

INSTYTUT WYMIARU SPRAWIEDLIWOŚCI

dr Irena Kleniewska

**Zakres stosowania wpisu konstytucyjnego
w europejskich systemach rejestracji nieruchomości**

Warszawa 2003

Spis treści

1. Uwagi wstępne..... 1
2. Rozwiązania prawne w odniesieniu do ksiąg wieczystych w państwach UE ... 7
3. Podsumowanie i wnioski..... 21

1. Uwagi wstępne

Ekonomiczne znaczenie nieruchomości legło u podłoża systemów ich ewidencjonowania zarówno w państwach europejskich, jak i pozaeuropejskich. Przejrzystość stosunków własnościowych w odniesieniu do nieruchomości ma znaczenie nie tylko w relacjach międzysąsiedzkich, ale także w wymiarze międzypaństwowym. Systemy publicznych rejestrów nieruchomości zapewniają bowiem nie tylko bezpieczeństwo obrotu, ale także umożliwiają organom państwowym podejmowanie decyzji, tak w aspekcie planowania przestrzennego, jak i działań fiskalnych.

Rejestry nieruchomości tworzone już w czasach starożytnych, ale dostępne źródła prawa nie dostarczają zbyt wielu informacji na ten temat. Można przypuszczać, iż ówczesne systemy rejestrowe nie były zbyt rozwinięte, gdyż np. w prawie rzymskim przez długi czas podział rzeczy na ruchomości i nieruchomości miał mniejsze znaczenie niż podział na *res Mancipi* i *res nec Mancipi*. Podział rzeczy na *res mobiles* i *res immobiles* (grunty i wszystko, co z gruntem trwale związane, zwłaszcza budynki) znany był już Ustawie XII Tablic, a w późniejszym prawie szczególne znaczenie nieruchomości przejawiało się np. w dłuższych terminach zasiedzenia, osobnych interdiktach posesoryjnych czy w zakazie zbywania gruntów posagowych¹. Przez długi czas przenoszenie własności odbywało się poprzez widoczny na zewnątrz akt „wydania” rzeczy, stąd też przywiązywano wagę do ścisłego oznaczania nieruchomości w terenie, czego konsekwencją było zaliczanie znaków granicznych do *res sanctae*. Dopiero wyparcie zasady „*traditionibus et susceptionibus dominia rerum, non nudis pactis transferentur*” (własność na rzeczach przenosi się przez „wręczenie” i przez zasiedzenie, a nie przez „gołe” umowy) przez nabierający znaczenia abstrakcyjny akt przewłaszczenia, a więc umowę jako wyraz zgodnej woli stron - nabywcy i sprzedającego - spowodowało potrzebę gromadzenia tych umów. Miało to miejsce w różnego rodzaju archiwach, początkowo bardziej dla celów podatkowych, czy wojskowych (powiększanie terytorium imperium

¹ Zob. K. Kolańczyk, *Prawo rzymskie*, PWN Warszawa 1978, s. 264.

rzymskiego), niż ochrony praw osób trzecich. Dopiero zatem w wiekach średnich należy upatrywać początku obecnych europejskich systemów rejestracji nieruchomości.

Za jeden z pierwszych znanych rejestrów uznaje się Domesday Book z 1086 r., powstały z inicjatywy Wilhelma Zdobywcy. Był to prototyp współczesnego katastru, czyli urzędowy spis gruntów, rejestrujący dane o ich obszarze, wartości ziemi, dzierżawcach.

W Polsce księgi nieruchomości mają wielowiekową tradycję. Znane były pod różnymi nazwami: ksiąg sołtysów - dla posiadłości włościańskich, ksiąg ziemskich - dla większych posiadłości szlacheckich, czy ksiąg grodzkich - dla nieruchomości w miastach². Znaczenie wpisu w tych księgach początkowo ograniczało się do celów dowodowych, dopiero z czasem zaczęto uzależniać w określonych przypadkach nabycie własności od zapisu w księdze. Taką zasadę zawierała ustawa z 1588 r., czy Konstytucja z 1768 r., według której umowy przenoszące własność oraz umowy obciążające nieruchomość sporządzone w niewłaściwym okręgu (ziemstwie lub grodzie) stawały się bezskuteczne, jeżeli w ciągu określonego terminu nie dokonano zapisu we właściwej księdze. Wadą średniowiecznych ksiąg wieczystych była przewaga chronologicznego systemu zapisów w jednej księdze dla wszystkich nieruchomości położonych w określonym okręgu oraz brak prawidłowych i przejrzystych formularzy dotyczących nieruchomości.

Zasadnicze przeobrażenie ksiąg wieczystych nastąpiło w XVIII i XIX wieku w związku z potrzebami kredytowymi rozwijających się stosunków kapitalistycznych. Przykładem może być pruska ordynacja hipoteczna z 1783 r., zastąpiona przez ordynację ksiąg gruntowych z 1872 r., a następnie ogólnoniemiecką ordynację ksiąg gruntowych z 1897 r., czy też austriacka ustawa o księgach gruntowych z 1871 r.

Na ziemiach polskich, w zaborze austriackim i pruskim, obowiązywało w tym czasie powołane wyżej prawo państw zaborczych, natomiast w Królestwie Polskim początkowo obowiązywał francuski system rejestracji nieruchomości wprowadzony

² Zob. J. Bardach, *Historia państwa i prawa Polski do roku 1795*, Warszawa 1957, t. III, W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim*, Warszawa 1850, s. 3-14, J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego w byłym Królestwie Polskim*, Warszawa 1992.

wraz z Kodeksem Napoleona, a następnie uchwalona w 1818 r. ustawa „O ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach”. Autor tej ustawy i jej referent w Sejmie, A. Wyczechowski, sięgnął do wzoru francuskiego i pruskiego, przez co uzyskano nowy oryginalny twór, wprowadzający obowiązek zakładania z urzędu ksiąg dla większej własności ziemskiej oraz nieruchomości w 8 miastach Królestwa, natomiast dla pozostałych nieruchomości - zakładanie ksiąg jedynie na wniosek zainteresowanego. Księgi te, zwane niekiedy środkowoeuropejską księgą wieczystą, to prowadzone dla każdej nieruchomości odrębne oprawione tomy, obejmujące trzy części: wykaz hipoteczny, księgę umów wieczystych i zbiór dokumentów. Księgi były prowadzone przez sądowe kancelarie hipoteczne, którymi kierowali pisarze hipoteczni.

