

Stowarzyszenie Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej

Rozprawy  
z prawa prywatnego  
oraz notarialnego

---

KSIĘGA PAMIĄTKOWA DEDYKOWANA  
PROFESOROWI  
MAKSYMILIANOWI PAZDANOWI



Stowarzyszenie Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej

# Rozprawy z prawa prywatnego oraz notarialnego

---

KSIĘGA PAMIĄTKOWA DEDYKOWANA  
PROFESOROWI  
MAKSYMILIANOWI PAZDANOWI

pod redakcją  
Anny Dańko-Roesler, Aleksandra Oleszko, Radosława Pastuszko

Warszawa 2014

CIP – Biblioteka Narodowa  
Rozprawy z prawa prywatnego oraz notarialnego :  
księga pamiątkowa dedykowana profesorowi  
Maksymilianowi Pazdanowi / pod red. Anny Dańko-  
Roesler, Aleksandra Oleszko, Radosława Pastuszko ;  
Stowarzyszenie Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej  
. - Warszawa : Stowarzyszenie Notariuszy RP, 2014

Redakcja

Anna Dańko-Roesler  
Aleksander Oleszko  
Radosław Pastuszko

Recenzent

Prof. zw. dr hab. Edward Drozd

Korekta

Katarzyna Francikowska

Skład i łamanie

Maria Kaliszczuk-Donaj

© Copyright by Stowarzyszenie Notariuszy RP, Warszawa 2014

ISBN 978-83-62921-12-6

Nakład 700 egz.

Wydawca

Stowarzyszenie Notariuszy RP  
01-042 Warszawa, ul. Okopowa 56 lok. 230  
tel. +4822 827 01 94

Druk

Usługi Wydawniczo-Poligraficzne Paper&Tinta  
05-270 Nadma, ul. Ceglana 34  
tel. +48 22 679 20 26

# Jawność ksiąg wieczystych. Analiza prawno-porównawcza w kontekście europejskim<sup>1</sup>

## I. Wielowymiarowość jawności

Księgi wieczyste pełnią szereg ważnych funkcji w obrocie prawnym. Oprócz funkcji ochronnej, porządkującej i kształtującej podstawowe znaczenie ma funkcja informacyjna. Jest ona charakterystyczna dla wszystkich systemów prawnych, którym znana jest instytucja ksiąg wieczystych. Nie oznacza to jednak, że funkcja ta jest wszędzie tak samo rozumiana i w równym stopniu realizowana. Dość powszechnie uważa się jednak, że jej fundamentem jest jawność ksiąg wieczystych. To pozornie niebudzące wątpliwości zagadnienie jest bardziej złożone niż się wydaje. W doktrynie rozróżnia się z reguły dwa rodzaje jawności: materialną (wiarygodność) i formalną (dostępność)<sup>2</sup>. Choć są one ze sobą ściśle powiązane, każda z nich przybiera różne postacie i jest odmiennie realizowana<sup>3</sup>. Jawność ksiąg wieczystych ma również wymiar procesowy, administracyjny, organizacyjny, finansowy oraz europejski<sup>4</sup>. Jest to więc zagadnienie, które można analizować na wielu płaszczyznach. Dalsze rozważania muszą się z konieczności ograniczyć do wąskiego wycinka tej problematyki i poświęcone zostaną dostępności treści księgi wieczystej i związanym z nią aksjologicznym dylematom, u których podstaw leży przede wszystkim kolizja z prawem do ochrony prywatności. W Polsce brak w tym zakresie dyskursu naukowego. Zagadnienie zostanie zatem przedstawione w ujęciu porównawczym. Głównym, choć nie jedynym obszarem badawczym jest niemiecki system ksiąg wieczystych, który stara się wyważyć kolidujące ze sobą wartości. Analiza jest prowa-

<sup>1</sup> Publikacja powstała w ramach projektu finansowanego ze środków Narodowego Centrum Nauki przyznanych na podstawie decyzji nr DEC-2011/01/B/HS5/02600.

<sup>2</sup> Por. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste*, t. 1: *Komentarz do art. 1–10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Bydgoszcz 2013, art. 2, nb. 3; w ujęciu porównawczym (polsko-austriackim): R. Cierpiał, *Polnisches Immobilienrecht, Zivilrechtliche Aspekte*, BWV Berliner Wissenschafts-Verlag, Wien-Graz 2006, s. 54–60.

