dotychczasowej księgi. Zachowane zostały cztery działy księgi wieczystej, jednakże zmianie uległa ich wewnętrzna struktura. Działy zostały podzielone na rubryki i pola, a te mogą się dzielić odpowiednio na podrubryki i podpola.

Dział I księgi zawiera dane dotyczące oznaczenia nieruchomości i spisu praw związanych z własnością. Dane ujawniane w tym dziale pokrywają się z danymi ujawnianymi w dziale I tradycyjnej księgi wieczystej. Występują jednak pewne odmienności, które w praktyce nastęrczają trudności w ujawnieniu danych w systemie elektronicznej księgi wieczystej.

Jak wiadomo, w księdze wieczystej ujawnieniu podlegają budynki i urządzenia stanowiące odrębną nieruchomość. Z sytuacją taką mamy do czynienia, gdy grunt został oddany w użytkowanie wieczyste, a budynki i urządzenia na nim usytuowane stanowią własność użytkownika wieczystego lub gdy wniosek dotyczy wydzielenia lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. Zgodnie z § 21 pkt 2 a) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 162, poz. 1575) oznaczenie budynku następuje w podrubryce 1.4.2., a w polu 1.4.2.1. „identyfikator budynku” w oparciu o identyfikator obiektu bazy danych ewidencyjnych określonych w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454). Załącznik ten zawiera kody cyfrowo-literowe odpowiadające rodzajom

budynków. W polu 1.4.2.4. „dane adresowe” wpisuje się nazwę ulicy, przy której usytuowany jest budynek oraz numer porządkowy, którym został oznaczony budynek, zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków.

Zdarza się, że budynki podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej nie mają nadanego numeru porządkowego. Na ogół dotyczy to budynków innych niż mieszkalne (np. garaże, budynki gospodarcze itp.). Ujawnienie w księdze wieczystej, przez wprowadzenie niekompletnych – w rozumieniu rozporządzenia o zakładaniu i prowadzeniu ksiąg w systemie informatycznym – danych o budynku do sytemu elektronicznej księgi wieczystej nie jest możliwe. Rozwiązanie tego problemu może nastąpić z inicjatywy właściciela nieruchomości, który złoży wniosek o nadanie numeru zgodnie z § 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 października 2004 r. w sprawie numeracji porządkowej nieruchomości (Dz.U. Nr 243, poz. 2432). W momencie jednak złożenia wniosku wieczystoksięgowego, czy to na podstawie umowy notarialnej, czy orzeczenia sądowego, wnioskodawca nie wie, że jego wniosek nie będzie pozytywnie rozpatrzony. Nie wiadomo też, jak traktować brak numeru porządkowego budynku. Czy jest to przeszkoda do wpisu w rozumieniu art. 626^o k.p.c.? Wątpliwości takich nie mają sądy prowadzące księgę metodą tradycyjną. Zgodnie bowiem z § 28.1. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 z późn. zm.) dane dotyczące nieruchomości gruntowych i budynkowych wpisuje się w księdze wieczystej na podstawie wyrysu z mapy ewidencyjnej oraz wypisu z rejestru gruntów lub innego dokumentu sporządzonego na podstawie przepisów o ewidencji gruntów i budynków, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej. Na tej samej podstawie dokonuje się oznaczenia gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Jeżeli na gruncie tym znajduje się budynek, którego odrębna własność powstała jednocześnie z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste, podstawę oznaczenia budynku stanowi umowa użytkowania wieczystego i sprzedaży budynku lub decyzja administracyjna właściwego organu (§ 28.4 i § 28.5). W wypadku gdy odrębna własność budynku powstała po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, podstawę jego oznaczenia stanowią dokumenty wymienione w § 28.1 rozporządzenia, a także oświadczenie wnioskodawcy obejmu-

