

Agnieszka Maziarz

Zasada jawności ksiąg wieczystych w polskim i niemieckim systemie prawnym

W polskim systemie prawnym mówimy o formalnej jawności ksiąg wieczystych (art. 2 u.k.w.h.)¹ i materialnej jawności ksiąg wieczystych (art. 3 u.k.w.h.). Księgi wieczyste są jawne i nie można zasłaniać się niezajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono wzmiankę. Domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym².

Realizacja tej zasady następuje poprzez umożliwienie:

- 1) przeglądania księgi wieczystej,
- 2) wgląd do akt księgi wieczystej,
- 3) wydawanie odpisów z księgi wieczystej,
- 4) wydawanie odpisów dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej.

Zasada jawności ksiąg wieczystych jest także szeroko lansowana w innych systemach prawnych³. Funkcjonowanie tej zasady jest inaczej ukształtowane, jeśli chodzi o system elektronicznej księgi wieczystej oraz system ksiąg prowadzonych tradycyjnie.

¹ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361) – dalej: u.k.w.h.

² Szerzej A. K u n i c k i, *Domniemanie w prawie rzeczowym*, Warszawa 1969, s. 115.

³ W.H. R e c h b e r g e r, *Über die Grundprinzipien des österreichischen Grundbuchs-system*, [w:] *Wiener Konferenz über ein modernes Grundbuch*, red. W.H. Rechberger, Wien 1998; D. E i c k m a n, *Grundbuch-Verfahrensrecht: ein Lehrbuch*, Bielefeld 1994, D. Z o b l, *Grundbuchrecht*, Zürich 1999, s. 147.

W niemieckim systemie prawnym nie ma wyraźnego rozgraniczenia na jawność formalną i materialną ksiąg wieczystych, choć niewątpliwie sama istota prowadzenia ksiąg wieczystych skłania do wniosku, że nabywca nieruchomości nie może zasłaniać się nieznaną wpisów ujawnionych w księgach wieczystych, a także nabywa te nieruchomości zgodnie z treścią wpisów, które ujawniają aktualny stan prawny nieruchomości⁴. W niemieckim systemie prawnym funkcjonowanie zasady jawności ksiąg wieczystych następuje na tych samych płaszczyznach co w prawie polskim. Instrumentem pozyskania informacji o stanie prawnym nieruchomości jest zatem wgląd do księgi wieczystej, uzyskanie odpisu z księgi wieczystej, przeglądanie akt księgi wieczystej, uzyskiwanie odpisów dokumentów z akt księgi wieczystej (§ 12 GBO)⁵. Należy jednak podkreślić, że w polskim systemie realizacja tej zasady przybiera postać swobodniejszego, niczym nieskrępowanego dostępu do danych wynikających nie tylko z księgi wieczystej, natomiast w systemie niemieckim podchodzi się do udostępniania danych pochodzących z treści księgi wieczystej z pewną ostrożnością, czyniąc pewne bariery, które mają zapewnić poczucie bezpieczeństwa w zakresie ochrony danych osobowych, a jednocześnie stanowić gwarancję prawidłowego obrotu nieruchomościami.

1. Wgląd do księgi wieczystej

W systemie niemieckim wgląd do księgi wieczystej jest uzależniony od wykazania interesu prawnego (§ 12 ust. 1 GBO)⁶. Interes prawny oznacza przytoczenie okoliczności, które dają podstawy sądowi (urzędowi wieczystoksięgowemu) do ustalenia, że osoba, która chce zapoznać się z księgą wieczystą, jest związana z nieruchomością poprzez stosunek cywilnoprawny lub ma zamiar względem tej nieruchomości taki stosunek zawiązać. Okoliczności te muszą w sposób niezbity dawać podstawy do ustalenia, że pozyskane informacje nie będą wykorzystane w celu naruszenia dóbr osobistych.

⁴ K. Stöber, *GBO- Verfahren und Grundstücksachenrecht. Einführung und Lehrbuch*, München 1998, s. 56 i nast.

⁵ J. Holzer, A. Kramer, *Grundbuchrecht*, München 2004, s. 29 i nast.

⁶ M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch Grundstück Grenze*, Neuwied, Krefeld 2000, s. 354 i nast.

W systemie polskim wgląd do księgi wieczystej w żaden sposób nie jest ograniczony (art. 36¹ ust. 3 u.k.w.h.), a co więcej, treść księgi wieczystej można wyświetlić w systemie online za pomocą Internetu poprzez wprowadzenie numeru księgi wieczystej⁷. System elektronicznej księgi wieczystej jest zabezpieczony w ten sposób, że nie można nanosić żadnych zmian do treści księgi, a także treść księgi ukazuje się tylko na krótki, a zarazem wystarczający czas do zapoznania się z jej treścią. Przeglądanie księgi wieczystej jest możliwe także w Centralnej Informacji w Warszawie oraz w ekspozyturach CI w poszczególnych Wydziałach Ksiąg Wieczystych.