<sup>3</sup> O formach realizacji jawności formalnej i materialnej rejestrów publicznych zob. T. Stawecki, *Jawność jako wartość prawna*, „*Studia Iuridica*” 2004, t. 43, s. 219–221.

<sup>4</sup> Szerzej o jawności formalnej ksiąg wieczystych w ujęciu porównawczym i europejskim: A. Wudarski, *Das formelle Publizitätsprinzip*, [w:] *Ius est ars boni et aequi — Festschrift für Stanisława Kalus*, Frankfurt/M., red. Haddas, A. Wudarski, Berlin-Bern-Brüssel-New-York-Oxford-Wien, Peter Lang Verlag 2010, s. 629–698.

dzona w kontekście europejskim. Badania zostaną poprzedzone zarysem polskiej regulacji dotyczącej wskazanej problematyki.

## II. Powszechna dostępność ksiąg wieczystych — model polski

### 1. Zakres podmiotowy i przedmiotowy

Polskie księgi wieczyste są jawne<sup>5</sup>. System prawny nie zna podmiotowych ograniczeń w dostępie do nich. Z możliwości przeglądania ksiąg wieczystych mogą na równych prawach korzystać obywatele polscy, obcokrajowcy, bezpaństwowcy, a także osoby prawne. Zróżnicowanie dostępu między tymi podmiotami byłoby nieuzasadnione, nieskuteczne, a przede wszystkim prawnie wadliwe. Takie rozwiązanie prowadziłoby do dyskryminacji, a tym samym do sprzeczności z konstytucją oraz aktami prawa międzynarodowego. Ponadto ograniczenia takie łatwo obejść, korzystając z pomocy osób trzecich. Z wglądem do ksiąg wieczystych nie jest związana żadna czynność prawna, a zatem nie można go również uzależniać od zdolności do czynności prawnych wnioskodawcy.

Dostęp do treści polskich ksiąg wieczystych nie zależy też od wykazania interesu prawnego czy podania jakiegokolwiek innego powodu. Osoba chcącą przejrzeć księgę nie musi więc swojego wniosku w żaden sposób uzasadniać<sup>6</sup>, co więcej wolno jej przeglądać księgę z czystej ciekawości. Jawność formalna rozciąga się na całą księgę i obejmuje wszystkie informacje znajdujące się w jej działach, w tym wpisy archiwalne. Możliwe jest zatem przeglądanie nie tylko aktualnej, ale również zupełnej treści księgi. W takim zakresie mogą być też wydawane odpisy będące dodatkowym wyrazem jawności<sup>7</sup>. U podstaw takiej regulacji leży powszechne przekonanie, że zasada formalnej jawności jest „kamieniem węgielnym instytucji ksiąg wieczystych”<sup>8</sup>, a rejestr ten tylko wtedy może należycie wypełniać swoją funkcję, jeśli jego treść jest jawna i dostępna dla każdego<sup>9</sup>. W ten sposób ma wyrażać się też funkcja społeczno-gospodarcza ksiąg wieczystych<sup>10</sup>. Znamienne jest, że pogląd ten nigdy nie został poddany krytyce.

### 2. Sposoby przeglądania

Zasada dostępności ksiąg wieczystych jest realizowana w Polsce w różny sposób. Jest to w dużym stopniu zależne od formy, w jakiej księga wieczysta występuje. Forma determinuje warunki organizacyjne i możliwości techniczne. Różnice te wpływają na regulacje

<sup>5</sup> Art. 2 zd. 1 UKWiH (ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. 2013, poz. 707).

<sup>6</sup> H. Kisilowska, red., *Nieruchomości, zagadnienia prawne*, Warszawa 2007, s. 67.

<sup>7</sup> Szerzej A. Wudarski, *Das formelle Publizitätsprinzip...*, s. 675–690.

<sup>8</sup> S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych — Komentarz*, Warszawa 2010, s. 35.

<sup>9</sup> P. Borkowski, J. Trześniewski-Kwiecień, *Wpisy do ksiąg wieczystych*, Warszawa 2008, s. 16; tak też w uzasadnieniu do projektu ustawy — o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 31 grudnia 2012 r., druk sejmowy nr 1027, s. 11.

<sup>10</sup> E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2007, § 11 nb. 56.

prawne<sup>11</sup>. Choć papierowa forma księgi ogrywa coraz mniejszą rolę i zostanie niedługo całkowicie zastąpiona formą elektroniczną, warto przy naukowej analizie zasady dostępności uwzględnić obie formy.

