



Instytut Wymiaru Sprawiedliwości



Istniejące i przyszłe rozwiązania IT
w postępowaniu wieczystoksięgowym
przy zachowaniu podstawowych zasad postępowania
i ustroju ksiąg wieczystych – analiza prawnoporównawcza

dr Maria Kaczorowska



Prawo prywatne
Warszawa 2022

Spis treści

Wprowadzenie	5
I. Księgi wieczyste i postępowanie wieczystoksięgowe w aktualnym stanie prawnym	7
1. Zasady ustroju ksiąg wieczystych	7
1.1. Powierzenie prowadzenia ksiąg wieczystych sądom powszechnym	7
1.2. Przyjęcie systemu realnego ksiąg wieczystych	8
1.3. Wyznaczenie księgom wieczystym funkcji ustalenia stanu prawnego nieruchomości	9
1.4. Zastosowanie instrumentu wpisu jako metody ustalenia stanu prawnego nieruchomości	9
1.5. Zastosowanie struktury ksiąg wieczystych odpowiedniej ze względu na ich funkcję	10
1.6. Jawność ksiąg wieczystych	11
2. Księgi wieczyste jako rejestr elektroniczny	11
3. Istota postępowania wieczystoksięgowego	14
4. Zasady postępowania wieczystoksięgowego	15
4.1. Zasada rozpoznawania spraw wieczystoksięgowych na posiedzeniu niejawnym	15
4.2. Zasada wszczęcia postępowania na wniosek i działania sądu wieczystoksięgowego w granicach wniosku	16
4.3. Zasada równouprawnienia uczestników postępowania wieczystoksięgowego	19
4.4. Zasada ograniczonej kognicji sądu wieczystoksięgowego	20
4.5. Zasada formalizmu procesowego	21
4.6. Zasada pisemności	22
4.7. Zasada prawdy	22
4.8. Zasada dyspozytywności	23
4.9. Zasada ekonomiki procesowej	23
5. Wpływ informatyzacji na postępowanie wieczystoksięgowe	24
5.1. Wszczęcie postępowania wieczystoksięgowego drogą elektroniczną	24
5.2. Elektroniczne doręczenia i zawiadomienia	27
5.3. Zaskarżanie orzeczeń – wzmianka	28
5.4. Perspektywa digitalizacji akt księgi wieczystej	30
5.5. Pozycja notariusza w postępowaniu wieczystoksięgowym	33

II. Zastosowanie technologii informacyjno-komunikacyjnych w dziedzinie rejestracji nieruchomości w wybranych krajach	35
1. Austria	36
1.1. Organizacja systemu rejestracji nieruchomości	36
1.2. Postępowanie rejestrowe	38
2. Estonia	40
2.1. Organizacja systemu rejestracji nieruchomości	40
2.2. Postępowanie rejestrowe	41
3. Holandia	43
3.1. Organizacja systemu rejestracji nieruchomości	43
3.2. Postępowanie rejestrowe	45
4. Włochy	47
4.1. Organizacja systemu rejestracji nieruchomości	47
4.2. Postępowanie rejestrowe	49
III. Wnioski	52
Podsumowanie	66
Aneks	67
Akty normatywne	67
Orzecznictwo	69
Inne źródła	69
Strony internetowe	70
Bibliografia	72

Wprowadzenie

Instytucja ksiąg wieczystych pełni doniosłe z punktu widzenia interesu publicznego funkcje jurydyczne i ekonomiczne – odnoszące się do zapewnienia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami, a także bezpieczeństwa kredytu hipotecznego. Z tego względu działalność sądów związana z prowadzeniem ksiąg wieczystych opiera się na specyficznych zasadach wyznaczających kształt ustroju ksiąg wieczystych i regułach proceduralnych dotyczących dokonywania wpisów w księdze wieczystej. Obowiązujące normy dotyczące organizacji ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego są ściśle powiązane z regulacją materialnoprawnych skutków wynikających z wpisu w księdze wieczystej. Ze względu na ograniczone ramy opracowania problematyka zasad materialnoprawnych ksiąg wieczystych została zasadniczo pominięta w prezentowanych rozważaniach. W ostatnich latach wdrożono szereg reform mających na celu dostosowanie polskiego systemu ksiąg wieczystych do współczesnych potrzeb obrotu poprzez wykorzystanie nowoczesnych rozwiązań technologicznych. W wyniku procesu informatyzacji doszło do przekształcenia tradycyjnych ksiąg wieczystych w elektroniczne księgi wieczyste. Zastosowanie metody prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym umożliwiło zainicjowanie kolejnego etapu modernizacji ksiąg wieczystych, obejmującego informatyzację postępowania wieczystoksięgowego.

Celem niniejszego opracowania jest dokonanie oceny skutków zastosowania technologii informacyjno-komunikacyjnych w dziedzinie ksiąg wieczystych i możliwych dalszych kierunków informatyzacji postępowania w sprawach o wpis w księdze wieczystej w kontekście podstawowych zasad ustroju ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego. Punktem odniesienia w ramach podjętych rozważań będą omówione w ujęciu porównawczym instrumenty prawne i technologiczne służące usprawnieniu rejestracji nieruchomości w wybranych państwach europejskich odnotowujących znaczne osiągnięcia pod względem automatyzacji procesu rejestracji nieruchomości – w Austrii, Estonii, Holandii i we Włoszech. Szczegółowe zagadnienia objęte zakresem analizy dotyczą wybranych aspektów funkcjonowania zinformatyizowanych ksiąg wieczystych, w tym możliwości digitalizacji akt księgi wieczystej, zastosowania środków komunikacji elektronicznej na potrzeby doręczania zaawizowań o wpisie oraz pozostałej korespondencji w postępowaniu wieczystoksięgowym, celowości i dopuszczalności poszerzenia katalogu spraw o wpis prowadzonych z urzędu, określenia formy czynności dokonywanych w postępowaniu wieczystoksięgowym (elek-

troniczna, pisemna, hybrydowa), a także uprawnień notariuszy w zakresie dokonywania czynności w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Opracowanie składa się z trzech części. W części pierwszej przedstawiono w zarysie podstawowe założenia organizacji systemu ksiąg wieczystych oraz przyjęte zasady proceduralne, jak również dotychczasowe efekty informatyzacji postępowania wieczystoksięgowego. Część druga zawiera charakterystykę zagranicznych systemów rejestracji nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem wpływu postępu technologicznego na ustrój rejestrów i postępowania rejestrowe. Część trzecia obejmuje wnioski dotyczące obecnej regulacji tzw. elektronicznego postępowania wieczystoksięgowego oraz perspektyw szerszego wykorzystania narzędzi komunikacji elektronicznej i zautomatyzowanych mechanizmów przetwarzania danych na potrzeby dokonywania wpisów w księgach wieczystych – na tle wyników przeprowadzonego badania porównawczego.

I. Księgi wieczyste i postępowanie wieczystoksięgowe w aktualnym stanie prawnym

1. Zasady ustroju ksiąg wieczystych

W obrębie prawa ustrojowego ksiąg wieczystych – odnoszącego się do ich organizacji – wyróżniane są następujące podstawowe zasady: powierzenie prowadzenia ksiąg wieczystych sądom powszechnym; przyjęcie systemu realnego ksiąg wieczystych; wyznaczenie księgom wieczystym funkcji ustalenia stanu prawnego nieruchomości; zastosowanie instrumentu wpisu jako metody ustalenia stanu prawnego nieruchomości; zastosowanie struktury ksiąg wieczystych odpowiedniej ze względu na ich funkcję; jawność ksiąg wieczystych¹.

1.1. Powierzenie prowadzenia ksiąg wieczystych sądom powszechnym

Prowadzenie ksiąg wieczystych należy do jurysdykcji sądów powszechnych. Zgodnie z art. 23 zd. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.)² właściwe do prowadzenia ksiąg wieczystych są sądy rejonowe. Kompetencje jurysdykcyjne zostały przyznane sędziom wyznaczonych sądów (wydziałów ksiąg wieczystych). Ponadto czynności sądu w zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych mogą wykonywać referendarze sądowi (art. 23 zd. 2 u.k.w.h.). W praktyce prowadzenie ksiąg wieczystych powierza się referendarzom sądowym, sędziom zaś pozostawia się rozpoznawanie środków zaskarżenia³. Przyjmuje się, że prowadzenie ksiąg wieczystych obejmuje procedurę zakładania ksiąg wieczystych, a następnie prowadzenia dalszych postępowań wieczystoksięgowych służących rozpoznawaniu kolejnych wniosków o wpis w księdze wieczystej, prowadzenia oraz przechowywania akt księgi wieczystej, jak również udzielania informacji, udostępniania do wglądu ksiąg wieczystych i dokumentów, wydawania odpisów ksiąg wieczystych i dokumentów oraz zamykania ksiąg wieczystych⁴.

¹ Zob. E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System Prawa Prywatnego*, red. Z. Radwański, t. 4, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2021, s. 697 i n. Por. np. A. Menes, *Wiadomości wstępne dotyczące ksiąg wieczystych*, „Rejent” 1994, nr 4, s. 62 i n.; B. Zdziennicki, *Regulacja prawna ksiąg wieczystych*, „Studia Prawnicze” 2001, nr 2, s. 14–16.

² Tekst jedn. Dz. U z 2019 r. poz. 2204 z późn. zm.

³ E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System...*, s. 698.

⁴ E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System...*, s. 699.

Powierzenie w obecnym stanie prawnym prowadzenia ksiąg wieczystych władzy sądowej jest wyrazem kontynuacji tradycji ugruntowanej w prawie polskim, a także w ustawodawstwach innych krajów Europy Środkowo-Wschodniej⁵. Odstępstwem od zasady jurysdykcji sądów wieczystoksięgowych było przejęcie w 1964 r. zadań związanych z prowadzeniem ksiąg wieczystych przez państwowe biura notarialne⁶, będące organami państwowymi działającymi pod nadzorem Ministerstwa Sprawiedliwości. Ponowne przekazanie prowadzenia ksiąg wieczystych sądom nastąpiło w 1991 r.⁷

1.2. Przyjęcie systemu realnego ksiąg wieczystych

Ujęta w art. 1 ust. 2 u.k.w.h. norma, zgodnie z którą księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości, świadczy o przyjęciu w prawie polskim realnego systemu ksiąg wieczystych⁸. Ze względu na wskazaną zasadę ustrojową księgi wieczyste należy zakwalifikować jako rodzaj rejestru przedmiotowego, służącego ujawnieniu stanu prawnego określonych rzeczy⁹. System realny zakłada prowadzenie rejestru dla nieruchomości, czyli przedmiotów prawa własności, nie zaś dla właścicieli – podmiotów prawa własności. Zastosowanie realnego systemu prowadzenia ksiąg wieczystych znajduje wyraz również w art. 24 ust. 1 u.k.w.h., z którego wynika, że dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej (zasada szczególności); dotyczy to także nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, w których nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnione¹⁰. Warto zaznaczyć, że system realny jest charakterystyczny dla modelu środkowoeuropejskiej księgi wieczystej (księgi gruntowej)¹¹. Jednocześnie należy odnotować, że nie została w polskim systemie prawnym zrealizowana zasada powszechności ksiąg wieczystych, zgodnie z którą księgi wieczyste powinny być zakładane dla wszystkich nieruchomości¹².

W myśl art. 28 u.k.w.h. przy każdej księdze wieczystej prowadzi się akta księgi wieczystej, do których składa się dokumenty i pisma dotyczące nieruchomości.

⁵ Szerzej zob. K. Zaradkiewicz, [w:] J. Sadowski, K. Zaradkiewicz, *Wybrane zagadnienia reformy wymiaru sprawiedliwości – głos w dyskusji*, Raport Instytutu Wymiaru Sprawiedliwości nr 51, Warszawa 2005, s. 19.

⁶ Zob. ustawa z 16 listopada 1964 r. o przekazaniu państwowym biur notarialnym prowadzenia ksiąg wieczystych (Dz. U. Nr 41, poz. 278).

⁷ Zob. ustawa z 14 lutego 1991 r. – Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo o notariacie oraz o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego i ustawy o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 22, poz. 92).

⁸ E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System...*, s. 699–700; P. Mysiak, *Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2012, s. 34; H. Ciepla, E. Bałań-Gonciarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Warszawa 2011, s. 59.

⁹ T. Stawicki, *Rejestry publiczne. Funkcje instytucji*, Warszawa 2005, s. 32.

¹⁰ M. Kućka, [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2014, s. 426–427; M. Deneka, *Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne*, Warszawa 2012, s. 53.

¹¹ J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste. Komentarz do art. 1–58² u.k.w.h. oraz art. 626¹–626¹³ k.p.c.*, t. 1, *Komentarz do art. 1–10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Bydgoszcz 2013, s. 24–25.

¹² E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System...*, s. 696.

1.3. Wyznaczenie księgom wieczystym funkcji ustalenia stanu prawnego nieruchomości

Podstawową zasadą systemu ksiąg wieczystych jest przypisanie im funkcji jurydycznej ustalania stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1 u.k.w.h.). Wykazuje ona ścisły związek z zasadą jawności w aspekcie odnoszącym się do zapewnienia podmiotom uczestniczącym w obrocie dostępu do informacji zawartych w księgach wieczystych¹³. Ustalenie stanu prawnego nieruchomości następuje przede wszystkim przez ujawnienie praw rzeczowych na nieruchomości. Ponadto ustawodawca przesądził w art. 16 ust. 1 u.k.w.h., że w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia, tj. prawa obligacyjne (względne)¹⁴.

Odrębnym rejestrem publicznym będącym źródłem informacji o nieruchomościach jest ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości). Funkcjonowanie ewidencji reguluje ustawa z 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (dalej: p.g.k.)¹⁵. Zgodnie z art. 2 pkt 8 p.g.k. ewidencja gruntów i budynków jest systemem informacyjnym zapewniającym gromadzenie, aktualizację oraz udostępnianie, w sposób jednolity dla kraju, informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami. Dane z ewidencji są podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej (art. 26 ust. 1 u.k.w.h., art. 21 ust. 1 p.g.k.). Aktualnie wdrażany jest projekt „Zintegrowany system informacji o nieruchomościach” (ZSIN), który zakłada utworzenie systemu teleinformatycznego służącego synchronizacji i wymianie danych między zasobami informacji przestrzennych (art. 24b ust. 1 p.g.k.). Do systemu zostaną włączone – poprzez powiązanie z ewidencją gruntów i budynków – również księgi wieczyste¹⁶.

1.4. Zastosowanie instrumentu wpisu jako metody ustalenia stanu prawnego nieruchomości

Ustalenie stanu prawnego nieruchomości następuje przez dokonanie wpisu (metoda intabulacji), a nie tylko przez rejestrację dokumentów lub przepisanie ich treści. Powyższe rozwiązanie stanowi przejaw zastosowania systemu rejestracji praw (tytułów prawnych)

¹³ E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System...*, s. 702.

¹⁴ Szerzej na temat pojęcia stanu prawnego nieruchomości zob. m.in. J. Pisuliński, [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych. Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2014, s. 76–79.

¹⁵ Tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1990.

¹⁶ Pierwsza faza realizacji projektu obejmowała lata 2013–2015. W 2015 r. został przyjęty Rządowy Program Rozwoju ZSIN na lata 2015–2030. Szerzej zob. m.in. K. Gózdź, *Interoperacyjność zbiorów informacji o nieruchomościach w Polsce*, [w:] A. Gryszczyńska (red.), *Rejestry publiczne. Jawność i interoperacyjność*, Warszawa 2016, s. 459 i n.; A. Kapuściński, *Od Integrującej Platformy Elektronicznej do Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach – Podsumowanie projektów pilotażowych*, „Roczniki Geomatyki” 2012, t. 10, z. 6, s. 43–55. W ostatnim czasie przygotowany został projekt nowego rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach, <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12354005> (dostęp: 19 lutego 2022 r.); A. Klimach, M. Pietkiewicz, *Zintegrowany System Informacji o Nieruchomościach jako źródło informacji przy wykonywaniu czynności komorniczych*, „Studia Iuridica” 2021, t. 89, s. 176–188. Zob. na ten temat A. Żelazna, *Nowe rozporządzenie w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach*, „Nieruchomości” 2022, nr 2, s. 20–22.

do nieruchomości, nabytych w wyniku zdarzenia prawnego stanowiącego podstawę wpisu. System ten umożliwia bezpośrednie ustalenie podmiotu uprawnionego – w przeciwieństwie do systemu rejestracji dokumentów, w przypadku którego ustalenie stanu prawnego nieruchomości wymaga każdorazowo odtworzenia łańcucha tytułów (następstwa prawnego)¹⁷. Zgodnie z art. 626⁸ § 6 zd. 1 ustawy z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (dalej: k.p.c.)¹⁸ w postępowaniu wieczystoksięgowym wpis w księdze wieczystej jest orzeczeniem. Wpisem w księdze wieczystej jest również wykreślenie (art. 626⁸ § 7 k.p.c.). Wpisywane w księdze wieczystej wzmianki mają natomiast charakter czynności technicznej (§ 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym¹⁹, dalej: r.z.p.k.w.s.t.).

1.5. Zastosowanie struktury ksiąg wieczystych odpowiedniej ze względu na ich funkcję

Prawidłowe wypełnienie naczelnej funkcji ksiąg wieczystych, polegającej na ustaleniu stanu prawnego nieruchomości, warunkowane jest zastosowaniem właściwej struktury księgi w celu dokonywania wpisów według przyjętego usystematyzowanego porządku. Struktura księgi wieczystej została rozplanowana graficznie z uwzględnieniem kryteriów merytorycznych, w sposób zapewniający przejrzystość wpisów²⁰. Księga wieczysta zawiera cztery działy, z których:

- 1) pierwszy obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością;
- 2) drugi obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego;
- 3) trzeci przeznaczony jest na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek;
- 4) czwarty przeznaczony jest na wpisy dotyczące hipotek (art. 25 ust. 1 u.k.w.h.).

Jak wynika z art. 25 ust. 3 u.k.w.h., księgi wieczyste prowadzi się według ustalonych wzorów, obejmujących poszczególne działy księgi wieczystej. Strukturę wewnętrzną poszczególnych działów księgi wieczystej określa r.z.p.k.w.s.t.

¹⁷ E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System...*, s. 705. Szerzej zob. m.in. P. Blajer, *Rejestry nieruchomości. Studium porównawcze*, Warszawa 2018, s. 449 i n.; P. Mysiak, *Postępowanie...*, s. 33 i n.

¹⁸ Tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1805 z późn. zm.

¹⁹ Dz. U. poz. 312 z późn. zm.

²⁰ Zob. m.in. E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System...*, s. 706; T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 429; B. Prus, *Organizacja struktury ksiąg wieczystych w Polsce*, „Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich” 2011, nr 3, s. 183 i n.

1.6. Jawność ksiąg wieczystych

Zaliczana do zasad ustrojowych jawność ksiąg wieczystych ujmowana jest w dwóch aspektach – formalnym i materialnym²¹. Jawność formalna, rozumiana jako dostępność ksiąg wieczystych (prawna możliwość zapoznania się z treścią księgi wieczystej), jest uznawana za „kamień węgielny instytucji ksiąg wieczystych”²². Księgi wieczyste – stanowiące rejestr publiczny – mogą bowiem spełniać funkcję informacyjną jedynie wtedy, gdy ich treść jest jawna i dostępna dla każdego²³. Ogólna normatywna podstawa jawności formalnej ksiąg wieczystych zawarta jest w art. 2 zd. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym księgi wieczyste są jawne. W ten sposób został ustawowo zagwarantowany powszechny dostęp do ksiąg wieczystych w celu zbadania stanu prawnego nieruchomości²⁴. Należy zwrócić uwagę, że jawność formalna dotyczy jedynie wpisanej treści księgi wieczystej i nie obejmuje akt księgi wieczystej²⁵.

Jawność w wymiarze materialnym jest konsekwencją jawności formalnej i znajduje wyraz w art. 2 zd. 2 u.k.w.h., zgodnie z którym nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę²⁶. W ujęciu doktrynalnym wyróżnia się jawność materialną w znaczeniu negatywnym – utożsamianą z zasadą wpisu (wymóg wpisu o charakterze konstytutywnym) oraz jawność materialną w znaczeniu pozytywnym – odnoszącą się do domniemania zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym (wiarygodność ksiąg wieczystych)²⁷.

2. Księgi wieczyste jako rejestr elektroniczny

Postęp technologiczny spowodował konieczność organizacyjnego i technicznego usprawnienia systemu ksiąg wieczystych w celu dostosowania go do współczesnych warunków obrotu nieruchomościami. Proces informatyzacji doprowadził do modyfikacji sposobu prowadzenia

²¹W doktrynie prawniczej jawność formalna i jawność materialna ksiąg wieczystych pojmowane są w sposób niejednolity. Szerzej zob. m.in. M. Deneka, *Księgi...*, s. 68–69; A. Menes, *Wiadomości...*, s. 65; T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości, księgi hipoteczne i księgi wieczyste od czasów najdawniejszych do XXI wieku*, „*Studia Iuridica*” 2002, t. 40, s. 180–181; M. Kaczorowska, *Realizacja zasady jawności ksiąg wieczystych w prawie polskim w dobie informatyzacji. Zarys problematyki*, [w:] J. Gołaczyński (red.), *Informatyzacja ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego*, Warszawa 2020, s. 46–47.

²²S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 35.

²³B. Jelonek-Jarco, [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2014, s. 82.

²⁴Zob. m.in. E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System...*, s. 708 i n.; J. Kuropatwiński, [w:] M. Fras, M. Habdas (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, Warszawa 2021, s. 78.

²⁵E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System...*, s. 708–709.

²⁶E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System...*, s. 709–710; T. Czech, *Księgi...*, s. 39; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, s. 152.

²⁷T. Stawecki, *Jawność jako wartość prawna*, „*Studia Iuridica*” 2004, t. 43, s. 221; A. Gryszczyńska, *Nowa Księga Wieczysta. Informatyzacja rejestru publicznego*, Warszawa 2011, s. 231. Por. T. Czech, *Księgi...*, s. 39; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, s. 154.

ksiąg wieczystych, dotychczas funkcjonujących jako rejestr papierowy (księgi prowadzone na urzędowych formularzach). Obecnie księga wieczysta ma postać elektroniczną.

Prace nad unowocześnieniem ksiąg wieczystych były prowadzone od lat 90. XX wieku. Normatywną podstawę informatyzacji ksiąg wieczystych stanowił art. 25¹ u.k.w.h., dodany ustawą z 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie²⁸. Zgodnie z normą wyrażoną w art. 25¹ ust. 1 u.k.w.h. w pierwotnym brzmieniu księgi wieczyste mogły być zakładane i prowadzone także w systemie informatycznym. W ramach realizacji projektu Ministerstwa Sprawiedliwości „Nowa Księga Wieczysta” księgi wieczyste poddano migracji na podstawie przepisów ustawy z 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym²⁹. W 2011 r. wszystkie sądy powszechne zostały wyposażone w infrastrukturę techniczną umożliwiającą prowadzenie ksiąg wieczystych w systemie informatycznym. Migracja ksiąg wieczystych zakończyła się 31 grudnia 2014 r. Równocześnie utworzono centralną bazę danych ksiąg wieczystych, czyli ogólnokrajowy zbiór ksiąg wieczystych, utrzymywany przez Ministra Sprawiedliwości (art. 36³ ust. 1 u.k.w.h.). Zakończenie procesu digitalizacji ksiąg wieczystych znalazło wyraz na poziomie legislacyjnym w art. 25¹ ust. 1 u.k.w.h. w brzmieniu ustalonym ustawą z 15 stycznia 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw³⁰. W obecnym stanie prawnym – od 1 lipca 2016 r. – księgi wieczyste są zakładane i prowadzone w systemie teleinformatycznym. Szczegółową regulację sposobu prowadzenia ksiąg wieczystych zawiera r.z.p.k.w.s.t., wydane na podstawie delegacji z art. 25¹ ust. 2 u.k.w.h.³¹

Zmiana techniki prowadzenia ksiąg wieczystych, skutkująca zastąpieniem tradycyjnych ksiąg wieczystych księgami teleinformatycznymi, przyczyniła się do usprawnienia pracy sądów wieczystoksięgowych i przyspieszenia dokonywania wpisów³². Dzięki utworzeniu centralnej bazy danych ksiąg wieczystych aktualnie możliwy jest dostęp do informacji zawartych w księdze wieczystej z każdego miejsca, niezależnie od tego, w jakim sądzie księga

²⁸ Dz. U. Nr 63, poz. 635.

²⁹ Dz. U. Nr 42, poz. 363 z późn. zm.

³⁰ Dz. U. poz. 218 z późn. zm.

³¹ Szerzej na temat procesu informatyzacji ksiąg wieczystych zob. m.in. J. Gołaczyński, *Informatyzacja ksiąg wieczystych. Uwagi ogólne* [w:] J. Gołaczyński (red.), *Informatyzacja ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego*, Warszawa 2020, s. 22–23; E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System...*, s. 733–734; P. Siciński, *Teleinformatyczna księga wieczysta. Najnowsza nowelizacja systemu ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego*, cz. 1, „Rejent” 2016, nr 1, s. 66–92; cz. 2, „Rejent” 2016, nr 2, s. 76–118; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, s. 61–65; A. Gryszczyńska, *Nowa...*, s. 182 i n.; A. Stefańska, *Elektroniczna księga wieczysta*, Warszawa 2011, s. 13 i n.; P. Armada-Rudnik, *Przyszłość ksiąg wieczystych po elektronizacji*, „Nieruchomości” 2009, nr 12, s. 10 i n.; A. Maziarz, *Elektroniczna księga wieczysta*, „Nieruchomości” 2009, nr 12, s. 14 i n.; R. Szytyk, *Przeniesienie wpisów do elektronicznej księgi wieczystej*, „Rejent” 2003, nr 9, s. 169–189; A. Michałowski, *Księgi wieczyste prowadzone w systemie informatycznym*, „Palestra” 2003, nr 1–2, s. 152–156; D. Bogucki, *Projekt Nowa Księga Wieczysta a reforma ksiąg wieczystych*, „Rejent” 1998, nr 6, s. 13–22.

³² Tak też np. E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1–58² KWU. Art. 626¹–626¹³ KPC. Komentarz*, Warszawa 2018, Legalis, komentarz do art. 25¹ u.k.w.h., nb 6.

wieczysta jest prowadzona³³. Istotne znaczenie mają również wynikające z zastosowania technologii informacyjno-komunikacyjnych nowe możliwości w dziedzinie koordynacji i efektywnej wymiany informacji gromadzonych w księgach wieczystych i w innych rejestrach publicznych prowadzonych w postaci elektronicznych baz danych, w tym ewidencji gruntów i budynków oraz rejestrach PESEL i REGON³⁴.

Proces informatyzacji nie wpłynął zasadniczo na zmianę struktury księgi wieczystej. Przesądzono o tym w art. 25¹ ust. 2 u.k.w.h., zobowiązującym Ministra Sprawiedliwości do określenia w drodze rozporządzenia sposobu zakładania oraz prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, z uwzględnieniem struktury księgi wieczystej określonej w art. 25 u.k.w.h. Zgodnie z regulacją r.z.p.k.w.s.t. został utrzymany tradycyjny podział strukturalny księgi wieczystej na cztery działy, przy czym dotychczasowe łamy zastąpiono rubrykami i polami. Podkreślenia wymaga, że odpowiednia struktura księgi wieczystej, zapewniająca jej czytelność, ma doniosłe znaczenie z punktu widzenia urzeczywistnienia zasady jawności formalnej ksiąg wieczystych. W środowisku nauki prawa i praktyki wieczystoksięgowej wyrażane są krytyczne opinie dotyczące aktualnego układu księgi wieczystej³⁵. Podnosi się, że wprowadzony skomplikowany układ księgi wieczystej spowodował dekompozycję związanych ze sobą informacji, czyniąc treść księgi niedostatecznie przejrzystą i w konsekwencji niezrozumiałą dla zapoznających się z nią użytkowników niebędących profesjonalistami³⁶. Z tego względu w piśmiennictwie formułowane są postulaty zmiany r.z.p.k.w.s.t.³⁷

Skutkiem przekształcenia tradycyjnych ksiąg wieczystych w rejestr elektroniczny jest poszerzenie jawności formalnej ksiąg, przede wszystkim na mocy ustawy z 24 maja 2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece³⁸. Nowe sposoby dostępu do treści ksiąg wieczystych obejmują przeglądanie ksiąg wieczystych za pośrednictwem systemu teleinfor-

³³ J. Kuropatwiński, *Księgi...*, s. 63.

³⁴ J. Kuropatwiński, *Księgi...*, s. 63; J. Gołaczyński, A. Klich, *Informatyzacja ksiąg wieczystych. Uwagi ogólne*, [w:] A. Marciniak (red.), *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, Warszawa 2016, s. 57.

³⁵ J. Gołaczyński, *Informatyzacja...*, s. 401–403; A. Sojat, *Jawność ksiąg wieczystych i elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe w prawie polskim w wypowiedziach ankietowych. Ocena aktualnych rozwiązań i propozycje zmian*, [w:] J. Gołaczyński (red.), *Informatyzacja ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego*, Warszawa 2020, s. 118–121; E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System...*, s. 707; A. Gryszczyńska, *Nowa...*, s. 189; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, s. 64–65; M. Kaliński, *O usprawnienia w księgach wieczystych*, „Przegląd Legislacyjny” 2005, nr 5–6, s. 11–12; P. Siciński, *Struktura elektronicznej księgi wieczystej*, „Nieruchomości” 2003, nr 7, s. 7–9. Por. np. P. Blajer, *Rejestry...*, s. 580 i n.; G. Borys, *Funkcjonowanie elektronicznej księgi wieczystej – zarys problematyki*, [w:] G. Tylec, J. Misztal-Konecka (red.), *Elektroniczne aspekty wymiaru sprawiedliwości*, Bydgoszcz–Lublin 2009, s. 36; D. Długosz, *Znaczenie elektronicznej księgi wieczystej dla bezpieczeństwa obrotu nieruchomości*, „Kultura Bezpieczeństwa. Nauka – Praktyka – Refleksje” 2015, nr 20, s. 214.

³⁶ Podobna ocena dotyczy odpisów księgi wieczystej. Zob. A. Gryszczyńska, *Wpływ informatyzacji na formalną jawność rejestrów sądowych*, [w:] J. Misztal-Konecka, G. Tylec (red.), *Ewolucja prawa polskiego pod wpływem technologii informatycznych. Elektroniczne aspekty wymiaru sprawiedliwości*, Lublin 2012, s. 141.

³⁷ Zob. np. J. Gołaczyński, *Informatyzacja...*, s. 402.

³⁸ Dz. U. poz. 941 z późn. zm.

matycznego – w ekspozyturze Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (dalej: CIKW) oraz przy użyciu przeglądarki internetowej, na podstawie numerów ksiąg wieczystych; wydawanie przez CIKW odpisów ksiąg wieczystych, wyciągów z ksiąg wieczystych oraz zaświadczeń o zamknięciu ksiąg wieczystych na wniosek złożony za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, z możliwością samodzielnego wydrukowania uzyskanych dokumentów, a także wielokrotne, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych przez podmioty wymienione enumeratywnie w u.k.w.h., za zgodą Ministra Sprawiedliwości³⁹. Zakres jawności formalnej jest zróżnicowany w zależności od metody dostępu do księgi wieczystej.