jące dane dotyczące budynku co do liczby kondygnacji, powierzchni użytkowej, materiału, z którego został wybudowany oraz dane dotyczące przeznaczenia budynku, o ile z powołanych wyżej dokumentów dane te nie wynikają. Brak numeru porządkowego budynku nie stanowi tu żadnej przeszkody do jego ujawnienia. Może być tak, że budynek nie ma nadanego numeru i dlatego nie można go też ustalić w oparciu o dane z ewidencji gruntów i budynków. Może być również tak, że budynek niemieszkalny usytuowany jest na nieruchomości, na której znajduje się też budynek mieszkalny i jako podstawę oznaczenia budynku wnioskodawca poda ulicę i numer porządkowy całej nieruchomości. W księdze „papierowej” wpis ujawnienia budynku nastąpi niezależnie od tego, czy posiada on numer porządkowy, czy też nie. Wydaje się przy tym, że nadanie numeru porządkowego budynkowi niemieszkalnemu i takiemu, w którym nie jest prowadzona działalność gospodarcza, nie jest obowiązkowe. Nie wynika taki obowiązek z rozporządzenia w sprawie numeracji porządkowej nieruchomości, a nadanie numeru takiemu budynkowi może nastąpić na wniosek właściciela. Niezrozumiałe jest więc w tej sytuacji przyjęcie w elektronicznej księdze wieczystej odmiennego rozwiązania co do istnienia bądź braku numeru porządkowego budynku, skoro podstawa oznaczenia budynku w obu rodzajach księgi wieczystej jest taka sama: wyrys z mapy ewidencyjnej oraz wypis z rejestru gruntów i budynków. Tym samym brak jest podstaw do oddalenia wniosku w sprawie o ujawnienie budynku w przypadku, gdy nie posiada on numeru porządkowego. System elektronicznej księgi wieczystej nie przewiduje jednak takiej możliwości, by budynek numeru tego nie miał. Wydaje się, że w takim wypadku sąd wieczystoksięgowy na etapie wstępnego badania wniosku zmuszony będzie wezwać wnioskodawcę do podania numeru porządkowego. Brak odpowiedzi na wezwanie sądu może tu skutkować oddaleniem wniosku, ale z przyczyn technicznych. Trudno jednak sobie wyobrazić treść takiego orzeczenia, a zwłaszcza jego uzasadnienie.

Podstawę oznaczenia budynku, którego odrębna własność powstała jednocześnie z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste, stanowi umowa użytkowania wieczystego lub decyzja administracyjna. Brak w umowie lub decyzji numeru porządkowego budynku nie ma wpływu na ważność czynności lub decyzji. Wydaje się, że i w tym wypadku do ujawnienia budynku w systemie elektronicznej księgi wieczystej potrzebne będzie

oświadczenie wnioskodawcy zawierające brakujący numer. Mowa tu o „oświadczeniu” wnioskodawcy, bo brak jest podstawy prawnej do żądania przedstawienia zaświadczenia o nadaniu numeru, gdyż dokument taki zgodnie z przepisami powołanych wyżej rozporządzeń w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych nie stanowi podstawy do ujawnienia budynku w księdze wieczystej.

Inne problemy związane z budynkami stanowiącymi odrębną własność występują przy wypełnianiu pola 1.4.2.8. „przeznaczenie budynku” – oznaczenie funkcji użytkowej budynku, zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków.

W tradycyjnej księdze wieczystej budynku i urzędnicy nazywane są zgodnie z potrzebami obrotu w sposób określony przez wnioskodawcę (oświadczenie o przeznaczeniu budynku). Tak więc księga zawiera informację, że prawo użytkownika wieczystego zabudowane jest budynkiem mieszkalnym, garażem, pawilonem handlowym, budynkiem mieszkalno-usługowym, jakimś budynkiem przemysłowym itp. Wpis taki nastąpił na podstawie § 32 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów lub na podstawie wcześniej obowiązującego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 29, poz. 128).

