

Leczmy księgi wieczyste...

GRAŻYNA KOŁODZIEJSKA

Znane już starożytnym w postaci archiwów, w których przechowywano akty nadania ziemi, w Europie rozwinęły się w średniowieczu w formie ksiąg ziemskich, osiągając burzliwy rozkwit w epoce kapitalizmu. Od tego czasu w coraz doskonalszej formie, księgi wieczyste stwarzają gwarancje dla bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. Zakurzone, a wręcz nie chciane w powojennej historii Polski, obecny renesans zawdzięczają przeobrażeniom ustrojowym po 1989 r.

Obowiązująca ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece należała do najlepszych systemowych rozwiązań europejskich w dziedzinie rejestracji stanu prawnego nieruchomości. Ustawa zawiera przepisy materialne, proceduralne i ustrojowe w zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych. Przepisy proceduralne poprawne pod względem legislacyjnym nie tworzą obecnie sprawnego modelu postępowania wieczystoksięgowego. Postępujący rozwój życia gospodarczego, społecznego i prawnego spowodowany zmianą ustroju państwa, rozpoczęty proces przystąpienia Polski do Unii Europejskiej powodują konieczność stworzenia procedury, która doprowadzi do usprawnienia obrotu nieruchomościami przy zachowaniu wszelkich zasad jego bezpieczeństwa.

Postulaty stworzenia modelu postępowania sądowego, który łączyłby jego sprawiedliwy przebieg ze sprawnością, sformułowane zostały przez Radę Europy w ramach programu „Demodroit” zainicjowanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości. Regulacje w zakresie postępowania wieczystoksięgowego winny zmierzać do stworzenia sprawnego modelu pozwalającego wdrożyć system informatyczny, dzięki zastosowaniu którego wpis do księgi wieczystej dokonywany będzie niezwłocznie po złożeniu wniosku.

Konieczność dokonania zmian w celu usprawnienia, uproszczenia procedury i uporządkowania systemu ksiąg wieczystych jest dziś oczywista. Istotną inicjatywą podjętą ostatnio w tym kierunku stały się skierowane do Sejmu projekty rządowe: *ustawy o zmianie ustaw – Prawo o ustroju sądów powszechnych, kodeks postępowania cywilnego, ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawy o prokuraturze i projekt ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie*. Potrzeby praktyki nakazują projekty te traktować całościowo, gdyż w zakresie postępowania wieczystoksięgowego istnieje potrzeba przeprowadzenia kompleksowej i spójnej reformy legislacyjnej. Ma ona doprowadzić do uproszczenia i usprawnienia postępowania, odciążenia sędziów w zakresie rozpoznawania spraw nieproblemowych przy zapewnieniu maksymalizacji bezpieczeństwa w obrocie nieruchomościami.

Pierwszy z projektów wprowadza zmiany ustrojowe przez dopuszczenie w sądach rejonowych referendarzy do wykonywania

czynności, które nie zostały zastrzeżone wyłącznie dla sądu. Zgodnie z treścią projektu referendarz może, ale nie musi, wykonywać czynności sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Jest to zatem instytucja fakultatywna uzależniona od lokalnych potrzeb sądów. Zaletą proponowanego rozwiązania jest także pozostawienie swobody organizacyjnej dla sądów w zakresie określania zadań, jakie zostaną powierzone referendarzom. Zrozumiałe jest, że idea wprowadzenia tej nowej instytucji budzi dużo emocji. Przykro, gdy są one przesadzone i nie poparte żadną rzetelną analizą. Brak polskich doświadczeń w funkcjonowaniu tej instytucji już z tych tylko względów powinien powstrzymać przed głoszeniem opinii całkowicie dyskredytujących proponowane rozwiązania. Instytucja Rechtspflegera, na której wzorowany jest referendarz, funkcjonuje w systemach niemieckim i austriackim. Na podstawie wieloletnich pozytywnych doświadczeń jest wskazywana jako sposób na wydatną poprawę sprawności postępowania. Polski projekt spotkał się z dużym zainteresowaniem i aprobatą ze strony znawców problematyki wieczystoksięgowej Austrii i Niemiec. Proponowany model referendarzy zyskał przychylną ocenę Krajowej Rady Sądownictwa oraz wybitnych specjalistów z grona sędziów Sądu Najwyższego jako propozycja zasługująca na akceptację [por. Stanisław Rudnicki *Nowy urząd referendarza sądowego – głos w dyskusji*, „Monitor Prawniczy” nr 11/1996, str. 396–399].