Powyższy system ksiąg wieczystych przetrwał do 1946 r.³, kiedy to na mocy trzech dekretów z 11 października 1946 r.: 1) Prawo rzeczowe⁴, 2) Prawo o księgach wieczystych⁵, oraz 3) Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych⁶, nastąpiła unifikacja prawa polskiego w tym zakresie.

Kolejnym aktem prawnym, obecnie obowiązującym jest ustawa o księgach wieczystych i hipotece uchwalona 6 lipca 1982 r.⁷, poddana następnie wielokrotnym nowelizacjom⁸.

Problematyka ksiąg wieczystych była przedmiotem niezbyt częstych rozważań w polskiej literaturze prawniczej, chociaż sama ustawa o księgach wieczystych i hipotece z 1982 r. doczekała się kilku komentarzy⁹. Zarówno komentarze, jak i artykuły na tematy wieczystoksięgowe koncentrowały się na praktyce stosowania

³ Zob. A. Kraus, *Prawo ksiąg gruntowych*, Warszawa 1921.

⁴ Dz.U. Nr 57, poz. 319 z późn. zm.

⁵ Dz.U. Nr 57, poz. 320 z późn. zm.

⁶ Dz.U. Nr 57, poz. 321 z późn. zm.

⁷ Dz.U. Nr 19, poz. 147.

⁸ Ostatnia z 2002 r., Dz.U. Nr 169, poz. 1387 oraz zob. ustawa z 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym oraz zob. R. Szytk, *Przeniesienie wpisów do elektronicznej księgi wieczystej*, Rejent 2003, nr 9.

⁹ B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste - rejestr nieruchomości*, Wyd. Prawn., Warszawa 1988, K. Piasecki, *Księgi wieczyste i hipoteka, komentarz*, Warszawa 1995, A. Oleszko, *Księgi wieczyste. Zagadnienia prawne*. Zakamycze, Kraków 1996, S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2000.

ustawy przez sądy, a nie na teoretycznych rozważaniach przyjętych zasad. Wynika to z faktu, iż przez wiele lat instytucja ksiąg wieczystych pełniła jedynie środek kontroli władania ziemią, gdyż znaczenie kredytu hipotecznego, dla którego księgi zostały stworzone, było niewielkie w dobie gospodarki zarządzanej centralnie¹⁰.

Jednym z zagadnień wyłaniających się w obrębie problematyki wieczystoksięgowej jest kwestia charakteru prawnego wpisów w księdze wieczystej, ich konstytutywności lub deklaratywności, zwłaszcza w odniesieniu do zbywania nieruchomości, a w przypadku przyjęcia dualizmu w obrębie charakteru prawnego wpisów - katalogu praw objętych wpisem konstytutywnym¹¹. Na znaczenie tego zagadnienia wskazywał S. Breyer oraz A. Stelmachowski jeszcze w latach 60-tych, w okresie reformowania polskich rozwiązań cywilnoprawnych, akcentując wpływ powiązania czynności notarialnych z wpisem w księdze wieczystej jako sposobu eliminacji w praktyce przypadków podwójnego zbywania tej samej nieruchomości¹². S. Breyer przeciwstawiał się projektom połączenia ksiąg wieczystych z ewidencją gruntów i budynków¹³, tak ze względów organizacyjnych, jak i prawnych. Powyższa kwestia co pewien czas powraca w rozważaniach nad funkcją ksiąg wieczystych, także w ostatnich latach - w związku z koncepcją podatku katastralnego i potrzebą budowy nowoczesnego systemu katastralnego¹⁴.

Z uwagi na ujemne konsekwencje tych przypadków, w których stan prawny nieruchomości ulega zmianom niezależnie od wpisu w księdze wieczystej i pomimo istnienia w polskim prawie pewnych środków zaradczych, uzasadnione jest przeanalizowanie tych zagadnień w aspekcie prawno-porównawczym przez zbadanie europejskich systemów rejestracji nieruchomości w wybranych państwach członkowskich UE, katalogu praw podlegających wpisaniu do rejestru oraz zasad wpisów, ze szczególnym uwzględnieniem praw objętych wpisami o charakterze konstytutywnym.

¹⁰ Zob. S. Breyer, *Problem ksiąg wieczystych*, NP 1964, nr 3, s. 238-239.

¹¹ Zob. B. Zdziennicki, *Księgi wieczyste (teraźniejszość i perspektywy)*, Prokuratura i Prawo 1996, nr 7-8.

¹² Zob. S. Breyer, op.cit., str. 243 oraz A. Stelmachowski, *W kwestii przyszłości ksiąg wieczystych*, NP 1964, nr 3, s. 229.

¹³ Przeciwnie J. Marowski, *Niektóre zagadnienia kodyfikacji prawa rzeczowego*, NP 1952, nr 8-9.

¹⁴ Zob. B. Zdziennicki, op.cit., s. 19 i nast.

Jedne z rejestrów mają na celu ujawnienie stanu prawnego nieruchomości, inne mają charakter czysto ewidencyjny dla celów rejestracji danych dotyczących każdej nieruchomości istotnych z gospodarczego, w tym podatkowego, punktu widzenia. W polskim systemie priorytetowe znaczenie ma instytucja ksiąg wieczystych, która powstała dla zapewnienia wiarygodnej podstawy prawno-organizacyjnej dla kredytu hipotecznego i obrotu nieruchomościami.

Konsekwencją idei zapewnienia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami są kwestie związane z katalogiem praw podlegających wpisaniu do ksiąg wieczystych oraz rodzajów wpisów i ich charakteru.

W odniesieniu do materialno-prawnej funkcji wpisów zasadnicze znaczenie ma zagadnienie, jaki jest charakter: konstytutywny czy deklaratywny. Wpis konstytutywny stanowi jedną z niezbędnych przesłanek nabycia, zmiany lub utraty prawa rzeczowego, a więc jest prawotwórcy, podczas gdy wpis deklaratywny jedynie ujawnia dokonany już fakt nabycia, zmiany lub utraty takiego prawa.

Księga wieczysta z założenia powinna ujawniać ogół praw rzeczowych na nieruchomości, z czego można by wnosić, iż najlepszym środkiem do osiągnięcia tego celu byłoby takie ujęcie przepisów o nabyciu, zmianie i utracie praw rzeczowych, ażeby każdorazowy stan prawny nieruchomości znajdował pełne i dokładne odbicie w treści właściwej księgi. Jednakże wymagałoby ono przeprowadzenia dwóch zasad: 1) bez wpisu nie może nastąpić co do nieruchomości żadna zmiana stosunków praworzeczowych, 2) wpis stanowi sam przez się wystarczającą przesłankę zmiany stanu prawnego, bez względu na istnienie innych przesłanek.