W księdze elektronicznej takiej swobody nie ma. Zgodnie z § 65.1. rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, budynki, ze względu na podstawową funkcję użytkową, dzielą się na następujące rodzaje: budynki mieszkalne, budynki przemysłowe, budynki transportu i łączności, budynki handlowo-usługowe, zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, budynki biurowe, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej, budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe, budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa, inne budynki niemieszkalne.

Przynależność budynku do odpowiedniego rodzaju ustala się zgodnie z zasadami Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) ustalonych rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. (Dz.U. Nr 112, poz. 1317 – zmiany z 2002 r. Dz.U. Nr 18, poz. 169 oraz z 2004 r. Dz.U. Nr 260, poz. 2589). Tak więc proste do tej pory określenie w umowie

bądź w decyzji administracyjnej budynku stanowiącego odrębną własność jako garażu, pawilonu handlowego, kościoła lub sądu, w systemie elektronicznej księgi wieczystej zastąpią odpowiednio określenia: budynek transportu i łączności, budynek handlowo-usługowy, inny budynek niemieszkalny i budynek biurowy. Innymi budynkami niemieszkalnymi obok kościołów są też np. hotele, restauracje, bary, zakłady karne i koszary wojskowe.

Do budynków transportu i łączności zaliczane są np. budynki lotnisk, dworców kolejowych i autobusowych, hangary lotnicze, latarnie morskie i budynki stacji nadawczych radia i telewizji.

Takie zapisy są niezrozumiałe nawet dla notariuszy badających księgi wieczyste, a co dopiero dla obywatela, który chce w oparciu o księgę wieczystą poznać stan prawny nieruchomości. Nie mówiąc tu już o tym, że dla urzędnika sądowego przygotowującego projekt wpisu do księgi wieczystej, definiowanie budynku podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej według Klasyfikacji Środków Trwałych nie będzie łatwym zadaniem. A taka konieczność zajdzie, gdy wniosek wieczystoksięgowy zawierał będzie żądanie odłączenia części nieruchomości zabudowanej budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość do nowej bądź istniejącej księgi wieczystej. To, co do tej pory było portiernią, składem materiałów albo świetlicą, będzie musiało zostać nazwane zgodnie z nomenklaturą KŚT. Dodatkowa trudność polega ponadto na tym, że o zaliczeniu budynku do właściwej podgrupy i rodzaju decyduje jego przeznaczenie oraz związana z tym konstrukcja i wyposażenie, a nie sposób użytkowania, który w praktyce bywa czasem niezgodny z przeznaczeniem.

Wyłania się tu również problem granic wniosku wieczystoksięgowego. Jeśli bowiem wnioskodawca wniósł o ujawnienie w księdze wieczystej budynku garażu lub hotelu, to czy sąd wieczystoksięgowy może w wyniku załatwienia wniosku wpisać budynek transportu i komunikacji lub inny budynek niemieszkalny, czy też powinien wniosek taki oddalić, bo system nie przewiduje ujawniania w księdze wieczystej budynków, jakie na podstawie umowy notarialnej, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej wnioskodawca w rzeczywistości nabył? A jak rozpatrzony będzie środek zaskarżenia od wpisu budynku niezgodnie z żądaniem wniosku?

Poważny problem może wyniknąć w przypadku ujawniania budynków spełniających więcej niż jedną funkcję, kiedy to ich przeznaczenie

ma charakter mieszkaniowo-usługowo-biurowy. Według KŚT budynki mieszkalne są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W przypadku, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny. W praktyce wieczystoksięgowej dokonywanie takich ustaleń często jest niemożliwe z powodu braku danych, w oparciu o które można by sklasyfikować budynek według powołanych wyżej zasad. Sądy więc na ogół dokonują wpisów budynków według zamieszczonego w systemie słownika „na wycucie”.

Pozostałe pola i rubryki działu I księgi wieczystej nie nastroczają żadnych trudności.