Zrozumiała jest pewna ostrożność w podejściu do novum w polskiej praktyce sądowej, ale niczym nie jest uzasadniona wrogość czy też całkowity sceptycyzm. Zastrzeżenia budzi jedynie pozbawienie możliwości uzyskania uprawnień referendarza przez doświadczonych urzędników sądowych, którzy niejednokrotnie legitymują się specjalistyczną wiedzą z zakresu problematyki ksiąg wieczystych. Moim zdaniem w celu wykorzystania ich fachowości przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb praktyki słusznym byłoby stworzenie dla tych osób szansy odbycia aplikacji referendarskiej. Wypada dodatkowo przypomnieć, iż w powojennej praktyce były próby wprowadzenia pewnych rozwiązań w celu odciążenia sądów w ich pracy wieczystoksięgowej w postaci stworzenia możliwości powoływania przez ministra sprawiedliwości komisarzy do zakładania ksiąg wieczystych. Komisarzy powoływał minister sprawiedliwości na wniosek prezesa sądu woje-

wódkiego spośród osób mających wykształcenie prawnicze, albo które pracowały w oddziale ksiąg wieczystych w charakterze sekretarza co najmniej w ciągu dwóch lat, lub które pełniły obowiązki notariusza, asesora lub zastępcy notariusza, radcy lub referendarza notarialnego. Instytucja ta wprowadzona art. XXIV dekretu z dnia 11 października 1946 r. *Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych* nie rozwinęła się w praktyce, z uwagi na odstąpienie w kodyfikacji z roku 1964 od realizowania zasady powszechności ksiąg wieczystych i przekazanie ksiąg wieczystych do właściwości państwowych biur notarialnych.

Zmiany w drugim projekcie stanowią powtórzenie tego, co wytworzyła praktyka, zmierzając do jej ujednoczenia oraz zastąpienia przepisów spowalniających procedury rozwiązaniami usprawniającymi postępowanie wieczystoksięgowe przy zachowaniu jego zasad. Podstawę dla prezentowanego projektu stanowił materiał *Wstępne propozycje zmian legislacyjnych w systemie ksiąg wieczystych* opracowany w Ministerstwie Sprawiedliwości jesienią 1995 r. i rozesłany do sądów wojewódzkich. Dokument powstał w efekcie prac prowadzonych w ramach I etapu programu CORS. Realizacja tego programu jest kontynuowana w Ministerstwie Sprawiedliwości i zakłada stworzenie Centralnego Ogólnopolskiego Rejestru Sądowego składającego się z trzech skomputeryzowanych rejestrów: rejestru zastawów, podmiotów gospodarczych i ksiąg wieczystych. Każdy rejestr będzie posiadał centralną bazę danych jako miejsce gromadzenia informacji z obszaru całego kraju w celu ich udostępniania. Baza centralna ma funkcjonować w oparciu o lokalne bazy danych znajdujące się w sądach. Dla realizacji tego zadania konieczne jest stworzenie regulacji dla likwidacji zaległości w wydziałach ksiąg wieczystych oraz uproszczenie postępowania w celu płynnego przejścia z tradycyjnej księgi wieczystej do elektronicznej.

