

Z materiałów VI Konferencji PTIP

Nowe księgi wieczyste

BOHDAN ZDZIENICKI

I. Korzenie historyczne

1. Początki ksiąg wieczystych upatruje się w średniowiecznych rejestrach. Ich charakter i rozwój był bardzo zróżnicowany z uwagi na rozbieżności feudalne poszczególnych krajów, dzielnic czy nawet terytoriów. Mimo niedoskonałości swoich urzędów techniczno-organizacyjnych oraz niedostatecznie ustalonych zasad prawnych działania realizowały one zasadę ingerencji organów władzy w dziedzinę nabycia własności i innych praw do ziemi, jak i zapewniały (choć w sposób niedoskonały) jawność stosunków praworzeczowych dotyczących mienia nieruchomości. Miały więc znaczenie dowodowe stanowiąc źródło informacji o nabyciu lub utracie praw do ziemi (przede wszystkim prawa własności). Nie sposób tu pominąć osiągnięć polskiego ustawodawstwa. Stanowiąca ostateczny wynik rozwoju przez trzy wieki myśli polskiej ustawa z 1588 r. o ważności zapisów (zastrzeżona potem jeszcze przez konstytucję z 1768 r.) przeniesienie własności nieruchomości lub obciążenie nieruchomości zastawem wiązała z koniecznością dokonania odpowiedniego wpisu w obecności władz sądowych do ksiąg ziemskich lub grodzkich (tzw. *libri inscriptionis*). Pierwszeństwo prawa zależało od pierwszeństwa wpisu. Uznana była konieczność dobrej wiary. W Polsce szlacheckiej księgi te prowadził pisarz sądowy, który był obok sędziego i podsędka **członkiem kolegiального sądu ziemskiego**. Technicznych czynności dokonywali sekretarze lub regenci kancelarii sądowej (urzędnicy sądowi czerpali dochód z tzw. skrzynki – tj. opłat wnoszonych przez strony). Rozwiązania polskie, chociaż najlepsze w swojej epoce w całej Europie, zawierające niemal wszystkie zasady hipoteki nowożytnej, opierały się jednak na porządku chronologicznym, a więc dokonywaniu zapisów dla różnych nieruchomości położonych w określonym okręgu w jednej księdze i braku przejrzystych formularzy w opisie każdej nieruchomości, stąd każda informacja wymagała żmudnych poszukiwań (brak jeszcze było tak zwanego realnego systemu, powstałego w końcu XVIII wieku, polegającego na tym, że dla każdej nieruchomości prowadzi się według jednakowych formularzy oddzielną księgę wieczystą, bez względu na zmiany zachodzące po stronie właściciela).

Przeprowadzone analizy historyczne i prawno-porównawcze pozwoliły sformułować 8 zasad, na których powinna opierać się postulowana struktura nowoczesnej księgi wieczystej: 1) zasadę powszechności i jawności k.w., 2) zasadę konstytutywności wpisu do k.w., 3) zasadę ujawniania w księdze wieczystej wszystkich faktów mających znaczenie dla ustalenia praw rzeczowych do nieruchomości, 4) zasadę ujawniania w k.w. wszystkich zadłużeń obciążających daną nieruchomość, 5) zasadę pełnego odszkodowania za straty wynikające z błędnego wpisu do k.w., 6) zasadę ujawniania w k.w. publicznoprawnych ograniczeń prawa własności danej nieruchomości, 7) zasadę wpisu do k.w. sukcesywnie aktualizowanej normatywnej wartości nieruchomości, 8) zasadę rękojmy wiary publicznej i domniemania prawdziwości k.w. W opracowaniu przedstawiono także nowe postulaty w zakresie wzajemnych relacji między księgą wieczystą a katastrzem gruntowym i określono kolejne etapy tworzenia zintegrowanego, ogólnokrajowego systemu informatycznego ksiąg wieczystych w Polsce.