Równoległe do wdrożenia elektronicznej księgi wieczystej realizowana jest koncepcja stworzenia i udostępnienia informatycznego systemu katastralnego⁸.

2. Przeglądanie akt księgi wieczystej

Przeglądanie akt księgi wieczystej w systemie niemieckim dotyczy dokumentów, które stanowią podstawę wpisów oraz dokumentów dołączonych do wniosku, które podlegają dopiero rozpoznaniu (§ 12 GBO). W obydwu wypadkach wnioskodawca musi wykazać interes prawny taki sam, jak przy przejrzeniu treści księgi wieczystej. W polskim systemie akta księgi wieczystej może przeglądać osoba mająca interes prawny oraz notariusz. Przejrzenie akt odbywa się w siedzibie sądu w obecności pracownika sekretariatu. Akta nie są wprowadzane do elektronicznego systemu księgi wieczystej, stąd też nie podlegają zapisaniu w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych, a zatem ich przejrzenie jest możliwe tylko w siedzibie sądu, który prowadzi księgę wieczystą. Ustawodawca uzależnił udostępnienie akt do wglądu od wykazania interesu prawnego, który stanowi pojęcie wymagające interpretacji przez organ wydający akta księgi wieczystej do wglądu. Należy zatem podkreślić, że regulacja w tym zakresie w obydwu systemach prawnych jest podobna. Ustawodawca w obydwu

⁷ M. Kryszkiewicz, *Księgi wieczyste online w 2010 r.*, Dziennik Gazeta Prawna z 16 września 2009 r.

⁸ P. Armada-Rudnik, *Przyszłość ksiąg wieczystych po elektronizacji*, Nieruchomości 2009, nr 12, s. 10.

systemach prawnych wymaga wykazania interesu prawnego do tego, aby zapoznać się z treścią akt księgi wieczystej. Taka regulacja ma zapewnić ochronę danych osobowych wynikających z treści dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej. W obydwu systemach prawnych posiadanie interesu prawnego do przejrzenia akt księgi wieczystej wynika z pewnych zdarzeń prawnych, które podlegając ocenie sądu, warunkują wgląd do akt księgi wieczystej⁹.

3. Uzyskanie odpisu z księgi wieczystej

W polskim systemie nie ma także żadnych ograniczeń w zakresie pozyskania odpisu z elektronicznej księgi wieczystej. Odpis z elektronicznej księgi wieczystej może uzyskać każdy, kto złoży wniosek na urzędowym formularzu¹⁰. Jeśli chodzi o odpisy z ksiąg prowadzonych w systemie tradycyjnym, to zgodnie z art. 36² ust. 1 u.k.w.h. odpis może uzyskać osoba zainteresowana lub może on być wydany na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego. Osobą zainteresowaną jest każda osoba, na rzecz której wpisane są prawa, ostrzeżenia, prawa osobiste, roszczenia, wzmianki o wniosku i każdy, kto może się domagać uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Odpisy ksiąg wieczystych obejmujące wpisy wykreślone wydaje się na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego, a w przypadkach uzasadnionych – również na żądanie osoby, której wykreślony wpis dotyczył (art. 36² ust. 2 u.k.w.h.). W polskim systemie prawnym istnieją dwa rodzaje odpisów z księgi wieczystej: odpis zwykły i odpis zupełny¹¹ i w zależności od tego, o jaki odpis ubiega się wnioskodawca, inny kraj

⁹ E. Bałan-Gonciarz, H. Ciepła, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotecę. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Oficyna 2007.

¹⁰ P. Siciński, *Formularze w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Monitor Prawniczy 2003, nr 19, s. 903; P. Siciński, *Wniosek o wpis do księgi wieczystej po wprowadzeniu systemu informatycznego – wybrane zagadnienia*, Monitor Prawniczy 2003, nr 20, s. 952.

¹¹ Paragraf 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 sierpnia 2003 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1571 – zm.: Dz.U. z 2005 r. Nr 119, poz. 1011).

podmiotów jest uprawniony do jego uzyskania. Pozyskanie odpisu zupełnego jest bardziej rygorystyczne ze względu na to, że ustawodawca wykluczył tutaj krąg podmiotów zainteresowanych, a możliwość pozyskania odpisu pozostawił jedynie podmiotom wymienionym taksatywnie w przepisie art. 36² ust. 2 u.k.w.h. oraz osobom, których wykreślony wpis dotyczył.