3. Istota postępowania wieczystoksięgowego

Postępowanie wieczystoksięgowe stanowi szczególny rodzaj sądowego postępowania nieprocesowego w sprawach dotyczących wpisu w księdze wieczystej. Specyfikę postępowania wieczystoksięgowego wyraża jego dwoisty charakter – z jednej strony należy je zakwalifikować jako postępowanie rejestrowe, zmierzające do ujawnienia stanu prawnego nieruchomości, z drugiej strony uwzględnienia wymaga wymiar orzeczniczy (kognicyjny) postępowania wieczystoksięgowego, przy czym zakres kognicji sądu jest w tym przypadku ograniczony (szerzej na ten temat zob. pkt 4.4 niniejszego opracowania)⁴⁰. Na tej podstawie w literaturze przedmiotu postępowanie wieczystoksięgowe jest określane jako prawnie zorganizowana w trybie postępowania nieprocesowego działalność sądów oraz innych właściwych organów z udziałem zainteresowanych podmiotów w sprawach, w których nie ma sporu o prawo, ale zachodzi potrzeba badania istnienia prawa, które ma być ujawnione w księdze wieczystej lub wykreślone z księgi wieczystej⁴¹.

Normy proceduralne prawa ksiąg wieczystych zawarte są przede wszystkim w przepisach Kodeksu postępowania cywilnego (art. 626¹–626¹³ k.p.c.). Ponadto do postępowania wieczystoksięgowego znajdują zastosowanie przepisy ogólne o postępowaniu nieprocesowym (art. 506–525 k.p.c.) oraz przepisy ogólne dotyczące spraw z zakresu prawa rzeczowego

³⁹ Zob. m.in. E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System...*, s. 708–709; A. Gryszczyńska, *Jawność formalna ksiąg wieczystych w Polsce*, [w:] A. Gryszczyńska (red.), *Rejestry publiczne. Jawność i interoperacyjność*, Warszawa 2016, s. 261 i n.; M. Kućka, [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa...*, s. 561–565; P. Siciński, *Nowe ujęcie jawności formalnej ksiąg wieczystych*, cz. 1, „*Nieruchomości*” 2014, nr 8, s. 4 i n.; cz. 2, „*Nieruchomości*” 2014, nr 9, s. 17 i n.; A. Rogacka-Łukasik, *Jawność ksiąg wieczystych w świetle nowelizacji przepisów w 2013 roku*, „*Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego*” 2014, nr 11, s. 15 i n.; J. Bydłosz, *Wybrane zagadnienia związane z dostępem do ksiąg wieczystych drogą elektroniczną*, „*Świat Nieruchomości*” 2011, nr 77, s. 14 i n.; M. Leśniak, *Powszechny dostęp do przeglądania księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Nowej księgi wieczystej)*, „*Prawo Mediów Elektronicznych*” 2010, nr 3, s. 21 i n.; M. Kaczorowska, *Realizacja...*, s. 54 i n.

⁴⁰ Szerzej zob. E. Kowalik, *Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Warszawa 2020, *passim*.

⁴¹ K. Lubiński, *Postępowania wieczystoksięgowe w systemie postępowania cywilnego*, [w:] A. Marciniak (red.), *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, Warszawa 2016, s. 14. Zob. też A. Maziarz, *Formalizm w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Warszawa 2012, s. 22.

rozpoznawanych w postępowaniu nieprocesowym (art. 606–608 k.p.c.), jak również odpowiednio stosuje się przepisy o postępowaniu procesowym (art. 13 § 2 k.p.c.)⁴².

Określone reguły dokonywania wpisów w księgach wieczystych służą realizacji dwóch konkurencyjnych interesów: z jednej strony – postępowanie wieczystoksięgowe powinno zapewniać efektywność i szybkość ujawnienia zmian stanu prawnego nieruchomości, co ma istotne znaczenie dla zabezpieczenia obrotu prawnego nieruchomościami, z drugiej strony – charakterystyczne dla działalności sądu wieczystoksięgowego jest dążenie do sytuacji, w której stan prawny ujawniony w księdze wieczystej w sposób możliwie najwierniejszy przedstawia rzeczywisty stan prawny nieruchomości⁴³.

4. Zasady postępowania wieczystoksięgowego

Podstawowe standardy proceduralne znajdujące zastosowanie w sprawach o wpis w księdze wieczystej obejmują dyrektywy sprawności postępowania wieczystoksięgowego, służące wypełnieniu jego podstawowych funkcji. Do najistotniejszych zasad postępowania wieczystoksięgowego zalicza się: zasadę rozpoznawania spraw wieczystoksięgowych na posiedzeniu niejawnym, zasadę wszczęcia postępowania na wniosek i działania sądu wieczystoksięgowego w granicach wniosku, zasadę równouprawnienia uczestników postępowania, zasadę ograniczonej kognicji sądu wieczystoksięgowego, zasadę formalizmu procesowego, zasadę pisemności, zasadę prawdy, zasadę dyspozytywności, zasadę ekonomiki procesowej⁴⁴.

4.1. Zasada rozpoznawania spraw wieczystoksięgowych na posiedzeniu niejawnym

Naczelną zasadą postępowania wieczystoksięgowego wyrażona jest w art. 626¹ § 1 k.p.c., zgodnie z którym sprawy w postępowaniu wieczystoksięgowym rozpoznawane są na posiedzeniu niejawnym. Przytoczony przepis odpowiada ogólnej regule obowiązującej w postępowaniu nieprocesowym – w myśl art. 514 § 1 zd. 1 k.p.c. rozprawa odbywa się w wypadkach wskazanych w ustawie. Jednocześnie zasada rozpoznawania spraw wieczystoksięgowych na posiedzeniu niejawnym stanowi wyjątek od ogólnej normy ujętej w art. 608 k.p.c., z którego wynika, że sprawy z zakresu prawa rzeczowego rozpoznawane są na rozprawie, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Rozwiązanie przyjęte przez ustawodawcę jest podyktowane specyfiką postępowania wieczystoksięgowego, przede wszystkim ograniczonym zakresem

⁴² Zob. m.in. E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System...*, s. 711 i n.

⁴³ Zob. np. E. Kowalik, *Zakres...*, s. 17 i n.

⁴⁴ Zob. A. Maziarz-Charuza, *Zasady postępowania wieczystoksięgowego*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2008, nr 1, s. 24–31. Por. np. E. Kowalik, *Zakres...*, s. 305 i n.; P. Siciński, [w:] A.J. Szereda (red.), *Notariat. Czynności notarialne*, Warszawa 2021, Legalis, cz. IX, § 2 pkt I; D. Jakimiec, *Ochrona interesu prawnego uczestników postępowania restrukturyzacyjnego w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Lublin 2019, s. 43 i n.

kognicji sądu. Ponieważ rozpoznanie przez sąd wieczystoksięgowy wniosku o wpis obejmuje badanie treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej, zasadniczo nie zachodzi konieczność wyznaczenia rozprawy⁴⁵. Zasada rozpoznawania spraw w postępowaniu wieczystoksięgowym na posiedzeniu niejawnym odnosi się także do postępowania apelacyjnego⁴⁶. Artykuł 626¹ § 1 k.p.c. znajduje zastosowanie również do rozpoznania skargi kasacyjnej w postępowaniu wieczystoksięgowym, przy czym w przypadkach określonych w art. 398¹¹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy może rozpoznać skargę kasacyjną na rozprawie⁴⁷.

4.2. Zasada wszczęcia postępowania na wniosek i działania sądu wieczystoksięgowego w granicach wniosku

Postępowanie wieczystoksięgowe jest co do zasady wszczynane na wniosek. Zgodnie z art. 626⁸ § 1 k.p.c. wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu, co jest zbieżne z ujętą w art. 506 k.p.c. ogólną regułą wszczynania przez sąd postępowania nieprocesowego na wniosek. Wniosek o wpis składa się na urzędowym formularzu (art. 626² § 1 k.p.c.). Wymóg ten ma ułatwić wnioskodawcy złożenie poprawnego, precyzyjnego wniosku, zawierającego wszystkie elementy wymagane prawem i niezbędne sądowi do rozpoznania sprawy, a tym samym usprawnić i przyspieszyć postępowanie⁴⁸. Złożenie wniosku bez zastosowania urzędowego formularza stanowi brak formalny wniosku, usuwany we właściwym trybie, nie jest zaś merytoryczną podstawą oddalenia wniosku o wpis ani przeszkodą do wpisu⁴⁹. Do wniosku o wpis należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej (art. 626² § 3 k.p.c.). Zalicza się do nich przede wszystkim akty notarialne zawierające oświadczenia woli składające się na czynności prawne wpływające na stan prawny nieruchomości, orzeczenia sądowe, decyzje administracyjne i dokumenty bankowe.

Krąg osób legitymowanych do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej obejmuje właściciela nieruchomości, użytkownika wieczystego, osobę, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciela, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. W sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ (art. 626² § 5 k.p.c.). Zgodnie z art. 626⁷ § 1 k.p.c. wniosek o wpis powinien być w dniu wpływu do sądu zarejestrowany niezwłocznie w dzienniku ksiąg

⁴⁵ A.J. Szereda, [w:] A. Marciniak (red.), *Kodeks postępowania cywilnego*, t. 3, *Komentarz. Art. 425–729*, Warszawa 2020, Legalis, komentarz do art. 626¹ k.p.c., nb 1–4; J. Zawadzka, [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2014, s. 1160–1161; E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1–58² KWU...*, komentarz do art. 626¹ k.p.c., nb 2.

⁴⁶ Zob. np. uchwała SN z 27 lutego 2002 r., III CZP 3/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 145. Szerzej zob. m.in. A.J. Szereda, [w:] A. Marciniak (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 626¹ k.p.c., nb 5; J. Zawadzka, [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa...*, s. 1161; E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1–58² KWU...*, komentarz do art. 626¹ k.p.c., nb 5.

⁴⁷ A.J. Szereda, [w:] A. Marciniak (red.), *Kodeks...* komentarz do art. 626¹ k.p.c., nb 6; J. Zawadzka, [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa...*, s. 1162.

⁴⁸ E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System...*, s. 117.

⁴⁹ E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1–58² KWU...*, komentarz do art. 626² k.p.c., nb 9.

wieczystych i opatrzony kolejnym numerem. Niezwłocznie po zarejestrowaniu wniosku w dzienniku ksiąg wieczystych zamieszcza się w odpowiednim dziale księgi wieczystej informację o wniosku jako wzmiankę o wniosku (art. 626⁷ § 2 zd. 1 k.p.c.). W myśl art. 626⁶ § 1 k.p.c. o kolejności wniosku o wpis rozstrzyga chwila wpływu wniosku do właściwego sądu; za chwilę wpływu wniosku uważa się godzinę i minutę, w której w danym dniu wniosek wpłynął do sądu. Wnioski, które wpłynęły w tej samej chwili, będą uważane za złożone równocześnie (art. 626⁶ § 2 k.p.c.).

Wpisy dokonywane z urzędu obejmują wpisy incydentalne (tymczasowe), brak natomiast podstaw do dokonywania z urzędu wpisów kończących postępowanie w sprawie (ujawniających stan prawny nieruchomości)⁵⁰. Do grupy wpisów dokonywanych z urzędu należą przede wszystkim wpisy ostrzeżeń wymaganych przez ustawodawcę oraz wpisy sprostowania oznaczenia nieruchomości:

- w art. 36 ust. 1 i ust. 3 zd. 1 u.k.w.h. postanowiono, że sądy, organy administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego oraz notariusze sporządzający akty poświadczenia dziedziczenia zawiadamiają sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta; w razie otrzymania zawiadomienia sąd z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym;
- zgodnie z art. 626¹³ k.p.c. sąd z urzędu dokona wpisu ostrzeżenia, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym; w razie stwierdzenia, że dla tej samej nieruchomości albo dla tego samego ograniczonego prawa rzeczowego prowadzi się dwie lub więcej ksiąg wieczystych, ujawniających odmienny stan prawny, wpisu ostrzeżenia dokonuje się we wszystkich księgach wieczystych założonych dla tej nieruchomości (§ 1); ponadto sprostowania usterek wpisu, które nie mogą wywołać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, dokonuje się z urzędu (§ 2);
- w myśl art. 27 ust. 2 u.k.w.h. sprostowanie oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości może być dokonane z urzędu na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru nieruchomości lub zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości.

Oprócz wpisów dokonywanych z urzędu po wszczęciu z urzędu odrębnego postępowania można wyróżnić także wpisy dokonywane z urzędu przy dokonaniu wpisów na skutek rozpoznania wniosku, w tym zwłaszcza wpisy przeniesienia obciążeń do współobciążenia⁵¹:

⁵⁰ Szerzej zob. m.in. E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System...*, s. 215; H. Ciepla, M. Pytlewska-Smółka, *Elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe w praktyce i orzecznictwie z wzorami wniosków*, Warszawa 2018, s. 162–163; P. Siciński, [w:] A.J. Szereda (red.), *Notariat...*, cz. IX, § 2 pkt I.5.

⁵¹ P. Siciński, [w:] A.J. Szereda (red.), *Notariat...*, cz. IX, § 2 pkt I.5.

- zgodnie z § 93 r.z.p.k.w.s.t., jeżeli prawo, roszczenie, inny ciężar lub ograniczenie obciąża dwie albo więcej nieruchomości, przy każdym wpisie zaznacza się to z urzędu, wymieniając wszystkie nieruchomości obciążone (ust. 1); w przypadku założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej sąd z urzędu przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia ciążące na nieruchomości (ust. 2); w przypadku wykreślenia prawa, roszczenia, innego ciężaru lub ograniczenia, które wygasło względem jednej nieruchomości i zostało z niej wykreślone, sąd z urzędu ujawnia ten fakt w pozostałych księgach wieczystych prowadzonych dla współobciążonych nieruchomości (ust. 3); prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia, które wygasły względem wszystkich nieruchomości obciążonych, wykreśla się z urzędu we wszystkich księgach wieczystych nieruchomości współobciążonych, mimo że został złożony wniosek o wykreślenie tylko w jednej księdze wieczystej (ust. 4); przepisy ust. 1–4 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (ust. 5).

Z urzędu dokonywany jest także wpis o wszczęciu egzekucji przez sprzedaż przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego:

- zgodnie z art. 1064¹⁵ § 2 zd. 2 k.p.c. sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej z urzędu dokonuje wpisu o wszczęciu egzekucji albo składa postanowienie do zbioru dokumentów.

Sąd wieczystoksięgowy z urzędu dokonuje również wykreślenia niektórych wpisów:

- na mocy art. 18 u.k.w.h. równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo;
- zgodnie z art. 122 u.k.w.h., jeżeli ograniczenie możliwości rozporządzenia nieruchomości lub prawami rzeczowymi na nieruchomości, które przestało być wiążące, jest nadal wpisane w księdze wieczystej, wykreślenie jego może nastąpić z urzędu;
- w art. 82 zd. 1 i 2 ustawy – Prawo upadłościowe⁵² przewidziano, że wpis w księdze wieczystej lub rejestrze dokonany z naruszeniem art. 81 podlega wykreśleniu z urzędu; podstawą wykreślenia jest postanowienie sędziego-komisarza stwierdzające niedopuszczalność wpisu.

Ponadto w księdze wieczystej z urzędu umieszczane są wzmianki (odpowiednio podlegające także wykreśleniu z urzędu):

- zgodnie z art. 626¹¹ § 1 i 2 k.p.c.: „§ 1. Niezwłocznie po wniesieniu apelacji sąd z urzędu wpisuje wzmiankę o apelacji. § 2. W razie wniesienia skargi kasacyjnej lub skargi nadzwyczajnej, o której mowa w art. 89 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyż-

⁵² Ustawa z 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 z późn. zm.).

- szym (Dz. U. z 2021 r. poz. 154 i 611), wpisu wzmianki o skardze kasacyjnej lub skardze nadzwyczajnej dokonuje się z urzędu niezwłocznie po przedstawieniu przez zainteresowanego zawiadomienia o wniesieniu skargi kasacyjnej lub skargi nadzwyczajnej”;
- w myśl art. 626⁷ § 3 i 4 k.p.c.: „§ 3. Wzmiankę o wniosku wykreśla się z urzędu, niezwłocznie po dokonaniu wpisu, po uprawomocnieniu się postanowienia o odmowie dokonania wpisu lub o odrzuceniu wniosku albo o umorzeniu postępowania albo po uprawomocnieniu się zarządzenia o zwrocie wniosku. § 4. W razie wniesienia skargi na wpis w księdze wieczystej dokonany przez referendarza stosuje się odpowiednio przepisy § 1 i § 2; wzmiankę o skardze wykreśla się z urzędu po rozpoznaniu skargi”.

W świetle przytoczonych przepisów – zwłaszcza dotyczących wpisów ostrzeżeń – należy wskazać, że kompetencja sądu wieczystoksięgowego do działania z urzędu jest znacznie ograniczona. Zastosowane przez ustawodawcę rozwiązanie z jednej strony służy zapewnieniu bezpieczeństwa obrotu, a z drugiej strony minimalizuje ingerencję sądu w treść praw ujawnionych w księdze wieczystej⁵³.

Analizowany art. 626⁸ § 1 k.p.c. statuuje również zasadę orzekania przez sąd wieczystoksięgowy w granicach wniosku o wpis. Związanie sądu żądaniem wniosku odnosi się do treści wniosku oraz wskazanej w nim podstawy faktycznej⁵⁴. Wynikający ze wskazanej normy zakaz orzekania „obok żądania” lub „ponad żądanie” zgłoszonego wniosku oznacza, że sąd powinien dokonać wpisu zgodnie z treścią wniosku albo oddalić wniosek w przypadku braku podstaw wpisu. Niedopuszczalne jest dokonanie wpisu w sytuacji, gdy żądanie wniosku jest nieprawidłowe, chociażby załączone do wniosku dokumenty mogły stanowić uzasadnioną podstawę innych wpisów⁵⁵. Zgodnie z zasadą działania sądu w granicach wniosku o wpis treść wniosku wyznacza zakres rozpoznania sprawy przez sąd wieczystoksięgowy⁵⁶.

4.3. Zasada równouprawnienia uczestników postępowania wieczystoksięgowego

W postępowaniu wieczystoksięgowym wszystkim uczestnikom przysługują równe prawa procesowe. Możliwość korzystania przez każdego z uczestników z jednakowych środków ochrony prawnej przez podejmowanie właściwych czynności procesowych jest zagwarantowana przepisami regulującymi zarówno proces, jak i postępowanie nieprocesowe, w tym odnoszącymi się wprost do postępowania wieczystoksięgowego. Wśród nich należy wymienić:

- art. 626² § 5 k.p.c., przyznający wszystkim wymienionym podmiotom uprawnienie do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej;

⁵³ P. Mysiak, *Postępowanie...*, s. 172 i n.

⁵⁴ E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1–58² KWU...*, komentarz do art. 626⁸ k.p.c., nb 19; J. Zawadzka, [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa...*, s. 1240.

⁵⁵ E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1–58² KWU...*, komentarz do art. 626⁸ k.p.c., nb 21; A.J. Szereda, [w:] A. Marciniak (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 626⁸ k.p.c., nb 7–8; J. Zawadzka, [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa...*, s. 1241.

⁵⁶ J. Zawadzka, [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa...*, s. 1241.

- przepisy o doręczeniach, w tym zwłaszcza art. 626¹⁰ § 1 k.p.c., przewidujący wymóg zawiadomienia uczestników postępowania o dokonanym wpisie w księdze wieczystej (nie zawiadamia się uczestnika, który na piśmie zrzekł się zawiadomienia);
- przepisy dotyczące środków zaskarżenia – apelacji od dokonanego wpisu do księgi wieczystej (art. 626¹⁰ § 3 k.p.c.), skargi na orzeczenie referendarza sądowego (art. 398²² k.p.c.);
- art. 626¹³ § 2 k.p.c., dotyczący sprostowania z urzędu przez sąd usterek wpisu, które nie mogą wywołać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (sprostowanie wywołuje korzystne skutki dla wszystkich podmiotów, których wpis w księdze dotyczy)⁵⁷.

4.4. Zasada ograniczonej kognicji sądu wieczystoksięgowego

Zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego wyznacza przede wszystkim art. 626⁸ § 2 k.p.c., który stanowi, że rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Zgodnie z powyższą zasadą nie jest przewidziana możliwość przeprowadzenia w postępowaniu wieczystoksięgowym dowodu z zeznań świadków, przesłuchania stron, opinii biegłych. Przyjęcie wąskiego katalogu środków dowodowych, z których sąd może korzystać przy ustalaniu podstawy faktycznej orzeczenia⁵⁸, przesądza o wyłączeniu z zakresu kompetencji sądu wieczystoksięgowego badania i ustalania rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Ujawnienie w księdze wieczystej zmiany stanu prawnego nieruchomości następuje zasadniczo na podstawie udokumentowanego zdarzenia prawnego. Ograniczenie postępowania dowodowego do badania dokumentów jest podyktowane względami bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami, które ma być zapewnione przez szybkie dokonanie wpisu w księdze wieczystej. W postępowaniu wieczystoksięgowym wykluczone jest rozstrzyganie sporów o prawo. Spory między uczestnikami postępowania dotyczące nabycia ujawnionego prawa, jego zmiany lub utraty podlegają rozpoznaniu w odrębnym procesie sądowym – dotyczy to także postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym⁵⁹. Podstawę określenia granic kognicji sądu wieczystoksięgowego stanowią ponadto dalsze przepisy art. 626⁸ § 2–5 k.p.c.⁶⁰

Na tle redakcji art. 626⁸ § 2 k.p.c. w nauce prawa i judykaturze zaznaczyły się rozbieżne stanowiska w kwestii dopuszczalności uwzględnienia przez sąd wieczystoksięgowy przy rozpoznaniu wniosku o wpis faktów powszechnie znanych i faktów znanych sądowi urzęd-

⁵⁷ Szerzej zob. A. Maziarz-Charuza, *Zasady...*, s. 26–27.

⁵⁸ Odmiennie reguły dotyczą wniosku obejmującego żądanie założenia księgi wieczystej.

⁵⁹ E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System...*, s. 724–725; E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1–58² KWU...*, komentarz do art. 626⁸ k.p.c., nb 21; A.J. Szereda, [w:] A. Marciniak (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 626⁸ k.p.c., nb 16; J. Zawadzka, [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa...*, s. 1241–1242.

⁶⁰ E. Kowalik, *Zakres...*, s. 217 i n.

dowo. Wyrażane wątpliwości wynikają z pominięcia w art. 626⁸ § 2 k.p.c. słów zawartych w uchylonym art. 46 ust. 2 u.k.w.h. Przepis ten stanowił, że postanowienie odmawiające dokonania wpisu może opierać się na okolicznościach, które są powszechnie znane lub doszły do wiadomości sądu rejonowego w inny sposób⁶¹. Na gruncie najnowszego orzecznictwa Sądu Najwyższego została przyjęta interpretacja, zgodnie z którą sąd może oddalić wniosek o wpis do księgi wieczystej, jeżeli istnieje znana mu urzędowo przeszkoda do jego dokonania⁶². Przytoczona teza uwzględnia powszechną zasadę procesową, według której fakty znane sądowi urzędowo nie wymagają dowodu (art. 228 § 1 k.p.c.). Tym samym Sąd Najwyższy opowiedział się za szerszym ujęciem kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym⁶³. Z powyższym stanowiskiem koresponduje argumentacja przedstawiona w literaturze przedmiotu. Jak się podkreśla, regulacja art. 626⁸ § 2 k.p.c. dotyczy koniecznego postępowania dowodowego, a zatem nie obejmuje faktów niewymagających dowodu⁶⁴.

W tym kontekście należy wskazać, że za istotną cechę postępowania wieczystoksięgowego uznawane jest związanie sądu stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku o wpis. Reguła ta nie znajduje zastosowania w przypadku zaistnienia po złożeniu wniosku o wpis sytuacji, w której prawo objęte wnioskiem, a ujawnione w księdze wieczystej byłoby niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. W celu zapewnienia ujawniania stanu prawnego nieruchomości zgodnego z rzeczywistym stanem prawnym sąd powinien wówczas wyjątkowo wziąć pod uwagę okoliczności znane mu urzędowo jako przeszkodę do dokonania wpisu w księdze wieczystej⁶⁵.

4.5. Zasada formalizmu procesowego

Postępowanie wieczystoksięgowe jest oparte na zasadzie zaostrzonego formalizmu, co ma na celu zapewnienie praworządności w toku postępowania oraz jego sprawnego przebiegu, a tym samym szybkiego ujawnienia stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej. Czynności procesowe w postępowaniu wieczystoksięgowym powinny być dokonywane przez podmioty biorące w nim udział w oznaczonej formie, miejscu i czasie ściśle określonych przepisami prawa. Ze względu na zasadę rozpoznawania spraw wieczystoksięgowych na posiedzeniu niejawnym czynności procesowe uczestników postępowania mają formę pism procesowych składanych do sprawy. Zastosowanie znajdują do nich wymogi określone w art. 126 k.p.c. Miejscem dokonywania czynności procesowych w postępowaniu wieczy-

⁶¹J. Zawadzka, [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa...*, s. 1250.

⁶²Uchwała SN w składzie 7 sędziów z 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15, OSNC 2016, nr 7–8, poz. 81. Zob. też postanowienie SN z 17 marca 2016 r., II CSK 122/15, LEX nr 2041112.

⁶³Szerzej zob. E. Kowalik, *Zakres...*, s. 368 i n. Zob. też np. J. Kuropatwiński, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej*, Warszawa 2021, s. 99 i n.

⁶⁴E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1–58² KWU...*, komentarz do art. 626⁸ k.p.c., nb 68.

⁶⁵E. Kowalik, *Zakres...*, s. 305 i n.

stoksięgowym jest siedziba sądu rejonowego właściwego do prowadzenia księgi wieczystej. Należy przy tym zaznaczyć, że na mocy art. 165 § 2 k.p.c.: „Oddanie pisma procesowego w formie przesyłki poleconej w polskiej placówce pocztowej operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe lub w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej jest równoznaczne z wniesieniem go do sądu”. Zgodnie z art. 167 k.p.c. czynność procesowa podjęta przez stronę po upływie terminu jest bezskuteczna. Przejawem sformalizowania postępowania wieczystoksięgowego są głównie przepisy k.p.c. dotyczące składania wniosku o wpis na urzędowym formularzu (art. 626² § 1 k.p.c.), a także ograniczonej kognicji sądu w toku tego postępowania (art. 628⁸ § 2 k.p.c.)⁶⁶.

4.6. Zasada pisemności

Przyjęcie przez ustawodawcę zasady pisemności jest konsekwencją zastosowania zasady rozpoznawania spraw w postępowaniu wieczystoksięgowym na posiedzeniu niejawnym. Jak wskazano powyżej, ze względu na specyfikę postępowania wieczystoksięgowego, w którym badaniu przez sąd podlegają dokumenty, nie zachodzi konieczność bezpośredniego kontaktu z uczestnikami tego postępowania⁶⁷. Zgodnie z art. 31 u.k.w.h. wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu (ust. 1). Wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami (ust. 2)⁶⁸. Dalsza regulacja dotycząca dokumentów, które mogą być podstawą wpisu, zawarta jest w art. 32–34 u.k.w.h.

4.7. Zasada prawdy

Obowiązująca w postępowaniu wieczystoksięgowym zasada prawdy materialnej zakłada, że ustalenia sądu powinny zmierzać do odzwierciedlenia w księdze wieczystej rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Sąd wieczystoksięgowy bierze pod uwagę materiał dowodowy obejmujący dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej, dołączone do wniosku o wpis. Jednocześnie jednak – w zakresie swojej kognicji – sąd bada czynność materialnoprawną stanowiącą podstawę wpisu nie tylko pod względem formalnoprawnym, ale także pod względem jej skuteczności materialnej, co daje wyraz zasadzie legalizmu mate-

⁶⁶ Szerzej zob. A. Maziarz, *Formalizm...*, *passim*.

⁶⁷ A. Maziarz-Charuza, *Zasady...*, s. 29.

⁶⁸ Szerzej zob. np. P. Siciński, [w:] A.J. Szereda (red.), *Notariat...*, cz. IX, § 2 pkt II.2.

rialnego⁶⁹. Ponadto, jak zasygnalizowano powyżej, sąd nie może pominąć faktów powszechnie znanych oraz faktów znanych sądowi z urzędu. Wskazane wymogi są związane ze statuowanym w art. 3 u.k.w.h. domniemaniem zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym⁷⁰.

4.8. Zasada dyspozytywności

Zasada dyspozytywności polega na przyznaniu uczestnikom postępowania wieczystoksięgowego możliwości dysponowania swoimi prawami podmiotowymi będącymi przedmiotem rozpoznania przez sąd (rozporządzalność materialna), a także rozporządzania czynnościami procesowymi oraz tokiem procesu (rozporządzalność formalna). Przejawem realizacji zasady dyspozytywności jest wszczęcie postępowania na wniosek – inicjatywa prowadzenia postępowania w sprawie o wpis w księdze wieczystej należy do osoby legitymowanej czynnie do złożenia wniosku. Cofnięcie wniosku, jako czynność dyspozytywna wnioskodawcy, zasadniczo jest dopuszczalne w postępowaniu wieczystoksięgowym, podlega jednak ograniczeniom. Wynikają one z ogólnych przepisów procesowych (art. 203 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), jak również ze stosowanego odpowiednio art. 512 § 1 k.p.c., zgodnie z którym po rozpoczęciu posiedzenia albo po złożeniu przez któregośkolwiek z uczestników oświadczenia na piśmie cofnięcie wniosku jest skuteczne tylko wtedy, gdy inni uczestnicy nie sprzeciwili się temu w terminie wyznaczonym. Ponadto na podstawie art. 626⁵ k.p.c. nie jest dopuszczalne cofnięcie wniosku o wpis prawa własności, jeżeli z treści wniosku i dołączonych dokumentów wynika, że nastąpiła zmiana prawa własności⁷¹. Zasada dyspozytywności odnosi się także do wnoszenia środków zaskarżenia.

4.9. Zasada ekonomiki procesowej

Wpisany w zasadę ekonomiki procesowej postulat rozpoznania sprawy w rozsądnym terminie (bez nieuzasadnionej zwłoki) zyskuje szczególne znaczenie w postępowaniu wieczystoksięgowym ze względu na konieczność szybkiego dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wska-

⁶⁹ Powyższe stanowisko jest ugruntowane zarówno w orzecznictwie (zob. np. postanowienia SN: z 20 stycznia 2016 r., IV CSK 438/15, LEX nr 2004209; z 26 kwietnia 2013 r., II CSK 570/12, LEX nr 1347844; z 7 marca 2013 r., IV CSK 414/12, LEX nr 1324316; z 17 lipca 2009 r., IV CSK 36/09, LEX nr 527084; z 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, LEX nr 602333; z 22 maja 2003 r., II CKN 109/01, LEX nr 137541; z 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSNCP 1964, nr 2, poz. 36; orzeczenie SN z 22 marca 1955 r., II CO 116/54, OSNCK 1956, nr 1, poz. 15), jak i w doktrynie (zob. m.in. R. Moszyński, L. Policha, A. Izdebska, *Księgi wieczyste*, Warszawa 1960, s. 73; H. Ciepla, *Kognicja sądu wieczystoksięgowego*, „Przegląd Sądowy” 1999, nr 9, s. 28; G. Bieniek, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej a kognicja sądu wieczystoksięgowego*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2007, nr 2, s. 35; S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 406; J. Zawadzka, [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa...*, s. 1267; R.M. Bełczacki, M. Kocon, *Kognicja sądu wieczystoksięgowego – kwestie proceduralne*, „Przegląd Sądowy” 2011, nr 10, s. 6). Na temat zasady legalizmu materialnego zob. m.in. J. Kuropatwiński, *Podstawa...*, s. 45 i n.; M. Leśniak, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej. Uwagi de lege lata i de lege ferenda*, [w:] A. Marciniak (red.), *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, Warszawa 2016, s. 120 i n.; P. Mysiak, *Postępowanie...*, s. 212 i n.