#### a. Tradycyjna księga wieczysta

Papierową księgę wieczystą można przeglądać w obecności pracownika w siedzibie sądu rejonowego<sup>12</sup> właściwego do jej prowadzenia<sup>13</sup>. Tradycyjny sposób przeglądania wymusza dostosowanie się osoby zainteresowanej do związanych z tym ograniczeń organizacyjnych<sup>14</sup>. Księgi wieczyste przechowywane są w sądzie i nie są one co do zasady<sup>15</sup> wydawane poza budynek sądu<sup>16</sup>. W razie przesyłania akt księgi wieczystej w celu wykonania niezbędnych czynności przez właściwe organy, księgę wieczystą wyłącza się z akt i pozostawia w wydziale<sup>17</sup>. Zakaz wydawania ksiąg wieczystych dotyczy nie tylko instytucji pozasądowych (organów rządowych i samorządowych), ale również innych sądów, którym przedstawia się jedynie kserokopię księgi papierowej<sup>18</sup>. Przeglądanie tradycyjnych ksiąg wieczystych jest przy tym możliwe jedynie w godzinach pracy sądu<sup>19</sup>. Prezes sądu okręgowego może ponadto ustalić, w porozumieniu z właściwymi organizacjami zawodowymi notariuszy, rzeczoznawców majątkowych i geodetów, określone dni i godziny udostępniania ksiąg wieczystych członkom tych korporacji<sup>20</sup>. Po migracji księga papierowa staje się częścią akt księgi wieczystej<sup>21</sup>. Oznacza to, że do zapoznania się z jej treścią, jeśli przeglądający nie jest notariuszem, wymagane jest wykazanie inte-

<sup>11</sup> Krytycznie o różnicach w dostępie do papierowych i elektronicznych ksiąg wieczystych: A. Wudarski, *Das formelle Publizitätsprinzip...*, s. 695–697.

<sup>12</sup> Udostępnianie ksiąg wieczystych, akt tych ksiąg, ksiąg zamkniętych lub dokumentów przekazanych na przechowanie przez notariusza odbywa się w specjalnie do tego przygotowanej sali przeglądowej bądź w wydzielonej części sekretariatu wydziału (§ 203 ust. 2 RUSP — rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 23 lutego 2007 r., Regulamin urzędowania sądów powszechnych, Dz.U. 2007 Nr 38, poz. 249).

<sup>13</sup> Art. 36<sup>1</sup> ust. 3 UKWiH.

<sup>14</sup> Szerzej o ograniczeniach organizacyjnych: A. Wudarski, *Das formelle Publizitätsprinzip...*, s. 668–674.

<sup>15</sup> Księgę wieczystą wydaje się ośrodkowi migracyjnemu ksiąg wieczystych na okres do 10 dni — art. 7 ust. 2 UMKW (ustawa z 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, Dz.U. 2003 Nr 42, poz. 363).

<sup>16</sup> Art. 36<sup>1</sup> ust. 1–2 UKWiH.

<sup>17</sup> § 95 ust. 1 zd. 1 RUSP.

<sup>18</sup> § 200 RUSP: W razie przedstawienia akt księgi wieczystej sądowi okręgowemu w celu rozpoznania środka odwoławczego, jeżeli księga wieczysta prowadzona jest w systemie informatycznym, do akt dołącza się odpis zupełny księgi wieczystej, której dotyczy zaskarżone orzeczenie, w innym przypadku — kserokopię księgi wieczystej.

<sup>19</sup> Zgodnie z § 45 ust. 4 zd. 1 w zw. z ust. 5 RUSP sekretariaty ekspozytur Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych przyjmują interesantów co najmniej przez 6 godzin w czasie urzędowania sądu, a w każdy poniedziałek do godz. 18.00. Interesanci przyjmowani są w kolejności zgłaszania się do sekretariatu; zob. też § 236 zarządzenie Ministra Sprawiedliwości z 12 grudnia 2003 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej, Dz.Urz. Ministerstwa Sprawiedliwości 2003 Nr 4, poz. 22.

<sup>20</sup> § 203 ust. 3 RUSP.