2. Zasady współczesnej księgi wieczystej kształtowały się pod koniec XVIII i w XIX wieku, początkowo jako wynik nowych potrzeb kredytowych. Chodziło o to, aby potencjalnemu wierzycielowi zapewnić jak największą gwarancję zabezpieczenia udzielonego przez niego kredytu, gwarancję, jakiej nie przedstawia kredyt osobisty, oparty jedynie na zaufaniu do osoby dłużnika. Ponieważ dawanie wierzycielowi w zastaw nieruchomości połączone byłoby w praktyce z wieloma niedogodnościami, przyjęto, że zamiast przekazywania wierzycielowi nieruchomości w naturze można rejestrować prawa wierzyciela w opatrzonej specjalnymi rygorami księgach publicznych, dostępnych dla wszystkich zainteresowanych osób. Oczywiście nie można było poprzestawać na zapisywaniu samych tylko wierzytelności, ale musiało się jak najdokładniej rejestrować samą podstawę kredytu rzeczowego – własność nieruchomości. Stąd powstałe w końcu XVIII wieku księgi **hipoteczne** przekształciły się ostatecznie w księgi **wieczyste** (księgi gruntowe), czego wyrazem jest rozwój ustawodawstwa pruskiego (pruska ordynacja **hipoteczna** z 1783 r. zastąpiona przez pruską ordynację **gruntową** z 1872 r., a potem

ogólnoniemiecką ordynację **ksiąg gruntowych** z 1897 r.) oraz austriackiego (austriacka ustawa o księgach **gruntowych** z 1871 r.). Tak ukształtowane księgi gruntowe (księgi wieczyste) przyjęły więc ostatecznie dwa zadania:

a) jak najlepsze zabezpieczenie na nieruchomości udzielonego kredytu (bez względu na zmiany zachodzące po stronie właściciela nieruchomości),

b) zadanie jeszcze ważniejsze – bezpieczeństwo obrotu. Wiąże się z tym złożona kwestia skupienia w księgach gruntowych wszystkich transakcji dotyczących nieruchomości dla uniknięcia rozbieżności pomiędzy rzeczywistością a zapisami w księgach. Powstały wtedy liczne pytania – do dnia dzisiejszego dzielące przedstawicieli teorii i praktyki – w jaki sposób zapobiec rozbieżnościom między stanem rzeczywistym a stanem ujawnionym w księdze wieczystej, jakie gwarancje przyznać tym nabywcom własności nieruchomości, którzy opierają się na wynikach rejestracji, jakimi sankcjami zagrozić tym, którzy nie przestrze-

gają obowiązku rejestracji itp. Wiąże z tym takie pojęcia, jak „rękojmią wiary publicznej” i różne wersje (pozytywna i negatywna) „domniemania prawdziwości księgi wieczystej”.

System księgi wieczystej (gruntowej) gwarantującej pełne bezpieczeństwo obrotu prawnego został z całą konsekwencją przeprowadzony w Niemczech, a w ślad za nimi między innymi w Austrii. Oparty jest on na zasadzie wpisu do księgi (wpisu konstytutywnego), bez którego nie jest możliwe powstanie, przejście i likwidacja prawa do nieruchomości. Wpis konstytutywny zapewnia całkowite bezpieczeństwo wszystkim osobom opierającym się w swoich działaniach prawnych na danych zawartych w księdze wieczystej (zasada jawności księgi).

Jednakową surową zasadę wpisu respektuje też system australijski oparty na akcie Torrensa z 1858 r. (*Real property act*) rozpowszechniony obecnie w wielu państwach, które były kiedyś koloniami państw europejskich.