W systemie niemieckim uzyskanie odpisu z księgi wieczystej jest uzależnione od wykazania interesu prawnego, który uprawnia do przejrzenia księgi wieczystej i przejrzenia akt z księgi wieczystej. Jeżeli wnioskodawca posiada interes prawny do przejrzenia księgi wieczystej i przejrzenia akt, może również uzyskać odpis z księgi wieczystej (§ 12 ust. 2 GBO).

4. Uzyskanie odpisów dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej

Uzyskanie odpisów dokumentów jest możliwe, jeżeli jest dozwolony wgląd do akt księgi wieczystej (§ 12 GBO ust. 2). Zatem wykazanie interesu prawnego do przejrzenia akt księgi wieczystej otwiera drogę do uzyskania odpisu z tych dokumentów. W polskim systemie odpisy dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych wydaje się na żądanie osób zainteresowanych lub na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego (art. 36² ust. 3 u.k.w.h.). Rodzimy system prawny uzależnia zatem możliwość uzyskania odpisu z dokumentów od tego, czy dany podmiot posiada interes prawny. Przepis wyraźnie wymienia także pewną grupę podmiotów, które mają tutaj status podmiotów uprzywilejowanych i są zwolnione z obowiązku wykazania interesu prawnego.

W niemieckim systemie prawnym przewidziano jednak możliwość odstąpienia od wykazania interesu prawnego do pozyskania informacji z ksiąg wieczystych za pomocą wyżej wymienionych nośników dla pewnej grupy podmiotów¹². Regulacja ta jest jednak nieco odmienna niż w polskim

¹² Podobna regulacja przewidująca możliwość udostępnienia danych dla podmiotów uprzywilejowanych jest przewidziana w Szwajcarii – B. V. S c h e g g, *Grunbuchanmeldung und Prüfungspflicht des Grunbuchverwalters im Eintragungsverfahren*, Zürich 1997.

systemie prawnym. W drodze rozporządzenia Ministerstwo Sprawiedliwości może wydać zezwolenie i odstąpić od konieczności wykazania interesu prawnego przez podmioty, dla których pozyskanie tego rodzaju informacji jest konieczne i usprawiedliwione ze względu na charakter lub rodzaj wykonywanych czynności (§ 12 ust. 3 pkt 1, 2 GBO). Oczywiście dotyczy to urzędów i instytucji, które ze względu na prowadzone czynności muszą pozyskać informację o stanie prawnym nieruchomości, np. ze względu na prowadzone postępowanie podatkowe (fiskalne), postępowanie sądowe, postępowanie administracyjne czy też ze względu na prowadzoną działalność (sprawowany urząd lub funkcje), np. notariat, adwokatura, inne zawody, których działalność jest związana z obrotem nieruchomościami. Inaczej niż w systemie polskim nie wymienia się w przepisie taksatywnie podmiotów, które są zwolnione z wykazania interesu prawnego, a jedynie na podstawie aktu o randze wykonawczej Ministerstwo Sprawiedliwości udzieli takiego zezwolenia, natomiast w gestii sądu (urzędu wieczystoksięgowego) pozostanie ocena, czy dany podmiot może pozyskać informacje z ksiąg wieczystych bez konieczności wykazania interesu prawnego ze względu na rangę i charakter działalności tego podmiotu. W naszym systemie prawnym w akcie normatywnym o randze ustawy¹³ zostały wymienione podmioty uprzywilejowane, a także posłużono się pojęciem „osoby zainteresowanej” jako podmiotu uprawnionego do pozyskania informacji z ksiąg wieczystych, przy czym krąg tych podmiotów jest inny do uzyskania odpisu zwykłego (art. 36² ust. 1 u.k.w.h.), odpisu zupełnego (art. 36² ust. 2 u.k.w.h.), odpisu dokumentów z akt księgi wieczystej (art. 36² ust. 3 u.k.w.h.), wglądu do akt księgi wieczystej (art. 36¹ ust. 4 u.k.w.h.). Ustawodawca pozostawił natomiast pełną swobodę co do przeglądania księgi wieczystej (art. 36¹ ust. 3 u.k.w.h.) i uzyskania odpisu z elektronicznej księgi wieczystej.