W efekcie nadesłanych przez sądy uwag powstała pierwsza wersja obecnego projektu i poddana została pod dyskusję grona fachowców: sędziów, przedstawicieli nauki i praktyki bankowej w trakcie spotkania zorganizowanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości w grudniu 1995 roku w Kazimierzu nad Wisłą. Sędziowie reprezentowali duże ośrodki sądowe, takie jak Kraków, Poznań, Katowice, Wrocław, Łódź, Lublin, Rzeszów oraz Częstochowę. Problem zaległości jest bowiem szczególnie charakterystyczny dla dużych ośrodków. Występowanie ich w małych sądach rejonowych należy wiązać z niedowładem organizacyjnym i winno sygnalizować konieczność wzmocnienia nadzoru. Podczas seminarium ustalono, iż przyczynami spowalniającymi procedury związane z prowadzeniem ksiąg wieczystych są: działanie sądu ex officio, prowadzenie postępowań przynagających, wielorodzajowość orzeczeń, liberalizm w zakresie wymogów formalnych wniosków o wpis, zawite zasady naliczania opłat sądowych, przesadnie rozbudowana biurowość. Efektem spotkania był projekt ustawy konsultowany z początkiem 1996 roku w środowisku sędziów. Projekt spotkał się z przychylnym stanowiskiem ze strony Sądu Najwyższego. Projekt zawiera nieliczne zmiany dotyczące przepisów prawa materialnego mające na celu realizację zasady równorzędności podmiotów i dowolnego umownego kształtowania stosunków prawnych. Wprowadzona została możliwość wyrażania hipotek w pieniądzu obcym i ustanowienie hipoteki umownej łącznej, która znana już była prawu rzeczowemu z 1946 roku. Niestety z żalem

stwierdzam, że w ramach uzgodnień międzyresortowych usunięto z projektu przepis, który zrywał z instytucją hipoteki ustawowej.

W części proceduralnej projekt nie jest legislacyjnie efektywny i wymaga praktycznej znajomości postępowania. Nowością jest przepis wprowadzający możliwość zakładania i prowadzenia księgi wieczystej w systemie informatycznym. Projekt wprowadza dla przyszłego systemu informatycznego pojęcie kodu dla oznaczania nieruchomości, co ułatwi współpracę z geodezyjnymi systemami ewidencyjnymi i ułatwi porządkowanie ksiąg wieczystych. Zakładając likwidację postępowania przynagającego projekt zmierza do obciążenia negatywnymi skutkami zaniedbań dotyczących wpisów w księgach wieczystych osób będących do tego zobowiązanych zgodnie z ich interesem faktycznym i prawnym. Mimo funkcjonowania nieprzerwanie od 1946 roku przepisów nakładających na sądy, później notariuszy, a obecnie znów na sądy obowiązku prowadzenia żmudnych postępowań przynagających, nie został uporządkowany stan prawny nieruchomości. Utrwaliło się natomiast nader złe przekonanie, iż to nie sam zainteresowany ma się troszczyć o swoje prawa. Badania przeprowadzone przez Ministerstwo Sprawiedliwości w sądach w styczniu 1996 roku wykazały, iż jest to w zasadzie instytucja „martwa”. Z praktyki wiem, że przepisy te były również „martwe” w okresie prowadzenia ksiąg wieczystych przez państwowe biura notarialne. Dowodem na to są pochodzące z tego okresu treści wpisów w księgach wieczystych, a także całkowity

GPS



- ręczne odbiorniki GPS do nawigacji lądowej
- rejestratory GPS do inwentaryzacji i aktualizacji mapy cyfrowej
- kompletne rozwiązania dla geodezji
- integracja GPS z technologią laserową
- leasing



HORYZONT - KPG®
 KOMPLETNE SYSTEMY POMIAROWE

30-086 KRAKÓW, UL. HALCZYNA 16
 tel. (012) 36-79-14, fax (012) 37-39-31
www.horyzont-kpg.com.pl

brak lub nieliczne zapisy w księgach biurowych – dziennikach postępowań przynagających. Rzetelne prowadzenie zapisów w tych księgach wynikające z realizacji aktualnie obowiązującego art. 35 i 36 ustawy o księgach wieczystych i hipotece powoduje dokonywanie kilku tysięcy, a co najmniej kilkuset zapisów rocznie. W praktyce wiele wątpliwości interpretacyjnych nasuwa dokonywanie wpisów z urzędu, szczególnie co do sytuacji, jakie wymuszają to postępowanie.