W specjalnych urzędach istnieją ogólne repertoria, w których każda nieruchomość ma swoją kartę. Jedyną podstawą prawa własności jest świadectwo wydane przez urząd. Własność przenosi nie umowa, ale wyłącznie sam wpis do rejestru (urząd przeprowadza też postępowania spadkowe, podobnie jak przewidywała to znana polska ustawa hipoteczna z 1818 r., która przyznawała sądowej „zwierzchności hipotecznej” kontrolę tytułów spadkowych i zarządzała „przepisanie” praw zmarłemu służących na ustalonych przez nią spadkobierców, pełniąc w ten sposób rolę sądownictwa niespornego).

II. Funkcje nowoczesnej księgi wieczystej

1. Księga wieczysta powinna przysądzać wiążąco o tym, kto jest właścicielem. Dane na ten temat powinny być objęte gwarancją jak największej niewzruszalności (każdy wpis w księdze powinien być ważny, bez względu na jego prawną podstawę; można byłoby go tylko podważyć przez proces sądowy mający wykazać niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym).

W księdze wieczystej powinny być więc uwidocznione wszystkie transakcje dotyczące nieruchomości dla uniknięcia rozbieżności pomiędzy rzeczywistością a wynikami rejestracji w księgach. Nie same umowy powinny przenosić własność (umowa mogłaby wywierać tylko zobowiązania natury osobistej – skutki zobowiązaniowe), lecz wpis do księgi wieczystej (zmiana charakteru wpisu własności nieruchomości do księgi wieczystej z deklaratywnego na konstytutywny). Wpis konstytutywny powinien więc oznaczać tak zwaną negatywną jawność materialną księgi wieczystej (kto nie jest w księdze, ten nie jest właścicielem).

2. Księgi wieczyste służą też – jak była już mowa – celom kredytu rzeczowego. Obok rejestracji własności nieruchomości oraz praw rzeczowych ograniczonych i innych ciężarów księga powinna rejestrować obciążające nieruchomość wierzytelności (długi), czyli hipoteki. Hipoteka jest formą zabezpieczenia kredytu, przede wszystkim długoterminowego. Długoterminowy kredyt zabezpieczony hipoteką jest podstawą tworzenia pierwotnego i wtórnego rynku hipotecznego. Taki rynek stanowi przykładowo konieczny element finansowania budownictwa mieszkaniowego.

Stworzenie rynku hipotecznego daje także możliwość lokowania na nim długoterminowych funduszy (ubezpieczeniowych, emerytalnych), dla których gwarancje bezpieczeństwa długoterminowego i pewność otrzymywania zysków w długich okresach czasu są ważniejsze niż „doraźne zyski”. Powodzenie rynku hipotecznego zależy więc od uporządkowania i rozwoju ksiąg wieczystych. Ogromne znaczenie ma tu właściwa wycena nieruchomości służąca przede wszystkim do bieżącego określenia wartości obciążonych hipoteką dóbr. Może ona umożliwić – po wprowadzeniu odpowiednich regulacji prawnych – emisję przez

banki hipoteczne listów zastawnych. W razie przyjęcia takiego rozwiązania banki hipoteczne udzielają pożyczek pod zabezpieczenie hipoteką i refinansują je za pomocą listów zastawnych sprzedawanych na rynku kapitałowym. Odpowiednie przepisy muszą wtedy określić rygorystyczne kryteria dotyczące rodzaju nieruchomości, które może finansować bank hipoteczny, sposobu ustalenia wartości nieruchomości, części wartości nieruchomości, która może być obciążona hipoteką itp. Taki list, stwierdzający istnienie ściśle oznaczonej wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, podlega swobodnemu obrotowi.

Instytucja listów była znana już XIX-wiecznemu prawu niemieckiemu, na którym opierały się rozwiązania w innych państwach (tradycyjny tak zwany list hipoteczny był dokumentem stwierdzającym w pewnym miejscu wykazu hipotecznego istnienie ściśle określonej wierzytelności, którą na podstawie tego dokumentu, poza księgą wieczystą, można było przelewać, obciążać).