2. Dział II

Dział II księgi wieczystej został zmieniony w stosunku do obowiązującego dotychczas wzoru. Najpierw mianowicie zamieszczana jest informacja o udziale w prawie, a potem o osobie właściciela, użytkownika wieczystego lub uprawnionego. Wielkość udziału w prawie otrzymuje numer odpowiadający kolejności ujawnienia osoby właściciela. Nowa struktura działu II tylko na początku wydaje się skomplikowana, ale po jej poznaniu jest czytelna.

Nowością w dziale tym jest podział na rubryki 2.2 „właściciel” i na podrubryki: 2.2.2. – Skarb Państwa, 2.2.3. – jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny), 2.2.4. – inna osoba prawna, 2.2.5. – osoba fizyczna.

Nie ma oczywiście żadnych wątpliwości co do sposobu ujawnienia danych osoby fizycznej. Istnieje jednak trudność w przypadku wpisywania nazwisk, które w pisowni zawierają obcojęzyczne znaki diakrytyczne. Niemożność poprawnego wpisania nazwiska właściciela jest tym bardziej niezrozumiała, że osoby o obco brzmiących nazwiskach nie mają żadnych trudności w uzyskaniu dowodu osobistego. Obecnie obowiązujący system elektronicznej księgi wieczystej nie jest na razie powiązany z systemem ewidencyjnym PESEL, ale numer tej ewidencji jest ujawniany w dziale II księgi wieczystej. Jak więc w przyszłości zostaną powiązane oba systemy, skoro numery ewidencyjne PESEL ujawnione w księdze wieczystej nie będą odpowiadały właściwym imionom i nazwiskom osób

ujawnionych w ewidencji? Niezależnie od tych perturbacji nie do przyjęcia jest fakt, że dane właściciela ujawniane są w księdze wieczystej z oczywistymi błędami, których nie można poprawić i to tylko z przyczyn technicznych.

Wpis własności na rzecz Skarbu Państwa następuje w polach podrubryki 2.2.2. W polu 2.2.2.2. „nazwa” wpisuje się nazwę organu reprezentującego Skarb Państwa, osoby prawnej, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa, lub państwowej jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, której oddano nieruchomości w trwały zarząd. Następnie w polu 2.2.2.3. „siedziba” wpisuje się siedzibę osoby prawnej, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa, lub państwowej jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, której oddano nieruchomości w trwały zarząd. Dalej wpisywany jest REGON osoby prawnej.

Informacje zawarte w powołanych wyżej polach są wystarczające do ustalenia podmiotu dysponującego lub zarządzającego mieniem Skarbu Państwa. Wprowadzono jeszcze jednak pole 2.2.2.5. „rola instytucji”. Należy w nim wpisać rolę instytucji poprzez wpisanie: organ reprezentujący Skarb Państwa, osoba prawna, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa, lub państwowa jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której oddano nieruchomości w trwały zarząd. W systemie elektronicznej księgi wprowadzony został w tym miejscu tzw. „słownik”, który przewiduje do wyboru trzy możliwości: organ reprezentujący Skarb Państwa, jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, osoba prawna. Dane z tego pola stanowią powtórzenie informacji zawartych w polu 2.2.2.2. Skoro dział II księgi wieczystej przeznaczony jest do ujawnienia właściciela nieruchomości, to wystarczy informacja, że własność nieruchomości przysługuje Skarbowi Państwa i wskazanie organu go reprezentującego, osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. Księgi wieczyste prowadzone są bowiem w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, a informacje dotyczące właściciela są jedynie elementem składowym tego stanu. Tak więc informacja o „roli instytucji” reprezentującej Skarb Państwa jako właściciela nie jest informacją niezbędną do ustalenia stanu prawnego nieruchomości.

Poważną bolączką systemu elektronicznej księgi wieczystej jest sposób wpisywania przyłączenia części nieruchomości do istniejącej księgi

wieczystej w wyniku odłączenia z innej księgi wieczystej. Wpis w księdze, do której przenoszona jest działka gruntu, wymaga ujawnienia numeru i powierzchni działki w dziale I – O oraz podstawy nabycia w dziale II.