Projektowana zmiana powoduje obciążenie negatywnymi skutkami zaniedbań wyłącznie osoby uprawnione. Wprowadzona wprost odpowiedzialność za szkodę winna stać się silnym środkiem mobilizującym zainteresowanych do troski o ich prawa. Stwarza też szansę realizacji zasady powszechności ksiąg wieczystych. Projekt ustawy wprowadzając zabezpieczenie przed negatywnymi skutkami zaniedbań właściciela nieruchomości w zakresie braku ujawnienia prawa własności przez nałożenie na niego obowiązku niezwłocznego złożenia wniosku o wpis dotyczący wszystkich właścicieli nieruchomości. Dotyczy zarówno sytuacji, gdy istnieje księga wieczysta oraz gdy nieruchomość nie posiada księgi wieczystej. Regulacja ta koresponduje ze zmianą wynikającą z ujednoczenia postępowania wieczystoksięgowego poprzez likwidację odrębnych postępowań o założenie księgi wieczystej. Projekt zrywa bowiem definitywnie z dwuczłonowym postępowaniem w przypadku zakładania ksiąg wieczystych wprowadzając zasadę założenia księgi wieczystej z chwilą dokonania

wpisu. Jest to przepis przygotowujący system do komputeryzacji. W codziennej praktyce sądu spowoduje ograniczenie czynności orzeczniczych i biurowych w postaci wydawania podwójnych orzeczeń, przesyłania obszernej korespondencji, której treść była niejednokrotnie niezrozumiała dla wnioskodawców. W celu zapewnienia bezpieczeństwa obrotu utrzymany został obowiązek zawiadamiania sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej przez inne sądy, organy administracji państwowej i samorządu terytorialnego o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta. Zawiadomienie będące podstawą wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może spowodować wymierzenie opieszalemu właścicielowi grzywny nawet do 10 000 zł. Zmiana ta eliminuje dotychczasową bezskuteczną praktykę kilkakrotnego wzywania i przymuszania kolejnymi niskimi grzywnami właściciela do ujawniania swego prawa.

W celu ujednoczenia praktyki sądowej i ułatwienia interpretacji przepisów projekt przenosi z ustawy o księgach wieczystych i hipotece normy z zakresu postępowania do kodeksu postępowania cywilnego. Doświadczenie prawie już pięciu lat funkcjonowania wydziałów ksiąg wieczystych pozwala na postawienie tezy o występowaniu istotnych różnic w zakresie interpretacji norm proceduralnych przez sądy. Dla przyspieszenia procedury rejestracyjnej zwiększono obowiązki notariuszy przy składaniu wniosków o wpis. Zgodnie z sugestią przedstawicieli Krajowej Rady Notarialnej projekt ustanawia notariusza pełnomocnikiem stron do złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej, jak i składania środków odwoławczych. Wypowiedzenie pełnomocnictwa możliwe jest dopiero po złożeniu przez notariusza wniosku o wpis. Koncepcja ta jest nawiązaniem do przepisów, jakie obowiązywały w prawie o księgach wieczystych wprowadzonym dekretem z 1946 roku. Powiązanie tej regulacji ze zmianami w zakresie wprowadzenia opłat stałych uiszczanych w chwili złożenia wniosku i obowiązku pobierania ich przez notariuszy, jak i rygorystyki wynikającego ze stosowania formularzy prowadzi do konkluzji, iż wnioski z aktami notarialnymi będą mogły być rozpoznawane bezpośrednio po zarejestrowaniu w księgach biurowych, bez potrzeby wyczekiwania na opłaty czy też uzupełnienia. Wprowadzony został krótszy termin dla złożenia wniosku o wpis wraz z przesłaniem wypisu aktu notarialnego. Projekt ustanawia odpowiedzialność cywilną notariusza za niezłożenie wniosku. Skrócenie terminu przesłania dokumentów do sądu umożliwi zachowanie rytmiczności w pracy sekretariatów sądowych.