Powodzenie rynku hipotecznego zależy między innymi od sprawności obrotu nieruchomościami. Według różnych szacunków ponad połowa nieruchomości w Polsce pozostaje poza obrotem ze względu albo na nieuporządkowany stan prawny, albo na brak księgi wieczystej czy jej nieaktualność.

III. Struktura nowoczesnej księgi wieczystej

1. Realizacja wskazanych wyżej funkcji nowoczesnej księgi wieczystej wymaga odpowiednich rozwiązań prawnych. Sama w sobie nazwa, nawet zawierająca wyraz „wieczysta”(!), o niczym nie przesądza. Ile jest naprawdę warta księga jako źródło informacji, decydują przyjęte rozwiązania prawne. Nie chodzi więc ani o sam wpis, ani tylko o szybkość jego wprowadzenia, jak twierdzi się w tej chwili w bardzo powierzchownych dyskusjach, zgłaszanych projektach nowych przepisów, doniesieniach prasowych czy różnych opracowaniach publicystów prawnych. Sam wpis i szybkość jego dokonania mają znaczenie dopiero wtedy, jeśli zostaną stworzone zasady gwarantujące pełną stabilność i przejrzystość stosunków majątkowych (pewność własności, innych praw rzeczowych do nieruchomości oraz hipoteki) oraz zaufanie do prawidłowości i kompletności księgi wieczystej ze strony faktycznych i potencjalnych nabywców nieruchomości (nie trzeba ustalać prawa, które posiada poprzedni właściciel) oraz wierzycieli. W przypadku tych ostatnich tylko mająca pełną publiczną wiarygodność księga wieczysta może ich skłonić do udostępnienia kapitału, bez żądania dodatkowych zabezpieczeń, których uzyskanie nota bene znacznie utrudnia i podraża kredyt, a jednocześnie w praktycznym stosowaniu prowadzi do licznych komplikacji prawnych, o czym świadczy najnowsze orzecznictwo sądowe.

2. Księga wieczysta powinna gwarantować prawdziwość wpisów oraz tak zwaną rękojmię wiary publicznej. Oznacza to, że jej prowadzenie musi się łączyć z możliwością wkraczania w prawa własności i prawa od niej pochodne (prawa rzeczowe ograniczone). Chodzi więc o stworzenie różnych rygorów (obowiązków prawnych) oraz konieczne ingerencje w roszczenia prywatnoprawne (majątkowe), co nawet w najbardziej liberalnych systemach jest zastrzeżone tylko dla władzy sądowej. Rozstrzygnięcia (wpisy wieczysto-księgowe) mogą mieć nieodwracalne praktycznie konsekwencje prawne. Stąd, zgodnie z wszystkimi konwencjami o ochronie praw człowieka, od początku o tym musi decydować sąd.

Księga wieczysta jest więc czymś zupełnie innymi niż różnego typu zbiory dokumentów, nie gwarantujących ani autentyczności wpisów, ani rękojmi wiary publicznej. Tylko takie informacyjno-dowodowe zbiory dokumentów mogą prowadzić różne instytucje czy nawet organizacje i osoby dysponujące określonymi uprawnieniami (licencjami). Mylenie różnego typu zbiorów do-

kumentów z księgą wieczystą świadczy nie tylko o rażących niedostatkach wiedzy, ale jest wręcz błędem przesunięcia kategorycznego podważającym podstawowe zasady porządku prawnego przyjętego w państwie, gdzie istnieją księgi wieczyste.

3. Księgi wieczyste są więc nie tylko zadaniem publicznym, ale zadaniem sądów. Natomiast prowadzenie zwykłych zbiorów dokumentów państwo może powierzyć nawet osobom prywatnym, którym udzieli odpowiedniej licencji.