W tradycyjnej księdze wieczystej wpis taki następuje przez dodanie do zbioru działek już ujawnionych działki przyłączanej i dodanie jej powierzchni do ogólnej powierzchni nieruchomości. W dziale II zaś dopisywana jest kolejna podstawa prawna nabycia.

W systemie elektronicznej księgi wieczystej przyłączenie nowej działki wymaga uprzedniego wykreślenia działek już ujawnionych i ponownego ich wpisania (tzw. kopiowanie) łącznie z tą nową działką. W dziale II podobnie: najpierw wykreśla się wpisy dotyczące osoby właściciela i dotychczasowe podstawy prawne, by przepisać je ponownie i dodać nową podstawę prawną. Taka technika zapisu powoduje nieczytelność wpisów w księdze wieczystej. Gdy bowiem właściciel nieruchomości sukcesywnie ją powiększa przez nabywanie nowych działek gruntu, które spełniają warunki do ujawnienia ich w jednej księdze wieczystej, to rośnie liczba kart księgi wieczystej i to nawet wtedy, gdy powierzchnia całej nieruchomości wynosi kilka hektarów. W tradycyjnej księdze wieczystej, dla porównania, dział I mieści się na jednej karcie, a dział II nie zajmuje więcej niż 2-3 karty. Liczba kart w księdze elektronicznej dochodzi czasami nawet do kilkuset. Właścicielami nieruchomości, dla których prowadzone są opisane wyżej księgi, są na ogół gminy lub Skarb Państwa. Odczytanie zaś odpisu z takiej księgi nie jest łatwe nawet dla sędziego orzekającego w wydziale, który księgę taką prowadzi. Istnieje przy tym sposobie przyłączania nieruchomości również niebezpieczeństwo błędnego kopiowania niektórych działek bądź podstaw nabycia.

3. Dział III

W dziale III księgi wieczystej ujawniane są prawa, roszczenia i ograniczenia. Technika i sposób wpisów w tym dziale nie różni się od sposobu dokonywania wpisów w tradycyjnej księdze wieczystej. Występuje tylko jedna różnica – w systemie elektronicznej księgi wieczystej zdefiniowania wymaga rodzaj dokonywanego wpisu przez określenie, czy jest to ograniczone prawo rzeczowe, ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością, prawo osobiste, roszczenie, ostrzeżenie, ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością lub inny wpis. W tradycyjnej księdze

wieczystej w dziale III ujawnia się tylko treść wpisu bez jego definiowania. Konieczność określenia rodzaju wpisu pozwala na uniknięcie zamieszczania w tym dziale wpisów i adnotacji, które nie odnoszą się do nieruchomości. Ta zmiana powoduje więc bardziej prawidłowe i precyzyjne opisanie stanu prawnego nieruchomości.

4. Dział IV

W dziale IV księgi wieczystej ujawniane są hipoteki. Struktura tego działu księgi elektronicznej nie różni się zasadniczo od struktury księgi „papierowej”. Podział na rubryki, podrubryki, pola i podpola pozwala w sposób dokładny ujawnić treść hipoteki zgodnie z żądaniem wniosku. Problem techniczny pojawia się jedynie w podrubryce 4.4.1.5. „odsetki” przy wpisywaniu w podpolach A i B: rodzaj i wysokość odsetek. Rubryki te nie zostały przewidziane do ujawnienia w nich zmiennych odsetek określonych w sposób opisowy przez określenie wysokości odsetek dotyczących różnych kwot, terminów i wysokości odsetek, np. „odsetki w wysokości 7% za okres od dnia 1.01.2006 r. do 18.04.2006 r. od kwoty 19.000 zł; 9% za okres od dnia 19.04.2006 r. do dnia 31.12.2006 r. od kwoty 25.000 zł; 15% od dnia 1.01.2007 r. do dnia zapłaty”. Takie określenie odsetek nie należy wcale do rzadkości, a program nie przewiduje możliwości ujawnienia w tym polu więcej niż 9 znaków.