Pierwsza z tych zasad jest najskuteczniejszym ze środków, które zapobiegają niezgodności ksiąg wieczystych ze stanem praworzeczowym. Miała ona niegdyś w polskiej doktrynie wielu zwolenników. Nadmierne jednak rozszerzanie tej zasady może prowadzić również do rażącej fikcji oraz kolizji z innymi zasadami (np. kwestia skorelowania z przejściem własności w drodze dziedziczenia) i podważać jej użyteczność.

Druga z podniesionych wyżej zasad występuje w historii ksiąg wieczystych tylko wyjątkowo (np. w niektórych ustawodawstwach niemieckich przed kodyfikacją w roku 1896).

Polskie prawo jako ogólną zasadę przyjęło deklaratywność wpisów praw rzeczowych do księgi wieczystej. Wpis konstytutywny jest wymagany tylko wtedy, gdy szczególnie przepis tak stanowi. Mając na uwadze przewidziane w polskim prawie takie wyjątki można stwierdzić, iż zakres zasady wpisu jako jednej z przesłanek prawo-tworzących jest ujęty w naszym prawie bardzo wąsko w porównaniu np. z ustawodawstwem obowiązującym w Polsce przed 1947 r.

W świetle prowadzonej zatem dyskusji nad przyszłością ksiąg wieczystych oraz ewidencji gruntów i budynków w Polsce interesujące jest sięgnięcie do rozwiązań przyjętych w państwach Unii Europejskiej. Rozwiązania te niezwykle są zróżnicowane, a warto podkreślić, iż UE nie nałożyła na swoich członków wymagań, którym powinien sprostać czy to kataster nieruchomości czy inny rejestr nieruchomości. W miarę powiększania grupy państw członkowskich UE, problematyka ta z pewnością stanie się jedną z wiodących, warto bowiem podkreślić, iż sygnałem jest już obecnie praca Komisji nr 7 FIG i Grupy Roboczej 7.1 zajmującej się projektem „Kataster 2014”, mającym na celu modernizację katastru. Zadaniem powyższej grupy roboczej jest reorganizacja katastru, w tym m.in. przejście z map katastralnych na modele 3D oddające w bardziej precyzyjny sposób stosunki pomiędzy poszczególnymi warstwami katastru. Kolejnym pomysłem jest prywatyzacja katastru, co na pewno usprawni sposób jego korzystania - państwo będzie pełniło w nim tylko funkcję kontrolną. Niektóre państwa (np. Niemcy) są bardzo zaawansowane w pracach nad modelowaniem katastru w dużych miastach.

2. Rozwiązania prawne w odniesieniu do ksiąg wieczystych w państwach UE

Jednym z systemów europejskich, zwyczajowo odmiennym od systemów kontynentalnej Europy jest system Wielkiej Brytanii, charakteryzujący się regionalnym zróżnicowaniem regulacji prawnych: odrębnie dla Anglii i Walii, Szkocji oraz Irlandii Północnej.

Na terenie **Anglii i Walii** na mocy *Land Registration Act 2002*¹⁵, przymus rejestracji własności ziemskiej obowiązuje jedynie w odniesieniu do większych transakcji nieruchomościami, a mianowicie sprzedaży prawa własności typu *freehold* albo ustanowienia prawa typu *leasehold*, którego czas trwania ma wynosić ponad 21 lat. W związku z tym obowiązek rejestracji obejmuje tylko niektóre nieruchomości i nie obejmuje np. zmian własnościowych będących następstwem dziedziczenia. Ponadto pewna kategoria praw nie podlega w ogóle rejestracji - są to tzw. *overriding interests*. Należą do nich np. oddanie nieruchomości w dzierżawę na czas poniżej 21 lat, jak również prawa osób zamieszkujących faktycznie na nieruchomości albo mających prawo pobierania dochodów i pożytków z nieruchomości. Transakcje nie podlegające obowiązkowi wpisu do rejestru są trudne do ujawnienia i poważnie zwiększają ryzyko wierzycieli, których wierzytelności mają ulec zabezpieczeniu na nieruchomości.

Nieruchomości podlegające rejestracji są objęte Centralnym Rejestrem Królewskim (*Majesty's Land Registry*), o przeznaczeniu podobnym do ksiąg wieczystych. W tych przypadkach wpis następuje na podstawie przepisów *Land Registration Act 2002* i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

Obok nieruchomości rejestrowych, wiele nieruchomości nie jest objętych żadnym rejestrem ujawniającym stan prawny. W konsekwencji transakcja nabycia nieruchomości jest poprzedzona przez ustalenie stanu prawnego przez co najmniej 15 ostatnich lat.

¹⁵ Akt ten zastąpił *Land Registration Act* z 1925 r. Por. S. Rudnicki, *Systemy ksiąg wieczystych i zabezpieczeń majątkowych na nieruchomościach w większości krajów europejskich*, Rejent 1995, nr 11, s. 28-29.

W **Szkocji** istnieją dwa rodzaje publicznych rejestrów nieruchomości: jeden założony jeszcze w 1617 r. - *General Register of Sasines*, drugi *Land Register of Scotland* wprowadzony na mocy ustawy z 1979 r. dopiero w 1981 r., a obecnie regulowany przez *Land Registers (Scotland) Act 1995*. Odmiennością systemu szkockiego jest obowiązek wpisu każdej nieruchomości do rejestru, ale nie ma obowiązku wpisu każdej transakcji, np. poza rejestrem są czynności tzw. *overriding interests* (czyli np. dzierżawy na okres krótszy niż 21 lat). Wpisy w księgach tych nie są objęte instytucją będącą odpowiednikiem polskiej rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych, ale w przypadku niezgodności rzeczywistego stanu prawnego z wpisem w księgach istnieje możliwość dochodzenia odszkodowania od państwa.