Do czego jednak prowadzi rezygnacja z europejskiej księgi wieczystej (a także ze spokrewnionego z nią australijskiego systemu Torrensa) pokazują doświadczenia Stanów Zjednoczonych. Jeszcze w XIX wieku państwo to nie wzięło na siebie obowiązków związanych z zakładaniem z urzędu ksiąg wieczystych ani działań i kosztów związanych z ich funkcjonowaniem. Stąd nabycie praw rzeczowych odbywa się bez wpisania ich do jakiegoś rejestru. Wpis umowy do rejestru przy sądzie daje tylko „pierwszeństwo miejsca”, co oznacza ochronę nabywcy, jeśli nie wiedział lub **nie musiał wiedzieć** o nabyciu własności przez konkurencyjnego nabywcę (tzw. *doctrine of notice*). Wymagany jest *title research* polegający na sprawdzeniu wstecz tytułów własności, aż do ich źródła pierwotnego (obowiązująca w praktyce norma wynosi w USA 40 lat). Z uwagi na komplikacje sprawy te przejęły od adwokatów wielkie zakłady ubezpieczeniowe (dysponujące obszernymi i regularnie komputeryzowanymi *title plants*). Rejestr – zbiór umów – jest jednak mało czytelny, stąd wprowadzono tak zwane abstrakty (skrótów umów), zawierające opis nieruchomości, wierzyciela, służebność i długi oraz indeksowanie umów. Abstrakt nie ma mocy wiążącej i uważany jest tylko za „opinię wyrażoną przez jakąś osobę”.

Prowadzone są różne zbiory (rejestry) abstraktów, których wartość jest porządkowana „w sposób geograficzny” (według położenia działek). Takie rejestry prowadzą – jak była mowa –

albo same zakłady ubezpieczeniowe (potężne licencjonowane firmy, wydające polisy ubezpieczeniowe na tytuły prawne – *title insurance*), albo oddzielne podmioty (firmy) powiązane z firmą ubezpieczeniową (macierzystą).

Polisa ubezpieczeniowa tytułu prawnego jest umową zawartą pomiędzy właścicielem tytułu a ubezpieczycielem. Ubezpieczyciel składa zapewnienie, że stan fizyczny i prawny nieruchomości jest zgodny z opisem zawartym w polisie i w przypadku kwestionowania tego stanu przejmuje finansową odpowiedzialność za koszty wynikające z obrony interesów ubezpieczonego oraz poniesionych przez niego strat. W ten sposób w miejsce europejskiej księgi wieczystej pojawiła się „osobna gałąź prywatnej gospodarki”, zajmująca się badaniem tytułów prawnych, przygotowaniem umów, załatwianiem wszystkich formalności i ubezpieczaniem tytułów prawnych.

Jest to zupełnie inna, typowo amerykańska filozofia państwa i prawa, i uznanie, że interesy można robić nawet na braku odpowiednich rejestrów publicznych prowadzonych przez państwo. Brak ksiąg wieczystych (czy pokrewnego europejskiej księdze wieczystej systemu Torrensa) doprowadził w obrocie nieruchomości do braku bezpieczeństwa wewnętrznego i zewnętrznego dla praw własności i kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach. Korzystają na tym prywatne firmy prowadzące rejestry abstraktów umów i zakłady ubezpieczające tytuły prawne. Ten „system prywatny” (odpowiednie lobby w USA chroni jego interesy – potężne zyski z konsultacji prawnych i z *title research* – przekonywając o jego wyższości nad europejską księgą wieczystą, twierdząc, że ta ostatnia jest za droga dla państwa i że jest „przestarzała”) oznacza dla obywateli wzrost kosztów przy nabywaniu nieruchomości i zabezpieczeniu kredytów, przy utrzymaniu nadal dużego ryzyka przy zawieraniu każdej transakcji.² Podobnie kosztowny, chociaż dzięki swoim odmiennym roz-

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

wiązaniom niosący mniejsze ryzyko dla nabywców jest system angielski rejestru dokumentów związanych z własnością nieruchomości (jej obciążeniami i długami).