⁷⁰ A. Maziarz-Charuza, *Zasady...*, s. 29–30; E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] System..., s. 723.

⁷¹ A. Maziarz-Charuza, *Zasady...*, s. 30–31; E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] System..., s. 718.

zana zasada jest realizowana poprzez koncentrację materiału procesowego, w szczególności materiału dowodowego. Na podstawie art. 626⁸ § 2 k.p.c. przyjmuje się, że zgromadzenie materiału dowodowego w postępowaniu wieczystoksięgowym następuje z chwilą złożenia dokumentów dołączonych do wniosku o wpis, co jednak nie wyklucza składania dokumentów przez uczestników postępowania również w jego toku⁷².

5. Wpływ informatyzacji na postępowanie wieczystoksięgowe

Zakończenie migracji ksiąg wieczystych umożliwiło zainicjowanie informatyzacji postępowania wieczystoksięgowego. Nowe rozwiązania prawne przewidziane w ramach wskazanej powyżej nowelizacji k.p.c. z 15 stycznia 2015 r., która weszła w życie 1 lipca 2016 r., obejmowały przede wszystkim wprowadzenie wymogu inicjowania postępowania wieczystoksięgowego przez niektóre podmioty za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Ponadto zmianie uległa regulacja dotycząca doręczeń i zawiadomień⁷³. Rezygnacja ustawodawcy z unormowania elektronicznego postępowania wieczystoksięgowego jako jednego z postępowań odrębnych i umieszczenie przepisów normujących elektroniczny tryb składania wniosków o wpis w księdze wieczystej w obrębie istniejącej regulacji tradycyjnego postępowania wieczystoksięgowego (art. 626¹–626¹³ k.p.c.) – są pozytywnie oceniane w literaturze przedmiotu⁷⁴. Tak zwane elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe kwalifikowane jest jako odmiana postępowania wieczystoksięgowego⁷⁵.

5.1. Wszczęcie postępowania wieczystoksięgowego drogą elektroniczną

Na mocy art. 626⁴ § 1 k.p.c. w pierwotnym brzmieniu na notariusza, komornika oraz naczelnika urzędu skarbowego działającego jako administracyjny organ egzekucyjny został nałożony obowiązek składania wniosku o wpis wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego (w obecnym stanie prawnym, zgodnie z art. 626⁴ § 1¹ k.p.c., naczelnik

⁷² A. Maziarz-Charuza, *Zasady...*, s. 31.

⁷³ Szerzej zob. m.in. J. Gołaczyński, *Informatyzacja...*, s. 35–38; H. Ciepla, M. Pytlewska-Smółka, *Elektroniczne...*, *passim*; A. Kościółek, *Elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe*, „Monitor Prawniczy” 2015, nr 14, s. 747–753; A. Kościółek, *Informatyzacja postępowania wieczystoksięgowego*, [w:] K. Flaga-Gieruszyńska, J. Gołaczyński, D. Szostek (red.), *E-obywatel. E-sprawiedliwość. E-usługi*, Warszawa 2017, s. 234–244; A. Maziarz, *Wszczęcie postępowania wieczystoksięgowego drogą elektroniczną*, [w:] A. Marciniak (red.), *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, Warszawa 2016, s. 67 i n.; J. Jagieła, *Elektronizacja doręczeń i zawiadomień w postępowaniu wieczystoksięgowym*, [w:] A. Marciniak (red.), *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, Warszawa 2016, s. 145 i n.; S. Kotecka, *Postępowanie wieczystoksięgowe. Wprowadzenie*, [w:] J. Gołaczyński, D. Szostek (red.), *Informatyzacja postępowania cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 285 i n.; M. Pytlewska-Smółka, *Elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2015, nr 4, s. 21–40.

⁷⁴ J. Gołaczyński, *Informatyzacja...*, s. 38.

⁷⁵ A. Kościółek, *Informatyzacja...*, s. 235.

urzędu skarbowego składa wniosek o wpis w działach III i IV księgi wieczystej wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego). Ponadto na podstawie przepisów ustawy z 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (dalej: u.s.z.u.s.p.d.r.)⁷⁶ legitymację do składania wniosków o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego przyznano Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (Komisja może alternatywnie złożyć wniosek o wpis w sposób tradycyjny)⁷⁷. Pozostałe podmioty składają wnioski o wpis na dotychczasowych zasadach, z wykorzystaniem urzędowych formularzy⁷⁸.

W związku z usankcjonowaniem w art. 626⁴ § 1 i 1¹ k.p.c. wymogu składania przez wymienione podmioty wniosku o wpis w księdze wieczystej wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego w przypadku złożenia wniosku z pominięciem tego systemu wniosek nie wywoła skutków prawnych, jakie ustawa wiąże z wniesieniem pisma do sądu – na podstawie art. 125 § 2¹ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.⁷⁹

Złożenie wniosku o wpis drogą elektroniczną wymaga założenia konta w systemie teleinformatycznym⁸⁰. Tryb zakładania i udostępniania konta oraz sposób korzystania z konta i zamykania konta w systemie teleinformatycznym określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 30 listopada 2021 r. w sprawie konta w systemie teleinformatycznym obsługującym postępowanie sądowe (dalej: r.k.s.t.)⁸¹, które zastąpiło wcześniej obowiązujące rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 26 kwietnia 2016 r. w sprawie trybu zakładania i udostępniania konta w systemie teleinformatycznym obsługującym postępowanie sądowe⁸². Zgodnie z § 12 ust. 1 r.k.s.t. w postępowaniu wieczystoksięgowym wszczynanym za pośrednictwem systemu teleinformatycznego konto dla notariusza, zastępcy notarialnego, emerytowanego notariusza, komornika, asesora komorniczego, naczelnika urzędu skarbowego lub zastępcy naczelnika

⁷⁶ Tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 795.

⁷⁷ Zgodnie z art. 23 ust. 1 u.s.z.u.s.p.d.r.: „Jeżeli jest to niezbędne dla zabezpieczenia prawidłowego toku postępowania, Komisja może, w drodze postanowienia, nakazać wpis w księdze wieczystej ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym, a w przypadku decyzji, która nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych, także ustanowić zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości. Wpis wywołuje skutek ostrzeżenia, o którym mowa w art. 8 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece”. „Wniosek o wpis w księdze wieczystej składa się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe lub na urzędowym formularzu. Wniosek podpisuje przewodniczący Komisji lub wyznaczony przez niego członek Komisji. Wniosek składany za pośrednictwem systemu teleinformatycznego opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym” (art. 23 ust. 5 u.s.z.u.s.p.d.r.).

⁷⁸ Szerzej zob. m.in. P. Biernacki, G. Mikołajczuk, *Wniosek o wpis w księdze wieczystej po nowelizacji. Komentarz praktyczny. Opłaty sądowe, wzór wniosku o wpis*, Warszawa 2017, s. 46 i n.; A. Maziarz, *Wszczęcie...* s. 67 i n.; G. Magdziarz, *Elektroniczny wniosek wieczystoksięgowy. Kilka uwag*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 4, s. 77–81.

⁷⁹ Zob. m.in. A. Kościółek, *Informatyzacja...*, s. 236; H. Ciepała, M. Pytlewska-Smółka, *Elektroniczne...*, s. 173.

⁸⁰ Szerzej zob. m.in. E. Bryzgalska, *Zasady funkcjonowania systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie wieczystoksięgowe*, [w:] A. Marciniak (red.), *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, Warszawa 2016, s. 59 i n.

⁸¹ Dz. U. poz. 2204.

⁸² Dz. U. poz. 637 z późn. zm.

urzędu skarbowego, przewodniczącego Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, lub jej członka zakłada się w systemie teleinformatycznym na ich wniosek złożony do Ministra Sprawiedliwości. Konto zakłada się i udostępnia użytkownikowi konta po automatycznej weryfikacji danych notariusza, zastępcy notarialnego, komornika, asesora komorniczego, naczelnika urzędu skarbowego lub zastępcy naczelnika urzędu skarbowego zgodnie z ich listą prowadzoną na podstawie odpowiednich przepisów prawa. Po założeniu konta notariusz, zastępca notarialny, emerytowany notariusz, komornik, asesor komorniczy, naczelnik urzędu skarbowego lub zastępca naczelnika urzędu skarbowego, przewodniczący Komisji lub jej członek otrzymują certyfikat dostępowy umożliwiający uwierzytelnienie w systemie teleinformatycznym (§ 14 r.k.s.t.). Wniosek o wpis w księdze wieczystej składany za pośrednictwem systemu teleinformatycznego opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym (art. 626⁴ § 1² k.p.c.). Interaktywny formularz wykorzystywany na potrzeby złożenia wniosku jest weryfikowany automatycznie przez system teleinformatyczny pod względem istnienia księgi wieczystej wskazanej we wniosku oraz kompletności wymaganych danych⁸³.

Zgodnie z art. 626⁴ § 2 k.p.c. do wniosku dołącza się dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej, jeżeli zostały one sporządzone w postaci elektronicznej⁸⁴. Dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej, które nie zostały sporządzone w postaci elektronicznej, notariusz, komornik oraz naczelnik urzędu skarbowego przesyła sądowi właściwemu do prowadzenia księgi wieczystej w terminie trzech dni od dnia złożenia wniosku o wpis (art. 626⁴ § 3 k.p.c.). Nie jest możliwe dołączenie do wniosku składanego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego dokumentów, które zostały sporządzone w postaci tradycyjnej, a następnie poddane konwersji poprzez ich zeskanowanie i wytworzenie wersji elektronicznej. W praktyce dokumenty stanowiące załączniki do wniosku są przysyłane przede wszystkim w postaci papierowej, przy użyciu operatora publicznego lub innego operatora pocztowego, bądź składane osobiście w biurze podawczym. Wynika to głównie z faktu, że *de lege lata* akty notarialne nie mogą być sporządzane przez notariuszy w postaci elektronicznej. Ze względu na ograniczony charakter pierwszego etapu informatyzacji postępowania wieczystoksięgowego, a także brak wypracowanych w procedurze cywilnej zasad urzędowej konwersji dokumentów istniejących w postaci papierowej na elektroniczną

⁸³ Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Sejm VII kadencji, druk nr 2655 z 24 lipca 2014 r., <https://orka.sejm.gov.pl/Druki7ka.nsf/0/D3D02DOB3DF553E0C1257D2A002ED65F/%24File/2655-uzas.docx> (dostęp: 24 stycznia 2022 r.), s. 10. Zob. też m.in. H. Ciepla, M. Pytlewska-Smółka, *Elektroniczne...*, s. 206–207.

⁸⁴ Należy podkreślić, że wskazana norma odnosi się wyłącznie do dokumentów pierwotnie sporządzonych w postaci elektronicznej. Kryterium to jest spełnione w przypadku tytułów wykonawczych uzyskanych w trybie art. 783 § 4 k.p.c., które mogą być doręczone w postaci elektronicznej wraz z wnioskiem wieczystoksięgowym (art. 626² § 3¹ k.p.c.). Szerzej zob. np. M. Rękawek-Pachwiczewicz, *Działania antykrzysowe w obszarze ksiąg wieczystych w państwach zrzeszonych w ELRA w reakcji na zagrożenia COVID-19 – wstępna analiza porównawcza*, cz. 1, „Nieruchomości@” 2020, t. 2, nr 2, s. 99.

przyjęto założenie, że co do zasady do wniosku inicjującego postępowanie wieczystoksięgowe nie będą dołączane dokumenty w postaci elektronicznej⁸⁵.

Za chwilę wpływu wniosku o wpis złożonego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego uważa się godzinę, minutę i sekundę umieszczenia wniosku w systemie (art. 626⁶ § 1¹ k.p.c.), a nie tylko godzinę i minutę – jak w przypadku wniosków składanych w sposób tradycyjny⁸⁶. Zastosowanie systemu teleinformatycznego w celu wszczęcia postępowania wieczystoksięgowego umożliwiło także automatyczne zamieszczanie wzmianek w odpowiednich działach księgi wieczystej, co znacząco wpływa na zwiększenie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. W myśl art. 626⁷ § 2 zd. 2 k.p.c. wzmianka o wniosku złożonym za pośrednictwem systemu teleinformatycznego umieszczana jest automatycznie z chwilą umieszczenia wniosku w systemie⁸⁷.

Praktyczna doniosłość wprowadzonych rozwiązań prawnych dotyczących składania wniosków o wpis w księdze wieczystej drogą elektroniczną wyraża się w stworzeniu warunków automatycznego przetwarzania danych zawartych w treści wniosku do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie teleinformatycznym po zweryfikowaniu tych danych przez orzecznika. Tym samym informatyzacja postępowania wieczystoksięgowego przyczynia się do ułatwienia i przyspieszenia dostępu do sądu⁸⁸.

5.2. Elektroniczne doręczenia i zawiadomienia

Efektem nowelizacji k.p.c. z 15 stycznia 2015 r. jest również wprowadzenie – w ograniczonym zakresie – możliwości doręczania zawiadomień za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Zgodnie z art. 626¹⁰ § 1² k.p.c. na wniosek uczestnika postępowania zawarty w akcie notarialnym zawiadomienie o wpisie doręcza się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie. W przypadku wskazania danych o koncie uniemożliwiających skuteczne doręczenie zawiadomienie o wpisie doręcza się w sposób określony w art. 131 § 1 k.p.c. (doręczanie korespondencji papierowej przez operatora pocztowego). Jak wynika z przytoczonego przepisu, elektroniczny tryb doręczania zawiadomień dotyczy jedynie przypadków, w których notariusz sporządzający akt notarialny składa wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Zakresem

⁸⁵ Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego..., s. 12. Zob. też m.in. E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1–58² KWU...*, komentarz do art. 626⁴ k.p.c., nb 40; A.J. Szereda, [w:] A. Marciniak (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 626⁴ k.p.c., nb 31; N. Krej, [w:] E. Marszałkowska-Krześ (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Legalis 2021, komentarz do art. 626⁴ k.p.c., tezy 8–9; M. Leśniak, *Podstawa...*, s. 123 i n. Zob. też m.in. R. Wzorek, *Dokument w formie elektronicznej a postępowanie wieczystoksięgowe*, „Nieruchomości” 2019, nr 12, s. 9–11.

⁸⁶ Szerzej zob. m.in. A. Kościółek, *Informatyzacja...*, s. 241.

⁸⁷ Szerzej zob. m.in. H. Ciepla, M. Pytlewska-Smółka, *Elektroniczne...*, s. 174.

⁸⁸ Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego..., s. 1. Por. A. Sojat, *Jawność...*, s. 127–130.

powyższej regulacji nie są objęte wnioski wieczystoksięgowe składane przez komorników i naczelników urzędów skarbowych. Skuteczność żądania doręczenia zawiadomienia o wpisie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego jest uzależniona od wcześniejszego założenia konta w systemie teleinformatycznym i prawidłowego przekazania danych o nim sądowi⁸⁹.

Elektroniczny tryb doręczania zawiadomień odnosi się również do uzupełniania braków formalnych wniosków o wpis w księdze wieczystej składanych przez komorników. Należy zaznaczyć, że ciężar prowadzenia postępowania o wpis spoczywa na wnioskodawcy i uczestnikach tego postępowania (stronie czynności notarialnej, wierzycielu), nie natomiast na notariuszu czy komorniku, którzy nie są wnioskodawcami ani uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego, a jedynie zastępują („wyręczają”) odpowiednio legitymowaną stronę czynności notarialnej⁹⁰ i wierzyciela egzekwującego swoje roszczenia. Tym samym działanie notariuszy i komorników ogranicza się do czynności technicznej⁹¹. Zgodnie z art. 626⁴ § 4 k.p.c. w przypadku wniosków składanych przez notariuszy i komorników obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa odpowiednio na stronie czynności notarialnej lub wierzycielu (zd. 1). O zobowiązaniu wierzyciela do poprawienia lub uzupełnienia wniosku sąd jednocześnie zawiadamia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego komornika, wskazując rodzaj braków formalnych, które uniemożliwiają nadanie wnioskowi prawidłowego biegu (zd. 2).

5.3. Zaskarżanie orzeczeń – wzmianka

Rozwijając problematykę doręczania zawiadomień w postępowaniu wieczystoksięgowym, należy wskazać, że proces informatyzacji nie objął środków zaskarżenia. W obecnym stanie prawnym są one wnoszone w sposób tradycyjny⁹². Zaznaczenia wymaga w tym kontekście, że na mocy nowelizacji z 10 lipca 2015 r.⁹³ do k.p.c. wprowadzone zostały przepisy umożliwiające złożenie oświadczenia o wyborze wnoszenia pism za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, zmodyfikowane następnie ustawą z 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw⁹⁴. W art. 125 § 2¹ k.p.c. przewidziano, że jeżeli przepis szczególny tak stanowi albo dokonano wyboru wnoszenia

⁸⁹ Zob. m.in. A.J. Szereda, [w:] A. Marciniak (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 626¹⁰ k.p.c., nb 14–16; E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1–58² KWU...*, komentarz do art. 626¹⁰ k.p.c., nb 8; A. Kościółek, *Informatyzacja...*, s. 242–243; H. Ciepla, M. Pytlewska-Smółka, *Elektroniczne...*, s. 269–270; J. Jagieła, *Elektronizacja...*, s. 145 i n.

⁹⁰ Zgodnie z art. 92 § 4¹ ustawy z 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1192 z późn. zm., dalej: p.n.) złożenie wniosku o wpis w księdze wieczystej przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe uważa się za złożenie wniosku przez stronę czynności notarialnej.

⁹¹ A.J. Szereda, [w:] A. Marciniak (red.), *Kodeks...*, komentarz do art. 626⁴ k.p.c., nb 4; E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1–58² KWU...*, komentarz do art. 626⁴ k.p.c., nb 63–64.

⁹² H. Ciepla, M. Pytlewska-Smółka, *Elektroniczne...*, s. 270.

⁹³ Ustawa z 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1311 z późn. zm.).

⁹⁴ Dz. U. poz. 1469 z późn. zm.

pism procesowych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, pisma procesowe w tej sprawie wnosi się wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Pisma niewniesione za pośrednictwem systemu teleinformatycznego nie wywołują skutków prawnych, jakie ustawa wiąże z wniesieniem pisma do sądu, o czym sąd poucza wnoszącego pismo. Zgodnie z art. 125 § 2^{1a} k.p.c. dokonanie wyboru wnoszenia pism procesowych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego oraz dalsze wnoszenie tych pism za pośrednictwem tego systemu jest dopuszczalne, jeżeli z przyczyn technicznych, leżących po stronie sądu, jest to możliwe⁹⁵. Ponadto, zgodnie z art. 125 § 5 i 6 k.p.c., które zostały dodane ustawą z 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych⁹⁶ i wejdą w życie 1 października 2022 r., jeżeli warunki techniczne i organizacyjne sądu to umożliwiają, pisma procesowe można wnosić także na adres do doręczeń elektronicznych sądu, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy o doręczeniach elektronicznych; Minister Sprawiedliwości w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw informatyzacji określi, w drodze rozporządzenia, warunki techniczne i organizacyjne oraz sposób wnoszenia pism procesowych, o których mowa w § 5, mając na względzie skuteczność wnoszenia pism, ochronę praw osób wnoszących pisma oraz konieczność zapewnienia sprawnego toku postępowania.

Apelacja jako środek zaskarżenia orzeczenia sądu I instancji w postępowaniu wieczystoksięgowym przysługuje uczestnikom postępowania lub wnioskodawcy. W myśl art. 626¹⁰ § 3 k.p.c. apelację od wpisu wnosi się w terminie dwóch tygodni od doręczenia zawiadomienia o wpisie. Dla uczestnika, który zrzekł się zawiadomienia, termin ten biegnie od dnia dokonania wpisu⁹⁷. Wnioskodawcy przysługuje na zasadach ogólnych apelacja od postanowienia oddalającego wniosek – jako orzeczenia rozstrzygającego (negatywnie) co do istoty sprawy (art. 518 k.p.c.). Zgodnie z art. 626¹¹ § 1 k.p.c. niezwłocznie po wniesieniu apelacji sąd z urzędu wpisuje wzmiankę o apelacji.

Skarga kasacyjna do Sądu Najwyższego od wydanego przez sąd II instancji postanowienia co do istoty sprawy przysługuje (art. 519¹ § 1 k.p.c.) wnioskodawcy albo uczestnikom postępowania, w zależności od wyniku sprawy. W razie wniesienia skargi kasacyjnej lub skargi nadzwyczajnej wpisu wzmianki o skardze kasacyjnej lub skardze nadzwyczajnej dokonuje się z urzędu niezwłocznie po przedstawieniu przez zainteresowanego zawiadomienia o wniesieniu skargi kasacyjnej lub skargi nadzwyczajnej (art. 626¹¹ § 2 k.p.c.).

Ponadto na podstawie art. 398²² § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. na orzeczenie referendarza sądowego przysługuje skarga do sądu rejonowego, bez względu na to, czy referendarz dokonał wpisu, czy oddalił wniosek o wpis (zgodnie z art. 626⁹ k.p.c. sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania). Skarga zapewnia wniosko-

⁹⁵ Szerzej zob. np. M. Uliasz, [w:] J. Gołaczyński, D. Szostek (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do ustawy z 4.7.2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw*, Warszawa 2019, Legalis, komentarz do art. 125 k.p.c.

⁹⁶ Dz. U. poz. 2320; obecnie tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 569.

⁹⁷ Szerzej zob. np. H. Cieplą, M. Pytlewska-Smółka, *Elektroniczne...*, s. 270 i n.

dawcy lub uczestnikowi pełne prawo do sądu, umożliwiając kontrolę przez niezawisły sąd orzeczeń referendarza. Skargę na orzeczenie referendarza wnosi się w terminie tygodnia od dnia doręczenia zawiadomienia uczestnika o dokonaniu czynności (art. 518¹ § 4 pkt 2 k.p.c.). W myśl art. 518¹ § 3 k.p.c. w razie wniesienia skargi na wpis w księdze wieczystej wpis nie traci mocy (zd. 1). Rozpoznając sprawę, sąd zmienia zaskarżony wpis przez jego wykreślenie i dokonanie nowego wpisu lub wydaje postanowienie, którym zaskarżony wpis utrzymuje w mocy albo uchyla go w całości lub w części i w tym zakresie wnioszek oddala bądź odrzuca, względnie postępowanie umarza (zd. 2)⁹⁸.

W literaturze przedmiotu zwraca się uwagę, że zróżnicowanie w przytoczonych unormowaniach kodeksowych terminów zaskarżania orzeczeń wieczystoksięgowych – w zależności od tego, przez kogo zostały wydane, skutkuje nierównym traktowaniem uczestników postępowania⁹⁹.

5.4. Perspektywa digitalizacji akt księgi wieczystej

Akta ksiąg wieczystych prowadzone są nadal w postaci papierowej (materialnej), co wiąże się z faktem, że na obecnym etapie dokumenty dołączane do wniosku o wpis w księdze wieczystej składanego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego nie zostały objęte wymogiem sporządzenia w postaci elektronicznej. Wniosek o wpis w księdze wieczystej złożony za pośrednictwem systemu teleinformatycznego podlega wydrukowaniu i dołączeniu do akt księgi wieczystej. Zakłada się, że wymóg ten będzie obejmował także stanowiące podstawę wpisu dokumenty w postaci elektronicznej istniejące pierwotnie w postaci elektronicznej¹⁰⁰.

Na tle zaawansowanego procesu informatyzacji systemu ksiąg wieczystych w literaturze przedmiotu formułowane są postulaty odejścia od opisanych rozwiązań i wprowadzenia elektronicznych akt wieczystoksięgowych¹⁰¹. Zwraca się uwagę, że obowiązująca regulacja k.p.c., przewidująca przekazywanie do sądu wieczystoksięgowego dokumentów w postaci elektronicznej dołączonych do wniosku o wpis składanego przez określone podmioty, w istocie wskazuje na istniejącą *de lege lata* możliwość prowadzenia akt wieczystoksięgowych w postaci elektronicznej¹⁰². Jak zaznaczono powyżej, na obecnym etapie praktyczne znaczenie art. 626⁴ § 2 k.p.c. jest jednak ograniczone.

W piśmiennictwie wskazuje się, że proces digitalizacji akt wieczystoksięgowych mógłby przebiegać stopniowo i objąć na wstępnym etapie akta z ostatnich kilku lat, przy pozosta-

⁹⁸ Zob. m.in. E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System...*, s. 733; E. Marszałkowska-Krześ, [w:] E. Marszałkowska-Krześ (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Legalis 2021, komentarz do art. 518¹ k.p.c.; H. Ciepla, M. Pytlewska-Smółka, *Elektroniczne...*, s. 272 i n.

⁹⁹ H. Ciepla, M. Pytlewska-Smółka, *Elektroniczne...*, s. 270.

¹⁰⁰ Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego..., s. 15.

¹⁰¹ Zob. np. A. Kościółek, *Informatyzacja...*, s. 244; P. Blajer, *Rejestry...* s. 785 i n.; S. Kotecka, *Postępowanie...*, s. 283 i n.; M. Rękawek-Pachwiczewicz, *Działania...*, s. 98–100; C. Dzierzbicki, *Wpis w postępowaniu wieczystoksięgowym – między tradycją a nowoczesnością*, „*Studia Iuridica*” 2018, t. 77, s. 46.

¹⁰² P. Blajer, *Rejestry...*, s. 875 i n.

wieniu historycznej części dokumentów w postaci papierowej. Sformułowano ponadto postulat zastosowania w tym celu metody migracji wykorzystanej przy tworzeniu Krajowego Rejestru Sądowego. Zgodnie z tymi założeniami skutkiem digitalizacji akt księgi wieczyste byłyby tzw. odmiejscowienie właściwości sądów wieczystoksięgowych, co umożliwiłoby zracjonalizowanie pracy wydziałów wieczystoksięgowych o znacznym wpływie spraw¹⁰³.

Część przedstawicieli doktryny i praktyki prawniczej opowiada się przeciw digitalizacji akt księgi wieczyste, argumentując, że proces ten byłby czasochłonny i wymagałby poniesienia wysokich kosztów związanych z przekształceniem istniejących dokumentów w postaci papierowej w dokumenty elektroniczne, a także zmiany sposobu pracy sędziów i referendarzy sądowych w wydziałach ksiąg wieczystych w celu umożliwienia im jednoczesnego dostępu do treści elektronicznej księgi wieczyste i treści elektronicznych akt wieczystoksięgowych. Co więcej, wyrażane są wątpliwości co do faktycznego wpływu digitalizacji na usprawnienie elektronicznego postępowania wieczystoksięgowego i zwiększenie szybkości rozpoznawania wniosków o wpis w księgach wieczystych¹⁰⁴. Równolegle prowadzona jest dyskusja doktrynalna dotycząca dopuszczalności i celowości wykorzystania technologii informacyjno-komunikacyjnych na potrzeby sporządzania aktów notarialnych w postaci elektronicznej¹⁰⁵.

Istotne znaczenie w kontekście ewentualnej digitalizacji akt księgi wieczyste należy przypisać przełomowym zmianom legislacyjnym wprowadzonym w 2018 r., obejmującym umożliwienie sporządzania przez notariuszy elektronicznego wypisu aktu notarialnego i utworzenie elektronicznej bazy treści aktów notarialnych – Centralnego Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (dalej: CREWAN, Repozytorium). Podstawę normatywną funkcjonowania CREWAN stanowią ustawa z 26 stycznia 2018 r. o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz niektórych innych ustaw¹⁰⁶, rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 25 kwietnia 2018 r. w sprawie sposobu sporządzenia elektronicznego wypisu i wyciągu z aktu notarialnego¹⁰⁷, a także uchwały Krajowej Rady Notarialnej (dalej: KRN) z 7 maja 2018 r.: Nr X/11/2018 w sprawie utworzenia, zasad funkcjonowania i uruchomienia systemu teleinformatycznego do prowadzenia Centralnego Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych oraz Nr X/12/2018 w sprawie zmiany uchwały Nr IX/6/2017 Krajowej Rady Nota-

¹⁰³ Zob. M. Rękawek-Pachwiczewicz, *Działania...*, s. 100.

¹⁰⁴ M. Leśniak, *Koncepcja dalszej informatyzacji elektronicznego postępowania wieczystoksięgowego (ze szczególnym uwzględnieniem udziału notariuszy w tym postępowaniu)*, [w:] J. Gołaczyński (red.), *Informatyzacja ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego*, Warszawa 2020, s. 421–424. Zob. też A. Sojat, *Jawność...*, s. 130–133.

¹⁰⁵ Zob. m.in. K. Maj, *Dopuszczalność składania oświadczeń woli w formie aktu notarialnego przy zastosowaniu komunikacji na odległość w obecnym stanie prawnym – polemika*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2020, nr 3, s. 127–144; E. Rott-Pietrzyk, F. Zoll, D. Szostek, M. Grochowski, *Czynności notarialne online – podstawy de lege lata i uwagi de lege ferenda*, „Forum Prawnicze” 2020, nr 4, s. 38–56; M. Leśniak, *Koncepcja...*, s. 420; S. Jankiewicz, S. Posadzy, *Czynności notarialne w środowisku cyfrowym*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2018, nr 3, s. 25–39; A. Oleszko, *Akty notarialne. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 194 i n.; B. Kaczmarek, *Utopia czy realna możliwość? Przeszkody na drodze do sporządzania aktu notarialnego w formie elektronicznej*, „Rejent” 2009, nr 3, s. 37–51; J. Jacyszyn, *Podpis elektroniczny w praktyce notarialnej*, „Rejent” 2003, nr 12, s. 91–113.

¹⁰⁶ Dz. U. poz. 398 z późn. zm.

¹⁰⁷ Dz. U. poz. 833.

rialnej z 27 stycznia 2017 r. w sprawie Regulaminu świadczenia przez Krajową Radę Notarialną usług w zakresie zapewnienia radom izb notarialnych i pracownikom samorządu notarialnego oraz notariuszom i ich zastępcom dostępu do Rejestrów Notarialnych, dokonywania wpisów w tych rejestrach i uzyskiwania wynikających z nich informacji. W dodanym na mocy wskazanej nowelizacji z 26 stycznia 2018 r. art. 92a § 1 p.n. nałożono na KRN obowiązek prowadzenia w systemie teleinformatycznym CREWAN, służącego przechowywaniu elektronicznych wypisów i wyciągów z aktów notarialnych sporządzonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jak również zapewnienia – w zakresie i na zasadach określonych w przepisach szczególnych – notariuszom, sądom oraz innym organom państwowym uprawnionym na podstawie tych przepisów dostępu do Repozytorium oraz bezpieczeństwa Repozytorium, w szczególności ochrony danych zgromadzonych w Repozytorium przed nieuprawnionym dostępem, przetwarzaniem, zmianą lub utratą. Centralne Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych wchodzi w skład systemu teleinformatycznego Rejestry Notarialne¹⁰⁸.