Proponowane są także zmiany w zakresie ograniczenia kręgu uczestników postępowania poprzez ich zindywidualizowanie, co istotnie wpłynie na sprawność postępowania. Obowiązek składania wniosków na formularzu umożliwi prawidłowe jego sporządzenie w chwili wniesienia. Usuwa to potrzebę stosowania długotrwałych procedur związanych z uzupełnieniem braków i eliminuje stosowanie art. 128 i 130 kpc. Rozszerzona w czasie zostaje możliwość zrzekania się zawiadomień o dokonanych wpisach. Projekt precyzuje obowiązki osób ujawnionych w księgach wieczystych w zakresie wskazywania adresów, szczególnie w przypadku zamieszkiwania za granicą. Dla wzmocnienia bezpieczeństwa obrotu projekt przywiązuje znaczenie do godziny złożenia wniosku o wpis. Przyjęte rozwiązanie w postaci wprowadzenia opłat stałych od wniosków pozwoli na wyeliminowanie postępowania związanego z badaniem wartości przedmiotu sprawy, wyliczaniem wysokości opłat, wie-



...dla praktyków



problemy
z
komunikacją ?



- ✓ **małeńki**
- ✓ **duży zasięg**
- ✓ **możliwość pracy bez pomocy rąk**
- ✓ **tylko 492,- zł.**

Radiotelefon dla Ciebie.

gall 40-741 Katowice, ul. Śląska 17a/1 tel.: (032) 106-89-23

lokrotnym wzywaniem do ich uiszczenia i w rezultacie egzekwowaniem, niejednokrotnie w trybie egzekucji komorniczej. Obecnie średni czas tych czynności dla osiągnięcia ich skuteczności wynosi około 6 tygodni. Proponowane przepisy skrócą ten termin do trzech dni i spowodują istotne oszczędności etatowe. Poziom opłat stałych musi jednak zostać ustalony w taki sposób, ażeby nie zniechęcał do składania wniosków w sytuacji gdy w interesie Państwa leży organizacja jawnego, aktualnego i sprawnego rejestru ksiąg wieczystych. Jest to niezmiernie ważne w sytuacji wyłączenia stosowania zwolnień od opłat sądowych w stosunku do osób rejestrujących nabycie praw majątkowych. Zwolnienia takie nie będą miały ekonomicznego uzasadnienia wobec ustalenia niskich, stałych opłat rejestracyjnych. Pobór tych opłat przez notariusza umożliwi stronom aktu uwzględnienie ich podziału w sposób bezpośredni zgodnie z ich wolą. Opłatę stałą wnioskodawca będzie miał obowiązek uiścić w momencie składania wniosku, a brak opłaty spowoduje jego zwrot z konkretnym pouczeniem. Projekt przekazuje sprawy z zakresu art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotecze do właściwości sądów rejonowych. Winno to wpłynąć na usprawnienie w orzekaniu przez zapewnienie sądom bezpośredniości wglądu do księgi i zwiększenie skuteczności w zakresie zabezpieczania praw.