<sup>21</sup> Art. 15 ust. 1 UMKW.

resu prawnego<sup>22</sup>. Podczas przeglądania księgi wieczystej można robić notatki<sup>23</sup>. Dopuszczalność wykorzystania w tym celu nowoczesnych form zapisu polegających w szczególności na skanowaniu i fotografowaniu księgi wieczystej nie jest uregulowana. Brak w tym zakresie przepisów w procedurze cywilnej, w regulaminie urzędowania sądów powszechnych oraz w innych przepisach wykonawczych<sup>24</sup>. W praktyce sądowej stosowanie nowych możliwości technicznych zapisu uważane jest za dopuszczalną formę udostępnienia akt i traktowane jako substytut własnoręcznie sporządzonej notatki<sup>25</sup>.

## b. Elektroniczna księga wieczysta

### (1) Cel i zakres ostatnich zmian regulacji prawnych

Uznając, że dotychczasowe regulacje nie wspierają realizacji zasady dostępności ksiąg wieczystych w sposób adekwatny do możliwości technicznych i potrzeb społeczeństwa<sup>26</sup>, wprowadzono w ostatnim czasie szereg zmian w obowiązujących przepisach wieczystoksięgowych, podejmując tym samym próbę uporządkowania materii w tym zakresie. Jednym z podstawowych celów zmian<sup>27</sup> jest zagwarantowanie powszechnego dostępu do ksiąg wieczystych za pośrednictwem Internetu. Nowelizacja uregulowała przede wszystkim zasady przeglądania oraz wyszukiwania ksiąg wieczystych. Ponadto wprowadziła ona nowy rodzaj dokumentu — wyciąg z księgi wieczystej<sup>28</sup> obejmujący jedynie wskazane przez wnioskodawcę działy księgi; dopuściła składanie wniosków o wydanie odpisu księgi wieczystej, wyciągu z księgi wieczystej oraz zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformacyjnego i dała możliwość samodzielnego drukowania tych dokumentów oraz nadała im moc dokumentów sądowych<sup>29</sup>; określiła przy tym zasady wielokrotnego, nieograniczonego w czasie wyszukiwania ksiąg wieczystych, wskazując krąg podmiotów mogących korzystać z tej funkcji<sup>30</sup>, a także uregulowała kwestię odpłatności za niektóre wnioski wieczystoksięgowe, uzależniając opłatę m.in. od sposobu złożenia wniosku i doręczenia dokumentu<sup>31</sup>. Wprowadzone zmiany mają korelować z aktualnym poziomem techniki, ułatwić dostęp do dokumentów wieczystoksięgowych, gwarantując im jednocześnie wiarygodność w obrocie

<sup>22</sup> Art. 36<sup>1</sup> ust. 4 UKWiH.

<sup>23</sup> S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych — Komentarz*, Warszawa 2010, s. 231.

<sup>24</sup> Por. zarządzenie Ministra Sprawiedliwości z 12 grudnia 2003 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej, Dz.Urz. Ministerstwa Sprawiedliwości 2003 Nr 5, poz. 22 ze zm.

<sup>25</sup> Zgodę na fotografowanie i skanowanie akt sądowych wyraził Departament Organizacyjny Ministerstwa Sprawiedliwości w pismach z 11 maja 2001 r. (nr DO.I. 0133/33/01) oraz z 20 czerwca 2005 r. (nr DO.I.0033/90/04).

<sup>26</sup> Uzasadnienie do projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 31 grudnia 2012 r., druk sejmowy nr 1027, s. 3.

<sup>27</sup> Zob. tamże, s. 2.

<sup>28</sup> Art. 36<sup>4</sup> ust. 2 UKWiH.

<sup>29</sup> Art. 36<sup>4</sup> ust. 4 UKWiH.

<sup>30</sup> Art. 36<sup>4</sup> ust. 8–15 UKWiH.

<sup>31</sup> Art. 36<sup>5</sup> UKWiH; rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 29 listopada 2013 r. w sprawie wysokości opłat od wniosków o wydanie przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych odpisów ksiąg wieczystych, wyciągów z ksiąg wieczystych i zaświadczeń o zamknięciu ksiąg wieczystych oraz od wniosku o wyszukanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych, Dz.U. 2013, poz. 1412.

prawnym, a przede wszystkim podkreślać wagę, jaką polski ustawodawca przywiązuje do faktycznej jawności ksiąg wieczystych<sup>32</sup>. Omówienie, a tym bardziej ocena, wszystkich tych regulacji nie mieści się oczywiście w ramach tego opracowania i nie jest też jego celem. Biorąc jednak pod uwagę temat przewodni, warto choćby w zarysie przedstawić dwa rodzaje dostępu: przeglądanie i wyszukiwanie ksiąg wieczystych.