Zgodnie z założeniem ustawodawcy budowa infrastruktury Repozytorium przebiega dwuetapowo¹⁰⁹. Obecnie gromadzone są w nim elektroniczne wypisy aktów notarialnych, które ze względu na swoją treść podlegają zgłoszeniu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. W myśl art. 92a § 2 p.n. niezwłocznie po sporządzeniu aktu notarialnego zawierającego w swej treści dane stanowiące podstawę wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo podlegającego złożeniu do akt rejestrowych podmiotu wpisanego do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego notariusz umieszcza jego elektroniczny wypis w Repozytorium. Notariusz opatruje wypis kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Docelowo w CREWAN mają być umieszczane również wypisy aktów notarialnych innych niż określone w art. 92a § 2 p.n., jeżeli będzie to wynikać wprost z odrębnych przepisów oraz jeżeli pozwolą na to warunki organizacyjno-techniczne systemu teleinformatycznego (art. 92a § 3 p.n.). Zgodnie z art. 92a § 5 p.n. na żądanie strony aktu notariusz umieszcza w Repozytorium także elektroniczny wyciąg z aktu notarialnego.

Wymogi dotyczące treści i sposobu sporządzenia elektronicznego wypisu aktu notarialnego zostały określone w art. 110a p.n. W nagłówku elektronicznego wypisu aktu notarialnego zaznacza się, że wydany dokument jest wypisem. Elektroniczny wypis aktu notarialnego jest dosłownym powtórzeniem oryginału, jednak poprawek i przekreśleń znajdujących się w oryginale nie zamieszcza się w wypisie (§ 1). Elektroniczny wypis aktu notarialnego no-

¹⁰⁸ Szerzej zob. m.in. M. Leśniak, *Centralne Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych – przykład nowego spojrzenia na czynności notarialne*, [w:] A. Dańko-Roesler, M. Leśniak, M. Skory, B. Sołtys (red.), *Ius est ars boni et aequi. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Józefowi Frąckowiakowi*, Wrocław 2018, s. 675–684; M. Leśniak, *Koncepcja...*, s. 411 i n.; K. Borzemska, M. Niedźwiedzki, K. Rozum, *Notariat w obliczu zmian w zakresie funkcjonowania Krajowego Rejestru Sądowego; wyzwania na przyszłość*, „Rejent” 2018, nr 9, s. 9–39.

¹⁰⁹ Zob. uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz niektórych innych ustaw, Sejm VIII kadencji, druk nr 2067 z 23 listopada 2017 r., <https://orka.sejm.gov.pl/Druki8ka.nsf/0/AE6903979D22A8FDC12581E8004AECB7/%24File/2067-uzasadnienie.docx> (dostęp: 26 stycznia 2022 r.), s. 62–63.

tariusz opatruje kwalifikowanym podpisem elektronicznym i umieszcza w Repozytorium (§ 2). Przepisy art. 109 i art. 109a stosuje się odpowiednio (§ 3).

W ustawie z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (dalej: ustawa o KRS)¹¹⁰ przewidziano techniczne powiązanie wniosku o wpis i aktu notarialnego z CREWAN. Zgodnie z art. 19d ust. 1 ustawy o KRS, jeżeli do wniosku należy dołączyć akt notarialny, którego wypis lub wyciąg został umieszczony w Repozytorium, wnioskodawca podaje we wniosku numer tego dokumentu w Repozytorium. Po zarejestrowaniu wniosku dokument, którego numer w Repozytorium został podany przez wnioskodawcę, jest automatycznie przekazywany za pośrednictwem systemu teleinformatycznego z Repozytorium i dołączany do wniosku (art. 19d ust. 2 ustawy o KRS).

5.5. Pozycja notariusza w postępowaniu wieczystoksięgowym

Zasadnicze znaczenie formy aktu notarialnego w obrocie nieruchomościami przesądza o szczególnej roli odgrywanej w postępowaniu wieczystoksięgowym przez notariuszy. Biorą oni czynny udział w realizacji zasady prowadzenia ksiąg wieczystych przez sądy, wspierając je w rzetelnym prowadzeniu ksiąg poprzez dokonywanie szeregu czynności notarialnych, w tym składania wniosków wieczystoksięgowych za stronę czynności¹¹¹.

Wprowadzenie w art. 92 § 4¹ p.n. wyraźnej podstawy normatywnej do kwalifikowania wniosku o wpis w księdze wieczystej składanego przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego jako odrębnej czynności notarialnej – jest uznawane za istotną modyfikację charakteru udziału notariuszy w postępowaniu wieczystoksięgowym, polegającą na przyznaniu na ich rzecz kompetencji w zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych. Jak się podkreśla, wzmianka zamieszczana automatycznie w systemie teleinformatycznym w efekcie złożenia wniosku przez notariusza nie podlega badaniu przez sąd, co świadczy o dopuszczeniu przez ustawodawcę wykonywania przez notariuszy funkcji publicznych o charakterze pomocniczym w stosunku do wymiaru sprawiedliwości¹¹². Zgodnie z przedstawianą argumentacją¹¹³ odpowiada to założeniom koncepcji odrębnego postępowania notarialnego jako ściśle powiązanego z postępowaniem wieczystoksięgowym¹¹⁴. Na tej podstawie wysuwane są propozycje powierzenia notariuszom prowadzenia ksiąg wieczystych – w ten sposób notariusz nie tylko kontrolowałby prawidłowość sporządzenia aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu w księdze wieczystej, ale również dokonywałby wpisu w księdze, co czyniłoby zadość zasadzie jednego strażnika ksiąg wieczystych. Wskazuje się, że takie rozwiązanie skróciłoby

¹¹⁰ Tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 112 z późn. zm.

¹¹¹ M. Rękawek-Pachwicewicz, *Udział notariusza w elektronicznym postępowaniu wieczystoksięgowym*, [w:] A. Marciniak (red.), *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, Warszawa 2016, s. 97 i n. Zob. też m.in. P. Mysiak, *Podmioty postępowania wieczystoksięgowego*, „Rejent” 2007, nr 4, s. 61, 72.

¹¹² M. Leśniak, *Koncepcja...*, s. 425.

¹¹³ P. Siciński, *Teleinformatyczna...*, cz. 2, s. 87.

¹¹⁴ Zob. np. A. Oleszko, *Znaczenie i charakter braku sporu w postępowaniu notarialnym*, „Rejent” 2015, nr 4, s. 9.

czas oczekiwania na wpis (który mógłby zostać dokonany w praktyce natychmiast po podpisaniu umowy), jak również przyniosłoby oszczędności dla budżetu państwa¹¹⁵.

Wydaje się, że powyższe postulaty nawiązują w pewnym stopniu do propozycji reorganizacji systemu ksiąg wieczystych poprzez ich prywatyzację – formułowanych na początkowym etapie wdrażania reform związanych z modernizacją ksiąg¹¹⁶ i w późniejszym okresie¹¹⁷. Idea prywatyzacji ksiąg wieczystych nie zyskała wówczas pozytywnej oceny Ministerstwa Sprawiedliwości¹¹⁸.

W ostatnim czasie w Ministerstwie Sprawiedliwości podjęto prace nad projektem nowelizacji u.k.w.h. zakładającej powierzenie notariuszom dokonywania wpisów do księgi wieczystej odrębnej własności lokalu i hipoteki, co pozwoliłoby na szybsze załatwienie spraw i odciążenie sądów. Jak się podkreśla, obecnie czas oczekiwania na wpis do księgi wieczystej wynosi średnio rok. Zgodnie z założeniami wystąpienie do notariusza o dokonanie wpisu wniosek o wpis stanowiłoby alternatywną możliwość w stosunku do złożenia wniosku o wpis do sądu za pośrednictwem notariusza na dotychczasowych zasadach. Nowe rozwiązania legislacyjne miałyby ponadto zapobiegać obciążaniu kredytobiorców przez banki udzielające kredytów dodatkowymi i bezzwrotnymi kosztami w okresie oczekiwania na wpis do księgi wieczystej¹¹⁹.

W tym kontekście warto także odnotować rozważaną w doktrynie, jak również przewidzianą w założeniach do projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 2012 r.¹²⁰ możliwość blokowania księgi wieczystej w trakcie sporządzania aktu notarialnego przez notariusza dokonującego czynności notarialnej. Jak wskazują przedstawiciele praktyki wieczystoksięgowej, z jednej strony przyznanie notariuszom takiego uprawnienia mogłoby skutkować ograniczeniem ryzyka kilkukrotnej sprzedaży tej samej nieruchomości, z drugiej strony jednak konieczne byłoby wypracowanie odpowiednich zasad blokowania księgi, które wykluczyłyby przypadki uniemożliwiania dokonywania wpisów w księdze lub celowego utrudniania zawarcia transakcji na rynku nieruchomości¹²¹.

¹¹⁵ M. Leśniak, *Koncepcja...*, s. 425–426.

¹¹⁶ Zob. m.in. L. Zabielski, *Prowadzenie ksiąg wieczystych i innych rejestrów publicznych. Ocena i kierunki zmian*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2001, nr 7–8, s. 16 i n.; Z. Bystrzycka, *Księgi wieczyste – w domu u właściciela*, „Rejent” 2001, nr 6, s. 172 i n.; L. Błądek, *Interesująca propozycja*, „Rejent” 2001, nr 6, s. 175 i n.

¹¹⁷ Zob. m.in. K. Wójcik-Adamska, *Księgi wieczyste nie będą prywatyzowane*, <https://prawo.gazetaprawna.pl/artykuly/422786,ksiegi-wieczyste-nie-beda-prywatyzowane.html> (dostęp: 26 stycznia 2022 r.).

¹¹⁸ Odpowiedź podsekretarza stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości na interpelację nr 1447 w sprawie prywatyzacji wydziałów ksiąg wieczystych z 28 marca 2008 r., <http://orka2.sejm.gov.pl/IZ6.nsf/2df80fe4116b-3f62c12573be003cb40d/ede6d6ee9c199878c1257447003bb26c?OpenDocument> (dostęp: 26 stycznia 2022 r.).

¹¹⁹ Zob. np. R. Krupa-Dąbrowska, P. Rojek-Socha, *Notariusz wpisze hipotekę – nowy sposób na zatory w księgach wieczystych*, <https://www.prawo.pl/biznes/notariusz-wpisze-hipoteke-do-ksiegi-wieczystej,513093.html> (dostęp: 31 stycznia 2022 r.); M. Kaźmierczak, *Zmiany w księgach wieczystych. Banki będą zwracać kredytobiorcom część opłat*, <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Zmiany-w-ksiegach-wieczystych-Banki-beda-zwracac-kredytobiorcom-czesc-oplat-8266197.html> (dostęp: 31 stycznia 2022 r.).

¹²⁰ K. Żaczkiewicz-Zborska, *Rewolucyjne zmiany w księgach wieczystych*, <https://www.prawo.pl/prawnicy-sady/rewolucyjne-zmiany-w-ksiegach-wieczystych,175313.html> (dostęp: 26 stycznia 2022 r.). Zob. też M. Leśniak, *Koncepcja...*, s. 420.

¹²¹ A. Sojat, *Jawność...*, s. 136–138.

II. Zastosowanie technologii informacyjno-komunikacyjnych w dziedzinie rejestracji nieruchomości w wybranych krajach

Zakresem analizy porównawczej zostały objęte systemy rejestracji nieruchomości¹²² wybranych państw europejskich o szczególnie wysokim stopniu zaawansowania procesów informatyzacji – Austrii, Estonii, Holandii i Włoch. Austriacka księga gruntowa i estoński rejestr nieruchomości reprezentują model środkowoeuropejskiej księgi gruntowej, mają zatem wiele cech wspólnych z polską księgą wieczystą, kwalifikowaną jako podtyp wskazanego modelu (dotyczy to m.in. przyjęcia systemu rejestracji praw do nieruchomości, a zarazem systemu realnego, jak również prowadzenia rejestru przez sądy). Z kolei systemy rejestracji nieruchomości istniejące w Holandii i we Włoszech (z wyjątkiem tzw. nowych prowincji) zaliczane są do systemów hybrydowych (mieszanych), opartych w przeważającej mierze na modelu rejestru hipotecznego lub modelu transkrypcji, charakterystycznego dla systemów prawnych ukształtowanych pod wpływem Kodeksu Napoleona (w przypadku rejestrów holenderskiego i włoskiego zastosowanie znajduje system personalny, właściwy dla rejestracji dokumentów, ponadto rejestry prowadzone są przez organy administracyjne)¹²³. Niezależnie jednak od odmiennych założeń organizacji systemów rejestracji aktualne tendencje w dziedzinie wprowadzania nowatorskich rozwiązań technologicznych w celu usprawnienia funkcjonowania rejestrów nieruchomości w Holandii i we Włoszech mogą również stanowić punkt odniesienia na potrzeby oceny kierunków informatyzacji polskich ksiąg wieczystych. Należy ponadto podkreślić, że wspólne dla wszystkich wymienionych

¹²² Ze względu na niejednolitość stosowanych rozwiązań jurydycznych w dziedzinie rejestracji stanu prawnego nieruchomości, wyrażających się także w różnicowaniu pod względem terminologicznym, na oznaczenie zagranicznych odpowiedników polskich ksiąg wieczystych posłużono się uniwersalnym określeniem „rejestr nieruchomości”. Konsekwentnie zastosowano terminy „rejestracja nieruchomości”, i „postępowanie rejestrowe”.

¹²³ Szerzej na temat modeli rejestrów nieruchomości zob. m.in. P. Blajer, *Rejestry...*, s. 8, 19 i n., 774 i n.; A. Wudarski, *Funkcje ksiąg wieczystych w ujęciu prawno-porównawczym*, „Rejent” 2015, nr 5, s. 9–16; T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości...*, s. 167–208; S. Rudnicki, *Systemy ksiąg wieczystych i zabezpieczeń majątkowych na nieruchomościach w większości krajów europejskich*, „Rejent” 1995, nr 11, s. 27–39; L.M. Martínez Velencoso, *The Land Register in European Law: A Comparative and Economic Analysis*, [w:] L.M. Martínez Velencoso, S. Bailey, A. Pradi (red.), *Transfer of Immovables in European Private Law*, Cambridge 2017, s. 9–12; C.U. Schmid, C. Hertel, H. Wicke, *Real Property Law and Procedure in the European Union: General Report*, European University Institute 2005, <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealProperty-Project/GeneralReport.pdf> (dostęp: 26 stycznia 2022 r.), s. 9, 39–41.

krajów jest przyjęcie – podobnie jak w Polsce – modelu notariatu łaćńskiego, w ramach którego notariuszom, wykonującym funkcje publiczne państwa jako osoby zaufania publicznego, przysługują m.in. kompetencje do sporządzania umów przeniesienia własności nieruchomości¹²⁴.

1. Austria

1.1. Organizacja systemu rejestracji nieruchomości

Funkcjonowanie austriackich ksiąg gruntowych (*Grundbücher*) podlega regulacji powszechnej ustawy o księgach gruntowych z 2 lutego 1955 r. (dalej: u.k.g. austr.)¹²⁵. Księgi gruntowe są prowadzone przez sądy rejonowe (*Grundbuchgerichte*) w ramach jurysdykcji nieprocesowej. W praktyce większość czynności związanych z prowadzeniem ksiąg gruntowych wykonywana jest przez urzędników wymiaru sprawiedliwości bez uprawnień sędziowskich (*Rechtspfleger*)¹²⁶.

W § 8 u.k.g. austr. wymienione zostały następujące rodzaje wpisów dokonywanych w księdze gruntowej:

- wpisy *sensu stricto* (*Einverleibungen*), prowadzące do natychmiastowego i bezwarunkowego nabycia, przeniesienia, ograniczenia lub zniesienia prawa;
- zastrzeżenia (*Vormerkungen, Pränotationen*), wywołujące skutek w postaci nabycia lub utraty prawa pod warunkiem następczego „usprawiedliwienia” (tego typu wpis służy zabezpieczeniu pierwszeństwa prawa, którego intabulacja z określonych przyczyn, takich jak brak odpowiednich dokumentów stanowiących podstawę intabulacji lub niespełnianie przez nie przesłanek materialnych lub formalnych, nie jest jeszcze możliwa);
- wzmianki (*Anmerkungen*), służące upublicznieniu określonych sytuacji posiadających znaczenie prawne albo pociągające za sobą wystąpienie określonych następstw prawnych przewidzianych ustawowo.

Księga gruntowa składa się z księgi głównej (*Hauptbuch*), w której dokonywane są wpisy, i zbioru dokumentów (*Urkundensammlung*) obejmującego dokumenty będące podstawą wpisu (§ 1 u.k.g. austr.). Ponadto prowadzone są wykazy pomocnicze: wykaz osobowy (*Personenverzeichnis*), ujawniający dane właścicieli i uprawnionych z tytułu prawa zabudowy; wykaz adresów nieruchomości (*Anschriftenverzeichnis*) i wykaz nieruchomości (*Grundstücksverzeichnis*), zawierający numer nieruchomości. Każda nieruchomość rejestrowana jest pod odrębnym

¹²⁴ Szerzej zob. m.in. P. Blajer, *Notariat łaćński a rejestr nieruchomości*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2019, nr 2, s. 9–38.

¹²⁵ *Allgemeines Grundbuchsgesetz* (BGBl. RÖ Nr. 39/1955 z późn. zm.).

¹²⁶ P. Blajer, *Rejestr...*, s. 193 i n.

numerem (*Einlagezahl*)¹²⁷. Księgi gruntowe są ściśle powiązane z katastrzem nieruchomości, prowadzonym przez urzędy geodezyjne. Nieruchomość stanowi część jednostki katastralnej, oznaczonej w katastrze odrębnym numerem. Dla danej jednostki katastralnej urządzona jest księga główna. Każda nieruchomość ma własny dział oznaczony numerem, pod którym zamieszcza się wpisy dotyczące nieruchomości. Dział ten stanowi właściwą księgę gruntową i obejmuje trzy części: kartę A – zawierającą opis nieruchomości; kartę B – obejmującą wpisy dotyczące własności nieruchomości oraz kartę C – przeznaczoną na wpisy dotyczące obciążeń nieruchomości prawami rzeczowymi¹²⁸.

Obecnie księgi gruntowe mają postać elektroniczną (*ADV-Grundbuch*). Prace nad modernizacją ksiąg zostały podjęte już w latach 70. XX wieku. Kluczowe znaczenie miała ustawa z 27 listopada 1980 r. o przejściu na system automatycznego przetwarzania danych w księgach gruntowych (dalej: u.a.p.d.k.g. austr.)¹²⁹, na podstawie której treść ksiąg gruntowych prowadzonych w postaci papierowej została przeniesiona do elektronicznej bazy danych. Proces migracji ksiąg gruntowych zakończył się w 1992 r. Początkowo utworzona baza danych obejmowała informacje z ksiąg gruntowych i katastru. W następstwie kolejnej migracji ksiąg gruntowych – z dawnej elektronicznej Bazy Danych Nieruchomości (GDB-ALT) do nowych Baz Danych (*Grundstücksdatenbanken* – GDB-NEU) – od 2009 r. funkcjonują dwa oddzielne systemy elektroniczne: Baza Danych Księgowych (*Grundbuchdatenbank*) i Baza Danych Katastralnych (*Katasterdatenbank*). Pomimo procesu informatyzacji struktura księgi gruntowej nie uległa modyfikacji¹³⁰.

Zasadę jawności formalnej ksiąg gruntowych wyraża § 7 u.k.g. austr. Zagwarantowany każdemu nieograniczony dostęp do księgi gruntowej obejmuje księgę główną, zbiór dokumentów oraz wykazy pomocnicze, z wyjątkiem wykazu personalnego. Informacje z wybranej księgi gruntowej można uzyskać w dowolnym sądzie ksiąg gruntowych. Jak wynika

¹²⁷ P. Blajer, *Elektroniczna „księga gruntowa”*. Geneza i aktualny postęp automatyzacji ksiąg gruntowych w Niemczech, Austrii i Szwajcarii, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 4, s. 34 i n.; P. Blajer, *Z historii ksiąg gruntowych* (*Grundbücher*), „Studia Prawnicze. Rozprawy i Materiały” 2015, nr 2, s. 94 i n.; T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości...*, s. 187 i n., 202–203; G. Kohl, *Das österreichische Grundbuch – Grundlagen, Probleme, Perspektiven*, [w:] A. Wudarski (red.), *Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts*, Berlin 2016, s. 447 i n.; M. Grötsch, *Österreich*, [w:] S. Frank, T. Wachter (red.), *Handbuch Immobilienrecht in Europa. Zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien*, Heidelberg, München, Landsberg, Frechen, Hamburg 2015, s. 986 i n.; R. Kaindl, *Real Property Law Project: National Report. Austria*, <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Austria.doc> (dostęp: 28 stycznia 2022 r.), s. 9 i n. Zob. też informacje na temat austriackich ksiąg gruntowych dostępne w europejskim portalu E-Sprawiedliwość, https://e-justice.europa.eu/109/PL/land_registers_in_eu_countries?AUSTRIA&member=1 (dostęp: 28 stycznia 2022 r.), oraz w portalu Europejskiego Stowarzyszenia Rejestrów Nieruchomości, <https://www.elra.eu/contact-points-contributions/austria/> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

¹²⁸ Szerzej zob. P. Blajer, *Z historii...*, s. 98–99; S. Rudnicki, *Systemy...*, s. 31.

¹²⁹ *Grundbuchumstellungsgesetz* (BGBl. 1980/550).

¹³⁰ P. Blajer, *Elektroniczna...*, s. 35 i n.; P. Blajer, *Z historii...*, s. 98; T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości...*, s. 202–203; S. Rudnicki, *Systemy...*, s. 31; M. Kaczorowska, *Postępy informatyzacji rejestrów nieruchomości w krajach Unii Europejskiej. Analiza prawnoporównawcza*, [w:] J. Gołaczyński (red.), *Informatyzacja ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego*, Warszawa 2020, s. 249.

z § 5 u.a.p.d.k.g. austr., wgląd do treści księgi gruntowej realizowany jest w drodze wystawienia – za opłatą – odpisu odzwierciedlającego dokładnie strukturę księgi i treść wpisów w księdze lub rejestrze albo zawartość dokumentu. Od 1987 r. odpłatny wgląd do bazy danych ksiąg gruntowych (poprzez uzyskanie odpisu księgi) umożliwiającą każdemu notariusze i adwokaci w kancelariach wyposażonych w odpowiednie urządzenia techniczne (§ 7 u.a.p.d.k.g. austr.). Ponadto w 1999 r. zapewniony został internetowy dostęp do ksiąg gruntowych za pośrednictwem biur informacyjnych (*Verrechnungsstellen*), będących prywatnymi przedsiębiorstwami upoważnionymi przez Ministerstwo Sprawiedliwości. Dokonują one na zlecenie klientów wyszukiwać w bazie danych i udostępniają za odpłatnością uzyskane informacje w formie odpisów ksiąg gruntowych¹³¹.

1.2. Postępowanie rejestrowe

Co do zasady wpis w księdze gruntowej dokonywany jest na wniosek (*Gesuch*), składany w postaci pisemnej, a w wyjątkowych przypadkach ustnie do protokołu (§ 83 u.k.g. austr.). Działanie sądu ksiąg gruntowych z urzędu przewidziane jest m.in. w przypadku dokonywania wykreśleń wpisów w sposób oczywisty niedopuszczalnych ze względów faktycznych lub prawnych, a także wpisów bezprzedmiotowych (§ 130 i n. u.k.g. austr.). Celem takiego rozwiązania jest zapewnienie zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze gruntowej z rzeczywistym stanem prawnym i przejrzystości księgi w zakresie ujawnianych zmian prawnych. Skutki działania sądu z urzędu są jednak odwracalne – osoba uprawniona z tytułu wykreślonego prawa bezprzedmiotowego może na drodze procesu dochodzić przywrócenia treści księgi gruntowej do poprzedniego stanu¹³².

Przepisy u.k.g. austr. nie określają osób legitymowanych do złożenia wniosku o wpis. Wniosek powinien wskazywać sąd ksiąg gruntowych, do którego jest składany, jak również imię, nazwisko, datę urodzenia oraz adres zamieszkania wnioskodawcy i osób, które o jego załatwieniu powinny zostać zawiadomione. Do wniosku należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu. Należą do nich dokumenty urzędowe (takie jak orzeczenia sądowe i akty notarialne) oraz dokumenty prywatne, na których podpisy wszystkich stron zostały poświadczone sądowo lub notarialnie, a ponadto w przypadku osób fizycznych poświadczenie obejmuje datę ich urodzenia (§ 31 u.k.g. austr.)¹³³.

W 2009 r. sądom ksiąg gruntowych przyznano kompetencje do przyjmowania elektronicznych wniosków o wpis w ramach tzw. elektronicznego obrotu prawnego (*Elektronischer Rechtsverkehr* – WebERV), zapewniającego komunikację z sądami, w tym przepływ elek-

¹³¹ Szerzej zob. P. Blajer, *Elektroniczna...*, s. 39–40; M. Grötsch, *Österreich...*, s. 996; M. Kaczorowska, *Postępy...*, s. 251–252.

¹³² P. Mysiak, *Postępowanie...*, s. 172.

¹³³ P. Blajer, *Rejestry...*, s. 490 i n.

tronicznych dokumentów za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Jednocześnie na notariuszy i adwokatów został nałożony obowiązek przesyłania wniosków o wpis drogą elektroniczną, chyba że w konkretnej sytuacji uniemożliwiałyby to szczególne okoliczności (np. względy techniczne), co jednak każdorazowo powinno zostać uprawdopodobnione przez notariusza lub adwokata¹³⁴. Dokumenty w postaci elektronicznej są umieszczane przez notariuszy i adwokatów w elektronicznych bazach danych (archiwach dokumentów) o charakterze publicznoprawnym – utworzonych odpowiednio przez Austriacką Izbę Notarialną (Cyberdoc)¹³⁵ i Austriacką Izbę Adwokacką (Archivium)¹³⁶. Elektroniczny wniosek o wpis w księdze gruntowej w nowej postaci (*strukturierter Grundbuchs Antrag*) zawiera sformalizowane żądania, np. dotyczące wpisu własności lub hipoteki. Ponadto we wniosku podawany jest numer, pod którym dokument stanowiący podstawę wpisu został zarejestrowany w elektronicznej bazie danych, co umożliwia sądowi pobranie dokumentów do elektronicznego zbioru dokumentów i poddanie ich kontroli. Pobrane dokumenty na potrzeby postępowania o wpis posiadają moc oryginału. Jeżeli dokument nie został wprowadzony do elektronicznej bazy danych, składany jest w sądzie w postaci papierowej. Po zeskanowaniu dokumenty takie są włączane do elektronicznego zbioru dokumentów. Należy zwrócić uwagę, że austriaccy notariusze mogą sporządzać akty notarialne w dwojakiej postaci – elektronicznej lub papierowej – w zależności od dysponowania przez strony czynności notarialnej podpisem elektronicznym. W momencie wpływu do sądu elektroniczny wniosek o wpis w księdze gruntowej jest automatycznie opatrywany adnotacją o dniu i chwili jego złożenia, z której wynika kolejność wniosków i pierwszeństwo praw objętych wnioskami (tzw. *Zeitstempel*). Wniosek jest uwzględniany w tzw. roboczej wersji księgi gruntowej i do czasu jego rozpoznania przez sąd w księdze gruntowej nie mogą być dokonywane dalsze wpisy. Wraz z pozytywnym rozstrzygnięciem w przedmiocie wniosku o wpis wersja księgi odzwierciedlająca w sposób wiążący aktualny stan prawny nieruchomości zostaje udostępniona podmiotom zewnętrznym (*Abfrageversion*). W ramach elektronicznego obrotu prawnego stosowany jest również system elektronicznych doręczeń rozstrzygnięć sądowych i elektronicznego poboru opłat sądowych, automatycznie określający wysokość należnych opłat za wpis¹³⁷.

Środkami zaskarżenia w postępowaniu w sprawach o wpis w księdze gruntowej są rekurs (*Rekurs*) i rewizja (*Revisionsrekurs*). Rekurs przysługuje każdej osobie, która uważa, że jej prawa zostały naruszone przez rozstrzygnięcie sądu ksiąg gruntowych. Wnoszony jest zasadniczo w terminie 30 dni od doręczenia orzeczenia i podlega rozpoznaniu przez sąd wyższej instancji. W postępowaniu wszczętym na skutek wniesienia rekursu nie mogą być podnoszone nowe

¹³⁴ P. Blajer, *Elektroniczna...*, s. 41; S. Kotecka, *Informatyzacja postępowania cywilnego w Austrii*, [w:] J. Gołaczyński (red.), *Informatyzacja postępowania sądowego w prawie polskim i wybranych państwach*, Warszawa 2009, s. 96 i n.

¹³⁵ Zob. <http://www.notar.at/de/ueber-den-notar/einrichtungen/cyberdoc> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

¹³⁶ Zob. <http://www.archivium.at> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

¹³⁷ Szerzej zob. P. Blajer, *Elektroniczna...*, s. 38; M. Grötsch, *Österreich...*, s. 997–998; M. Kaczorowska, *Postępy...*, s. 250–251.

fakty ani przedkładane dalsze dowody (zasada zakazu nowości) (§ 122 u.k.g. austr.). Od orzeczenia sądu II instancji przysługuje rewizja, rozpatrywana przez austriacki Sąd Najwyższy. Dodatkowym środkiem prawnym jest przewidziane w § 61 u.k.g. austr. żądanie wpisania w księdze gruntowej wzmianki o powództwie o wykreślenie wpisu (*Löschungsklage*). Może z niego skorzystać osoba, której prawa podlegające ujawnieniu w księdze zostały naruszone wskutek dokonania wpisu, żądająca przywrócenia poprzedniego stanu księgowego¹³⁸.

2. Estonia

2.1. Organizacja systemu rejestracji nieruchomości

Estoński rejestr nieruchomości (*kinnistusraamat*) jest prowadzony przez Wydział Rejestru Nieruchomości Sądu Rejonowego w Tartu, podlegający Ministerstwu Sprawiedliwości. Na terenie kraju działa osiem biur Wydziału Rejestru Nieruchomości, które przyjmują wnioski o wpis w rejestrze. Zasady prowadzenia rejestru nieruchomości określa ustawa z 15 września 1993 r. o rejestrze nieruchomości (dalej: u.r.n. est.)¹³⁹. W sprawach nieuregulowanych w u.r.n. est. zastosowanie znajdują przepisy kodeksu postępowania cywilnego z 20 kwietnia 2005 r.¹⁴⁰ (§ 1 ust. 1¹ u.r.n. est.).