We **Francji** nie ma ksiąg wieczystych będących odpowiednikami naszej instytucji, lecz są rejestry nieruchomości prowadzone w urzędach hipotecznych (*bureau de hypothèques*) przez urzędnika administracji skarbowej: rejestr wpisów (*registre des inscriptions*) i rejestr gruntów. *De facto* są to zbiory dokumentów prowadzone chronologicznie, korzystające z ograniczonej jawności. System ten jest wynikiem rozwiązania przyjętego w kodeksie cywilnym francuskim, iż umowa przeniesienia własności nieruchomości nie musi być zawarta w formie aktu notarialnego, wystarczy zachowanie formy pisemnej poświadczonej np. przez mera. Ponadto umowa przeniesienia nieruchomości w systemie francuskim wywołuje podwójny skutek, zobowiązująco-rozporządzający, co w konsekwencji powoduje, iż wpis do powyższych rejestrów ma charakter deklaratoryjny¹⁶.

System podobny do francuskiego obowiązuje w **Belgii**. Informacje na temat stanu prawnego nieruchomości można uzyskać w biurach hipotecznych i praw dziedziczenia (*bureau de conservation des hypothèques et de droit de succession*), w urzędzie katastralnym (*administration du cadastre*) oraz w urzędach skarbowych. Rejestry w biurach hipotecznych są prowadzone dla poszczególnych właścicieli, natomiast kataster jest prowadzony dla nieruchomości. Podobnie jak w systemie francuskim, wpisy do powyższych rejestrów mają charakter deklaratoryjny, za wyjątkiem ustanowienia hipoteki. Począwszy od 1993 r. wpisy (także obciążeń) wygasają po upływie 30 lat, chyba że przed upływem tego terminu zostaną odnowione.

¹⁶ Zob. S. Rudnicki, op.cit., s. 33-34.

Ksiąg wieczystych w polskim pojęciu nie ma również w **Luksemburgu**. Istnieje kataster oraz rejestr hipoteczny (*register des conservateur des hypothèques*). Na mocy ustawy z 21 czerwca 1973 r. kataster stanowi podstawę ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Rejestr hipoteczny, z racji swojej funkcji, jest prowadzony według nazwisk zbywców i nabywców. Wpis do rejestru następuje po dokonaniu formalnej kontroli dokumentu mającego stanowić podstawę wpisu.

We **Włoszech** istnieje dualizm systemów: w prowincjach północnych, będących pod wpływem prawa austriackiego, istnieją system ksiąg wieczystych prowadzonych dla poszczególnych nieruchomości, natomiast w pozostałej części są prowadzone rejestry nieruchomości, będące zbiorami dokumentów. Nie mogą być one podstawą ustalenia stanu prawnego nieruchomości¹⁷.

W **Grecji** księgi wieczyste są prowadzone przez urzędy ksiąg wieczystych w każdym okręgu sądu najniższej instancji. W urzędach tych prowadzone są spisy składanych wniosków (*repertoria*), księgę wpisów, do której wpisuje się prawo własności, służebności, użytkowanie i prawo najmu na okres przekraczający 9 lat, rejestr działek, księgę hipotek prowadzoną systemem realnym (*folio realne*) oraz księgę zajęć egzekucyjnych i konfiskat nieruchomości, księgę windykacji, wywłaszczeń oraz rejestr nazwisk. Wpisy korzystają z zasady wiarygodności i ograniczonej zasady jawności formalnej. Prawo przeglądania tych ksiąg mają tylko prawnicy. Wpisy mają charakter konstytutywny, a kolejność stanowi o ich pierwszeństwie. Jednakże nie istnieje zasada powszechności ksiąg wieczystych¹⁸.

W **Holandii** jest prowadzony kataster (od 1832 r.) oraz księgi wieczyste (przez sądy). Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastralne. Umowa przeniesienia własności nieruchomości ma wprawdzie charakter umowy kauzalnej, ale wywołuje jedynie skutek obligacyjny. Może więc być zawarta w dowolnej formie. Dopiero umowa rzeczowa jest obligatoryjnie sporządzana w formie aktu notarialnego. Na notariuszu spoczywa odpowiedzialność za prawidłowość wpisu do księgi wieczystej, sędzia prowadzący księgę wieczystą nie bada bowiem ważności aktu przeniesienia nieruchomości.

¹⁷ Tamże, s. 39-40.

¹⁸ Tamże, s. 34.

Księgi wieczyste istnieją w **Portugali** i są prowadzone przez specjalnie powołane do tego urzędy. Wszystkie czynności prawne dotyczące nieruchomości muszą być wpisane do ksiąg wieczystych i wpis ma zawsze charakter konstytutywny. Obowiązuje zasada jawności formalnej i materialnej ksiąg oraz rękojmia wiary publicznej. Dokonana przed paroma laty reforma portugalskich ksiąg wieczystych dotyczyła systemu ich prowadzenia, księgi zastąpiono systemem kartotekowym, ułatwiającym korzystanie z nich, a polegającym na tym, iż każda nieruchomość ma swoje dwie karty: na jednej z nich jest opis nieruchomości, a na drugiej - dane dotyczące właściciela oraz obciążenia nieruchomości.

Szwajcarski system ksiąg wieczystych, tzw. ksiąg głównych (*Hauptbuch*), oparty jest o zasadę powszechności. Wzmocnieniem tej zasady jest konstytutywność wpisów do ksiąg wieczystych, wynikająca z art. 656 kodeksu cywilnego. Księgi wieczyste są jawne (art. 970 szw.k.c.) i korzystają z atrybutu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych pod warunkiem nabycia w dobrej wierze. Księga obejmuje kilka nieruchomości, z których każda posiada osobny arkusz (*Grundbuchblatt*), na którym w odpowiednich łamach wpisuje się prawo własności, służebności gruntowe i prawa zastawnicze. Arkusz może obejmować, za zgodą właściciela, kilka jego nieruchomości, nawet nie powiązanych ze sobą gospodarczo. Każdy zainteresowany może wnieść skargę o uzgodnienie treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym albo złożyć wniosek o sprostowanie wpisu. Badanie zasadności wniosku o wpis obejmuje stwierdzenie, czy w świetle wpisów ujawnionych w księdze wnioskodawca jest uprawniony do rozporządzania prawem, jak również czy czynność prawna mająca stanowić podstawę wpisu została dokonana w wymaganej formie.

Szwajcarskie księgi wieczyste są prowadzone przez okręgowe urzędy do spraw ksiąg wieczystych. Urzędy te, na których czele stoją zarządcy ksiąg wieczystych (*Grundbuchverwalter*), są tworzone przez władze kantonalne. Rozpatrywanie skarg o uzgodnienie księgi z rzeczywistym stanem prawnym należy do sądu, jak również rozpatrzenie wniosku o sprostowanie wpisu. Księgi wieczyste mogą być prowadzone w systemie elektronicznej bazy danych¹⁹.