Pprzedstawiony projekt zmierza do uproszczenia czynności wieczystoksięgowych nie zmieniając ustrojowości tego prawa. Całokształt bowiem obowiązujących w tym zakresie przepisów przesiąknięty jest niesłychanie rygorystyczną i kosztowną, nie zawsze uzasadnioną formalistyką, która utrudnia, a nawet uniemożliwia normalny tok prac, państwo zaś obciąża ogromnymi kosztami. Proces „uzdrowienia” ksiąg wieczystych to perspektywa wielu lat żmudnej, wyczerpanej i odpowiedzialnej pracy. Jest to przedsięwzięcie długofalowe i twierdzenie, że uzdrowi natychmiast księgi wieczyste jakakolwiek zmiana ustrojowa, jest po prostu bałamutne i nie uwzględnia skali problemu. Tworzenie mirażu o cudownym leku, jakim dla ksiąg wieczystych ma być reforma ustrojowa, która prawie z dnia na dzień rozwiąże problemy ksiąg wieczystych jest nieporozumieniem. Jeżeli rzeczywiście celem jest stworzenie sprawnego, bezpiecznego, rzetelnego i nowoczesnego systemu ksiąg wieczystych, to osiągnięcie celu nie jest możliwe za pomocą magicznych zmian ustrojowych.

Przekonywanie opinii publicznej o istnieniu cudownych mechanizmów prywatyzacyjnych czy też paraprywatyzacyjnych jest po prostu dążeniem do stworzenia nowej elity finansowej w zawodzie prawniczym. Nie ma wątpliwości, iż aktualnie podstawowym mankamentem ksiąg wieczystych są zaległości, jakie powstały w niektórych ośrodkach sądowych. Budzi jednak zdziwienie, że są okręgi, w których wydziały wieczystoksięgowe pracują w zasadzie bez zastrzeżeń, a jednocześnie są wydziały o niewspółmiernie, a czasami rażąco niższym poziomie. Co powoduje to zróżnicowanie? Czy rzeczywiście są to tylko czynniki kadrowe i lokalowe? Niepokoi, że nie słychać w prasie głosów sędziów, którzy wyczerpane pracą doprowadzili do sprawnego funkcjonowania wydziałów wieczystoksięgowych. To właśnie są profesjonaliści mający szczególne upoważnienie do dyskusji nad przyszłością ksiąg wieczystych; sędziowie dla których orzekanie w księgach wieczystych nie kojarzy się jedynie z ich prywatyzacją i w konsekwencji z możliwością osiągania wyższych zarobków.

Znam wielu sędziów, którzy rzetelną pracą, fachowością, osobistymi staraniami i personelu administracyjnego doprowadzili do znacznego zmniejszenia lub wyeliminowania zaległości, czym zasługują na szacunek. I dla nich, i dla mnie konieczność dofi-

nansowania wydziałów wieczystoksięgowych, zwiększenie liczby etatów sędziowskich i administracyjnych nie podlega dyskusji. Nie sposób jednak nie zauważyć, że w podobnej kondycji finansowej znajduje się całe sądownictwo. Nie może to się jednak stać przyczyną jego prywatyzowania.

Na podstawie doświadczeń zdobytych w okresie wykonywania funkcji przewodniczącego wydziału ksiąg wieczystych stwierdzam z całą stanowczością, że wprowadzenie prawidłowych rozwiązań organizacyjnych, uwzględniających potrzeby wynikające z obiegu informacji i dokumentacji w danym wydziale i bardzo precyzyjne określenie zadań poszczególnym pracownikom oraz zsynchronizowanie ich z czynnościami wykonywanymi przez sędziów z jednoczesnym dostosowaniem obiegu dokumentacji do warunków techniczno-lokalowych daje nadspodziewanie wymierne efekty dla usprawnienia i przyspieszenia wykonywanych czynności. Wyrażany w piśmiennictwie pogląd, że prowadzenie ksiąg wieczystych nie jest działalnością jurysdykcyjną sądów, nie przekonuje. Dokonywanie bowiem wpisów w księgach bądź odmowa ich dokonania, to działalność orzecznicza sądów. Trudno zaś wyobrazić sobie w praktyce oddzielenie technicznego prowadzenia ksiąg wieczystych od orzekania w postępowaniu wieczystoksięgowym. W jawnej sprzeczności z tymi poglądami pozostają postulaty wprowadzenia wpisu konstytutywnego (system niemiecki) czy obowiązku ujawnienia prawa przed dokonaniem obrotu (system austriacki) jako zasady w księgach wieczystych. Rozwiązania te przyczyniłyby się do uporządkowania sytuacji prawnej nieruchomości. Wprowadzenie konstytutywnego wpisu wymaga jednak stosownych daleko idących zmian nie tylko w kodeksie cywilnym. Zmiany takie mogą nastąpić dopiero po usprawnieniu funkcjonowania całego systemu ksiąg wieczystych. Wprowadzone w chwili obecnej groziłyby całkowitym sparalizowaniem obrotu nieruchomości. Należy podkreślić, że postulat wprowadzenia wpisu konstytutywnego dla nabycia nieruchomości *inter vivos* nie sposób pogodzić z koncepcjami mającymi na celu oderwanie ksiąg od sądów czy też uzależnienie działalności jurysdykcyjnej sędziów premiowaniem za liczbę rozpoznanych wniosków. Wskazywanie pozytywnych doświadczeń z prywatyzacji notariatu jako uzasadnienia dla „prywatyzacji” ksiąg wieczystych jest chyba niezrozumieniem funkcji pełnionej przez notariusza i publiczno-państwowego charakteru ksiąg wieczystych.