Rejestr nieruchomości obejmuje rejestr, dziennik i akta rejestrowe (§ 10 u.r.n. est.). Rejestr prowadzony dla danej nieruchomości składa się z czterech działów:

- pierwszy obejmuje kod katastralny nieruchomości, przeznaczenie nieruchomości, położenie nieruchomości, ograniczone prawa rzeczowe ustanowione na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości, powierzchnię nieruchomości, informacje o połączeniu lub podziale nieruchomości;
- w drugim wpisuje się dane właściciela nieruchomości (w przypadku osoby fizycznej – nazwisko i osobisty numer identyfikacyjny, w przypadku osób prawnych – nazwę i numer wpisu w rejestrze), a także informacje o współwłasności;
- trzeci zawiera wpisy ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość oraz ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością;
- czwarty obejmuje wpisy dotyczące hipotek (§ 13 i n. u.r.n. est.).

Obecnie rejestr nieruchomości ma postać teleinformatycznej bazy danych. Założeniem pierwszego etapu reformy rejestru było stworzenie systemu informatycznego obejmującego cały proces rejestracji, z zapewnieniem koordynacji danych ujętych w rejestrze nieruchomości i danych katastralnych. Następnie w 2010 r. rozpoczęto proces migracji danych z rejestrów papierowych do elektronicznej wersji rejestru. Od 2015 r. wszystkie akta rejestrowe mają

¹³⁸ P. Blajer, *Rejestry...*, s. 210 i n.; P. Mysiak, *Postępowanie...*, s. 314 i n.

¹³⁹ *Kinnistusraamatuseadus* (RT I 1993, 65, 922).

¹⁴⁰ *Tsiviilkohtumenetluse seadustik* (RT I 2005, 26, 197).

postać elektroniczną¹⁴¹. Proces digitalizacji został przeprowadzony z udziałem Ministerstwa Sprawiedliwości oraz Centrum Rejestrów i Systemów Informatycznych (*Registrite ja Infosüsteemide Keskus* – RIK)¹⁴². Dokumenty papierowe stanowią część narodowego dziedzictwa kulturowego i są przechowywane w Archiwach Narodowych. Dostęp do zdigitalizowanych akt rejestru nieruchomości możliwy jest w Wydziale Rejestru Nieruchomości, w kancelariach notarialnych, a także na stronie internetowej Centrum Rejestrów i Systemów Informatycznych¹⁴³. Ponadto zawartym w rejestrze danym elektronicznym nadano status prawny. Każdy dokument zawierający tytuł własności w postaci papierowej podlegał porównaniu z tytułem własności w postaci cyfrowej – w celu potwierdzenia poprawności danych. Wpisy zawierające usterki były poprawiane z urzędu w ramach odpowiedniego postępowania. Na gruncie obowiązujących unormowań elektroniczna baza danych rejestru nieruchomości jest systemem wyłącznym. Referendarze (rejestratorzy) dokonują wpisów w rejestrze elektronicznie¹⁴⁴.

Każdy jest uprawniony do dostępu do rejestru nieruchomości i otrzymania z niego wydruków (wyciągów) – wystarczająca jest znajomość numeru rejestru, adresu nieruchomości lub nazwiska właściciela. Dostęp do akt rejestru nieruchomości jest możliwy po wykazaniu uzasadnionego interesu. Wymóg ten nie dotyczy m.in. właściciela nieruchomości, notariusza, komornika i sądu. Wszelkie informacje wpisane w poszczególnych działach rejestru nieruchomości są udostępniane do wglądu *online*. Z rejestru nieruchomości wydawane są dokumenty zarówno w postaci papierowej, jak i w postaci elektronicznej, poświadczane i niepoświadczane. Wyciągi z rejestru nieruchomości można uzyskać w biurach rejestru i w kancelariach notarialnych¹⁴⁵.

2.2. Postępowanie rejestrowe

W efekcie zaawansowanego procesu informatyzacji postępowanie w sprawach o wpis w rejestrze nieruchomości prowadzone jest w pełnym zakresie elektronicznie (w sporadycznych

¹⁴¹ Zob. m.in. M. Rękawek-Pachwiczewicz, *Nowoczesne rozwiązania prawne w sądowych rejestrach gruntów Estonii jako przykład efektywnego wykorzystania instrumentów IT oraz współpracy informatyczno-prawnej*, „Nieruchomości@” 2021, t. 4, nr 4, s. 107–126; M. Kaing, *Real Property Cadastre in Estonia*, [w:] V. Parsova, V. Gurskiene, M. Kaing, *Real Property Cadastre in Baltic Countries*, Jelgava 2012, s. 11 i n.; I. Vali, K. Laud, L. Paadik, *Electronic Land Register which Forcefully Eliminates Real Estate Fraud and Corruption*, Tallinn 2014, s. 1 i n.; P. Saartee, I. Vali, *How to Ensure the Integrity of the Electronic Land Register and Digital Archives?*, „4th ELRA Annual Publication”, <https://www.elra.eu/how-to-ensure-the-integrity-of-the-electronic-land-register-and-digital-archives/> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.); H. Rätsep, *Estonian Land Registration and Experiences in Electronic Conveyancing*, http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/Ponencia_Heidi_R_tsep.pdf (dostęp: 29 stycznia 2022 r.); M. Kaczorowska, *Postępy...*, s. 267 in. Zob. też informacje na temat estońskiego rejestru nieruchomości dostępne w europejskim portalu E-Sprawiedliwość, https://e-justice.europa.eu/109/PL/land_registers_in_eu_countries?ESTONIA&member=1 (dostęp: 29 stycznia 2022 r.), oraz w portalu Europejskiego Stowarzyszenia Rejestrów Nieruchomości, <https://www.elra.eu/contact-points-contributions/estonia/> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

¹⁴² Zob. <http://www.rik.ee/en/agency> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

¹⁴³ Zob. <http://www.rik.ee/en/e-land-register> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

¹⁴⁴ M. Rękawek-Pachwiczewicz, *Nowoczesne...*, s. 114 i n.; informacje na temat estońskiego rejestru nieruchomości dostępne w europejskim portalu E-Sprawiedliwość.

¹⁴⁵ M. Kaczorowska, *Postępy...*, s. 270.

przypadkach składane w sądzie dokumenty mają postać papierową – podlegają one następnie digitalizacji)¹⁴⁶. Zgodnie z § 34 u.r.n. est. każda osoba, której praw dotyczy wpis w rejestrze, lub na której rzecz wpis jest dokonany, może złożyć wniosek o wpis. Wniosek powinien zostać poświadczony notarialnie lub podpisany cyfrowo.

Wnioski składane są w przeważającej mierze przez notariuszy (75–80% wniosków¹⁴⁷), którzy korzystają od 2007 r. z systemu teleinformatycznego E-notariusz (*E-notar*)¹⁴⁸. System ten służy ułatwieniu sporządzania aktów notarialnych i umożliwia notariuszom elektroniczną komunikację z organami państwa, jak również wgląd do informacji z 16 różnych rejestrów (m.in. rejestru nieruchomości, katastru, rejestru majątku małżeńskiego, rejestru spadków, rejestru ludności, rejestru handlowego). W ten sposób niezbędne dane dotyczące stron umowy i nieruchomości są importowane z elektronicznych rejestrów bezpośrednio do umowy, co eliminuje ryzyko wystąpienia błędów, zwiększa efektywność i bezpieczeństwo procesu przekazywania informacji. Po podpisaniu aktu notarialnego notariusz sporządza kopię cyfrową, którą przesyła wraz z wnioskiem o wpis do Wydziału Rejestru Nieruchomości. Strony czynności notarialnej mają dostęp do elektronicznego wypisu aktu notarialnego za pośrednictwem portalu publicznego po uwierzytelnieniu się za pomocą karty identyfikacyjnej PKI (dowodu osobistego)¹⁴⁹.

Pozostałe podmioty (w tym komornicy, banki, osoby fizyczne) składają wnioski o wpis w rejestrze nieruchomości (20–25% wniosków¹⁵⁰) za pośrednictwem samoobsługowego Portalu Nieruchomości (*Kinnistuportaal*)¹⁵¹, który został uruchomiony w 2011 r. Korzystanie z portalu wymaga uwierzytelnienia się przy użyciu karty identyfikacyjnej PKI i kwalifikowanego podpisu elektronicznego. Oprócz złożenia wniosku za pośrednictwem portalu użytkownicy mogą m.in. zmienić lub wycofać wniosek oraz złożyć dodatkowe dokumenty, udzielić zgody wymaganej do dokonania wpisu (§ 34¹ u.r.n. est.), upoważnić inną osobę do złożenia wniosku o wpis, wnieść opłatę sądową, sporządzić i złożyć skargę na wpis referendarza, monitorować w czasie rzeczywistym status złożonego wniosku, przeglądać wpisy dotyczące nieruchomości, a także wyświetlić powiązane informacje dotyczące nieruchomości (właściciele)¹⁵².

Zaledwie ok. 1%¹⁵³ wniosków składanych jest w biurach Wydziału Rejestru Nieruchomości, również z wykorzystaniem poczty elektronicznej. Niektóre dokumenty dołączane do wniosku w dalszym ciągu mają postać papierową – w przypadku dokumentów, których oryginały zostały sporządzone w takiej postaci, a strony nie mogą opatrzyć ich podpisem

¹⁴⁶ M. Rękawek-Pachwiczewicz, *Nowoczesne...*, s. 115 i n.

¹⁴⁷ Zob. informacje na temat estońskiego rejestru nieruchomości dostępne w portalu Europejskiego Stowarzyszenia Rejestrów Nieruchomości.

¹⁴⁸ Zob. <http://www.rik.ee/et/muud-teenused/e-notar> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

¹⁴⁹ M. Rękawek-Pachwiczewicz, *Nowoczesne...*, s. 117, 119–120; M. Kaczorowska, *Postępy...*, s. 269.

¹⁵⁰ Zob. informacje na temat estońskiego rejestru nieruchomości dostępne w portalu Europejskiego Stowarzyszenia Rejestrów Nieruchomości.

¹⁵¹ Zob. <https://kinnistuportaal.rik.ee/KAEP/Login.aspx> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

¹⁵² M. Rękawek-Pachwiczewicz, *Nowoczesne...*, s. 118; M. Kaczorowska, *Postępy...*, s. 268, 270.

¹⁵³ Zob. informacje na temat estońskiego rejestru nieruchomości dostępne w portalu Europejskiego Stowarzyszenia Rejestrów Nieruchomości.

cyfrowym (dotyczy to głównie cudzoziemców). Dokumenty takie podlegają skanowaniu w biurze podawczym, zaś oryginały są zwracane wnioskodawcy¹⁵⁴.

Zgodnie z § 46 u.r.n. est. orzeczenie o wpisie jest wydawane przez osobę dysponującą kompetencjami w dziedzinie rejestracji nieruchomości na podstawie przeprowadzonego badania złożonego wniosku i dołączonych dokumentów. Od orzeczenia o wpisie przysługuje apelacja (§ 70 u.r.n. est.).

Wykonując czynności związane z prowadzeniem rejestru nieruchomości, referendarze korzystają z ustandaryzowanych szablonów orzeczeń i zawiadomień. Stosowany system umożliwia automatyczne generowanie wpisów w rejestrze, co ma szczególne znaczenie w przypadku skomplikowanych wpisów, dotyczących np. hipotek i innych obciążeń, wpisywanych jednocześnie do rejestrów prowadzonych dla wielu nieruchomości. Zawiadomienia o wpisie zawierające adres URL wysyłane są do stron umowy notarialnej automatycznie na wskazany przez nie adres poczty elektronicznej (konto założone na specjalnym portalu publicznym lub prywatny adres poczty elektronicznej) – czas oczekiwania na zawiadomienie wynosi średnio 4–7 dni¹⁵⁵. Prowadzenie rejestru nieruchomości jest w znacznym stopniu zautomatyzowane dzięki zapewnieniu elektronicznej wymiany danych między rejestrami publicznymi i wykorzystaniu systemu operacyjnego X-tee (do 2018 r. X-Road)¹⁵⁶. Umożliwia on m.in. regularną aktualizację *ex officio* wpisów obejmujących dane faktyczne o nieruchomości oraz danych objętych ewidencją ludności (np. zmiana nazwiska właściciela w związku z zawarciem związku małżeńskiego)¹⁵⁷. Aktualnie prowadzone są dalsze prace modernizacyjne, mające na celu dodatkowe wzmocnienie bezpieczeństwa estońskiego systemu rejestracji nieruchomości poprzez zastosowanie technologii łańcucha bloków¹⁵⁸ (*blockchain*)¹⁵⁹.

3. Holandia

3.1. Organizacja systemu rejestracji nieruchomości

W Holandii funkcjonuje system scentralizowanych rejestrów publicznych (*openbare registers*) prowadzonych przez Agencję ds. Katastru, Rejestru Nieruchomości i Kartografii

¹⁵⁴ M. Rękawek-Pachwiczewicz, *Nowoczesne...*, s. 116; M. Kaczorowska, *Postępy...*, s. 268.

¹⁵⁵ M. Rękawek-Pachwiczewicz, *Nowoczesne...*, s. 117–118.

¹⁵⁶ Zob. <https://www.ria.ee/en/x-road.html> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

¹⁵⁷ M. Rękawek-Pachwiczewicz, *Nowoczesne...*, s. 118.

¹⁵⁸ Technologia *blockchain* umożliwia zapisywanie informacji o transakcjach w zdecentralizowanym, replikowanym rejestrze danych przechowywanych w łańcuchu bloków, mającym zapewniać – dzięki wykorzystaniu zaawansowanych technik kryptograficznych – niezmienną utrwalonych danych i bezpieczeństwo systemu. Zob. np. K. Piech (red.), *Leksykon pojęć na temat technologii blockchain i kryptowalut*, https://www.gov.pl/documents/31305/0/leksykon_pojec_na_temat_tehnologii_blockchain_i_kryptowalut.pdf/77392774-1180-79ab-4dd5-089ffab37602 (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

¹⁵⁹ Zob. m.in. M. Sihvart, *Blockchain: Security Control for Government Registers*, <https://e-estonia.com/blockchain-security-control-for-government-registers/> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.); B. Verheye, *Real Estate Publicity in a Blockchain World: A Critical Assessment*, „European Property Law Journal” 2017, vol. 6, no. 3, s. 449.

– Kadaster¹⁶⁰, będącą niezależnym państwowym organem administracyjnym z siedzibą w Apeldoorn i sześcioma oddziałami na obszarze kraju. Zadania związane z prowadzeniem rejestrów realizują rejestratorzy. Rejestracja przeniesienia własności i ustanowienia hipoteki dokonywana jest w osobnych rejestrach, które prowadzi się odrębnie dla nieruchomości, statków i samolotów. Kataster (*kadastrale registratie*) i rejestr nieruchomości są zintegrowane pod względem zarówno organizacyjnym, jak i technicznym. Informacje zawarte w rejestrach gromadzone są w centralnej bazie danych¹⁶¹. Regulacje dotyczące rejestracji nieruchomości zawarte są przede wszystkim w kodeksie cywilnym (dalej: k.c. hol.)¹⁶² oraz ustawie z 3 maja 1989 r. o rejestrach publicznych i katastrze¹⁶³.

Rejestracji podlegają dokumenty – akty notarialne dotyczące przeniesienia własności nieruchomości i ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach. Po przez rejestrację aktu notarialnego, która ma charakter konstytutywny (art. 3:84 k.c. hol.), dochodzi do powiązania nieruchomości z konkretnym prawem i osobą właściciela. Rejestr nieruchomości składa się z czterech części: rejestru aktów notarialnych, części opisowej, archiwum szkiców polowych i części kartograficznej. W przypadku pierwszej z wymienionych części tradycyjnie odrębne rejestry przewidziane są dla aktów notarialnych odnoszących się do transferu praw do nieruchomości (tzw. rejestr 4) i aktów notarialnych odnoszących się do hipotek (tzw. rejestr 3). Wpisywane w rejestrze dane, dotyczące konkretnych przedmiotów katastralnych (działek, lokali) i konkretnych podmiotów katastralnych (osób), obejmują: numer aktu notarialnego; oznaczenie notariusza; typ transakcji (nabycie własności, obciążenie nieruchomości prawem); identyfikator rejestrowanego prawa; oznaczenie działki; oznaczenie podmiotów, których dotyczy akt notarialny; ewentualne określenie udziałów w nabywanym prawie; cenę transakcyjną lub kwotę hipoteki. Ponadto rejestr zawiera dane techniczne dotyczące działki katastralnej lub lokalu¹⁶⁴.

¹⁶⁰ Zob. <https://www.kadaster.com/about-kadaster> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

¹⁶¹ H. Ploeger, A. van Velten, J. Zevenbergen, *Real Property Law and Procedure in the European Union: Report for the Netherlands*, <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/TheNetherlands.PDF> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.), s. 11 i n.; *Landtransaction and Registration Process in the Netherlands*, http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/Landtransaction_and_registration_process_in_the_Netherlands.pdf (dostęp: 29 stycznia 2022 r.); M. Kaczorowska, *Postępy...*, s. 290 i n. Zob. też informacje na temat holenderskiego rejestru nieruchomości dostępne w europejskim portalu E-sprawiedliwość, https://e-justice.europa.eu/109/PL/land_registers_in_eu_countries?NETHERLANDS&member=1 (dostęp: 29 stycznia 2022 r.), oraz w portalu Europejskiego Stowarzyszenia Rejestrów Nieruchomości, <https://www.elra.eu/contact-points-contributions/netherlands/> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.)

¹⁶² *Burgerlijk Wetboek*, Stb. 1991, 600.

¹⁶³ *Wet van 3 mei 1989, houdende regelen met betrekking tot de openbare registers voor registergoederen, alsmede met betrekking tot het kadaster*, Stb. 1989, 186.

¹⁶⁴ Zob. np. R. Łuczyński, *Problematyka spójności przestrzeni technologiczno-prawnej w katastrach austriackim, czeskim i holenderskim*, „Przegląd Geodezyjny” 2009, nr 7, s. 6–7; H. Ploeger, A. van Velten, J. Zevenbergen, *Real...*, s. 12–13; P. Stolk, C. Lemmen, *Technical Aspects of Electronic Conveyancing*, https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/morocco/proceedings/TS5/TS5_1_stolk_lemmen.pdf (dostęp: 29 stycznia 2022 r.), s. 2–3; informacje na temat holenderskiego rejestru nieruchomości dostępne w europejskim portalu E-sprawiedliwość.

Rejestr nieruchomości jest prowadzony w pełnym zakresie elektronicznie. W 1999 r. akta rejestrowe zostały zeskanowane i utworzono teleinformatyczną bazę danych. W latach 1981–1985 informacje zawarte w rejestrze nieruchomości zostały wprowadzone do systemów komputerowych. Informacje pochodzące z roku 1985 i późniejsze zostały udostępnione za pośrednictwem Internetu. Dostęp do historycznych informacji z rejestru (z okresu 1832–1985) można uzyskać w archiwach cyfrowych obsługiwanych przez pracowników Agencji Kadaster¹⁶⁵.

W prawie holenderskim została zagwarantowana powszechna jawność rejestru nieruchomości. Może on być przeszukiwany przez użytkowników zawodowo zajmujących się obrotem nieruchomościami, po wykupieniu subskrypcji, według takich kryteriów jak: imię i nazwisko lub nazwa właściciela nieruchomości, adres, kod pocztowy, identyfikator katastralny, mapa, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, numer aktu nabycia tytułu prawnego do nieruchomości, nazwa nieruchomości. Pozostali użytkownicy mogą wyszukiwać informacje w rejestrze na podstawie adresu lub kodu pocztowego. Zapoznanie się z treścią rejestru nie wymaga wykazania uzasadnionego interesu. Odpisy i wyciągi z rejestru są wydawane w wersji zarówno papierowej, jak i elektronicznej¹⁶⁶.

3.2 Postępowanie rejestrowe

Od 2005 r. zarówno wnioski o rejestrację, jak i dokumenty podlegające rejestracji są składane w sposób zautomatyzowany, z wykorzystaniem podpisów elektronicznych. Stosowane w Holandii rozwiązania prawne i techniczne w dziedzinie rejestracji nieruchomości zakładają ścisłą współpracę notariuszy z organem rejestrowym. Akty notarialne są sporządzane z udziałem stron w postaci papierowej w kancelarii notarialnej, a następnie poświadczone odpisy są przesyłane przez notariuszy do rejestru i podlegają kontroli formalnej dokonywanej przez rejestratora¹⁶⁷.

Notariusze przesyłają odpisy aktów notarialnych w przeważającej większości drogą elektroniczną, za pomocą aplikacji internetowej; jedynie niewielki odsetek składanych odpisów aktów notarialnych ma postać papierową. Odpisy kierowane do rejestru elektronicznie, w formie plików PDF, są opatrywane kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Dodatkowo, w celu usprawnienia procedury rejestracji aktu i aktualizacji rejestru dzięki automatycz-

¹⁶⁵ Zob. informacje na temat holenderskiego rejestru nieruchomości dostępne w europejskim portalu E-sprawiedliwość.

¹⁶⁶ Szerzej zob. A. Berlee, *Access to Personal Data in Public Land Registers: Balancing Publicity of Property Rights with the Rights to Privacy and Data Protection*, The Hague 2018, s. 213 i n.; informacje na temat holenderskiego rejestru nieruchomości dostępne w europejskim portalu E-sprawiedliwość.

¹⁶⁷ M. Rękawek-Pachwicz, *Udział...*, s. 116; J. Vos, *The Digitalization of Land Registration in the Netherlands: Paving the Road for Cross Border Practices*, Ponencias y Comunicaciones presentadas al XVII Congreso Internacional de Derecho Registral | Colegio de registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Fundación Registral, 2013, s. 1 i n.

nemu przetwarzaniu danych, umożliwiono przesyłanie przez notariuszy – niezależnie od samego odpisu aktu notarialnego – podstawowych danych zawartych w akcie, dotyczących stron transakcji oraz nieruchomości będącej jej przedmiotem, w formacie XML. Zgodność podstawowych danych przesyłanych w pliku XML z treścią aktu notarialnego zapewniono poprzez zastosowanie ustandaryzowanych i zautomatyzowanych formularzy (*stylesheets*). Oryginały aktów notarialnych (w postaci papierowej) przechowywane są w kancelarii notarialnej. Po dokonaniu rejestracji notariusz przesyła odpis aktu notarialnego stronom transakcji, ze wskazaniem numeru nadanego przez rejestratora. Od 2010 r. stosowany jest system automatycznego powiadamiania o zmianach dotyczących nieruchomości, co do której notariusz sporządza projekt aktu notarialnego (tzw. *watchdog code*). Elektroniczny tryb składania wniosków o rejestrację przewidziano również w przypadku komorników, adwokatów i urzędników sądowych¹⁶⁸.

W 2018 r. system teleinformatyczny stosowany dotychczas na potrzeby prowadzenia rejestru nieruchomości został zastąpiony nowym systemem o nazwie *Kadaster Objecten- En Rechtenregistratie Systeem* (KOERS), umożliwiającym w pełni automatyczne przetwarzanie dokumentów przesyłanych do rejestru. Przed wprowadzeniem tych zmian procedurze automatycznego przetwarzania podlegało ok. 40% dokumentów¹⁶⁹.

Aktualnie planowane jest utworzenie portalu lub platformy nowej generacji w celu przesyłania i udostępniania informacji dotyczących statusu dokumentów przekazywanych do rejestru. Zgodnie z założeniami prace nad przyszłym systemem będą prowadzone w ścisłej współpracy z przedstawicielami praktyki profesjonalnie zaangażowanymi w dziedzinie elektronicznego obrotu nieruchomościami, w tym z notariuszami, a także informatykami¹⁷⁰. Ponadto w ostatnim czasie podjęto działania zmierzające do przetestowania możliwości wykorzystania technologii *blockchain* oraz sztucznej inteligencji w celu poprawy funkcjonalności holenderskiego systemu rejestracji nieruchomości¹⁷¹.

¹⁶⁸ J. Vos, *The Digitalization...*, s. 8 i n.; M. Rękawek-Pachwicewicz, *Udział...*, s. 117; P. Stolk, C. Lemmen, *Technical...*, s. 5 i n.; M. Kaczorowska, *Postępy...*, s. 292–293.

¹⁶⁹ J. Vos, B. Roes, *Introducing A Complete New Land Register & E-Conveyancing System: A Description of the Complete Renewal of the Dutch Land Register & E-Conveyancing System*, World Bank Conference on Land And Poverty, the World Bank – Washington DC, March 16–20, 2020, https://www.conftool.com/landandpoverty2020/index.php/11-07-Vos-571_paper.pdf?page=downloadPaper&filename=11-07-Vos-571_paper.pdf&form_id=571&form_version=final (dostęp: 29 stycznia 2022 r.), s. 4 i n.

¹⁷⁰ J. Vos, B. Roes, *Introducing...*, s. 14.

¹⁷¹ Zob. m.in. J. Vos, *Blockchain-Based Land Registry: Panacea, Illusion or Something in between? Legal Interference of Registrars in the E-conveyancing Process*, „7th ELRA Annual Publication”, <https://www.elra.eu/wp-content/uploads/2017/02/10.-Jacques-Vos-Blockchain-based-Land-Registry.pdf> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.); G. Owen, *Blockchain to Be Tested by Netherlands Land Registry*, <https://www.todaysconveyancer.co.uk/main-news/blockchain-tested-netherlands-land-registry/> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

4. Włochy

4.1. Organizacja systemu rejestracji nieruchomości

Włochy są jednym z krajów europejskich, w których występuje dualizm systemów rejestracji nieruchomości. Funkcjonujące na większości terytorium kraju rejestry nieruchomości (*registri immobiliari*) oparte są na systemie rejestracji dokumentów (art. 2643 i n. kodeksu cywilnego z 16 marca 1942 r., dalej: k.c. wł.¹⁷²). Informacje w rejestrach są klasyfikowane według podmiotów – osób fizycznych lub prawnych. Dodatkowo wprowadzone zostały rejestry pomocnicze o charakterze porządkowym, służące ewidencjonowaniu informacji dotyczących wniosków i przedmiotów rejestrowanych dokumentów ze wskazaniem ich oznaczenia katastralnego, co pozwala na zindywidualizowanie nieruchomości. Na mocy dekretu królewskiego nr 499 z 28 marca 1929 r.¹⁷³ w prowincjach Trydent, Bolzano, Triest i Gorycja¹⁷⁴, a także w niektórych gminach w prowincjach Udine, Belluno, Vicenza i Brescia zastosowanie znajduje system rejestracji praw do nieruchomości. Prowadzone tam księgi gruntowe (*libri fondiari*) obejmują księgę główną (*libro maestro*) i zbiór dokumentów (*collezione dei documenti*).

Kompetencje w zakresie prowadzenia rejestrów nieruchomości przysługują Agencji ds. Przychodów (*Agenzia delle Entrate*)¹⁷⁵ – organowi administracji podatkowej działającemu pod nadzorem Ministra Gospodarki i Finansów¹⁷⁶. Urzędy rejestru nieruchomości (*Uffici di Pubblicità Immobiliare*, dawniej określane jako *Conservatorie dei Registri Immobiliari*) mają siedziby w poszczególnych prowincjach (w większych miastach funkcjonuje kilka urzędów). Rejestry nieruchomości prowadzą urzędnicy rejestrowi (*conservatori dei registri immobiliari*). Agencji ds. Przychodów podlega również kataster (obejmujący kataster gruntów – *catasto terreni* i kataster budynków – *catasto fabbricati*), z którym zostały zintegrowane rejestry nieruchomości. W Autonomicznej Prowincji Trydentu za prowadzenie ksiąg gruntowych odpowiada Wydział Ksiąg Gruntowych (*Servizio Libro Fondiario*)¹⁷⁷, natomiast w Autonomicznej Prowincji Bolzano – Wydział Ksiąg Gruntowych oraz Katastru Gruntów i Budynków (*Ripartizione Libro fondiario, catasto fondiario e urbano*)¹⁷⁸. W poszczególnych prowincjach zadania związane z rejestracją nieruchomości spełniają wyodrębnione urzędy. Księgi gruntowe są częściowo zintegrowane z katastrem. Dane katastralne dotyczące działek ujawnia się w księ-

¹⁷² *Codice civile* (Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262, G.U. n. 79 z 4 kwietnia 1942 r. z późn. zm.).

¹⁷³ *Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499 – Disposizioni relative ai libri fondiari dei territori delle nuove province* (G.U. n. 91 z 18 kwietnia 1929 r.) (Przepisy dotyczące ksiąg gruntowych na terytoriach nowych prowincji).

¹⁷⁴ Prowincje północne przyłączone do Włoch po I wojnie światowej, należące wcześniej do Austrii (tzw. nowe prowincje).

¹⁷⁵ Zob. <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/> (dostęp: 31 stycznia 2022 r.).

¹⁷⁶ Do 1 grudnia 2012 r. włoskie rejestry nieruchomości były prowadzone przez odrębną Agencję ds. Gruntów (*Agenzia del Territorio*), która następnie została wcielona do Agencji ds. Przychodów.

¹⁷⁷ Zob. <http://www.librofondario.provincia.tn.it/> (dostęp: 31 stycznia 2022 r.).

¹⁷⁸ Zob. <https://www.provincia.bz.it/costruire-abitare/catasto-librofondario/Default.asp> (dostęp: 31 stycznia 2022 r.).

gach gruntowych, a zarazem informacje o prawie własności i innych prawach rzeczowych do nieruchomości (z wyjątkiem hipotek) uwzględniane są w dokumentach wydawanych przez urzędy ds. katastru¹⁷⁹.

Rejestry nieruchomości są prowadzone elektronicznie. Proces komputeryzacji rejestrów został zainicjowany w 1986 r., natomiast od 1995 r. dane elektroniczne są przekazywane między bazami danych rejestrów nieruchomości i katastru. W 2007 r. został wprowadzony centralny system zarządzania przepływem informacji¹⁸⁰.

Rejestracja określonych dokumentów następuje w drodze transkrypcji (*trascrizione*), inskrypcji (*iscrizione*) lub adnotacji (*annotazione*). Włoski system rejestracji nieruchomości opiera się na zasadzie transkrypcji. Obowiązek ujawnienia w rejestrze w drodze transkrypcji obejmuje m.in. umowy dotyczące przeniesienia własności nieruchomości, a także umowy dotyczące ustanowienia, przeniesienia lub zmiany innych praw rzeczowych na nieruchomościach (art. 2643 k.c. wł.) – w ten sposób prawa stają się skuteczne w stosunku do osób trzecich. Transkrypcja ma charakter deklaratoryjny, co stanowi konsekwencję przyjęcia zasady konsensualności, usankcjonowanej w art. 1376 k.c. wł. Dokonywana jest jedynie na podstawie dokumentów urzędowych, w tym aktów notarialnych (*atti pubblici*) lub poświadczonych dokumentów prywatnych (*scritture private autenticate*) (art. 2657 ust. 1 k.c. wł.). W przeciwieństwie do opisanego sposobu rejestracji w przypadku ustanowienia hipoteki dokonywany jest wpis w rejestrze – inskrypcja, mająca charakter konstytutywny. Adnotacje są zamieszczane w rejestrze w celu podania do publicznej wiadomości dokumentów poprzez dokonanie stosownych zapisów na marginesie, na dole lub na odwrocie innych dokumentów będących przedmiotem transkrypcji, inskrypcji lub adnotacji. Przepisy art. 2678 i n. k.c. wł. przewidują prowadzenie rejestru ogólnego (*registro generale*) i rejestrów szczegółowych: rejestru transkrypcji (*registro delle trascrizioni*), rejestru inskrypcji (*registro delle iscrizioni*) i rejestru adnotacji (*registro delle annotazioni*)¹⁸¹.