W kontekście prawnoporównawczym chciałabym przedstawić jeszcze jeden problem, który w ostatnim czasie pojawia się w praktyce wieczystoksięgowej w sposób kontrowersyjny. Wydziały ksiąg wieczystych prowadzą tzw. rejestry właścicieli nieruchomości, które stanowią wykazy poszczególnych podmiotów (osób fizycznych, osób prawnych)

¹³ Art. 36¹ u.k.w.h., art. 36² u.k.w.h.

będących właścicielami lub wieczystymi użytkownikami nieruchomości. Wykazy te prowadzi się alfabetycznie według nazwiska lub nazwy właściciela (użytkownika wieczystego). Prowadzenie tych wykazów nie znajduje umocowania w żadnej podstawie prawnej, albowiem nie powołano żadnego aktu o randze ustawowej bądź wykonawczej na tę okoliczność.

Biorąc pod uwagę rozwój historyczny ksiąg wieczystych rejestr właścicieli przyjmował różne formy:

1) w okresie prowadzenia ksiąg wieczystych przez państwowe biura notarialne – rejestr właścicieli był prowadzony ręcznie,

2) w okresie przejęcia ksiąg wieczystych przez sądy rejonowe i prowadzenia ksiąg wieczystych metodą tradycyjną – rejestr był prowadzony ręcznie,

3) w okresie prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie tradycyjnym, ale przy pomocy systemu komputerowego (FENIKS) – rejestr był prowadzony w systemie FENIKS,

4) w systemie elektronicznej księgi wieczystej – rejestr jest prowadzony w SWKW.

Rejestr w elektronicznej księdze wieczystej jest uzupełniany w miarę migrowania kolejnych ksiąg wieczystych do systemu SWKW. Należy zatem podkreślić, że każdy z tych rejestrów z osobna nie jest kompletny i dopiero sprawdzenie we wszystkich tych rejestrach może stanowić podstawę informacji o prowadzeniu księgi wieczystej dla danego właściciela. Zmigrowanie wszystkich ksiąg wieczystych do systemu SWKW (zamknięcie migracji) stworzy dopiero możliwość prowadzenia pełnego i jednego rejestru właścicieli. Obecnie prowadzone rejestry wymienione w pkt 1, 2, 3 znajdują się w dyspozycji poszczególnych wydziałów ksiąg wieczystych, natomiast rejestr z pkt 4 jest dostępny w ekspozyturach CI przy wydziałach ksiąg wieczystych, a także w Centralnej Informacji w Warszawie. Należy podkreślić, że były to rejestry prowadzone dla potrzeb wewnątrzwydziałowych w celu odszukania danej księgi prowadzonej dla konkretnego właściciela. Jednak zainteresowanie danymi, a także konieczność „poszukiwania majątku” przez niektóre podmioty stanowi o dużym zainteresowaniu pozyskiwaniem danych z tych rejestrów.

W praktyce wieczystoksięgowej przed wprowadzeniem SWKW udzielano informacji, czy jest prowadzona księga wieczysta na dane

nazwisko właściciela, ale tylko podmiotom, które wykazały interes prawny. Informacje te były udzielane z wielką ostrożnością, stwierdzając, że według dostępnych danych jest (nie jest) prowadzona księga wieczysta na dany podmiot przy wnikliwym zbadaniu, czy wnioskodawca ma interes prawny do pozyskania takich danych. Wnioski takie najczęściej kierowały podmioty ściągające należności podatkowe, komornicy itp., ale w niektórych wypadkach zdarzały się także wnioski pochodzące od innych osób fizycznych czy osób prawnych. Informacje te były udzielane w formie zaświadczenia pochodzącego od wydziału ksiąg wieczystych. Należy jeszcze podkreślić, że nie ma podstawy prawnej do tego rodzaju czynności, albowiem informację o stanie prawnym nieruchomości można uzyskać tylko w postaciach wskazanych w art. 36¹ i art. 36² u.k.w.h. poprzez przejrzanie księgi wieczystej, uzyskanie odpisu, wgląd do akt księgi wieczystej, uzyskanie odpisu z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej.

Powołanie na mocy art. 36⁴ u.k.w.h. Centralnej Informacji nie wprowadziło innych sposobów pozyskiwania informacji z ksiąg wieczystych, co potwierdza treść rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 sierpnia 2003 r. w sprawie Centralnej Informacji¹⁴, w którym to akcie wykonawczym mówi się o odpisie zwykłym, odpisie zupełnym, zaświadczeniu o zamknięciu księgi wieczystej. Intencją ustawodawcy jest pozostawienie dotychczasowego katalogu sposobów pozyskiwania informacji o nieruchomościach, skoro bowiem została powołana nowa komórka, której zadaniem jest udzielanie takich informacji i przy tej okazji nie uregulowano trybu składania wniosków o sprawdzenie, czy jest prowadzona księga wieczysta na nazwisko właściciela, to oznacza to, że ustawodawca takiej możliwości w ogóle nie przewiduje. Problem w tym, że w praktyce istnieje coraz większe zainteresowanie pozyskiwaniem informacji za pomocą tego rodzaju rejestrów prowadzonych przez wydziały ksiąg wieczystych. Nie jest to praktyka zupełnie nieznaną obcym systemom prawnym. W tym zakresie posłużę się przykładem właśnie z systemu prawa niemieckiego. Umocowanie do prowadzenia rejestrów (spisów) przez urzędy wieczystoksięgowe znajduje się w § 12a GBO, a zatem w akcie o randze