## (2) Przeglądanie — w poszukiwaniu numeru księgi

Elektroniczną księgę wieczystą można przeglądać w Internecie lub w ekspozyturach Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, które realizują to zadanie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego<sup>33</sup>. Przeglądanie polega na wywołaniu za pomocą odpowiedniego oprogramowania na ekran monitora aktualnej lub pełnej treści żądanej księgi wieczystej<sup>34</sup>. Przeglądanie nie wymaga uwierzytelnienia<sup>35</sup>, jest nieodpłatne i nieograniczone terytorialnie oraz czasowo. Warunkiem skorzystania z tej możliwości jest jednak podanie numeru księgi wieczystej prowadzonej w systemie informacyjnym<sup>36</sup>.

U zainteresowanego wglądem do księgi wieczystej, który nie zna jej numeru, pojawia się zatem pytanie, jak można taki numer uzyskać. Jest to kwestia kluczowa w realizacji zasady jawności ksiąg wieczystych. Choć trudno przyjąć, aby ustawodawca celowo chciał w ten sposób dostęp ograniczyć, to praktyka w tym zakresie jest niejednolita. Wydziały ksiąg wieczystych, po zmianie przepisów nie zawsze udzielają takiej informacji, nierzadko ograniczając się jedynie do podania numeru księgi wyłącznie właścicielowi lub odsyłając do Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych. Tymczasem Centralna Informacja twierdzi, że podawanie numerów ksiąg wieczystych nie należy do jej zakresu działania i kieruje z powrotem do wydziałów ksiąg wieczystych, a dodatkowo zachęca do poszukiwania numerów w ewidencjach gruntów i budynków prowadzonych przez starostwa powiatowe. W kontakcie wyczuwalna jest niepewność i ostrożność organu w podawaniu numeru księgi wieczystej. Tymczasem uzależnienie ujawniania numeru księgi od wykazania interesu prawnego czy też od spełnienia jakiegokolwiek innego warunku nie znajduje podstawy prawnej. Polski ustawodawca przyjął przecież zasadę jawności ksiąg wieczystych, zgodnie z którą powinny one być dostępne dla każdego. Celem ostatnich zmian ustawodawczych na pewno nie było jej ograniczenie; co więcej w uzasadnieniu do projektu ustawy podkreślono, że „zasada ta [jawności] wyraża jedną z fundamentalnych funkcji systemu ksiąg wieczystych, mającą elementarne znaczenie z punktu widzenia pewności obrotu prawnego nieruchomościami w Polsce. Księgi wieczyste mogą spełniać należycie swoją funkcję ustalenia stanu prawnego nieruchomości, tylko wtedy, gdy dla każdego są dostępne, a ich treść jest jawna. Zasada jawności oznacza zatem, że wszystkie dane — w tym osobowe — znajdujące się w księdze wieczystej są jawne i nie można zasłaniać się ich nieznaną”<sup>37</sup>.

<sup>32</sup> Uzasadnienie do projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 31 grudnia 2012 r., druk sejmowy nr 1027, s. 3.

<sup>33</sup> Art. 364 ust. 1, 5 UKWiH; § 15 ust. 4 RCIKW (rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 27 listopada 2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, Dz.U. 2013, poz. 1407).

<sup>34</sup> § 15 ust. 3 RCIKW.

<sup>35</sup> § 15 ust. 2 RCIKW.

<sup>36</sup> Art. 364 ust. 6 UKWiH.

<sup>37</sup> Uzasadnienie do projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 31 grudnia 2012 r., druk sejmowy nr 1027, s. 11.