Niewiele więcej zalet wykazuje francuski system prowadzenia rejestru (występujący poza Francją – bez Alzacji i Lotaryngii – także w Belgii, Luksemburgu oraz Włoszech – bez części Włoch Północnych). Nie wchodząc na początku w szczegóły (odmienne zresztą regulowane w poszczególnych krajach) można stwierdzić, że jest to rejestr – zbiór różnego rodzaju dokumentów: świadectw, umów kupna, ustanowienia hipoteki itp. Do ustalenia stanu prawnego trzeba każdorazowo dokładnie sprawdzić wszystkie dokumenty w tym zbiorze.

Zgodnie z tradycją prawa rzymskiego we Francji nie ma szczególnych wymagań co do formy umowy przenoszącej własność nieruchomości. Moc obowiązującą zachowuje zawsze umowa, stosownie do ogólnej zasady 1138 Kodeksu Napoleona. Kodeks Napoleona wymagał jedynie w stosunku do darowizn wciągnięcia ich do odpowiedniego rejestru (transkrypcji). Zmieniła to dopiero ustawa o transkrypcji z 1855 r., która wprowadziła obowiązkową transkrypcję dla prawa własności nieruchomości oraz innych praw rzeczowych. To wciągnięcie aktu do rejestru ma jedynie **skutki prawne dla osób trzecich** – jak była już mowa, moc obowiązującą dla stron transakcji zachowuje zawsze umowa. Kolejna zmiana odchodząca od wrogiej postawy Kodeksu Napoleona wobec rejestracji została dokonana w 1955 r. Mimo tych korekt:

a) zmiana prawa rzeczowego zostaje dokonana w momencie zawarcia nieformalnej umowy (**wolność formy**) z wyjątkiem (od 1967 r.) kupna mieszkania od przemysłowego inwestora budowlanego. Ponieważ nie obowiązuje zasada wpisu, powstaje konieczność – jak w systemie anglo-amerykańskim – sprawdzania, tutaj 30 lat wstecz (dalej nie, bo obejmuje poprzedni okres instytucja zasiedzenia!), uprawnień wszystkich poprzednich właścicieli danej nieruchomości,

b) wpis do rejestru nie ma żadnej mocy prawnej. Istnieje tylko przymus pośredni (nabycie praw rzeczowych wobec osób trzecich) dokonania wpisu do rejestru, który powoduje konieczność **uwierzytelnienia notarialnego** tytułu prawa (rejestr przyjmuje w zasadzie tylko dokumenty notarialne). Rejestr nie zawiera wpisów praw, jest tylko chronologicznie prowadzonym w miarę zgłaszania się stron zbiorem dokumentów.

We Francji rejestr prowadzony jest w urzędach hipotecznych (*bureau de hypotheques*) przez urzędnika administracji skarbowej tzw. strażnika hipoteki (na mocy prawa z 1799 r. opłacanego z pobieranych opłat). Nie jest on upoważniony do jakiegokolwiek kontroli składanych aktów! Jako tylko **konserwator** hipoteki **bezkrytycznie** wciąga do ksiąg wszystkie akty dotyczące nieruchomości danego okręgu. Tak więc **ustalenie stanu prawnego** nieruchomości jest bardzo trudne i **wymaga także pozaksięgowych działań**.

Z kolei w Niemczech – ojczyźnie nowoczesnej księgi wieczystej – obowiązuje:

a) zasada powszechności k.w., co oznacza, że w zasadzie każda nieruchomość jest objęta księgą wieczystą, zawierającą wszystkie istotne informacje składające się na stan prawny nieruchomości,

b) wszystkie wpisy dokonane na podstawie czynności prawnej mają charakter konstytutywny (sama umowa tworzy między stronami tylko stosunek obligacyjny – więź natury osobistej, skuteczne przewłaszczenie, czyli skutek rzeczowy, następuje dopiero z chwilą wpisu),