¹⁹ Por. S. Rudnicki, op.cit., s. 38-39.

W **Austrii** system ksiąg wieczystych jest ściśle powiązany z katastrem poprzez jednostkę katastralną - dla każdej jednostki jest księga wieczysta prowadzona w sądach rejonowych przez referendarzy (*Rechtspflegers*), pod nadzorem sędziów.

Księga wieczysta składa się z księgi głównej (*Hauptbuch*), zbioru dokumentów (*Urkundensammlung*) oraz urządzeń pomocniczych: map wieczystoksięgowych oraz tzw. list pomocniczych. Wpisy dokonywane są w księdze głównej. Od 1980 r. księgi są prowadzone w systemie elektronicznym, z zachowaniem tradycyjnej struktury. Dostęp bezpośredni do bazy danych mają notariusze oraz adwokaci i inne osoby określone przez prawo, co odciąża sądy od pracochłonnych czynności udostępniania danych. W odniesieniu do ksiąg wieczystych austriackich obowiązuje zasada formalnej i materialnej jawności oraz wiarygodności ksiąg wieczystych. Wpis przeniesienia własności nieruchomości jest obligatoryjny i konstytutywny. Wyjątek dotyczy jedynie nabycia przez następcę właściciela wpisanego do księgi, bowiem wówczas wpis ma charakter deklaratoryjny.

Każda jednostka katastralna ma urządzoną księgę główną, która składa się z wielu tomów. Ponieważ jednostka katastralna może obejmować kilka nieruchomości, każda z nich ma swój własny dział oznaczony numerem, pod którym zamieszcza się wpisy dotyczące tej nieruchomości. Dział ten stanowi właściwą księgę wieczystą i składa się z trzech części: karty A - zawierającej oznaczenie nieruchomości (*Grundbestandsblatt*), karty B - zawierającej wpisy dotyczące własności oraz karty C - przeznaczonej do wpisów obciążeń prawami rzeczowymi²⁰.

Duńskie księgi wieczyste są również powiązane z katastrem gruntowym w ten sposób, że są prowadzone według numerów katastralnych. Zapoznanie się z treścią wpisów wymaga znajomości numeru katastralnego nieruchomości. Księgi wieczyste, chociaż prowadzone przez sądy, nie mają jednak charakteru powszechnego i w konsekwencji wpis ma charakter deklaratoryjny. Ważną cechą duńskich ksiąg wieczystych jest zasada jawności - każdy ma prawo zapoznać się z treścią księgi bez wykazywania interesu prawnego. W księdze wieczystej nie ujawnia się spłaty pożyczek obciążających nieruchomości. Podstawą wpisu mogą być tylko dokumenty

²⁰ Tamże, s. 30-32.

wystawione przez właściciela lub przez osobę przez niego umocowaną. Wynika to z faktu, że w Danii nie ma instytucji notariatu²¹.

W **Niemczech**, podobnie jak w Polsce, istnieją dwa odrębne systemy katastru nieruchomości i ksiąg wieczystych, które funkcjonują równolegle i niezależnie, przy czym są ze sobą silnie powiązane²². Instytucja ksiąg wieczystych stanowi w Niemczech część tak zwanej "dobrowolnej jurysdykcji" władzy sądowniczej. Księgi prowadzi się w Urzędzie Ksiąg Wieczystych przy sądzie okręgowym, który jako część judykatury podlega Ministrowi Sprawiedliwości. Wszystkie uregulowania - pomijając szczegóły - są dzięki temu w instytucji ksiąg wieczystych jednolite w całej Republice Federalnej Niemiec²³.

Z kolei zgodnie z ustawą zasadniczą, władza federalna Niemiec nie ma wyłącznych uprawnień w zakresie katastru, co powoduje, że pozostaje on w kompetencji krajów związkowych. W zależności więc od konstytucji poszczególnych krajów związkowych, kataster podlega różnym ministrom, najczęściej jednak ministrowi spraw wewnętrznych kraju związkowego. Czynniki te powodują, że w Niemczech występuje w zasadzie 16 różnych odmian prowadzenia katastru. Jednak kraje związkowe uzgodniły (w „Zespole Roboczym Administracji Geodezyjnej”), aby postępować według wspólnie ustalonych wytycznych. Powoduje to, że w praktyce różnice pomiędzy rozwiązaniami krajowymi są nieznaczne.

Kataster prowadzony jest generalnie w urzędach katastralnych, które w odpowiednim kraju związkowym podlegają albo bezpośrednio właściwemu

²¹ Tamże, s. 33-34.

²² W kwestii powiązań między ewidencją gruntów i budynków a księgami wieczystymi zob. P. Hoffmann, *Dane i informacje z ewidencji gruntów i budynków a księgi wieczyste*, Rejent 2002, nr 5.

²³ Por. S. Rudnicki, op.cit., s. 36-37 oraz Bengel M., Simmerding F.: *Grundbuch, Grundstück, Grenze*. Berlin, Luchterhand Verlag GmbH, 1995, Dresbach D., Kriegel O., *Kataster-ABC*. Heidelberg, Wichmann, 1995, Hycner R.: *Comparison analysis between Ground Cadastre and Land Register systems from the point of view of real estate cadastre creating in Poland*. Allgemeine Vermessungs-Nachrichten, No 11-12/2000, Kriegel O.: *Katasterkunde in Einzeldarstellungen*. Heidelberg, Wichmann, 2001, Przewięźlikowska A., Skotnicki K., *Wykorzystanie pruskich i niemieckich oraz rosyjskich źródłowych materiałów katastralnych dla potrzeb współczesnych, wybranych prac geodezyjnych i zagadnień prawnych*. Geodezja, tom 7, zeszyt 1, 2001, R. Hycner, H.-R. Kulpe, A. Przewięźlikowska: *Niemiecki system katastralny i ksiąg wieczystych w Niemczech*. Referat opracowany na V Konferencję Naukowo-Techniczną w Łodzi w dniach 6-8.VI.2002.

organowi kraju związkowego, albo też organowi okręgu lub miasta na prawach okręgu.

Przy porównaniu katastru i ksiąg wieczystych na terenie Niemiec widoczna jest podstawowa różnica. Polega ona na tym, że: księga wieczysta opisuje obiekty prawne, z reguły nieruchomość gruntową (*Grundstück*) z przynależnymi prawami: własność, obciążenia prawa własności i ograniczenia, zaś kataster opisuje części powierzchni ziemskiej, którymi są obiekty katastralne, czyli działki (*Flurstück*) z atrybutami opisującymi stan faktyczny. Są nimi: położenie, kształt, powierzchnia, sposób użytkowania wraz ze znajdującymi się na tych działkach budynkami.