¹⁷⁹ Zob. m.in. P. Blajer, *Rejestry...*, s. 183 i n.; S. Rudnicki, *Systemy...*, s. 39; A. Lodde, *L'interconnessione dei registri europei della proprietà immobiliare: il caso italiano e spagnolo a confronto*, „Territorio Italia” 2017, no. 1, s. 82 i n.; G. Liotta, *Italy*, <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Italy.PDF> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.), s. 13 i n.; G. Liotta, F. Fiorentini, *Studio sulla regolamentazione dei servizi professionali nei trasferimenti immobiliari*, <http://www.notariato.it/sites/default/files/ZERP.pdf> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.), s. 1 i n.; N.A. Cimmino, *La trascrizione immobiliare*, Milano 2012, s. 3 i n.; O. Menegus, L. Battistella, *Guida pratica al sistema tavolare*, Milano 2012, s. 3 i n.; R. Omodei Salè, *Die Eintragung des Vorvertrags in das italienische Immobilienregister*, [w:] A. Wudarski (red.), *Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts*, Berlin 2016, s. 269 i n.; M. Kaczorowska, *Postępy...*, s. 347 i n. Zob. też informacje na temat włoskiego rejestru nieruchomości dostępne w europejskim portalu E-sprawiedliwość, https://e-justice.europa.eu/109/PL/land_registers_in_eu_countries?ITALY&member=1, https://e-justice.europa.eu/109/IT/land_registers_in_eu_countries?ITALY&init=true (dostęp: 29 stycznia 2022 r.), oraz w portalu Europejskiego Stowarzyszenia Rejestrów Nieruchomości, <https://www.elra.eu/contact-points-contributions/italy-agenzia-delle-entrate/>; <https://www.elra.eu/contact-points-contributions/italy-servizio-libro-fondiarario-trento/> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

¹⁸⁰ Informacje na temat włoskiego rejestru nieruchomości dostępne w europejskim portalu E-sprawiedliwość.

¹⁸¹ Zob. m.in. P. Blajer, *Rejestry...*, s. 232 i n., 454 i n.; M. Kaczorowska, *Postępy...*, s. 349–350.

Możliwość zapoznania się z informacjami zawartymi we włoskich rejestrach nieruchomości przewidziana jest dla wszystkich zainteresowanych, bez konieczności wykazania uzasadnionego interesu. Formy dostępu do rejestrów nieruchomości obejmują przeglądanie rejestru (*ispezione ipotecaria*) i uzyskanie zaświadczenia wydawanego przez urzędnika rejestrowego (*certificazione ipotecaria*) (art. 2673 k.c. wł.). Przeglądanie rejestru obejmuje dostęp do not o transkrypcji i inskrypcji oraz wniosków o adnotację, jak również do złożonych dokumentów. Uprawnienie do jednorazowego wglądu do rejestru przysługuje każdemu, natomiast ze stałego dostępu do przeglądania rejestru korzystają podmioty upoważnione na podstawie zawartej umowy. Wgląd do rejestru można uzyskać w siedzibie dowolnego urzędu rejestru, a także *online*. Rejestr nieruchomości – ze względu na jego strukturę – można przeglądać przede wszystkim według danych podmiotowych, takich jak imię i nazwisko, miejsce i data urodzenia, jednak obecnie, dzięki zastosowaniu technologii informatycznych, dodatkowymi kryteriami wyszukiwania są dane dotyczące nieruchomości – numer rejestracji podatkowej i dane katastralne¹⁸². Zaświadczenie z rejestru nieruchomości wydawane jest na wniosek każdego zainteresowanego przez właściwy urząd rejestru nieruchomości w postaci papierowej i elektronicznej. Dokument zawiera poświadczone odpisy transkrypcji, inskrypcji oraz adnotacji, jak również dokumentów złożonych w urzędzie rejestru nieruchomości¹⁸³.

Również księgi gruntowe istniejące w wymienionych powyżej prowincjach włoskich są prowadzone elektronicznie (mają postać baz danych). Model rejestracji praw do nieruchomości przyjęty w prowincjach Trydent i Bolzano zakłada, że nie tylko do powstania hipoteki, ale także do przeniesienia własności nieruchomości niezbędny jest konstytutywny wpis do księgi. Każdy ma zagwarantowane prawo zapoznania się z treścią ksiąg poprzez uzyskanie ich odpisów, bez potrzeby wykazywania jakiegokolwiek interesu. Odpisy wydawane są na wniosek w postaci elektronicznej i papierowej. Ponadto upoważnieni użytkownicy korzystają odpłatnie z internetowego dostępu do ksiąg gruntowych na podstawie subskrypcji, za pomocą identyfikatora użytkownika oraz hasła. Bezpłatny dostęp przysługuje natomiast sędziom i urzędnikom¹⁸⁴.

4.2. Postępowanie rejestrowe

W ramach systemu rejestrów nieruchomości każdy zainteresowany, który wnosi o dokonanie transkrypcji, inskrypcji lub adnotacji w rejestrze, powinien przedłożyć w urzędzie rejestru nieruchomości przedmiotowy dokument (poświadczoną kopię dokumentu urzędowego lub oryginał dokumentu prywatnego, chyba że taki dokument znajduje się w archiwum pu-

¹⁸² Informacje na temat włoskiego rejestru nieruchomości dostępne w europejskim portalu E-sprawiedliwość; G. Liotta, *Italy...*, s. 19–20. Zob. też A.A. Ettorre, S. Iudica, *La pubblicità immobiliare e i servizi ipotecati. Norme, procedimenti e servizi*, Milano 2011, s. 48.

¹⁸³ Informacje na temat włoskiego rejestru nieruchomości dostępne w europejskim portalu E-sprawiedliwość.

¹⁸⁴ Zob. <http://www.librofondario.provincia.tn.it/consultazione/> (dostęp: 31 stycznia 2022 r.).

blicznym lub w biurze notarialnym – w tym przypadku przedkłada się poświadczoną kopię dokumentu prywatnego) wraz z notą o transkrypcji (*nota di trascrizione*), notą o inskrypcji (*nota di iscrizione*) lub wnioskiem o adnotację (*domanda di annotazione*), zawierającymi informacje określone w przepisach art. 2659 i 2839 k.c. wł. Nota o transkrypcji składa się z czterech części (A, B, C i D), obejmujących odpowiednio: dane identyfikacyjne dokumentu będącego przedmiotem transkrypcji, inskrypcji lub adnotacji; dane katastralne dotyczące nieruchomości; dane podmiotów uprawnionych, informacje o prawie rzeczowym, którego dotyczy dokument, a także o udziałach; dane uzupełniające, w tym opis nieruchomości lub dodatkowe dane podmiotowe¹⁸⁵.

Dokument i dołączona do niego nota mogą zostać złożone w postaci papierowej (osobiście lub drogą pocztową), jak również drogą elektroniczną, po opatrzeniu ich podpisem cyfrowym – metoda ta przewidziana jest dla notariuszy i innych upoważnionych funkcjonariuszy publicznych.

Notariusze odgrywają podstawową rolę w procedurze rejestracji ze względu na nałożony na nich w art. 2671 k.c. wł., jak również w przepisach szczególnych, obowiązek zapewnienia, aby w przypadku otrzymania lub poświadczenia dokumentu podlegającego transkrypcji została ona dokonana w jak najkrótszym terminie. W 2003 r. został uruchomiony system teleinformatyczny służący przesyłaniu dokumentów przez notariuszy. Obecnie notariusze i inni funkcjonariusze publiczni w celu złożenia wniosku o transkrypcję korzystają obligatoryjnie z jednolitego formularza elektronicznego (*modello unico informatico* – MUI), czyli pliku XML, którego struktura obejmuje: informacje ujęte w nocie o transkrypcji; załączoną kopię dokumentu będącego przedmiotem rejestracji w formacie tekstowym; dane podlegające przekazaniu do bazy danych katastru, z możliwością ich aktualizacji; informacje wymagane na potrzeby uiszczenia podatków. Wnioski, wypełniane za pomocą specjalnego oprogramowania UniMod, przesyłane są za pośrednictwem platformy internetowej Agencji ds. Przychodów – Sister (*Sistema Interscambio Territorio*)¹⁸⁶. Notariusze podpisują sporządzane i poświadczane dokumenty przy użyciu podpisu cyfrowego¹⁸⁷, co w praktyce pozwala na dokonanie transakcji obrotu nieruchomościami w całości elektronicznie¹⁸⁸.

¹⁸⁵ Informacje na temat włoskiego rejestru nieruchomości dostępne w europejskim portalu E-sprawiedliwość; G. Liotta, *Italy...*, s. 16, 20.

¹⁸⁶ Zob. <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/insi/schede/fabbricatiterreni/adempimento+unico+telematico+professionisti/scheda+info+adempimento+unico+telematico?page=aggiornacatipint> (dostęp: 31 stycznia 2022 r.).

¹⁸⁷ Zob. rozporządzenie wykonawcze z mocą ustawy z 2 lipca 2010 r., nr 110 (*decreto legislativo del 2 luglio 2010, n. 110 – Disposizioni in materia di atto pubblico informatico redatto dal notaio, a norma dell'articolo 65 della legge 18 giugno 2009, n. 69, G.U. n.166 z 19 lipca 2010 r.*).

¹⁸⁸ Informacje na temat włoskiego rejestru nieruchomości dostępne w europejskim portalu E-sprawiedliwość; G. Liotta, *Italy...*, s. 18–19; G. Liotta, F. Fiorentini, *Studio...*, s. 7–8; M. Dolzani, C. Valia, *Il documento notarile informatico e i sistemi di pubblicità*, <http://elibrary.fondazione-notariato.it/articolo.asp?art=31/3110&mn=3> (dostęp: 31 stycznia 2022 r.); A.A. Ettorre, S. Iudica, *La pubblicità...*, s. 300 i n.

Urzędnik rejestrowy bada otrzymany dokument oraz notę o transkrypcji lub inskrypcji pod względem formalnym i niezwłocznie dokonuje rejestracji albo odmawia dokonania transkrypcji lub inskrypcji (art. 2674 k.c. wł.). Ponadto, zgodnie z art. 2674-bis k.c. wł. w przypadku poważnych i uzasadnionych wątpliwości co do możliwości rejestracji danego dokumentu, niewymienionych w art. 2674 k.c. wł., na żądanie wnioskodawcy urzędnik rejestrowy dokonuje rejestracji z zastrzeżeniem (*trascrizione e iscrizione con riserva*). Zawiadomienie o odmowie rejestracji dokumentu lub o rejestracji z zastrzeżeniem powinno zostać niezwłocznie doręczone wnioskodawcy, któremu przysługuje rekurs (*ricorso*) do sądu I instancji. Rozstrzygnięcie sądu w przypadku rekursu dotyczącego odmowy przyjęcia dokumentu (*decreto*) ma charakter definitywny, natomiast w przypadku rekursu dotyczącego rejestracji z zastrzeżeniem (*decreto motivato*) od rozstrzygnięcia sądu przysługuje apelacja do sądu II instancji¹⁸⁹.

W prowincjach Trydent i Bolzano notariusze i adwokaci korzystają z możliwości przesyłania drogą elektroniczną wniosków o wpis w księdze gruntowej. W celu złożenia wniosku profesjonalni użytkownicy po zalogowaniu się w serwisie OPENKat¹⁹⁰, służącym jako pojedynczy punkt dostępu do informacji o stanie faktycznym i prawnym nieruchomości, podają szczegóły dotyczące wniosku oraz załączają wymaganą dokumentację, opatrując ją podpisem cyfrowym. Wniosek przesyłany jest do właściwego urzędu ds. nieruchomości, gdzie podlega badaniu, a następnie kierowany jest do sądu właściwego w sprawach ksiąg gruntowych. Wpisu w księdze dokonuje się na podstawie postanowienia wydanego przez sąd. Alternatywnie wnioski mogą być składane w postaci papierowej. Wszystkie dokumenty są digitalizowane i udostępniane za pośrednictwem Internetu¹⁹¹.

¹⁸⁹ P. Blajer, *Rejestry...*, s. 204; informacje na temat włoskiego rejestru nieruchomości dostępne w europejskim portalu E-sprawiedliwość.

¹⁹⁰ Zob. <http://www.openkat.it> (dostęp: 31 stycznia 2022 r.).

¹⁹¹ Zob. M. Kaczorowska, *Postępy...*, s. 352–353; informacje na temat włoskiego rejestru nieruchomości dostępne w europejskim portalu E-sprawiedliwość.

III. Wnioski

- 1) Analiza obowiązujących regulacji dotyczących organizacji ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego, ukształtowanych pod wpływem postępującego procesu informatyzacji, daje podstawy do stwierdzenia, że niezależnie od zmian związanych z zastosowaniem systemu teleinformatycznego i automatyzacji niektórych czynności w postępowaniu w sprawach o wpis – w warunkach funkcjonowania elektronicznych ksiąg wieczystych zachowują aktualność podstawowe zasady ustrojowe i proceduralne, na których opierał się system ksiąg wieczystych w postaci materialnej na gruncie poprzedniego stanu prawnego. Podobny ogólny wniosek można sformułować odnośnie do rejestrów nieruchomości w poddanych analizie porównawczej obcych systemach prawnych. Szeroko zakrojone przedsięwzięcia informatyzacyjne realizowane w Austrii, Estonii, Holandii i we Włoszech zasadniczo nie wpłynęły na zmianę głównych założeń ustrojowych leżących u podstaw poszczególnych systemów rejestracji nieruchomości. Dotyczy to m.in. kompetencji organów rejestrowych, utrzymania dotychczasowej struktury rejestrów, a także zasady wszczynania postępowań rejestrowych na wniosek, z przyznaniem szczególnej roli w tym względzie notariuszom.

Jednocześnie w świetle zaprezentowanego zestawienia usprawnień technologicznych wdrażanych w zagranicznych systemach rejestracji nieruchomości należy ocenić, że kierunki informatyzacji polskich ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego w znacznym stopniu pokrywają się z aktualnymi tendencjami rozwojowymi na poziomie europejskim. Potwierdzeniem tego są stosowane w porównywanych krajach rozwiązania dotyczące elektronicznego trybu inicjowania postępowań w sprawie rejestracji (przewidzianego przede wszystkim dla podmiotów profesjonalnych), wyposażenia notariuszy w innowacyjne narzędzia informatyczne na potrzeby elektronicznej komunikacji z organami rejestrowymi, digitalizacji składanych dokumentów i tworzenia elektronicznych archiwów służących ich przechowywaniu, a także zapewnienia koordynacji i automatycznej wymiany danych pochodzących z rejestrów nieruchomości i danych katastralnych.

- 2) Juralne podstawy rejestracji nieruchomości w systemach prawnych poddanych badaniu porównawczemu dają wyraz zasadzie działania organów rejestrowych (odpowiednio sądowych i administracyjnych) na wniosek. Dokonywanie przez nie czynności w postępowaniu rejestrowym z urzędu dopuszcza się jedynie w wyjątkowych przypadkach, co jest

zbieżne z przewidzianymi w polskim systemie prawnym ograniczonymi możliwościami ingerencji sądu wieczystoksięgowego w treść księgi wieczystej (m.in. wpisy ostrzeżeń i sprostowań). Szerszymi kompetencjami pod tym względem dysponują austriackie sądy ksiąg gruntowych (w zakresie dotyczącym wykreślenia wpisów z urzędu).

W tym kontekście warto zwrócić uwagę, że upowszechnienie technologii informacyjno-komunikacyjnych umożliwia wykorzystanie mechanizmów automatycznego przetwarzania danych w celu zapewnienia zgodności stanu prawnego ujawnionego w rejestrze z rzeczywistym stanem prawnym poprzez dokonywaną na bieżąco – z urzędu – aktualizację treści rejestru w warunkach interoperacyjności różnych rejestrów publicznych prowadzonych w postaci teleinformatycznych baz danych (tego typu rozwiązania funkcjonują np. w Estonii i Holandii). Również w Polsce podejmowane są działania służące zagwarantowaniu kompletności, spójności oraz efektywnej wymiany informacji gromadzonych w rejestrach publicznych, w tym zawierających informacje o nieruchomościach. Założeniom tym podporządkowany jest trwający obecnie proces budowy ZSIN, który jednak – mimo wieloletnich wysiłków – pozostaje daleki od finalizacji¹⁹².

Ponadto odnośnie do przyjętych w prawie polskim zasad ograniczonej kognicji i działania sądu wieczystoksięgowego w granicach wniosku o wpis należy zaznaczyć, że sposób ukształtowania kompetencji kontrolnych i zakresu kognicji sądu jest zasadniczo zbliżony do rozwiązań prawnych obowiązujących w Austrii. Na tej podstawie podkreśla się, że stopień realizacji zasady legalizmu w polskim systemie ksiąg wieczystych świadczy o szczególnym znaczeniu przypisywanym przez ustawodawcę bezpieczeństwu obrotu jako wartości kluczowej z punktu widzenia oczekiwań społecznych – konkurencyjnej wobec postulatu sprawnego i szybkiego postępowania wieczystoksięgowego¹⁹³.

Jednocześnie konsekwencje ukształtowania zbioru ksiąg wieczystych jako spójnej bazy danych, a tym samym ułatwienia zapoznania się z treścią dowolnej księgi i wytworzenia się powiązań między księgami – mogą być rozpatrywane także w aspekcie faktów znanych sądowi wieczystoksięgowemu z urzędu. Wskazuje się, że w obecnych warunkach do powyższej kategorii należy zaliczyć całą treść danej księgi, a także treść innych ksiąg z nią powiązanych¹⁹⁴, co znajduje potwierdzenie w orzecznictwie¹⁹⁵.

- 3) Podobnie jak w Polsce wnioski o rejestrację (dokumenty podlegające rejestracji) w badanych państwach europejskich są składane w dwojaki sposób – drogą elektroniczną i tradycyjnie, przy czym elektroniczny tryb wszczęcia postępowania rejestrowego prze-

¹⁹² Zob. na ten temat np. E. Chojna-Duch, *System katastru nieruchomości i podatku katastralnego – uwarunkowania prawno-organizacyjne*, „Nieruchomości@” 2019, t. 3, nr 3, s. 52–54.

¹⁹³ Zob. P. Blajer, *Rejestry...*, s. 847 i n.

¹⁹⁴ Szerzej zob. P. Siciński, *Teleinformatyczna...*, cz. 1, s. 70–72 oraz orzecznictwo tam cytowane.

¹⁹⁵ W postanowieniu z 9 lipca 2015 r., I CSK 509/14, LEX nr 1766000, Sąd Najwyższy stwierdził, że „za fakt znany sądowi z urzędu mogą być uznane dane, które wynikają z treści księgi wieczystej”. Zgodnie z przedstawioną interpretacją „treść księgi wieczystej w rozumieniu art. 626⁸ § 2 k.p.c. jest pojęciem szerszym niż wpisy istniejące w chwili złożenia wniosku; w szczególności obejmuje ono wpisy wykreślone i ich podstawy”.

widziany jest, jako obligatoryjny, dla podmiotów profesjonalnych: notariuszy, prawników reprezentujących strony oraz funkcjonariuszy publicznych. Takie rozwiązanie przyjęto w Austrii, Holandii i we Włoszech. Z kolei w Estonii narzędzia elektronicznej komunikacji z organem prowadzącym rejestr nieruchomości mają powszechne zastosowanie dzięki uruchomieniu obok systemu teleinformatycznego przeznaczonego dla notariuszy specjalnego portalu, z którego mogą korzystać pozostali użytkownicy składający wnioski o wpis w rejestrze.

Stosowane zarówno w prawie polskim, jak i w obcych systemach prawnych szczególne zasady elektronicznego obiegu danych między notariuszami i innymi wyspecjalizowanymi podmiotami a organami rejestrowymi zakładają wymóg wykorzystywania na potrzeby składania wniosków interaktywnych formularzy urzędowych, umożliwiających automatyczne przetwarzanie danych podlegających rejestracji. Zbliżone do polskich rozwiązania prawne przyjęto w porównywanym państwach w dziedzinie identyfikacji użytkowników systemów teleinformatycznych. Opiera się ona na zastosowaniu kwalifikowanych podpisów elektronicznych, wydawanych przez właściwe jednostki certyfikujące, a także na uzyskiwanych przez użytkowników po założeniu konta certyfikatach dostępowych lub dokumentach tożsamości (w Estonii, Holandii, we Włoszech).

Charakterystyczne dla analizowanych systemów rejestracji nieruchomości zjawisko profesjonalizacji kanałów komunikacji między rejestrami a użytkownikami zewnętrznymi wynika z jednej strony z wysokiego stopnia skomplikowania zasad obrotu nieruchomościami, a z drugiej strony z uwarunkowań technicznych, w tym konieczności zakupu specjalnego oprogramowania oraz posługiwania się kwalifikowanym podpisem elektronicznym¹⁹⁶. Czynniki te powinny być brane pod uwagę w ramach rozważań dotyczących ewentualnego poszerzenia kręgu podmiotów uprawnionych do składania wniosków o wpis w księdze wieczystej drogą elektroniczną na dalszych etapach informatyzacji postępowania wieczystoksięgowego w Polsce. Jednym z postulowanych rozwiązań jest wprowadzenie możliwości dokonania wyboru drogi komunikowania się z sądem wieczystoksięgowym¹⁹⁷. Jednocześnie, akcentując zagrożenia związane z upowszechnieniem elektronicznego trybu składania wniosków o wpis w księdze wieczystej, niosącym ze sobą ryzyko ingerencji w strukturę elektronicznej bazy danych ksiąg wieczystych, wskazuje się, że w przypadku podmiotów nieprofesjonalnych (osób fizycznych) nie byłoby możliwe zastosowanie skutecznych narzędzi identyfikacji i weryfikacji uprawnień użytkowników¹⁹⁸.

- 4) Postępy w dziedzinie zastosowania nowoczesnych technologii w postępowaniach rejestrowych w państwach objętych zakresem analizy porównawczej widoczne są także pod względem umożliwienia przesyłania drogą elektroniczną dokumentów będących

¹⁹⁶ Zob. P. Blajer, *Rejestry...*, s. 446–447.

¹⁹⁷ A. Kościółek, *Informatyzacja...*, s. 244.

¹⁹⁸ Szerzej zob. A. Sojat, *Jawność...*, s. 130–133.

podstawą wpisu lub podlegających rejestracji, jak również archiwizacji dokumentów w postaci elektronicznej. Należy podkreślić, że Austria, Estonia, Holandia i Włochy należą do państw europejskich, w których akty notarialne i inne dokumenty mogą być pierwotnie sporządzane w postaci elektronicznej. Ponadto w badanych państwach digitalizacji poddano akta rejestrowe.

Tego typu reformy nie zostały dotychczas wdrożone w polskim systemie wieczystoksięgowym, pomimo przewidzianych na gruncie obowiązujących unormowań podstaw dołączania do wniosku o wpis składanego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego dokumentów w postaci elektronicznej. W tym kontekście na wyeksponowanie zasługuje doniosłość wprowadzonych w ostatnim czasie zmian legislacyjnych dotyczących utworzenia CREWAN. Zakładane rozszerzenie katalogu umieszczanych w nim wypisów aktów notarialnych na dalszym etapie umożliwi wymianę danych elektronicznych między notariuszami i sądami wieczystoksięgowymi. Powyższe rozwiązanie nawiązuje do regulacji odnoszących się do funkcjonujących w innych państwach europejskich, w tym m.in. w Austrii i we Włoszech, utrzymywanych przez samorząd notarialny elektronicznych archiwów dokumentów, odgrywających istotną rolę w elektronicznym obiegu dokumentów między organami rejestrowymi i podmiotami zewnętrznymi.

Na tym tle, biorąc pod uwagę planowane dalsze unowocześnienie procedury składania wniosków o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, za nieuzasadnioną z praktycznego punktu widzenia należy uznać przewidzianą w aktualnym stanie prawnym konieczność sporządzania przez pracownika sądu wieczystoksięgowego wydruku formularza wniosku i powiązania go z nadsyłanymi dokumentami (docelowo drukowane mają być także dołączone do wniosku dokumenty w postaci elektronicznej), zwłaszcza wobec odnotowywanej znacznej liczby składanych wniosków o wpis w poszczególnych wydziałach wieczystoksięgowych¹⁹⁹.

- 5) Przeprowadzone badanie porównawcze dostarcza także przykładów nowatorskich rozwiązań w dziedzinie automatyzacji doręczeń zawiadomień o wpisie w rejestrze. Proces ten jest szczególnie zaawansowany w Estonii, gdzie użytkownicy mają możliwość sprawdzania dokonywanych w rejestrze wpisów, posługując się dowodem osobistym, z którym związana jest tożsamość cyfrowa. Regulacje wprowadzone w prawie polskim w ograniczonym zakresie przewidują informatyzację doręczeń i zawiadomień w postępowaniu wieczystoksięgowym. Jak się podkreśla, wynikająca z art. 626¹⁰ § 1² k.p.c. możliwość dokonywania doręczeń za pośrednictwem systemu teleinformatycznego na konto wskazane w tym systemie jest wykorzystywana w znikomym stopniu. Za przeszkodę w zastosowaniu elektronicznego trybu doręczania zawiadomień o wpisie i innych orzeczeń uznawane jest stosowanie ogólnych norm dotyczących doręczania przesyłek wieczystoksięgowych pocztą

¹⁹⁹ Zob. np. H. Ciepla, M. Pytlewska-Smółka, *Elektroniczne...*, s. 249; A. Sojat, *Jawność...*, s. 129.

zgodnie z art. 131 k.p.c. Na tej podstawie akcentuje się potrzebę podjęcia dalszych działań w ramach informatyzacji postępowania wieczystoksięgowego i stworzenia warunków umożliwiających doręczanie korespondencji w przeważającej mierze drogą teleinformatyczną. Skutkowałoby to znaczącym usprawnieniem pod względem nakładu pracy i wykorzystania zasobów kadrowych w sądach, jak również oszczędnościami finansowymi, a zarazem przyniosłoby korzyści dla uczestników postępowania przez zwiększenie dostępności i szybkości doręczenia zawiadomienia o wpisie²⁰⁰.

W niektórych zagranicznych systemach rejestracji nieruchomości przyspieszeniu procedury rejestracji służy mechanizm automatycznego generowania wpisów, czego przykładem jest tryb dokonywania czynności związanych z prowadzeniem rejestru przyjęty w Estonii. Tendencjom tym odpowiadają postulaty formułowane w polskiej literaturze przedmiotu, zgodnie z którymi kolejny etap informatyzacji powinien obejmować automatyzację niektórych wpisów w księdze wieczystej, przede wszystkim o charakterze technicznym i powtarzalnym, jak również wykorzystanie nowoczesnych technologii w celu ułatwienia dokonywania wpisów²⁰¹.

- 6) Biorąc pod uwagę powyższe spostrzeżenia odnoszące się do postaci dokumentów dołączanych do wniosków wieczystoksięgowych, potencjalnej digitalizacji akt ksiąg wieczystych, a także zastosowania w szerszym zakresie elektronicznych doręczeń, ze względu na istniejące uwarunkowania technologiczne, w tym stopień upowszechnienia nowoczesnych technologii w społeczeństwie polskim, należy uznać, że uzasadnione jest utrzymanie na obecnym etapie reformy systemu ksiąg wieczystych stosowanych równolegle form czynności dokonywanych w postępowaniu wieczystoksięgowym – tradycyjnej (pisemnej) i elektronicznej, dostępnej głównie (a w niektórych przypadkach obligatoryjnej) dla podmiotów profesjonalnych. Podkreślenia wymaga, że aktualnie większość dokumentów w obrocie prawnym ma postać papierową, przez co nie wydaje się możliwe zrealizowanie w najbliższym czasie w pełnym zakresie założeń dotyczących elektronicznego przesyłania dokumentów do sądu wieczystoksięgowego. Analogicznie w przypadku doręczania zawiadomień o wpisach wprowadzenie drogi elektronicznej jako wyłącznej wiązałoby się z ryzykiem wykluczenia części społeczeństwa niekorzystającej z narzędzi elektronicznej komunikacji w kontaktach z organami publicznymi²⁰². W szerszym ujęciu, pomimo wprowadzanych zmian legislacyjnych, w dalszym ciągu ograniczone są możliwości wnoszenia pism procesowych w postaci elektronicznej. Koncepcja zastosowania alternatywnych kanałów komunikacji z sądami wieczystoksięgowymi i realizowania przez referendarzy zadań związanych z prowadzeniem ksiąg wieczystych w odpowiednim zakresie w trybie tradycyjnym i elektronicznym odpowiada rozwiązaniom dominującym w systemach

²⁰⁰ M. Rękawek-Pachwiczewicz, *Działania...*, s. 99.

²⁰¹ M. Rękawek-Pachwiczewicz, *Działania...*, s. 100.

²⁰² Zob. np. M. Rękawek-Pachwiczewicz, *Działania...*, s. 99; A. Sojat, *Jawność...*, s. 129.

rejestracji nieruchomości państw europejskich, niezależnie od znaczących postępów informatyzacji.

- 7) W kontekście usprawnienia postępowań w sprawach o wpis w księdze wieczystej rozważana jest możliwość poszerzenia uprawnień przysługujących notariuszom w postępowaniu, w tym powierzenia im dokonywania niektórych wpisów w księdze wieczystej w związku z dokonywanymi czynnościami notarialnymi. Należy zaakcentować, że tego typu zmiany wiązałyby się z częściowym odejściem od przyjętych zasad organizacji systemu ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego, przede wszystkim ugruntowanej w prawie polskim zasady ustrojowej prowadzenia ksiąg wieczystych przez sądy oraz zasady legalizmu²⁰³.

Ze względu na kwalifikację aktywności sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym jako innego niż wymiar sprawiedliwości rodzaju działalności jurysdykcyjnej uznaje się, że nie ma przeszkód natury konstytucyjnej do powierzenia czynności w postępowaniu wieczystoksięgowym notariuszom, mającym status osób zaufania publicznego²⁰⁴. Rozwiązania zakładające ograniczenie kognicji sądów wieczystoksięgowych na rzecz organów pozasądowych, w tym notariuszy, były – jak zasygnalizowano w pkt 5.5 niniejszego opracowania – już we wcześniejszym okresie przedmiotem dyskusji doktrynalnej²⁰⁵. Ostatecznie jednak przyjęto model sądowy prowadzenia ksiąg wieczystych, który zapewnia znaczny stopień bezpieczeństwa dzięki wysokim kwalifikacjom zawodowym sędziów i referendarzy sądowych, jak również gwarancjom ustrojowym i procesowym bezstronnego orzekania w sprawach o wpis w księdze wieczystej²⁰⁶. Zgodnie z argumentacją prezentowaną w piśmiennictwie urzeczywistnienie kluczowej z punktu widzenia pewności obrotu nieruchomościami zasady jawności ksiąg wieczystych jest możliwe wyłącznie w warunkach prowadzenia ksiąg przez podmiot publiczny dysponujący odpowiednim zapleczem materialnym. Ponadto odstąpienie od prowadzenia ksiąg wieczystych przez sądy oznaczałoby konieczność znaczącej modyfikacji istniejących rozwiązań prawnych, jak również infrastruktury technicznej, co wiązałoby się z poważnymi komplikacjami w okresie przejściowym poprzedzającym przejęcie zadań sądów przez inne podmioty, a także z dodatkowymi kosztami²⁰⁷.

²⁰³ Tek też np. P. Blajer, *Notariat...*, s. 37.