Argument, że prywatyzacja notariatu doprowadziła do podniesienia jakości usług w kontekście lansowania koncepcji prywatyzacji ksiąg wieczystych, jest chybiony. Jakość usług notarialnych została podniesiona m.in. w wyniku zaistnienia konkurencji w tym zawodzie. Czy jednak można mówić o jakiegokolwiek konkurencyjności pomiędzy kancelariami pisarzy hipotecznych czy sądami ksiąg wieczystych, wobec przypisania im właściwości terytorialnej? Nietrudno także wyobrazić sobie scenariusz, w którym pisarz hipoteczny zajęty ściąganiem należności przeznaczonych na utrzymanie siebie i kancelarii, czy podobnie sędzia hipoteczny zajęty załatwianiem numerków celem uzyskania premii – obaj zatem pochłonięci pogonią za pieniądzem – zapomną o nadrzędnym celu, dla którego prowadzone są księgi wieczyste. Byłoby to potwierdzeniem niesławnego dziedzictwa przedwojennych pisarzy hipotecznych, którzy skrupulatnie pobierali opłaty, ale za to znacznie wolniej dokonywali wpisów. Dowody tego typu działań istnieją w dawnych księgach wieczystych po dziś dzień, np. poprzez ujawnienie prawa jedynie przez zastrzeżenia. Rodzi to dla właścicieli istotne komplikacje prawne do dziś. Powiązanie w sądownictwie wydajności w orze-

kaniu z wysokością zarobków jest przekreśleniem zasady niezawisłości. Nie wytrzymuje krytyki także pogląd o możliwości zabezpieczenia wiary publicznej ksiąg wieczystych mimo odebrania ich sądom. Nie zabezpiecza bowiem wiary publicznej ksiąg wieczystych odpowiedzialność cywilna właściciela kancelarii czy sędziego hipotecznego. Jest to bowiem tylko odpowiedzialność materialna, która nie jest wyłącznym elementem rękojmi. Można wyobrazić sobie sytuację, w której opłacalne będzie poniesienie odpowiedzialności cywilnej za niedopełnienie obowiązków bądź przekroczenie uprawnień, zwłaszcza w sytuacji istnienia obowiązkowego ubezpieczenia. Należy także zadać pytanie, z czego utrzymywać się będzie kancelaria lub sąd ksiąg wieczystych, gdy wpływy będą niższe od wydatków. A co stanie się z księgami wieczystymi, gdy pisarze hipoteczni działający w ramach kancelarii stanowiącej spółkę cywilną popadną w zadłużenie? Przypnie, że przykro mi jako sędziemu z wieloletnim doświadczeniem, w tym czteroletnim związanym z orzekaniem w księgach wieczystych, iż niektórzy młodzi sędziowie poświęcają swą aktywność zawodową i zdolności w celu propagowania ustrojowych zmian jako środka na usprawnienie postępowania wieczystoksięgowego. Dziwi, że w państwie, w którym następują procesy odtwarzania systemu prawnego opartego na zasadach liberalnego porządku państwowego, w którym specjalnego znaczenia nabiera modyfikacja, a wręcz odnowienie prawa własności nieruchomości podejmowane są próby ustawodawcze mające szczególne znaczenie nie tylko z punktu widzenia politycznego i prawnego, ale i dla przyszłości degradujące to prawo i oddające możliwość decydowania o jego istnieniu w ręce osób prywatnych. Konceptje zakładów budżetowych są natomiast powrotem do typowych dla okresu głębokiego socjalizmu rozwiązań ustrojowych.