Można więc stwierdzić, że obydwa systemy zawierają podobne dane. W związku z tym należy dokonać analizy powiązań, które mogą być sformułowane następująco:

- jakie dane zostają wykazywane w wymienionych powyżej systemach,
- jak dalece występuje w nich nadmiar informacji z powodu powtarzania się niektórych danych w obydwu rejestrach,
- który z rejestrów jest odpowiedzialny za właściwe wpisy danych, a który zaś tylko rejestruje wpisy, mające w takim przypadku charakter jedynie informacyjny.

W celu ograniczenia używania w sposób częsty tych samych wyrażeń, w artykule stosowane są dalej następujące skróty:

- **KN** - kataster nieruchomości,
- **KW** - księgi wieczyste,
- **ALB** - Automatyczny Rejestr Gruntów (*Automatisches Liegenschaftsbuch*),
- **ALK** - Automatyczna Mapa Katastralna (*Automatische Liegenschaftskarte*),
- **ALKIS** - Urzędowy System Informacji Katastralnej (*Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem*).

W niemieckich księgach wieczystych przechowuje się oraz wprowadza zmiany w informacji o terenie w zakresie praw do gruntu oraz w razie potrzeby również w zakresie praw do budynków (w przypadku użytkowania wieczystego) lub praw do lokali (nieruchomość lokalowa).

Część gruntu, opisana prawami określonymi w księdze wieczystej, stanowi nieruchomości gruntową. Może się ona składać z jednej lub kilku działek katastralnych. W przeciwieństwie do tego rozwiązania, jedna działka katastralna nie może zawierać dwóch lub więcej nieruchomości gruntowych. Obciążenia i ograniczenia dotyczące nieruchomości gruntowej mogą się również odnosić do części takiej nieruchomości, która to część niekoniecznie musi odpowiadać całej działce katastralnej. Jeżeli więc prawo obciąża tylko część działki katastralnej, ta część może być również opisana wyłącznie słownie.

Nieruchomości gruntowe są rejestrowane i opisywane w księdze wieczystej, przy czym w jednej księdze może być ujęta jedna lub więcej nieruchomości gruntowych jednego właściciela (tak zwane folio osobowe). Księga wieczysta dzieli się na następujące części:

- Strona tytułowa - z danymi takimi, jak: Sąd Okręgowy, zasięg działania sądu wieczysto-księgowego (Okręg), numer KW.
- Spis treści, w którym każda nieruchomość gruntowa ma swój kolejny bieżący numer w spisie. Dodatkowo zamieszczone są w nim również: oznaczenie działki katastralnej lub działek, z których składa się dana nieruchomość gruntowa, oraz dane o powierzchni, użytkowaniu i położeniu działek, podane zgodnie z treścią zawartą w katastrze.
- **Dział 1:** Zawiera informacje na temat właściciela, któremu przypisane są wszystkie nieruchomości gruntowe ujawnione w tej księdze wieczystej,
- **Dział 2:** Zawiera informacje na temat obciążeń i ograniczeń. Przyporządkowuje się je do odpowiednich nieruchomości gruntowych poprzez numery ze spisu treści,
- **Dział 3:** Zawiera informacje na temat hipoteki. Również tutaj poprzez numer porządkowy określa się, która nieruchomość gruntowa jest obciążona hipoteką.

Każda nieruchomość gruntowa jest identyfikowana w księdze wieczystej na podstawie numeru składającego się z:

- oznaczenia okręgu, w którym działa sąd,
- numeru księgi wieczystej,

- numeru porządkowego nieruchomości gruntowej w spisie treści danej księgi wieczystej.

Przy wprowadzaniu zmian do wpisu w księdze wieczystej unieważnia się stare informacje w ten sposób, że podkreśla się je kolorem czerwonym. Dzięki takim znakom przy poprzednich i aktualnych informacjach jest możliwa obserwacja historii nieruchomości gruntowej.

W przeciwieństwie do systemu katastru, system ksiąg wieczystych nadal jest prowadzony, pomijając pojedyncze projekty pilotażowe, w sposób tradycyjny. Współpraca pomiędzy jednostkami prowadzącymi księgi wieczyste i kataster jest przez ten fakt bardzo utrudniona. Prawa dotyczące nieruchomości gruntowych zarejestrowane w księdze wieczystej w takiej formie nie mogą zostać przejęte w sposób bezpośredni do systemów informacji o terenie (typu GIS lub LIS).

Księga wieczysta może być udostępniana do wglądu każdemu, kto w sposób wiarygodny może przedstawić swój uzasadniony interes prawny. W tym przypadku należy dokładnie sprawdzić, czy ten interes prawny zezwala na wgląd tylko do części 1 (dane o właścicielach), do części 2 (obciążenia i ograniczenia), czy także do części 3 (obciążenia hipoteczne). Ponieważ w większości przypadków problem ten dotyczy uzyskania informacji o osobie właściciela, którą znacznie prościej otrzymać z katastru, w praktyce częściej następuje wgląd do katastru niż do ksiąg wieczystych.

Na tle systemu niemieckiego interesujące jest przeanalizowanie powiązań pomiędzy systemami ksiąg wieczystych i katastrem.

Kataster jest systemem, który działa samoistnie i niezależnie. Opisuje on przede wszystkim grunt, reprezentowany przez działki, bez konieczności wykorzystywania systemu ksiąg wieczystych. Natomiast księgi wieczyste nie mogą zasadniczo istnieć bez katastru, ponieważ opisują one prawa do nieruchomości gruntowych na podstawie ich oznaczenia w katastrze. Jest to fakt znany od momentu założenia ksiąg wieczystych. Już w zarządzeniu o księgach wieczystych z 23 marca 1897 r. wymagano, aby przy księgach wieczystych prowadzony był rejestr urzędowy, który umożliwiałby jednoznaczną identyfikację nieruchomości gruntowej. Tym rejestrem jest kataster. Zależność pomiędzy systemami ksiąg wieczystych i katastrem polega głównie na:

- przyjęciu oznaczenia działki katastralnej, lub kilku działek, które tworzą daną nieruchomość gruntową, do spisu treści w księdze wieczystej. Wychodząc zatem od nieruchomości gruntowej istnieje możliwość dotarcia do informacji o jej położeniu oraz o odpowiednich zapisach w katastrze,
- przyjęciu numeru nieruchomości w spisie treści danej księgi do ALB, czyli do Automatycznego Rejestru Gruntów w katastrze. W ten sposób możliwe jest wyszukanie nieruchomości gruntowej, na podstawie działki katastralnej, która do niej należy, oraz ustalenie praw do tej nieruchomości.