III. Podsumowanie

System elektronicznej księgi wieczystej funkcjonuje już od pięciu lat. Opisane wyżej uwagi wielokrotnie sygnalizowane były przez użytkowników systemu, ale jak dotąd nie nastąpiły oczekiwane zmiany. Jako sędzia orzekający w sprawach wieczystoksięgowych oceniam elektroniczną księgę wieczystą raczej pozytywnie. Wprowadzenie systemu wiąże się z wieloma problemami technicznymi i organizacyjnymi, które dzięki wytężonej pracy pracowników poszczególnych wydziałów wspólnie z pracownikami Centrum Ogólnopolskich Rejestrów Sądowych i Informatyzacji Resortu udaje się w dużej mierze pokonać. Pamiętać jednak należy, że system wieczystoksięgowy nie jest typowym rejestrem. System elektronicznej księgi wieczystej jest tylko narzędziem dla realizacji zadania, jakie na sądy prowadzące księgi wieczyste nakłada ustawa. Narzędzie to należy

udoskonalać również w oparciu o uwagi praktyków. Brak w tej materii głosu wybitnych znawców prawa rzeczowego, który efektywnie system ten mógłby wzmocnić i udoskonalić.

Prowadzenie ksiąg wieczystych w systemie elektronicznym jest tym łatwiejsze, im mniejszy jest wydział. W wydziałach, do których wpływa miesięcznie do 500 wniosków w sprawach o wpis do księgi wieczystej, proces ten przebiega bardzo sprawnie. W większych wydziałach, tj. takich do 1000 wniosków miesięcznie, sprawność postępowania jest mniejsza i wymaga większych zmian organizacyjnych. W wydziałach, gdzie wpływ miesięczny przekracza 1000 wniosków, trudne jest zarządzanie obiegiem dokumentów, tak by nie powstawały zaległości. Zawsze jednak system NKKW wymaga zatrudnienia większej ilości pracowników. Nie jest to łatwe, ponieważ rzadko sądy dostają na ten cel dodatkowe etaty urzędnicze. Na ogół prezesi sądów rejonowych zmuszeni są obsadę tę zapewnić kosztem zmniejszenia obsady urzędniczej w innych wydziałach. Wydziały wieczystoksięgowe od momentu przejścia prowadzenia ksiąg wieczystych przez sądy w 1992 r. są nienależycie obsadzone (jest to jedną z przyczyn zaległości). Samo wprowadzenie systemu elektronicznego sytuacji tej nie uzdrowi, bo przy niewystarczającej obsadzie systemu tego nie ma kto obsługiwać. Niepokojące są też tendencje do ograniczania pracy sędziów w sprawach wieczystoksięgowych tylko do spraw w wyniku rozpoznania skargi na orzeczenie referendarza sądowego. Proces porządkowania zaniedbanych przez lata stosunków własnościowych w Polsce nie został jeszcze zakończony. Przedwczesny jest więc entuzjazm z powodu zmniejszenia się zaległości w wydziałach wieczystoksięgowych. Referendarze sądowi (nawet ci najlepsi) z powodu małego doświadczenia zawodowego nie zawsze podejmują z punktu widzenia prawa słusne decyzje. Pamiętać przy tym należy, że pozycja referendarzy jest wielce niepewna w świetle orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego dotyczącego wprawdzie asesorów sądowych, ale spodziewanego również w stosunku do referendarzy. Ilość, jak wiadomo, nie zawsze przekłada się w jakość. Oby dzisiejsze sukcesy w statystyce spraw zaległych nie spowodowały w przyszłości wzrostu ilości spraw o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i ewentualnej odpowiedzialności odszkodowawczej Skarbu Państwa za błędy urzędników.