Obecnie brak jest zatem podstawy do żądania od zainteresowanego wglądem do księgi uzasadnienia wniosku. Księgę wieczystą trzeba przecież odróżnić od akt księgi<sup>38</sup>, do których wgląd jest ustawowo ograniczony<sup>39</sup>. Sądy nie mogą zatem w żaden sposób ograniczać dostępu do treści księgi wieczystej i powinny udzielać informacji o jej numerze nie tylko właścicielowi, ale każdemu zainteresowanemu. Brak jest bowiem podstawy do jakiegokolwiek rozróżniania między wnioskodawcami. Znamienne jest jednak, że nie określono sposobu, trybu i kryteriów, według których takie jednorazowe wyszukanie numeru księgi ma się odbyć. Gdyby celem ustawodawcy było ograniczenie jawności ksiąg wieczystych, to powinien on jednoznacznie określić zasady dostępu i wskazać kto, w jakim zakresie i po spełnieniu jakich warunków, może zapoznać się z treścią księgi wieczystej. Taka zmiana wymagałaby zresztą rozwiązań kompleksowych. Warto zauważyć, że obecnie numer księgi można uzyskać w ewidencji gruntów i budynków, a w (tzw. macierzystej) księdze wieczystej budynku znajdują się informacje o wyodrębnionych lokalach, w tym ich numery ksiąg wieczystych. Niejasne jest przy tym, czy informacja o numerze księgi wieczystej jest informacją publiczną<sup>40</sup>.

### (3) Wyszukiwanie wielokrotne

Nowelizacja wprowadziła jednocześnie nową formę dostępu do systemu polegającą na możliwości wielokrotnego, nieograniczonego w czasie wyszukiwania ksiąg wieczystych. Ta forma dostępu ma szczególny charakter i nie przysługuje wszystkim osobom poszukującym numeru księgi wieczystej. Z wielokrotnego, nieograniczonego w czasie wyszukiwania ksiąg wieczystych mogą skorzystać tylko określone podmioty<sup>41</sup>. Zgodę na korzystanie z tej formy dostępu wydaje Minister Sprawiedliwości<sup>42</sup> w trybie decyzji administracyjnej<sup>43</sup> na wniosek osób uprawnionych<sup>44</sup> po wykazaniu, że jest to niezbędne do

<sup>38</sup> Błędnie D. Szostek, *Dostęp do księgi wieczystej dla notariusza — Nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, „Rejent” 2013, nr 10, s. 75.

<sup>39</sup> Art. 36<sup>1</sup> ust. 4 UKWiH.

<sup>40</sup> „Informacje o numerach ksiąg wieczystych dotyczących ewentualnych nieruchomości stanowiących własność osób zobowiązanych do płacenia składek ZUS nie stanowią informacji publicznej. Brak cech informacji publicznej powoduje, że brak jest podstaw do wydania decyzji w trybie przepisów u.d.i.p. W tym zakresie nie należy mylić informacji publicznej z jawnością danych ewidencyjnych prowadzonych jako kataster nieruchomości. Gdyby nawet przyjąć, że informacja o numerach ksiąg wieczystych nieruchomości prywatnych stanowi informację publiczną to i tak w sytuacji, gdy wnioskodawca (ZUS) ma zapewniony dostęp do żądanych informacji publicznych w innym trybie, wyłączone jest stosowanie trybu z ustawy o dostępie do informacji publicznej” — wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z 9 lutego 2012 r., sygn. akt. II SA/Wr 918/11, LEX nr 1380055.

<sup>41</sup> Podmioty te zostały enumeratywnie wymienione w art. 36<sup>4</sup> ust. 8 UKWiH. Należą do nich: sądy, prokuratura, organy kontroli skarbowej, organy celne, administracyjne organy egzekucyjne, organy podatkowe, komornicy sądowi, policja, Najwyższa Izba Kontroli, Straż Graniczna, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencja Wywiadu, Centralne Biuro Antykorupcyjne, Służba Kontrwywiadu Wojskowego, Służba Wywiadu Wojskowego, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Prokuratura Generalna Skarbu Państwa, notariusze. Wśród tych podmiotów brak adwokatów i radców prawnych; inaczej D. Szostek, *Dostęp do księgi wieczystej dla notariusza — Nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, „Rejent” 2013, nr 10, s. 79.

<sup>42</sup> Szerzej o kompetencjach ministra w tym zakresie zob. art. 36<sup>4</sup> ust. 10–11, 14–15 UKWiH.

<sup>43</sup> Inaczej w uzasadnieniu do projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 31 grudnia 2012 r., druk sejmowy nr 1027, s. 6.