Z zasady te dwa powiązania powinny być wystarczające. Jednak ze względów praktycznych zdecydowano się przyjmować stosowne informacje jedynie z właściwego rejestru, co oznacza, że:

- w katastrze wprowadza się do rejestru ALB podmiot prawa z działu 1 księgi wieczystej,
- w księdze wieczystej wprowadza się, na podstawie rejestru ALB, dane o wielkości, położeniu, konfiguracji i sposobie użytkowania działek.

Z powodu powiązania pomiędzy księgami wieczystymi i katastrem, a także z powodu konieczności utrzymywania obydwu rejestrów w zgodności, niezbędna jest bieżąca wymiana informacji pomiędzy obydwo systemami. W związku z tym urząd prowadzący księgę wieczystą musi powiadamiać urząd katastralny o zmianach w zakresie:

- numeru KW,
- numeru porządkowego nieruchomości gruntowej w spisie treści KW,
- praw własności,
- jak i innych, wyjątkowych przypadkach, przewidzianych przepisami szczególnymi.

Nie przekazuje się natomiast żadnych informacji do urzędu katastralnego, jeśli zmieniają się zapisy w 2 lub 3 dziale KW.

Urząd katastralny powiadamia urząd prowadzący księgę wieczystą o zmianach w zakresie:

- numeru działki katastralnej stanowiącej nieruchomość, lub wchodzącej w skład,
- nieruchomości,
- powierzchni działki,
- konfiguracji działki,
- użytkowania działki,
- innych danych.

Wymiana informacji pomiędzy urzędami dokonywana była dotychczas prawie wyłącznie w formie pisemnej, drogą pocztową. Oczekiwane są jednak zmiany w przyszłości w tym zakresie. Obok bowiem dodatkowego nakładu czasowego dzisiejsze postępowanie niesie za sobą dodatkowe źródło błędów i jest związane z opóźnianiem się rejestracji zmian w drugim urzędzie. W tym czasie kataster i księgi wieczyste nie są ze sobą zgodne.

Z wpisem w niemieckiej księdze wieczystej, tak jak i w systemie polskim, związana jest zasada rękojmi wiary publicznej. Wyjątek występuje jedynie wówczas, jeśli jest się świadomym błędem zawartego w księdze lub gdy jest wniesiony sprzeciw przeciwko dokonaniem wpisowi. W razie zaistnienia w księdze błędnych wpisów dotyczących nieruchomości, państwo ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do nabywcy nieruchomości w dobrej wierze.

Z uwagi na to, że księgi wieczyste nie mogłyby istnieć bez katastru, powstaje pytanie czy rękojmia wiary publicznej obejmuje również kataster. Nieruchomość gruntowa jako obiekt prawny zostaje zidentyfikowana poprzez odpowiadające jej działki katastralne. W związku z tym rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie miałyby sensu, gdyby nie odnosiła się również i do działek katastralnych. Dlatego też w Niemczech rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych rozciąga się także na oznaczenie działki katastralnej (numer) w katastrze oraz na jej konfigurację (opis, kształt, położenie) ukazaną na mapie katastralnej. Wynika stąd pośrednio obowiązek do wyznaczania granic działek katastralnych w odpowiednim miejscu w terenie. Ustalanie granic działek ma następować w zależności od sposobu ich określenia, z odpowiednią dokładnością. Natomiast dane opisowe katastru takie, jak: powierzchnia, opis położenia i sposób użytkowania nie są objęte rękojmią wiary publicznej.

Na powyższym tle można pokusić się o porównanie systemów ksiąg wieczystych i katastru w Niemczech z systemem polskim.

Tabela 1.

Porównanie systemów katastru i ksiąg wieczystych na terenie Niemiec

Lp.	Analizowana cecha	kataster nieruchomości	księgi wieczyste
1.	Główny cel systemu	opis stanów faktycznych i własności gruntu	opis praw do nieruchomości gruntowych
2.	Najmniejszy obiekt podlegający rejestracji	działka katastralna	nieruchomość gruntowa, budynkowa, lokalowa
3.	Mniejsza jednostka zbierania danych	obręb	księga wieczysta
4.	Większa jednostka zbierania danych	jednostka ewidencyjna	rejon prowadzenia ksiąg wieczystych
5.	Jednostka prowadząca rejestr	urząd katastralny	Sąd Rejonowy
6.	Zasięg kompetencji stosownego urzędu	okręg katastralny	okręg Sądu Rejonowego
7.	Organ ustawodawczy	kraj związkowy	Republika Federalna Niemiec
8.	Najważniejsze akty prawne określające funkcjonowanie systemu	ustawy geodezyjne i katastralne szesnastu krajów związkowych	kodeks cywilny, ustawa o księgach wieczystych
9.	Zupełność (pokrycie kraju)	100%	około 98%
10.	Stopień informatyzacji	ALB prawie 100 % ALK około 50%	projekty pilotażowe, w fazie prób
11.	Wprowadzanie zmian	na wniosek zainteresowanego lub z urzędu	na wniosek zainteresowanego lub przez notariusza
12.	Jednolitość prowadzenia	generalnie tak	tak
13.	Jawność	ograniczona	ograniczona
14.	Czy jeden rejestr może istnieć bez drugiego	tak	nie
15.	Rękojmia wiary publicznej	częściowo tak, częściowo nie	tak
16.	Jak mają się do siebie pod względem wzajemnego zawierania działka katastralna i nieruchomość gruntowa	jedna działka katastralna może należeć tylko do jednej nieruchomości gruntowej	jedna nieruchomość gruntowa może się składać z jednej lub większej liczby działek katastralnych

Tabela 2.