²⁰⁴ Szerzej zob. m.in. K. Lubiński, *Istota i charakter prawny działalności sądu w postępowaniu nieprocesowym*, Toruń 1985, s. 175; P. Mysiak, *Postępowanie...*, s. 100; J. Sadowski, [w:] J. Sadowski, K. Zaradkiewicz, *Wybrane zagadnienia reformy wymiaru sprawiedliwości – głos w dyskusji*, Raport Instytutu Wymiaru Sprawiedliwości nr 51, Warszawa 2005, s. 9. Por. K. Zaradkiewicz, [w:] J. Sadowski, K. Zaradkiewicz, *Wybrane...*, s. 19.

²⁰⁵ Zob. m.in. L. Zabielski, *Prowadzenie...*, s. 25 i n.; R. Szytk, *Modelowe zmiany ksiąg wieczystych i hipoteki*, „Rejent” 1996, nr 6, s. 59 i n.; B. Zdziennicki, *Regulacja...*, s. 25 i n. Zob. też A. Oleszko, *Notariat w systemie wymiaru sprawiedliwości*, Warszawa 2015, s. 270 i n.

²⁰⁶ K. Lubiński, *Postępowania...*, s. 24 i n.

²⁰⁷ K. Zaradkiewicz, [w:] J. Sadowski, K. Zaradkiewicz, *Wybrane...*, s. 17 i n.

W istniejących w Europie systemach rejestracji nieruchomości kompetencje związane z prowadzeniem rejestrów nieruchomości zostały przyznane przede wszystkim organom sądowym albo organom administracyjnym, będącym niezależnymi instytucjami państwowymi lub jednostkami organizacyjnymi podległymi odpowiednim ministerstwom (finansów, sprawiedliwości, rolnictwa). Rejestry nieruchomości prowadzone są przez sądy w trybie postępowania nieprocesowego w objętych zakresem analizy porównawczej Austrii i Estonii, a ponadto m.in. w Chorwacji, Danii, Niemczech, na Łotwie i w Słowenii. Organy administracji publicznej odpowiadają za prowadzenie rejestrów nieruchomości w takich krajach jak Holandia i Włochy, a także Belgia, Czechy, Francja, Słowacja czy Węgry²⁰⁸. Status organów rejestrowych w państwach członkowskich Unii Europejskiej ilustruje tabela nr 1.

Tabela 1. Organy prowadzące rejestry nieruchomości w krajach Unii Europejskiej.

Państwo	Organ rejestrowy	
Polska	sądy rejonowe	
Austria	sądy rejonowe	
Belgia	biura hipoteczne	
Bułgaria	Agencja ds. Rejestrów	
Chorwacja	sądy rejonowe	
Cypr	Departament Nieruchomości i Geodezji	
Czechy	Urząd ds. Geodezji, Kartografii i Katastru	
Dania	Sąd ds. Rejestracji Nieruchomości	
Estonia	Wydział Rejestru Nieruchomości Sądu Rejonowego w Tartu	
Finlandia	Krajowy Urząd Geodezji	
Francja	urzędy ds. rejestracji nieruchomości	sądy rejonowe
Grecja	urzędy hipoteczne	urzędy katastralne
Hiszpania	biura rejestru	
Holandia	Agencja ds. Katastru, Rejestru Nieruchomości i Kartografii	
Irlandia	Urząd ds. Rejestracji Nieruchomości	

²⁰⁸ Szerzej zob. P. Blajer, *Rejestry...*, s. 183 i n.; P. Blajer, *W kwestii organów prowadzących rejestry nieruchomości (uwagi prawnoporównawcze)*, [w:] D. Łobos-Kotowska, P. Gała, M. Stańko (red.), *Współczesne problemy prawa rolnego i cywilnego. Księga jubileuszowa Profesor Teresy Kurowskiej*, Warszawa 2018, s. 25–56; M. Kaczorowska, *Postępy...*, s. 177.

Państwo	Organ rejestrowy	
Litwa	Centrum Rejestrów	
Luksemburg	Urząd ds. Rejestracji i Nieruchomości, biura hipoteczne	
Łotwa	sądy rejonowe lub miejskie	
Malta	Departament ds. Rejestru Nieruchomości	
Niemcy	urzędy ksiąg gruntowych (wydziały sądów)	
Portugalia	urzędy rejestru nieruchomości	
Rumunia	urzędy i biura terytorialne	
Słowacja	Urząd Geodezji, Kartografii i Katastru	
Słowenia	Sąd Najwyższy, sądy rejonowe	
Szwecja	Urząd ds. Geodezji, Katastru i Rejestru Nieruchomości	
Węgry	urzędy ds. nieruchomości	
Włochy	urzędy rejestru nieruchomości	wydziały ksiąg gruntowych

Źródło: M. Kaczorowska, *Postępy...*, s. 355–357.

W większości przypadków regulacje przewidujące właściwość sądów albo organów administracyjnych w dziedzinie prowadzenia rejestrów nieruchomości nie uwzględniają bezpośredniego udziału notariuszy w procedurze dokonywania wpisów lub rejestracji dokumentów, niezależnie od zaawansowanego procesu informatyzacji notariatu. Niemniej jednak na tle rozwiązań przyjmowanych w niektórych porządkach prawnych można zaobserwować tendencję do przekazywania określonych czynności z zakresu prowadzenia rejestrów podmiotom zewnętrznym, w tym także notariuszom. Odnosi się to zwłaszcza do anglosaskiego modelu *title registration*²⁰⁹, a ponadto – w mniejszym stopniu – do modelu ksiąg gruntowych, czego przykładem są zasady prowadzenia ksiąg gruntowych w Szwajcarii.

Zgodnie z art. 953 szwajcarskiego kodeksu cywilnego²¹⁰ organizacja urzędów ksiąg gruntowych (*Grundbuchämter*), określanie granic ich właściwości, powoływanie i wynagradzanie zatrudnionych w nich urzędników oraz nadzór nad urzędami należą do kompetencji poszczególnych kantonów. Dysponują one pełną swobodą w wyznaczaniu osób odpowiedzialnych za prowadzenie ksiąg gruntowych (*Grundbuchverwalter*), z zastrzeżeniem że zadania z tego zakresu nie mogą być przekazywane podmiotom lub instytucjom prywatnym. Kompetencje

²⁰⁹ P. Blajer, *Rejestry...*, s. 846; P. Blajer, *Współczesny kształt systemu title registration w krajach common law (Organizacja i funkcjonowanie rejestrów)*, „Rejent” 2016, nr 8, s. 9 i n. Należy zwrócić uwagę, że w krajach reprezentujących tradycję *common law* nie funkcjonuje notariat typu łacińskiego.

²¹⁰ *Schweizerisches Zivilgesetzbuch*, SR 210.

dotyczące prowadzenia ksiąg gruntowych mogą zostać powierzone urzędnikom zatrudnionym w urzędach administracji publicznej lub podmiotom, które formalnie nie należą do struktury administracji i pełnią inne funkcje, np. notariuszom. Kantony mają także możliwość nakładania na podmioty prowadzące księgi gruntowe dalszych obowiązków, przy jednoczesnym zapewnieniu nadzoru nad urzędami ksiąg gruntowych, sprawowanego przez organy władzy sądowniczej, organy administracyjne lub specjalny organ nadzorczy (*Grundbuchinspektorat*). Organ władzy sądowniczej – Sąd Związkowy (*Bundesgericht*) jest właściwy do rozpatrywania środków zaskarżenia od decyzji urzędników prowadzących księgi gruntowe²¹¹. Funkcje Związkowego Urzędu Ksiąg Gruntowych (*Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht*) ograniczają się natomiast do kwestii technicznych i bieżącej obsługi działań związanych z koordynowaniem upowszechniania jednolitego modelu księgi gruntowej. Prowadzenie ksiąg gruntowych zostało powierzone notariuszom w takich kantonach szwajcarskich jak Zürich, Thurgau, Aargau, Graubünden, Obwalden, Schwyz. Notariusz dokumentujący czynność prawną bada jej ważność i skuteczność pod względem materialnoprawnym i formalnoprawnym, jak również samodzielnie ocenia istnienie przesłanek wpisu do księgi gruntowej²¹².

Również na Ukrainie działalność notariuszy obejmuje dokonywanie wpisów w rejestrze nieruchomości. Od 2013 r. funkcjonuje tam nowy system rejestracji praw do nieruchomości, uregulowany w ustawie nr 1952-IV z 1 lipca 2004 r.²¹³ Celem wprowadzonej reformy było utworzenie jednolitego państwowego rejestru praw rzeczowych na nieruchomościach i ich obciążeń w postaci elektronicznej bazy danych, zawierającego informacje gromadzone wcześniej w czterech różnych rejestrach. Prowadzenie rejestru powierzono Państwowej Służbie Rejestracyjnej, podlegającej Ministerstwu Sprawiedliwości. Kompetencje w zakresie rejestracji nieruchomości zostały przyznane organom administracji publicznej (państwowej i samorządowej) oraz notariuszom – początkowo jedynie w zakresie wpisów praw, których dotyczyły dokonywane czynności notarialne, a od 2016 r. również wpisów innych praw do nieruchomości²¹⁴.

Do 31 grudnia 2017 r. notariusze, mający status urzędników państwowych, wykonywali zadania związane z prowadzeniem ksiąg gruntowych w Badenii-Wirtembergii, jednym

²¹¹ P. Blajer, *Rejestry...*, s. 189 i n.

²¹² P. Blajer, *Notariat...*, s. 16–17; T. Wachter, *Schweiz*, [w:] S. Frank, T. Wachter (red.), *Handbuch Immobilienrecht in Europa. Zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien*, Heidelberg, München, Landsberg, Frechen, Hamburg 2015, s. 1335.

²¹³ Закон України від 01 липня 2004 року № 1952-IV Про держав- ну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (зі змінами), 2004, Відомості Верховної Ради України, № 51, 553.

²¹⁴ Zob. m.in. P. Blajer, *Rejestry...*, s. 740 i n.; M. Bondarieva, *The Role of the Notary in the Efficient Protection of Property Rights*, „Access to Justice in Eastern Europe” 2019, nr 4, s. 60–74; O. Lietnieva, *The Historical Perspectives of the Development of Systems of State Regulation of Estate Property in Ukraine*, „Journal of Geography, Politics and Society” 2016, nr 6, s. 10–16; T. Bondaryev, T. Storozhuk, B. Shmorhun, *Commercial real estate in Ukraine: overview*, [https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/w-024-2155?transitionType=Default&contextData=\(sc.Default\)&firstPage=true](https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/w-024-2155?transitionType=Default&contextData=(sc.Default)&firstPage=true) (dostęp: 19 lutego 2022 r.).

z niemieckich krajów związkowych. Dodatkowo obowiązki dotyczące prowadzenia ksiąg gruntowych powierzano urzędnikom wymiaru sprawiedliwości bez uprawnień sędziowskich (*Rechtspfleger*) i urzędnikom niższego stopnia, a w poszczególnych okręgach notariuszy zastępowali specjaliści urzędnicy (*Ratsschreiber*), dokonujący również prostych czynności poświadczania podpisów. Po zakwestionowaniu powyższych rozwiązań w 2009 r. stopniowo odchodzono od dotychczasowej praktyki. W 2018 r. funkcje w dziedzinie prowadzenia ksiąg gruntowych przejęły urzędy ksiąg gruntowych (*Grundbuchämter*, będące wydziałami sądów rejonowych – *Amtsgerichte*), które działają na podobnych zasadach jak w pozostałych krajach związkowych²¹⁵.

Możliwość dokonywania przez notariuszy czynności rejestrowych przewidziano także w prawie czeskim. Prawa do nieruchomości podlegają rejestracji w katastrze nieruchomości²¹⁶. Do kompetencji Izby Notarialnej Republiki Czeskiej należy prowadzenie rejestru zastawów na podstawie ustawy nr 358/1992 o notariuszach i czynnościach notarialnych²¹⁷. Zgodnie z § 1319 czeskiego kodeksu cywilnego²¹⁸ w przypadkach przewidzianych w umowie zastawniczej zastaw na rzeczy ruchomej powstaje z chwilą wpisu do rejestru zastawów. Zastaw na nieruchomości niepodlegającej wpisowi do rejestru publicznego, zastaw przedsiębiorstwa oraz zastaw na rzeczy zbiorowej (*universitas rerum*) powstają z chwilą wpisu do rejestru zastawów. Notariusz, który sporządził umowę zastawu, dokonuje wpisu do rejestru zastawów bez zbędnej zwłoki po zawarciu umowy zastawniczej²¹⁹.

Omówione przykładowe krajowe rozwiązania prawne odnoszące się do powierzenia zadań z zakresu prowadzenia rejestrów nieruchomości notariuszom ujęto w tabeli nr 2.

²¹⁵ P. Blajer, *Rejestry...*, s. 190–191; M. Kaczorowska, *Postępy...*, s. 308; *Fragen zur Neuordnung des Grundbuchwesens*, http://www.notariatsreform.de/pb/_Lde/Startseite/Grundbuchamtsreform (dostęp: 19 lutego 2022 r.).

²¹⁶ Czeski kataster nieruchomości, w którym gromadzone są informacje zarówno o stanie prawnym, jak i o stanie faktycznym nieruchomości, prowadzony jest elektronicznie przez Czeski Urząd ds. Geodezji, Kartografii i Katastru (*Český úřad zeměměřický a katastrální*), będący niezależną instytucją państwową. W strukturze Urzędu wyodrębniono 14 regionalnych urzędów katastralnych z 94 oddziałami w większych miastach. Podstawę prawną funkcjonowania katastru nieruchomości stanowi ustawa nr 256/2013 o katastrze nieruchomości (*zákon č. 256/2013 Sb. ze dne 8. srpna 2013 o katastru nemovitostí, Sbírka zákonů 2013, č. 99, s. 2674–2693*). Notariusz może złożyć wniosek o wpis w katastrze nieruchomości w imieniu strony jako pełnomocnik, zarówno w postaci papierowej, jak i elektronicznie. Zob. M. Kaczorowska, *Postępy...*, s. 262–264; K. Ronovská i in., *Property and Trust Law in the Czech Republic*, Alphen aan den Rijn 2020, *passim*. Od 1964 r. do 1993 r. zadania związane z rejestracją nieruchomości realizowane były przez notariuszy państwowych – *státní notářství*. Reformy systemu notariatu dokonano na mocy ustawy nr 264/1992 (*zákon č. 264/1992 Sb. ze dne 24. dubna 1992, kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád) a mění a doplňují některé další zákony*), *Sbírka zákonů 1992, č. 56, s. 1533–1537*. Zob. np. K. Wawerka, *Co předcházelo historickému datu 1.1.1993*, https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_665-co-predchazelo-historickemu-datu-1-1-1993 (dostęp: 19 lutego 2022 r.); B. Roelvink, *Security Interests in the Czech Republic*, [w:] D.D. Barry, G. Ginsburgs, W.B. Simons (red.), *The Revival of Private Law in Central and Eastern Europe: Essays in Honour of Ferdinand J.M. Feldbrugge*, The Hague–London–Boston 1996, s. 561.

²¹⁷ *Zákon č. 358/1992 Sb. ze dne 7. května 1992 o notářích a jejich činnosti, Sbírka zákonů 1992, č. 73, s. 1999–2013*.

²¹⁸ *Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012 občanský zákoník, Sbírka zákonů 2012, č. 33, s. 1026–1365*.

²¹⁹ Zob. *Základní smlouva*, <https://www.nkcr.cz/sluzby/rodina-majetek-a-ochrana-prav/zastavni-smlouva> (dostęp: 19 lutego 2022 r.).

Tabela nr 2. Prowadzenie rejestrów nieruchomości przez notariuszy (przykłady).

Państwo	Podmioty wykonujące zadania związane z prowadzeniem rejestru nieruchomości
Szwajcaria	w poszczególnych kantonach kompetencje dotyczące prowadzenia ksiąg gruntowych mogą być powierzane urzędnikom administracji publicznej i notariuszom
Ukraina	wpisy w rejestrze nieruchomości dokonywane są przez rejestratorów państwowych i notariuszy
<i>*Niemcy (Badenia-Wirtembergia) – do 31 grudnia 2017 r.</i>	<i>zadania związane z prowadzeniem ksiąg gruntowych realizowane były przez notariuszy (mających status urzędników państwowych), urzędników wymiaru sprawiedliwości bez uprawnień sędziowskich oraz urzędników niższego stopnia</i>

Źródło: opracowanie własne.

Punktem odniesienia na potrzeby rozważań dotyczących zakresu uprawnień notariuszy są głównie porządki prawne oparte na modelu notariatu łacińskiego – dominującego w Unii Europejskiej. Jedną z głównych jego cech jest rozdział jurysdykcji dobrowolnej (*jurisdiction volontaire*) sprawowanej przez notariuszy i jurysdykcji spornej sprawowanej przez sądy. Obowiązujące w poszczególnych krajach regulacje przewidują przyznanie notariuszowi statusu funkcjonariusza publicznego, co odzwierciedla wymiar publicznoprawny sprawowanych przez niego funkcji. Powierzane notariuszom typowe zadania związane z funkcjonowaniem rejestrów nieruchomości obejmują w szczególności:

- obowiązkową partycypację notariuszy w sporządzaniu dokumentów obejmujących czynność prowadzącą do rozporządzenia prawem rzeczowym na nieruchomości (zasadniczo każdy dokument stanowiący podstawę rejestracji lub jej podlegający powinien zostać sporządzony z udziałem notariusza);
- zadania notariuszy w zakresie realizacji zasady jawności formalnej rejestru nieruchomości;
- ustalanie stanu prawnego nieruchomości, której dotyczy dokumentowana czynność, na podstawie sprawdzenia treści rejestrów (tym samym notariusze stają się głównymi użytkownikami rejestrów nieruchomości);
- przekazywanie stosownych dokumentów do organów prowadzących rejestry – wniosków o rejestrację, dokumentów podlegających rejestracji lub stanowiących jej podstawę (w ten sposób notariusze przyczyniają się do urzeczywistnienia zasady legalizmu)²²⁰.

Zestawienie stosowanych w państwach członkowskich UE rozwiązań prawnych odnoszących się do pozycji notariuszy w postępowaniach rejestrowych w kontekście wykorzystania technologii informacyjno-komunikacyjnych zaprezentowano w tabeli nr 3.

²²⁰ P. Blajer, *Notariat...*, s. 9–38. Zob. też A. Oleszko, *Notariat...*, s. 106 i n.; A. Oleszko, *Jurysdykcja notarialna w porządku prawnym państwa*, Łódź 2020, s. 39 i n.; V. Tomala, *Notariusz i notariat w Europie*, „Rejent” 2006, nr 5, s. 135–145; *Fundamental principles of the Latin type notarial system*, <https://www.uinl.org/principio-fundamentales> (dostęp: 19 lutego 2022 r.).

Tabela nr 3. Pozycja notariusza w postępowaniu rejestrowym w krajach Unii Europejskiej

Państwo	Tryb składania wniosku o rejestrację przez notariusza i inne podmioty uprawnione	
Polska	notariusz, komornik, naczelnik urzędu skarbowego składają wnioski drogą elektroniczną	
Austria	notariusz, adwokat składają wnioski drogą elektroniczną	
Belgia	notariusz składa wniosek drogą elektroniczną	
Bułgaria	notariusz składa wniosek w postaci tradycyjnej	
Chorwacja	notariusz składa wniosek w postaci tradycyjnej	
Cypr	brak systemu notariatu, strony reprezentowane przez prawników	
Czechy	notariusz składa wniosek w postaci tradycyjnej lub elektronicznej	
Dania	każdy może złożyć wniosek drogą elektroniczną	
Estonia	notariusz, komornik, bank, obywatel składają wnioski drogą elektroniczną	
Finlandia	udział notariusza nie jest wymagany, wnioski tradycyjne lub transakcje zawierane elektronicznie	
Francja	notariusz – wniosek w postaci tradycyjnej lub elektronicznej	notariusz – wniosek składany drogą elektroniczną
Grecja	notariusz składa wniosek w postaci tradycyjnej	
Hiszpania	notariusz składa wniosek w postaci tradycyjnej lub elektronicznej	
Holandia	notariusz składa odpis aktu notarialnego drogą elektroniczną	
Irlandia	prawnik, bank składają wnioski drogą elektroniczną	
Litwa	notariusz składa wniosek drogą elektroniczną	
Luksemburg	notariusz składa wniosek w postaci tradycyjnej	
Łotwa	notariusz, komornik, instytucja kredytowa, organ państwowy składają wnioski drogą elektroniczną	
Malta	notariusz składa wniosek w postaci tradycyjnej	
Niemcy	kraje związkowe mogą zobowiązać notariuszy do składania wniosków drogą elektroniczną	
Portugalia	notariusz składa wniosek w postaci tradycyjnej lub elektronicznej	
Rumunia	notariusz składa wniosek w postaci tradycyjnej lub elektronicznej	
Słowacja	udział notariusza nie jest wymagany; w razie upoważnienia przez strony notariusz składa wniosek drogą elektroniczną	
Słowenia	notariusz, prawnik składają wniosek drogą elektroniczną; nabywca może złożyć wniosek w postaci tradycyjnej lub elektronicznej	
Szwecja	udział notariusza nie jest wymagany	
Węgry	udział notariusza nie jest wymagany	
Włochy	notariusz składa wniosek drogą elektroniczną	

Źródło: M. Kaczorowska, *Postępy...*, s. 359–361.

Istotny wpływ na realizację przez notariuszy wymienionych powyżej zadań mają współcześnie zaawansowane procesy informatyzacji rejestrów nieruchomości. Przejawem tego jest m.in. przyznanie notariuszom szerszych kompetencji dotyczących udzielania informacji z elektronicznych rejestrów nieruchomości w związku z zapewnieniem notariuszom dostępu do rejestrów za pośrednictwem systemu teleinformatycznego – jak w Austrii i w Estonii. Przykładem mogą być również rozwiązania prawne przyjęte w Czechach (dokumenty z czeskiego katastru nieruchomości, obejmujące wypisy, duplikaty i odpisy, wydawane są przez oddziały urzędów katastralnych, ponadto można je uzyskać w kancelariach notarialnych, a także w punktach kontaktowych administracji publicznej zlokalizowanych w urzędach gmin – Czech POINT i w urzędach pocztowych)²²¹, w Niemczech (notariusze umożliwiają wgląd do treści ksiąg gruntowych osobom, które wykazują uzasadniony interes, a także wydają odpisy ksiąg gruntowych, stanowiące wydruki z treści elektronicznej księgi gruntowej)²²² oraz w Słowenii (poświadczane odpisy ksiąg gruntowych wydawane są w sądach rejonowych, a także w kancelariach notarialnych i jednostkach administracyjnych)²²³.

Na tym tle należy wskazać, że rola polskich notariuszy w realizacji zasady jawności formalnej ksiąg wieczystych jest znacznie ograniczona ze względu na przyjętą zasadę powszechnego i nieograniczonego dostępu do treści ksiąg wieczystych za pośrednictwem Internetu. W tym kontekście warto również odnotować wzrost roli czynnika administracyjnego w funkcjonowaniu polskich rejestrów sądowych, w tym ksiąg wieczystych, czego przejawem jest powierzenie CIKW – będącej komórką organizacyjną Ministerstwa Sprawiedliwości – zadań związanych z udzielaniem informacji z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

Jednocześnie w niektórych krajach europejskich zauważalna jest tendencja do ograniczania obowiązków kontrolnych rejestratorów poprzez zastosowanie technologii umożliwiających automatyczne rejestrowanie danych zawartych w elektronicznych aktach notarialnych przesyłanych celem rejestracji (Estonia, Włochy, a także np. Francja²²⁴). Na podkreślenie zasługuje zarazem fakt, że wprowadzane nowatorskie rozwiązania zmierzające do podniesienia efektywności zagranicznych rejestrów nieruchomości opierają się na ścisłej współpracy organów rejestrowych i środowiska notarialnego – świadczy o tym przykład reform wdrażanych aktualnie w Holandii.

Problematyka pozycji i zakresu działalności organów prowadzących rejestry nieruchomości oraz innych podmiotów profesjonalnie zaangażowanych w dziedzinie obrotu nieru-

²²¹ M. Kaczorowska, *Postępy...*, s. 264.

²²² P. Blajer, *Notariat...*, s. 12.

²²³ M. Kaczorowska, *Postępy...*, s. 327.

²²⁴ W ramach francuskiego wariantu modelu transkrypcji ekstrakty z elektronicznych aktów notarialnych są automatycznie rejestrowane we właściwych rejestrach nieruchomości, bez ingerencji pracowników urzędów ds. rejestracji nieruchomości (urzędów ds. jawności gruntowej – *services de la publicité foncière*). Zob. P. Blajer, *Notariat...*, s. 37.

chomościami zyskuje współcześnie doniosłe znaczenie w obliczu dynamicznego rozwoju innowacyjnych technologii takich jak technologia *blockchain* i sztuczna inteligencja, a także perspektywy postępującej automatyzacji procesu transakcyjnego, z uwzględnieniem procedury rejestracji nieruchomości²²⁵. Należy zwrócić uwagę, że również w Polsce, podobnie jak np. w Estonii czy Holandii, rozważa się zastosowanie technologii łańcucha bloków w obrocie nieruchomościami. Wyrazem tego jest m.in. powołanie w 2018 r. przez Ministerstwo Cyfryzacji Grupy Roboczej ds. Rejestrów Rozproszonych i Blockchain, w strukturze której wyodrębniono zespół ds. rynku nieruchomości. Działania te stanowiły kontynuację wcześniejszych inicjatyw realizowanych w ramach strumienia „Blockchain/DLT i waluty cyfrowe”²²⁶.

²²⁵ Por. P. Blajer, *Notariat...*, s. 37. Zob. też np. J.C. Jiang, L.A. DiMatteo, R.E. Thomas, *Disruptive Effects of Legal Tech*, [w:] L.A. DiMatteo i in. (red.), *The Cambridge Handbook of Lawyering in the Digital Age*, Cambridge 2021, s. 23.

²²⁶ Zob. <https://www.gov.pl/web/cyfryzacja/grupa-robocza-ds-rejestrow-rozproszonych-i-blockchain1> (dostęp: 31 stycznia 2022 r.). Szerzej zob. np. P. Opitek, *Zastosowanie technologii blockchain na rynku nieruchomości*, „Nieruchomości@” 2019, t. 1, nr 1, s. 97–110.

Podsumowanie

Osiągnięte do tej pory efekty pierwszego etapu informatyzacji postępowania wieczystoksięgowego, w tym zwłaszcza wprowadzenie elektronicznego trybu składania wniosku o wpis w księdze wieczystej przez określone podmioty, umożliwienie automatycznego przetwarzania danych zawartych w treści wniosku oraz automatycznego zamieszczania wzmianek w księdze wieczystej, mają doniosłe znaczenie z punktu widzenia ułatwienia dostępu do sądu wieczystoksięgowego, usprawnienia postępowań, a także zwiększenia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. Na podstawie przeprowadzonej analizy prawnoporównawczej można przyjąć, że kierunki zrealizowanych reform są zbieżne z założeniami modernizacji systemów rejestracji nieruchomości w innych państwach europejskich, niemniej na tle stosowanych tam aktualnie innowacyjnych rozwiązań stopień wykorzystania nowoczesnych technologii informacyjno-komunikacyjnych w postępowaniu wieczystoksięgowym w Polsce należy uznać za niedostateczny. Przesądzają o tym głównie ograniczone możliwości elektronicznego przepływu danych między sądami wieczystoksięgowymi i podmiotami zewnętrznymi, zwłaszcza w zakresie przesyłania dokumentów w postaci elektronicznej, a także niesfinalizowany proces synchronizacji ksiąg wieczystych z ewidencją gruntów i budynków oraz innymi rejestrami publicznymi zawierającymi informacje o nieruchomościach.

Istnieje zatem potrzeba kontynuowania działań mających na celu wykorzystanie nowatorskich instrumentów technologicznych służących faktycznej poprawie funkcjonalności systemu ksiąg wieczystych, szczególnie wobec obserwowanych w praktyce problemów związanych z wydłużonym czasem oczekiwania na wpis w księdze wieczystej. Zasadne jest odwołanie się w procesie dalszej informatyzacji postępowania wieczystoksięgowego do doświadczeń takich krajów jak Austria, Estonia, Holandia czy Włochy w dziedzinie stosowania zaawansowanych systemów teleinformatycznych na potrzeby prowadzenia rejestrów nieruchomości, z uwzględnieniem specyfiki obcych porządków prawnych, a także uwarunkowań ustrojowych i społecznych charakterystycznych dla poszczególnych państw. Przyszłe zmiany prawne, organizacyjne i techniczne dotyczące procedury dokonywania wpisów w księgach wieczystych powinny być poprzedzone szeroką dyskusją z udziałem przedstawicieli praktyki wieczystoksięgowej (w tym referendarzy sądowych i notariuszy), jak również środowiska akademickiego.

Aneks

Akty normatywne

Allgemeines Grundbuchsgesetz (BGBl. RÖ Nr. 39/1955 z późn. zm.).

Burgerlijk Wetboek, Stb. 1991, 600.

Codice civile (Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262, G.U. n. 79 z 4 kwietnia 1942 r. z późn. zm.).

Decreto legislativo del 2 luglio 2010, n. 110 – Disposizioni in materia di atto pubblico informatico redatto dal notaio, a norma dell'articolo 65 della legge 18 giugno 2009, n. 69 (G.U. n.166 z 19 lipca 2010 r.).

Grundbuchumstellungsgesetz (BGBl. 1980/550).

Kinnistusraamatuseadus (RT I 1993, 65, 922).

Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499 – Disposizioni relative ai libri fondiari dei territori delle nuove province (G.U. n. 91 z 18 kwietnia 1929 r.).

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. poz. 312 z późn. zm.).

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 26 kwietnia 2016 r. w sprawie trybu zakładania i udostępniania konta w systemie teleinformatycznym obsługującym postępowanie sądowe (Dz. U. poz. 637 z późn. zm.).

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 25 kwietnia 2018 r. w sprawie sposobu sporządzenia elektronicznego wypisu i wyciągu z aktu notarialnego (Dz. U. poz. 833).

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 30 listopada 2021 r. w sprawie konta w systemie teleinformatycznym obsługującym postępowanie sądowe (Dz. U. poz. 2204).

Schweizerisches Zivilgesetzbuch, SR 210.

Tsiviilkohtumenetluse seadustik (RT I 2005, 26, 197).

Ustawa z 16 listopada 1964 r. o przekazaniu państwowym biuram notarialnym prowadzenia ksiąg wieczystych (Dz. U. Nr 41, poz. 278).

Ustawa z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1805 z późn. zm.).

- Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204 z późn. zm.).
- Ustawa z 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1990).
- Ustawa z 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1192 z późn. zm.).
- Ustawa z 14 lutego 1991 r. – Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo o notariacie oraz o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego i ustawy o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 22, poz. 92).
- Ustawa z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 112 z późn. zm.).
- Ustawa z 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 63, poz. 635).
- Ustawa z 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 42, poz. 363 z późn. zm.).
- Ustawa z 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 z późn. zm.).
- Ustawa z 24 maja 2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. poz. 941 z późn. zm.).
- Ustawa z 15 stycznia 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 218 z późn. zm.).
- Ustawa z 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1311 z późn. zm.).
- Ustawa z 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 795).
- Ustawa z 26 stycznia 2018 r. o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 398 z późn. zm.).
- Ustawa z 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1469 z późn. zm.).
- Ustawa z 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. poz. 2320; obecnie tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 569).
- Wet van 3 mei 1989, houdende regelen met betrekking tot de openbare registers voor registergoederen, alsmede met betrekking tot het kadaster, Stb. 1989, 186.*

Zákon č. 256/2013 Sb. ze dne 8. srpna 2013 o katastru nemovitostí, Sbírka zákonů 2013, č. 99, s. 2674–2693.