W kontekście tych rozważań nasuwa się refleksja, że „zaciekli zwolennicy” wszelkich koncepcji wyprowadzenia ksiąg wieczystych z sądów mają na celu stworzenie zawodu zbliżonego w swej strukturze, randze i możliwościach finansowych do zawodu notariusza. Znamienne, iż dyskusja wokół ksiąg wieczystych rozpoczyna się zawsze wtedy, gdy powstają koncepcje odebrania ich prowadzenia sądom. Tak było w okresie poprzedzającym przekazanie ksiąg wieczystych upaństwowionemu notariatowi i tak jest obecnie. Przy szybkiej prywatyzacji notariatu nikt nie zastanawiał się nad losem ksiąg wieczystych. Oczywiście było, że księgi wieczyste po prawie trzydziestu latach nieobecności wrócą do sądów. Ustała bowiem przyczyna, dla której z tych sądów zostały wyprowadzone. Upaństwowienie notariatu pozwoliło na wyeliminowanie zastrzeżeń, jakie istniały przed powierzeniem notariuszom prowadzenia ksiąg wieczystych w okresie, gdy notariat był „wolnym zawodem”. Podczas toczących się obecnie dyskusji nad przyszłością ksiąg wieczystych warto przypomnieć publikacje Stefana Breyera (por. *Księgi wieczyste de lege ferenda* „Nowe Prawo” 1953/2; *Problem ksiąg wieczystych* „Nowe Prawo” 1964/3) dla zrozumienia przyczyn dokonywanych wówczas zmian ustrojowych. Słusznie zatem prywatyzując notariat, księgi wieczyste ponownie przekazano sądom uznając ich prowadzenie za obowiązek państwa. Przejęcie prowadzenia ksiąg wieczystych przez sądy stało się punktem dla rozwoju tej instytucji i jej doskonalenia zwłaszcza w dziedzinie poziomu orzecznictwa. Ostatnie publikacje prasowe świadczą o wzmożonym zainteresowaniu księgami wieczystymi. Czas pokaże, czy emocje te pomogły w rozwiązaniu ich problemu na przyszłość.

Powyższy tekst publikujemy za „Gazetą Prawną” nr 13/97. Autorka artykułu jest sędzią sądu rejonowego delegowaną do orzekania w Sądzie Wojewódzkim w Częstochowie oraz wizytatorem ds. ksiąg wieczystych

GEOZET

Sprzęt geodezyjny firm: NIKON, TOPCON, SOKKIA, BERGER, BHI i innych

GEOZET

Sprzęt kreślarski firm: STANDARDGRAPH-MECANORMA, KIN, ROTRING, STAEDTLER

GEOZET

Światłokopiarki firm: REGMA, NEOLT

Materiały eksploatacyjne firm: REGMA, RENKER

GEOZET

Materiały do ploterów – papiery, folie, kalki
Folie kserograficzne

GEOZET

Pomocniczy sprzęt geodezyjny: ruletki, piony, węgielnice, łaty, tyczki, lustra, statywy

GEOZET

GEOZET S.C.

01-018 Warszawa, ul. Wolność 2a, tel./faks 38-41-83