Porównanie systemów: ewidencji na terenie Polski i katastru niemieckiego

Lp.	Analizowana cecha	Kataster Nieruchomości - Niemcy	Ewidencja Gruntów i Budynków ²⁾ - Polska
1.	Główny cel systemu	opis faktycznych właściwości gruntu	urzędowe zinwentaryzowanie informacji przestrzennej i opisowej o gruntach, budynkach i lokalach
2.	Najmniejszy obiekt podlegający rejestracji	działka katastralna	działka ewidencyjna
3.	Mniejsza jednostka zbierania danych	obręb	obręb
4.	Większa jednostka zbierania danych	jednostka ewidencyjna	jednostka ewidencyjna
5.	Jednostka prowadząca rejestr	urząd katastralny	starosta
6.	Zasięg kompetencji stosownego urzędu	okręg katastralny	powiat
7.	Organ ustawodawczy	kraj związkowy	Rzeczpospolita Polska
8.	Najważniejsze akty prawne określające funkcjonowanie systemu	ustawy geodezyjne i katastralne szesnastu krajów związkowych	ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne, rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków
9.	Zupełność (pokrycie kraju)	100%	część opisowa 100% część kartograficzna 90,3%
10.	Stopień informatyzacji	ALB prawie 100 % ALK około 50%	część opisowa 99.8% część kartograficzna: miasta 25%, tereny pozamiejskie 5%
11.	Wprowadzanie zmian	z urzędu lub na wniosek zainteresowanego	z urzędu lub na wniosek zainteresowanego
12.	Jednolitość prowadzenia	generalnie tak	tak
13.	Jawność	ograniczona	ograniczona
14.	Czy system KN może istnieć bez KW	tak	tak
15.	Rękojmia wiary publicznej	częściowo tak, częściowo nie	nie
16.	wzajemny stosunek działki katastralnej i nieruchomości gruntowej	jedna działka katastralna może należeć tylko do jednej nieruchomości gruntowej	jedna działka ewidencyjna nie zawsze odpowiada jednej nieruchomości gruntowej

Tabela 3.

Porównanie systemów ksiąg wieczystych na terenie Niemiec i Polski

Lp.	Analizowana cecha	Księgi Wieczyste - Niemcy	Księgi Wieczyste - Polska
1.	Główny cel systemu	opis praw do nieruchomości gruntowych	ustalenie stanu prawnego nieruchomości gruntowych, budynkowych, lokalowych
2.	Najmniejszy obiekt podlegający rejestracji	nieruchomość gruntowa, budynkowa, lokalowa	nieruchomość gruntowa, budynkowa, lokalowa
3.	Mniejsza jednostka zbierania danych	księga wieczysta	księga wieczysta
4.	Większa jednostka zbierania danych	rejon prowadzenia ksiąg wieczystych	rejon Wydziału księgowo-wieczystego
5.	Jednostka prowadząca rejestr	Sąd Rejonowy	Sąd Rejonowy
6.	Zasięg kompetencji stosownego urzędu	okręg Sądu Rejonowego	okręg Sądu Rejonowego
7.	Zakładanie KW	dla posiadacza prawa własności lub wieczystego użytkowania	dla nieruchomości
8.	Organ ustawodawczy	Republiki Federalnej Niemiec	Rzeczypospolitej Polski
9.	Najważniejsze akty prawne określające funkcjonowanie systemu	kodeks cywilny, ustawa o księgach wieczystych	kodeks cywilny, ustawa o księgach wieczystych i hipotece
10.	Zupełność (pokrycie kraju)	około 98%	księgi prowadzone są dla ustalonych obszarów kompetencji sądów rejonowych - ale nie wszystkie nieruchomości są ujawnione
11.	Stopień informatyzacji	projekty pilotażowe	proces rozpoczęto
12.	Wprowadzanie zmian	na wniosek zainteresowanego za pośrednictwem notariusza	na wniosek zainteresowanego lub z urzędu
13.	Jednolitość prowadzenia	tak	tak
14.	Jawność	ograniczona	nieograniczona
15.	Czy system KW może istnieć bez katastru/ewidencji	nie	nie
16.	Rękojmia wiary publicznej	przeważająco tak	prawa rzeczowe - tak, oznaczenie nieruchomości - nie
17.	Wzajemnego stosunek działki katastralnej i nieruchomości gruntowej	jedna nieruchomość gruntowa może się składać z jednej lub wielu działek katastralnych	jedna nieruchomość gruntowa może składać się z jednej lub wielu działek ewidencyjnych

3. Podsumowanie i wnioski

W państwach zachodnio-europejskich w systemach ksiąg wieczystych istnieją wyraźnie 2 modele: powszechnych ksiąg wieczystych (system germański - Niemcy, Austria, Szwajcaria) oraz ksiąg wieczystych, do których nie muszą być wpisane wszystkie nieruchomości (np. Anglia). Dalszą istotną modyfikację stanowi charakter prawny wpisu do ksiąg wieczystych. Przeważa rozwiązanie oparte o deklaratywność wpisu, ale na uwagę zasługują te systemy, które oparte są o zasadę konstytutywności wpisu, odnoszącą się do wpisów wszystkich praw, w tym prawa własności, nie zaś tylko wybranych praw. Ważną różnicę w rozwiązaniach prawnych wieczystoksięgowych stanowi zakres powiązania ksiąg wieczystych z systemem ewidencjonowania nieruchomości, katastralnym lub innym systemem rejestracji. Charakterystyczne jest też, że w wielu systemach widoczne jest szczególnie przywiązywanie wagi do bezwzględnej konieczności zagwarantowania całkowitego bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami, związanej najczęściej z dynamicznym udzielaniem kredytów i w związku z tym - zabezpieczeń hipotecznych.

Interesujących spostrzeżeń dostarcza porównanie systemów rejestracji nieruchomości - katastru nieruchomości i ksiąg wieczystych - w Niemczech i w Polsce:

1. Systemy katastru nieruchomości i ksiąg wieczystych w Niemczech i w Polsce działają niezależnie i są oparte na różnych obiektach, przy czym w obydwu krajach w jednym i drugim systemie następuje duży nadmiar informacji. Jednym z możliwych sposobów na uniknięcie tego stanu jest integracja obydwu systemów, ale nie jest to możliwe w najbliższym czasie - zarówno w Niemczech jak też i w Polsce.
2. Przepisy prawne dotyczące obydwu systemów w Polsce określone są centralnie, zaś w Niemczech takie rozwiązanie dotyczy tylko ksiąg wieczystych. W przypadku katastru nieruchomości stosowne przepisy wydawane są przez organy krajów związkowych. W zakresie katastru nieruchomości następuje zatem w Niemczech różnorodność.

3. Pomiędzy systemami ksiąg wieczystych w Polsce i w Niemczech występują istotne różnice polegająca na tym, że księgi wieczyste w Polsce zakładane są dla nieruchomości, zaś w Niemczech - dla właściciela, a ponadto różnica występuje w zakresie praw objętych wpisem konstytutywnym.