c) prawa rzeczowe ujawnione w księdze wieczystej nie ulegają przedawnieniu,

d) treść księgi rozstrzyga na korzyść nabywcy w dobrej wierze praw wpisanych do k.w. (domniemanie prawdziwości i rękojmia wiary publicznej, co oznacza, że zrobiono wszystko, aby zminimalizować możliwość nieprawdziwych wpisów),

e) księgi wieczyste korzystają z zasady jawności,

f) księgi prowadzą wydziały najniższych sądów terenowych (tylko w Badenii-Wirtembergii zajmują się tym okręgowi notariusze), a postępowanie wieczystoksięgowe jest postępowaniem nieprocesowym.

Ten krótki i stąd niezwykle uproszczony przegląd różnych typów systemów rejestrujących prawa do nieruchomości (pominęto typy mieszane, jak np. system hiszpański) wskazuje na niekwestionowane zalety ksiąg wieczystych pozwalających (przy bezkompromisowym przestrzeganiu ich zasad organizacyjnych, prawnomaterialnych i procesowych) na budowę pełnego zaufania ze strony nabywców (nie trzeba sprawdzać stanu prawnego 30 lub 40 lat wstecz) oraz ze strony wierzycieli.

4. Przeprowadzone analizy pozwalają następująco określić postulaty co do struktury nowoczesnej księgi wieczystej:

a) każda nieruchomość powinna być objęta księgą wieczystą (zasada powszechności ksiąg wieczystych), co oznacza, że księgi wieczyste powinny być zakładane z urzędu. Księgi powinny być jawne,

b) własność nieruchomości powinien przenosić dopiero wpis księgi (zasada konstytutywności, a nie tylko deklaracyjności wpisu), a nie umowa. Taki wpis powinien bowiem w pełni zabezpieczać późniejszych nabywców lub wierzycieli,

c) księga wieczysta powinna obejmować także wszystkie inne fakty (ugody, orzeczenia sądowe, nabycie prawa w wyniku zasiedzenia, spadkobrania itp.) mające znaczenie dla ustalenia praw rzeczowych do nieruchomości. Jedynym dowodem własności powinno być zawsze zaświadczenie z k.w.,

d) w księdze wieczystej powinny być ujawnione wszystkie zadłużenia (według zasady, że kolejność wpisu decyduje o prawie pierwszeństwa) obciążające daną nieruchomość. Oznacza to konieczność likwidacji wszystkich przywilejów i utajnionych praw w stosunku do nieruchomości (nie ma wierzycieli uprzywilejowanych w stosunku do zarejestrowanych – i nie ma prawa do utajnienia długów),

e) powinno przysługiwać pełne odszkodowanie za straty wynikające z błędnego wpisu (niezgodności k.w. z rzeczywistym stanem prawnym), chyba że szkoda powstała na skutek jakiegoś nieuchronnego wydarzenia. To ostatnie wyłączenie nie powinno obejmować jednak defektu systemu informatycznego lub zastosowanych w nim środków,

f) w księdze powinny być zawarte publicznoprawne ograniczenia prawa własności danej nieruchomości (zakaz zabudowy, ochronne strefy przyrodnicze itp.),

g) księga powinna zawierać aktualny szacunek normatywnej wartości nieruchomości.

Dopiero surowe (rygorystyczne) spełnienie wymienionych postulatów nadaje księdze wieczystej wiarygodność publiczną. Wszystkie wyjątki od zasad prowadzą do erozji księgi.

dokończenie za miesiąc

*Dr Bohdan Zdziennicki
jest wiceministrem sprawiedliwości i sędzią NSA*

¹Por. odpowiednie rozwiązania w kodeksie cywilnym niemieckim z 1896 r. i w ustawie o księgach gruntowych z 1897 r.

²Amerycanie udzielając pomocy dla Europy „postkomunistycznej” w tworzeniu instytucji rynkowych zwykle propagują rejestry nieruchomości „na wzór amerykański”.