¹⁴ Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1571 – zm.: Dz.U. z 2005 r. Nr 119, poz. 1011.

ustawowym, który to przepis stanowi, że urzędom wieczystoksięgowym wolno prowadzić wykazy właścicieli, a także za zezwoleniem Ministerstwa Sprawiedliwości wolno prowadzić inne niezbędne do prowadzenia ksiąg wieczystych rejestry. Wykazy te mogą być prowadzone w formie pisemnej lub w formie elektronicznej. Z tego rodzaju rejestrów udziela się informacji, o ile służy to do odnalezienia księgi wieczystej, udostępnienia księgi wieczystej do wglądu, realizacji wniosku o wpis w księdze wieczystej. Ustawodawca zawęży zatem możliwość uzyskania informacji tylko do wymienionych wyżej przypadków. Jednocześnie przy spełnieniu tego rodzaju warunków wymienia podmioty, które są uprawnione do uzyskania informacji z rejestru, tj. sądy, urzędy administracji, notariusze. Ustawodawca zastrzega jednak, że urzędy wieczystoksięgowe nie ponoszą odpowiedzialności z tytułu podania nieprawidłowej informacji, a także nie istnieje obowiązek uaktualniania tych rejestrów¹⁵. Tego rodzaju regulacja jest niezwykle potrzebna i może stanowić rozwiązanie naszych problemów w zakresie podejmowania decyzji co do pozyskiwania danych z tego rodzaju rejestrów.

Należy bowiem podnieść, że podmioty, które domagają się tego rodzaju informacji, to najczęściej podmioty, które posiadają żywotny interes do ustalenia „majątku” dłużnika, w szczególności są to urzędy skarbowe, oddziały ZUS, jednostki samorządu terytorialnego i inne. Oczywiście zdarzają się także inne podmioty i tu należałoby zastanowić się, czy dać legitymację do złożenia takiego wniosku osobom fizycznym, osobom prawnym, których działalność jest związana z obrotem nieruchomościami lub z windykacją roszczeń, a jeśli tak, to dookreślić, jakie podmioty miałyby takie uprawnienie. Biorąc pod uwagę, że prowadzone rejestry właścicieli są niepełne, a także to, że rejestr w SWKW nie zawsze w sposób jednoznaczny określa tożsamość właściciela nieruchomości poprzez to, że w zmigrowanych księgach wieczystych brakuje pełnego oznaczenia właściciela (niejednokrotnie brak numeru PESEL, REGON, drugiego imienia, jest tylko jedno imię rodziców), może to stwarzać problem dla prawidłowej identyfikacji osoby wskazanej we wniosku. Stąd też istnieje ko-

¹⁵ A. Brunner, *Die Anwendung neuer Informations und Kommunikationstechniken im Zivilprozess und anderen Verfahren*, Basel, Genf, München 2000.

nieczność zastrzeżenia, że CI, ekspozytury CI (Skarb Państwa) nie ponoszą odpowiedzialności z tytułu podania nieprawidłowej informacji. W tym zakresie należy sformułować postulat *de lege ferenda* dokonania stosownej nowelizacji i dodania do art. 36¹ u.k.w.h. ustępu 4: „Na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej, jednostki samorządu terytorialnego, urzędów skarbowych, jednostek ZUS oraz osób zainteresowanych udziela się informacji rejestrów właścicieli w celu odnalezienia księgi wieczystej (ustalenia księgi wieczystej dla nieruchomości lub konkretnego właściciela). Skarb Państwa (ekspozytury wydziałów ksiąg wieczystych oraz Centralna Informacja) nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikłe z udzielenia informacji z tych rejestrów”.*

Dr Agnieszka Maziarz – przewodnicząca VI Wydziału Ksiąg Wieczystych, sędzia Sądu Rejonowego w Sosnowcu.

* Za pomoc w tłumaczeniu tekstów niemieckich autorka dziękuje Panu SSO Markowi Szymanowskiemu, Panu SSO Leszkowi Mazurowi.