Zákon č. 264/1992 Sb. ze dne 24. dubna 1992, kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád) a mění a doplňují některé další zákony, Sbírka zákonů 1992, č. 56, s. 1533–1537.

Zákon č. 358/1992 Sb. ze dne 7. května 1992 o notářích a jejich činnosti, Sbírka zákonů 1992, č. 73, s. 1999–2013.

Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012 občanský zákoník, Sbírka zákonů 2012, č. 33, s. 1026–1365.

Закон України від 01 липня 2004 року № 1952-IV Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (зі змінами), 2004, Відомості Верховної Ради України, № 51, 553.

Orzecznictwo

Orzeczenie SN z 22 marca 1955 r., II CO 116/54, OSNCK 1956, nr 1, poz. 15.

Postanowienie SN z 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSNCP 1964, nr 2, poz. 36.

Postanowienie SN z 22 maja 2003 r., II CKN 109/01, LEX nr 137541.

Postanowienie SN z 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, LEX nr 602333.

Postanowienie SN z 17 lipca 2009 r., IV CSK 36/09, LEX nr 527084.

Postanowienie SN z 7 marca 2013 r., IV CSK 414/12, LEX nr 1324316.

Postanowienie SN z 26 kwietnia 2013 r., II CSK 570/12, LEX nr 1347844.

Postanowienie SN z 9 lipca 2015 r., I CSK 509/14, LEX nr 1766000.

Postanowienie SN z 20 stycznia 2016 r., IV CSK 438/15, LEX nr 2004209.

Postanowienie SN z 17 marca 2016 r., II CSK 122/15, LEX nr 2041112.

Uchwała SN w składzie 7 sędziów z 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15, OSNC 2016, nr 7–8, poz. 81.

Uchwała SN z 27 lutego 2002 r., III CZP 3/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 145.

Inne źródła

Fragen zur Neuordnung des Grundbuchwesens, <http://www.notariatsreform.de/pb/,Lde/Startseite/Grundbuchamtsreform> (dostęp: 19 lutego 2022 r.).

Fundamental principles of the Latin type notarial system, <https://www.uinl.org/principio-fundamentales> (dostęp: 19 lutego 2022 r.).

Odpowiedź podsekretarza stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości na interpelację nr 1447 w sprawie prywatyzacji wydziałów ksiąg wieczystych z 28 marca 2008 r., <http://orka2.sejm.gov.pl/IZ6.nsf/2df80fe4116b3f62c12573be003cb40d/ede6d6ee9c199878c1257447003bb-26c?OpenDocument> (dostęp: 26 stycznia 2022 r.).

Projekt rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach, <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12354005> (dostęp: 19 lutego 2022 r.).

Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Sejmu VII kadencji, druk nr 2655 z 24 lipca 2014 r., <https://orka.sejm.gov.pl/Druki7ka.nsf/0/D3D02D0B3DF553E0C1257D2A002ED65F/%-24File/2655-uzas.docx> (dostęp: 24 stycznia 2022 r.).

Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz niektórych innych ustaw, Sejm VIII kadencji, druk nr 2067 z 23 listopada 2017 r., <https://orka.sejm.gov.pl/Druki8ka.nsf/0/AE6903979D22A8FDC12581E8004AECB7/%-24File/2067-uzasadnienie.docx> (dostęp: 26 stycznia 2022 r.).

Zástavní smlouva, <https://www.nkcr.cz/sluzby/rodina-majetek-a-ochrana-prav/zastavni-smlouva> (dostęp: 19 lutego 2022 r.).

Strony internetowe

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/adempimento+unico+telematico+professionisti/scheda+info+adempimento+unico+telematico?page=aggiornacatipint> (dostęp: 31 stycznia 2022 r.).

<http://www.archivium.at> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

<http://www.librofondario.provincia.tn.it/> (dostęp: 31 stycznia 2022 r.).

<http://www.librofondario.provincia.tn.it/consultazione/> (dostęp: 31 stycznia 2022 r.).

<http://www.notar.at/de/ueber-den-notar/einrichtungen/cyberdoc> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

<http://www.openkat.it> (dostęp: 31 stycznia 2022 r.).

<http://www.rik.ee/en/agency> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

<http://www.rik.ee/en/e-land-register> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

<http://www.rik.ee/et/muud-teenused/e-notar> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

https://e-justice.europa.eu/109/IT/land_registers_in_eu_countries?ITALY&init=true (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

https://e-justice.europa.eu/109/PL/land_registers_in_eu_countries?AUSTRIA&member=1 (dostęp: 28 stycznia 2022 r.).

https://e-justice.europa.eu/109/PL/land_registers_in_eu_countries?ESTONIA&member=1
(dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

https://e-justice.europa.eu/109/PL/land_registers_in_eu_countries?NETHERLANDS&member=1
(dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

https://e-justice.europa.eu/109/PL/land_registers_in_eu_countries?ITALY&member=1
(dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

<https://kinnistuportaal.rik.ee/KAEP/Login.aspx> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/> (dostęp: 31 stycznia 2022 r.).

<https://www.elra.eu/contact-points-contributions/austria/> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

<https://www.elra.eu/contact-points-contributions/estonia/> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

<https://www.elra.eu/contact-points-contributions/italy-agenzia-delle-entrate/> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

<https://www.elra.eu/contact-points-contributions/italy-servizio-libro-fondiaro-trento/>
(dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

<https://www.elra.eu/contact-points-contributions/netherlands/> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

<https://www.gov.pl/web/cyfryzacja/grupa-robocza-ds-rejestrow-rozproszonych-i-block-chain1>
(dostęp: 31 stycznia 2022 r.).

<https://www.kadaster.com/about-kadaster> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

<https://www.provincia.bz.it/costruire-abitare/catasto-librofondiaro/Default.asp> (dostęp: 31 stycznia 2022 r.).

<https://www.ria.ee/en/x-road.html> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

Bibliografia

- Armada-Rudnik P., *Przyszłość ksiąg wieczystych po elektronizacji*, „Nieruchomości” 2009, nr 12.
- Bełczacki R.M., Kocon M., *Kognicja sądu wieczystoksięgowego – kwestie proceduralne*, „Przegląd Sądowy” 2011, nr 10.
- Berlee A., *Access to Personal Data in Public Land Registers: Balancing Publicity of Property Rights with the Rights to Privacy and Data Protection*, The Hague 2018.
- Bieniek G., *Podstawa wpisu do księgi wieczystej a kognicja sądu wieczystoksięgowego*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2007, nr 2.
- Biernacki P., Mikołajczuk G., *Wniosek o wpis w księdze wieczystej po nowelizacji. Komentarz praktyczny. Opłaty sądowe, wzór wniosku o wpis*, Warszawa 2017.
- Blajer P., *Elektroniczna „księga gruntowa”. Geneza i aktualny postęp automatyzacji ksiąg gruntowych w Niemczech, Austrii i Szwajcarii*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 4.
- Blajer P., *Notariat łaciński a rejestr nieruchomości*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2019, nr 2.
- Blajer P., *Rejestry nieruchomości. Studium prawnoporównawcze*, Warszawa 2018.
- Blajer P., *W kwestii organów prowadzących rejestry nieruchomości (uwagi prawnoporównawcze)*, [w:] D. Łobos-Kotowska, P. Gała, M. Stańko (red.), *Współczesne problemy prawa rolnego i cywilnego. Księga jubileuszowa Profesor Teresy Kurowskiej*, Warszawa 2018.
- Blajer P., *Współczesny kształt systemu title registration w krajach common law (Organizacja i funkcjonowanie rejestrów)*, „Rejent” 2016, nr 8.
- Blajer P., *Z historii ksiąg gruntowych (Grundbücher)*, „Studia Prawnicze. Rozprawy i Materiały” 2015, nr 2.
- Błądek L., *Interesująca propozycja*, „Rejent” 2001, nr 6.
- Bogucki D., *Projekt Nowa Księga Wieczysta a reforma ksiąg wieczystych*, „Rejent” 1998, nr 6.
- Bondarieva M., *The Role of the Notary in the Efficient Protection of Property Rights*, „Access to Justice in Eastern Europe” 2019, nr 4.
- Bondaryev T., Storozhuk T., Shmorhun B., *Commercial real estate in Ukraine: overview*, [https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/w-024-2155?transitionType=Default&contextData=\(sc.Default\)&firstPage=true](https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/w-024-2155?transitionType=Default&contextData=(sc.Default)&firstPage=true) (dostęp: 19 lutego 2022 r.).

- Borys G., *Funkcjonowanie elektronicznej księgi wieczystej – zarys problematyki*, [w:] G. Tylec, J. Misztal-Konecka (red.), *Elektroniczne aspekty wymiaru sprawiedliwości*, Bydgoszcz–Lublin 2009.
- Borzemska K., Niedźwiedzki M., Rozum K., *Notariat w obliczu zmian w zakresie funkcjonowania Krajowego Rejestru Sądowego; wyzwania na przyszłość*, „Rejent” 2018, nr 9.
- Bryzgalska E., *Zasady funkcjonowania systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie wieczystoksięgowe*, [w:] A. Marciniak (red.), *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, Warszawa 2016.
- Bydłosz J., *Wybrane zagadnienia związane z dostępem do ksiąg wieczystych drogą elektroniczną*, „Świat Nieruchomości” 2011, nr 77.
- Bystrzycka Z., *Księgi wieczyste – w domu u właściciela*, „Rejent” 2001, nr 6.
- Chojna-Duch E., *System katastru nieruchomości i podatku katastralnego – uwarunkowania prawno-organizacyjne*, „Nieruchomości@” 2019, t. 3, nr 3.
- Ciepla H., *Kognicja sądu wieczystoksięgowego*, „Przegląd Sądowy” 1999, nr 9.
- Ciepla H., Bałan-Gonciarz E., *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Warszawa 2011.
- Ciepla H., Pytlewska-Smółka M., *Elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe w praktyce i orzecznictwie z wzorami wniosków*, Warszawa 2018.
- Cimmino N.A., *La trascrizione immobiliare*, Milano 2012.
- Czech T., *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014.
- Deneka M., *Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne*, Warszawa 2012.
- Długosz D., *Znaczenie elektronicznej księgi wieczystej dla bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami*, „Kultura Bezpieczeństwa. Nauka – Praktyka – Refleksje” 2015, nr 20.
- Dolzani M., Valia C., *Il documento notarile informatico e i sistemi di pubblicità*, <http://elibrary.fondazione-notariato.it/articolo.asp?art=31/3110&mn=3> (dostęp: 31 stycznia 2022 r.).
- Dzierzbicki C., *Wpis w postępowaniu wieczystoksięgowym – między tradycją a nowoczesnością*, „Studia Iuridica” 2018, t. 77.
- Ettorre A.A., Iudica S., *La pubblicità immobiliare e i servizi ipotecati. Norme, procedimenti e servizi*, Milano 2011.
- Gniewek E., *Księgi wieczyste*, [w:] *System Prawa Prywatnego*, red. Z. Radwański, t. 4, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2021.
- Gniewek E., *Księgi wieczyste. Art. 1–58² KWU. Art. 626¹–626¹³ KPC. Komentarz*, Warszawa 2018, Legalis.
- Gołaczyński J., *Informatyzacja ksiąg wieczystych. Uwagi ogólne*, [w:] J. Gołaczyński (red.), *Informatyzacja ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego*, Warszawa 2020.

- Gołaczyński J., Klich A., *Informatyzacja ksiąg wieczystych. Uwagi ogólne*, [w:] A. Marciniak (red.), *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, Warszawa 2016.
- Gózdź K., *Interoperacyjność zbiorów informacji o nieruchomościach w Polsce*, [w:] A. Gryszczyńska (red.), *Rejestry publiczne. Jawność i interoperacyjność*, Warszawa 2016.
- Grötsch M., Österreich, [w:] S. Frank, T. Wachter (red.), *Handbuch Immobilienrecht in Europa. Zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien*, Heidelberg, München, Landsberg, Frechen, Hamburg 2015.
- Gryszczyńska A., *Jawność formalna ksiąg wieczystych w Polsce*, [w:] A. Gryszczyńska (red.), *Rejestry publiczne. Jawność i interoperacyjność*, Warszawa 2016.
- Gryszczyńska A., *Nowa Księga Wieczysta. Informatyzacja rejestru publicznego*, Warszawa 2011.
- Gryszczyńska A., *Wpływ informatyzacji na formalną jawność rejestrów sądowych*, [w:] J. Misztal-Konecka, G. Tylec (red.), *Ewolucja prawa polskiego pod wpływem technologii informatycznych. Elektroniczne aspekty wymiaru sprawiedliwości*, Lublin 2012.
- Jacyszyn J., *Podpis elektroniczny w praktyce notarialnej*, „Rejent” 2003, nr 12.
- Jagięła J., *Elektronizacja doręczeń i zawiadomień w postępowaniu wieczystoksięgowym*, [w:] A. Marciniak (red.), *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, Warszawa 2016.
- Jakimiec D., *Ochrona interesu prawnego uczestników postępowania restrukturyzacyjnego w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Lublin 2019.
- Jankiewicz S., Posadzy S., *Czynności notarialne w środowisku cyfrowym*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2018, nr 3.
- Jelonek-Jarco B., [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2014.
- Jiang J.C., DiMatteo L.A., Thomas R.E., *Disruptive Effects of Legal Tech*, [w:] L.A. DiMatteo i in. (red.), *The Cambridge Handbook of Lawyering in the Digital Age*, Cambridge 2021.
- Kaczmarek B., *Utopia czy realna możliwość? Przeszkody na drodze do sporządzania aktu notarialnego w formie elektronicznej*, „Rejent” 2009, nr 3.
- Kaczorowska M., *Postępy informatyzacji rejestrów nieruchomości w krajach Unii Europejskiej. Analiza prawnoporównawcza*, [w:] J. Gołaczyński (red.), *Informatyzacja ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego*, Warszawa 2020.
- Kaczorowska M., *Realizacja zasady jawności ksiąg wieczystych w prawie polskim w dobie informatyzacji. Zarys problematyki*, [w:] J. Gołaczyński (red.), *Informatyzacja ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego*, Warszawa 2020.

- Kaindl R., *Real Property Law Project: National Report. Austria*, <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Austria.doc> (dostęp: 28 stycznia 2022 r.).
- Kaing M., *Real Property Cadastre in Estonia*, [w:] V. Parsova, V. Gurskiene, M. Kaing, *Real Property Cadastre in Baltic Countries*, Jelgava 2012.
- Kaliński M., O usprawnienia w księgach wieczystych, „Przegląd Legislacyjny” 2005, nr 5–6.
- Kapuściński A., *Od Integrującej Platformy Elektronicznej do Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach – Podsumowanie projektów pilotażowych*, „Roczniki Geomatyki” 2012, t. 10, z. 6.
- Kaźmierczak M., *Zmiany w księgach wieczystych. Banki będą zwracać kredytobiorcom część opłat*, <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Zmiany-w-ksiegach-wieczystych-Banki-beda-zwracac-kredytobiorcom-czesc-oplat-8266197.html> (dostęp: 31 stycznia 2022 r.).
- Klimach A., Pietkiewicz M., *Zintegrowany System Informacji o Nieruchomościach jako źródło informacji przy wykonywaniu czynności komorniczych*, „Studia Iuridica” 2021, t. 89.
- Kohl G., *Das österreichische Grundbuch – Grundlagen, Probleme, Perspektiven*, [w:] A. Wudarski (red.), *Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts*, Berlin 2016.
- Kościółek A., *Elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe*, „Monitor Prawniczy” 2015, nr 14.
- Kościółek A., *Informatyzacja postępowania wieczystoksięgowego*, [w:] K. Flaga-Gieruszyńska, J. Gołaczyński, D. Szostek (red.), *E-obywatel. E-sprawiedliwość. E-usługi*, Warszawa 2017.
- Kotecka S., *Informatyzacja postępowania cywilnego w Austrii*, [w:] J. Gołaczyński (red.), *Informatyzacja postępowania sądowego w prawie polskim i wybranych państwach*, Warszawa 2009.
- Kotecka S., *Postępowanie wieczystoksięgowe. Wprowadzenie*, [w:] J. Gołaczyński, D. Szostek (red.), *Informatyzacja postępowania cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2016.
- Kowalik E., *Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Warszawa 2020.
- Krej N., [w:] E. Marszałkowska-Krześ (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Legalis 2021.
- Krupa-Dąbrowska R., Rojek-Socha P., *Notariusz wpisze hipotekę – nowy sposób na zatory w księgach wieczystych*, <https://www.prawo.pl/biznes/notariusz-wpisze-hipoteke-do-ksiegi-wieczystej,513093.html> (dostęp: 31 stycznia 2022 r.).
- Kućka M., [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2014.
- Kuropatwiński J., [w:] M. Frasz, M. Habdas (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, Warszawa 2021.
- Kuropatwiński J., *Księgi wieczyste. Komentarz do art. 1–58² u.k.w.h. oraz art. 626¹–626¹³ k.p.c., t. 1: Komentarz do art. 1–10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Bydgoszcz 2013.

- Kuropatwiński J., *Podstawa wpisu do księgi wieczystej*, Warszawa 2021.
- Landtransaction and Registration Process in the Netherlands*, http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/Landtransaction_and_registration_process_in_the_Netherlands.pdf (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).
- Leśniak M., *Centralne Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych – przykład nowego spojrzenia na czynności notarialne*, [w:] A. Dańko-Roesler, M. Leśniak, M. Skory, B. Sołtys (red.), *Ius est ars boni et aequi. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Józefowi Frąckowiakowi*, Wrocław 2018.
- Leśniak M., *Koncepcja dalszej informatyzacji elektronicznego postępowania wieczystoksięgowego (ze szczególnym uwzględnieniem udziału notariuszy w tym postępowaniu)*, [w:] J. Gołaczyński (red.), *Informatyzacja ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego*, Warszawa 2020.
- Leśniak M., *Podstawa wpisu do księgi wieczystej. Uwagi de lege lata i de lege ferenda*, [w:] A. Marciniak (red.), *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, Warszawa 2016.
- Leśniak M., *Powszechny dostęp do przeglądania księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Nowej księgi wieczystej)*, „Prawo Mediów Elektronicznych” 2010, nr 3.
- Lietnieva O., *The Historical Perspectives of the Development of Systems of State Regulation of Estate Property in Ukraine*, „Journal of Geography, Politics and Society” 2016, nr 6.
- Liotta G., Fiorentini F., *Studio sulla regolamentazione dei servizi professionali nei trasferimenti immobiliari*, <http://www.notariato.it/sites/default/files/ZERP.pdf> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).
- Liotta G., *Italy*, <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Italy.PDF> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).
- Lodde A., *L'interconnessione dei registri europei della proprietà immobiliare: il caso italiano e spagnolo a confronto*, „Territorio Italia” 2017, no. 1.
- Lubiński K., *Istota i charakter prawny działalności sądu w postępowaniu nieprocesowym*, Toruń 1985.
- Lubiński K., *Postępowania wieczystoksięgowe w systemie postępowania cywilnego*, [w:] A. Marciniak (red.), *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, Warszawa 2016.
- Łuczyński R., *Problematyka spójności przestrzeni technologiczno-prawnej w katastrach austriackim, czeskim i holenderskim*, „Przegląd Geodezyjny” 2009, nr 7.
- Magdziarz G., *Elektroniczny wniosek wieczystoksięgowy. Kilka uwag*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 4.

- Maj K., *Dopuszczalność składania oświadczeń woli w formie aktu notarialnego przy zastosowaniu komunikacji na odległość w obecnym stanie prawnym – polemika*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2020, nr 3.
- Marszałkowska-Krześ E., [w:] E. Marszałkowska-Krześ (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Legalis 2021.
- Martínez Velencoso L.M., *The Land Register in European Law: A Comparative and Economic Analysis*, [w:] L.M. Martínez Velencoso, S. Bailey, A. Pradi (red.), *Transfer of Immovables in European Private Law*, Cambridge 2017.
- Maziarz A., *Elektroniczna księga wieczysta*, „Nieruchomości” 2009, nr 12.
- Maziarz A., *Formalizm w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Warszawa 2012.
- Maziarz A., *Wszczęcie postępowania wieczystoksięgowego drogą elektroniczną*, [w:] A. Marciniak (red.), *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, Warszawa 2016.
- Maziarz-Charuza A., *Zasady postępowania wieczystoksięgowego*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2008, nr 1.
- Menegus O., Battistella L., *Guida pratica al sistema tavolare*, Milano 2012.
- Menes A., *Wiadomości wstępne dotyczące ksiąg wieczystych*, „Rejent” 1994, nr 4.
- Michałowski A., *Księgi wieczyste prowadzone w systemie informatycznym*, „Palestra” 2003, nr 1–2.
- Moszyński R., Policha L., Izdebska A., *Księgi wieczyste*, Warszawa 1960.
- Mysiak P., *Podmioty postępowania wieczystoksięgowego*, „Rejent” 2007, nr 4.
- Mysiak P., *Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2012.
- Oleszko A., *Akty notarialne. Komentarz*, Warszawa 2015.
- Oleszko A., *Jurysdykcja notarialna w porządku prawnym państwa*, Łódź 2020.
- Oleszko A., *Notariat w systemie wymiaru sprawiedliwości*, Warszawa 2015.
- Oleszko A., *Znaczenie i charakter braku sporu w postępowaniu notarialnym*, „Rejent” 2015, nr 4.
- Omodei Salè R., *Die Eintragung des Vorvertrags in das italienische Immobilienregister*, [w:] A. Wudarski (red.), *Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts*, Berlin 2016.
- Opitek P., *Zastosowanie technologii blockchain na rynku nieruchomości*, „Nieruchomości@” 2019, t. 1, nr 1.
- Owen G., *Blockchain to Be Tested by Netherlands Land Registry*, <https://www.today conveyancer.co.uk/main-news/blockchain-tested-netherlands-land-registry/> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).
- Piech K. (red.), *Leksykon pojęć na temat technologii blockchain i kryptowalut*, https://www.gov.pl/documents/31305/0/leksykon_pojec_na_temat_tehnologii_blockchain_i_kryptowalut.pdf/77392774-1180-79ab-4dd5-089ffab37602 (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

- Pisuliński J., [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2014.
- Ploeger H., van Velten A., Zevenbergen J., *Real Property Law and Procedure in the European Union: Report for the Netherlands*, <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/TheNetherlands.PDF> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).
- Prus B., *Organizacja struktury ksiąg wieczystych w Polsce*, „Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich” 2011, nr 3.
- Pytlewska-Smółka M., *Elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2015, nr 4.
- Rätsep H., *Estonian Land Registration and Experiences in Electronic Conveyancing*, http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/Ponencia_Heidi_R__tsep.pdf (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).
- Rękawek-Pachwicewicz M., *Działania antykryzysowe w obszarze ksiąg wieczystych w państwach zrzeszonych w ELRA w reakcji na zagrożenia COVID-19 – wstępna analiza porównawcza*, cz. 1, „Nieruchomości@” 2020, t. 2, nr 2.
- Rękawek-Pachwicewicz M., *Nowoczesne rozwiązania prawne w sądowych rejestrach gruntów Estonii jako przykład efektywnego wykorzystania instrumentów IT oraz współpracy informacyjno-prawnej*, „Nieruchomości@” 2021, t. 4, nr 4.
- Rękawek-Pachwicewicz M., *Udział notariusza w elektronicznym postępowaniu wieczystoksięgowym*, [w:] A. Marciniak (red.), *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, Warszawa 2016.
- Roelvink B., *Security Interests in the Czech Republic*, [w:] D.D. Barry, G. Ginsburgs, W.B. Simons (red.), *The Revival of Private Law in Central and Eastern Europe: Essays in Honour of Ferdinand J.M. Feldbrugge*, The Hague–London–Boston 1996.
- Rogacka-Łukasik A., *Jawność ksiąg wieczystych w świetle nowelizacji przepisów w 2013 roku*, „Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego” 2014, nr 11.
- Ronovská K. i in., *Property and Trust Law in the Czech Republic*, Alphen aan den Rijn 2020.
- Rott-Pietrzyk E., Zoll F., Szostek D., Grochowski M., *Czynności notarialne online – podstawy de lege lata i uwagi de lege ferenda*, „Forum Prawnicze” 2020, nr 4.
- Rudnicki S., *Systemy ksiąg wieczystych i zabezpieczeń majątkowych na nieruchomościach w większości krajów europejskich*, „Rejent” 1995, nr 11.
- Rudnicki S., *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2010.
- Saartee P., Vali I., *How to Ensure the Integrity of the Electronic Land Register and Digital Archives?*, „4th ELRA Annual Publication”, <https://www.elra.eu/how-to-ensure-the-integrity-of-the-electronic-land-register-and-digital-archives/> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).

- Sadomski J., [w:] J. Sadomski, K. Zaradkiewicz, *Wybrane zagadnienia reformy wymiaru sprawiedliwości – głos w dyskusji*, Raport Instytutu Wymiaru Sprawiedliwości nr 51, Warszawa 2005.
- Schmid C.U., Hertel C., Wicke H., *Real Property Law and Procedure in the European Union: General Report*, European University Institute 2005, <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/Real-PropertyProject/GeneralReport.pdf> (dostęp: 26 stycznia 2022 r.).
- Siciński P., [w:] A.J. Szereda (red.), *Notariat. Czynności notarialne*, Warszawa 2021, Legalis.
- Siciński P., *Nowe ujęcie jawności formalnej ksiąg wieczystych*, cz. 1, „Nieruchomości” 2014, nr 8; cz. 2, „Nieruchomości” 2014, nr 9.
- Siciński P., *Struktura elektronicznej księgi wieczystej*, „Nieruchomości” 2003, nr 7.
- Siciński P., *Teleinformatyczna księga wieczysta. Najnowsza nowelizacja systemu ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego*, cz. 1, „Rejent” 2016, nr 1; cz. 2, „Rejent” 2016, nr 2.
- Sihvart M., *Blockchain: Security Control for Government Registers*, <https://e-estonia.com/blockchain-security-control-for-government-registers/> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).
- Sojat A., *Jawność ksiąg wieczystych i elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe w prawie polskim w wypowiedziach ankietowych. Ocena aktualnych rozwiązań i propozycje zmian*, [w:] J. Gołaczyński (red.), *Informatyzacja ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego*, Warszawa 2020.
- Stawecki T., *Jawność jako wartość prawna*, „Studia Iuridica” 2004, t. 43.
- Stawecki T., *Rejestry nieruchomości, księgi hipoteczne i księgi wieczyste od czasów najdawniejszych do XXI wieku*, „Studia Iuridica” 2002, t. 40.
- Stawecki T., *Rejestry publiczne. Funkcje instytucji*, Warszawa 2005.
- Stefańska A., *Elektroniczna księga wieczysta*, Warszawa 2011.
- Stolk P., Lemmen C., *Technical Aspects of Electronic Conveyancing*, https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/morocco/proceedings/TS5/TS5_1_stolk_lemmen.pdf (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).
- Szereda A.J., [w:] A. Marciniak (red.), *Kodeks postępowania cywilnego*, t. 3, *Komentarz. Art. 425–729*, Warszawa 2020, Legalis.
- Sztyk R., *Modelowe zmiany ksiąg wieczystych i hipoteki*, „Rejent” 1996, nr 6.
- Sztyk R., *Przeniesienie wpisów do elektronicznej księgi wieczystej*, „Rejent” 2003, nr 9.
- Tomala V., *Notariusz i notariat w Europie*, „Rejent” 2006, nr 5.
- Uliasz M., [w:] J. Gołaczyński, D. Szostek (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do ustawy z 4.7.2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw*, Warszawa 2019, Legalis.

- Vali I., Laud K., Paadik L., *Electronic Land Register which Forcefully Eliminates Real Estate Fraud and Corruption*, Tallinn 2014.
- Verheye B., *Real Estate Publicity in a Blockchain World: A Critical Assessment*, „European Property Law Journal” 2017, vol. 6, no. 3.
- Vos J., *Blockchain-Based Land Registry: Panacea, Illusion or Something in between? Legal Interference of Registrars in the E-conveyancing Process*, „7th ELRA Annual Publication”, <https://www.elra.eu/wp-content/uploads/2017/02/10.-Jacques-Vos-Blockchain-based-Land-Registry.pdf> (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).
- Vos J., *The Digitalization of Land Registration in the Netherlands: Paving the Road for Cross Border Practices*, Ponencias y Comunicaciones presentadas al XVII Congreso Internacional de Derecho Registral | Colegio de registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Fundación Registral, 2013.
- Vos J., Roes B., *Introducing A Complete New Land Register & E-Conveyancing System: A Description of the Complete Renewal of the Dutch Land Register & E-Conveyancing System*, World Bank Conference on Land And Poverty, the World Bank – Washington DC, March 16–20, 2020, https://www.conftool.com/landandpoverty2020/index.php/11-07-Vos-571_paper.pdf?page=downloadPaper&filename=11-07-Vos-571_paper.pdf&form_id=571&form_version=final (dostęp: 29 stycznia 2022 r.).
- Wachter T., Schweiz, [w:] S. Frank, T. Wachter (red.), *Handbuch Immobilienrecht in Europa. Zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien*, Heidelberg, München, Landsberg, Frechen, Hamburg 2015.
- Wawerka K., *Co předcházelo historickému datu 1.1.1993*, https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_665-co-predchazelo-historickemu-datu-1-1-1993 (dostęp: 19 lutego 2022 r.).
- Wójcik-Adamska K., *Księgi wieczyste nie będą prywatyzowane*, <https://prawo.gazetaprawna.pl/artykuly/422786,ksiegi-wieczyste-nie-beda-prywatyzowane.html> (dostęp: 26 stycznia 2022 r.).
- Wudarski A., *Funkcje ksiąg wieczystych w ujęciu prawno-porównawczym*, „Rejent” 2015, nr 5.
- Wzorek R., *Dokument w formie elektronicznej a postępowanie wieczystoksięgowe*, „Nieruchomości” 2019, nr 12.
- Zabielski L., *Prowadzenie ksiąg wieczystych i innych rejestrów publicznych. Ocena i kierunki zmian*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2001, nr 7–8.
- Zaradkiewicz K., [w:] J. Sadowski, K. Zaradkiewicz, *Wybrane zagadnienia reformy wymiaru sprawiedliwości – głos w dyskusji*, Raport Instytutu Wymiaru Sprawiedliwości nr 51, Warszawa 2005.
- Zawadzka J., [w:] J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2014.

- Zdziennicki B., *Regulacja prawna ksiąg wieczystych*, „Studia Prawnicze” 2001, nr 2.
- Żaczekiewicz-Zborska K., *Rewolucyjne zmiany w księgach wieczystych*, <https://www.prawo.pl/prawnicy-sady/rewolucyjne-zmiany-w-ksiegach-wieczystych,175313.html> (dostęp: 26 stycznia 2022 r.).
- Żelazna A., *Nowe rozporządzenie w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach*, „Nieruchomości” 2022, nr 2.