<sup>44</sup> § 21 ust. 1–2 RCIKW.

realizacji ich zadań ustawowych oraz po spełnieniu dalszych warunków technicznych<sup>45</sup>. Rozwiązanie to wychodzi naprzeciw potrzebom praktyki i w znacznym stopniu odciąża wydziały wieczystoksięgowe, które w ostatnim czasie były wręcz zalewane wnioskami składanymi przede wszystkim przez komorników poszukujących majątku dłużników. W celu dalszego uproszczenia procedury o zgodę może wystąpić w imieniu ustawowo wskazanych podmiotów organ uprawniony do ich reprezentowania<sup>46</sup> (np. Prokurator Generalny, Prezes Krajowej Rady Komorniczej, Prezes Krajowej Izby Notarialnej).

Wyszukanie ksiąg wieczystych w centralnym banku danych następuje za pośrednictwem systemu teleinformacyjnego i polega na wywołaniu na ekran monitora numerów ksiąg wieczystych spełniających kryteria wyszukania<sup>47</sup>. Wyszukanie może być przeprowadzone według oznaczenia nieruchomości (lokalu, domu jednorodzinnego) lub podmiotu wpisanego do działu II księgi wieczystej, a także według numeru dziennika księgi wieczystej oraz elementów numeru księgi wieczystej<sup>48</sup> (§ 19 ust. 2 RCIKW). Liczba jednorazowo wyszukanych ksiąg wieczystych może być ograniczona. W takim przypadku system ujawni w wyniku wyszukiwania tylko część numerów ksiąg i poinformuje o tym wnioskodawcę<sup>49</sup>. W wynikach wyszukiwania ujawnione zostaną również przyjęte kryteria wyszukiwania<sup>50</sup>.

Ponadto szczególnie charakter dostępu do treści ksiąg wieczystych przewidziany jest dla organów prowadzących kataster nieruchomości. W celu zapewnienia kompatybilności danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków z treścią ksiąg wieczystych ustawodawca zapewnia tym organom bezpłatne pozyskiwanie danych zawartych w dziale pierwszym i drugim ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym, bez prawa udostępniania osobom trzecim<sup>51</sup>. Zakres dostępu do treści księgi jest więc dopasowany do zadań realizowanych przez organy katastralne. Tym samym powinien on być ograniczony właściwością miejscową organu. Uprawnienie do pozyskiwania danych od Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych wynika wprost z ustawy i nie wymaga zgody ministra.

### c. Ocena — dalsze możliwości i zagrożenia

Elektronizacja determinuje formę prowadzenia ksiąg wieczystych i daje nowe możliwości ich wykorzystania. Wprowadzenie tych możliwości w życie pociąga za sobą szereg zmian w przepisach prawa. Wiele z nich wynika z konieczności uregulowania kwestii organizacyjnych i jest logicznym następstwem procesu pełnej elektronizacji systemu wieczystoksięgowego. Ostatnie zmiany należy uznać za kolejny etap dostosowywania Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych do potrzeb obrotu prawnego. Dalsze ułatwienia techniczne i organizacyjne są tylko kwestią czasu. W ramach projektu *Wprowadzenie e-usług w resorcie sprawiedliwości* poszerzeniu ulegnie z pewnością katalog tzw. e-usług w zakresie ksiąg wieczystych. Mogą one dotyczyć chociażby wniosków

<sup>45</sup> Zob. art. 36<sup>4</sup> ust. 13 UKWiH.

<sup>46</sup> Art. 36<sup>4</sup> ust. 9 UKWiH.

<sup>47</sup> § 19 ust. 1 RCIKW.

<sup>48</sup> Musi on jednak zawierać co najmniej czteroznakowy kod wydziału ksiąg wieczystych sądu rejonowego, w którym księga została założona, oraz numer w repertorium ksiąg wieczystych.

<sup>49</sup> § 20 ust. 4 RCIKW.

<sup>50</sup> § 20 ust. 1 RCIKW.

<sup>51</sup> Art. 36<sup>4</sup> ust. 16 UKWiH.

o wpis, a szerzej również całości akt wieczystoksięgowych, Trzeba jednak pamiętać, że zmiany organizacyjne nierzadko wpływają na realizację zasad materialnoprawnych. Dotyczy to chociażby tak fundamentalnej sprawy jak jawność ksiąg wieczystych.

Tradycyjne prowadzenie księgi jako rejestru dla nieruchomości (*realfolium*) straciło na znaczeniu<sup>52</sup>. Księga wieczysta stała się bazą danych, w której gromadzone są informacje oraz wpisywane prawa związane z nieruchomością ze skutkiem prawnorzeczym. Z technicznego punktu widzenia elektroniczną księgę wieczystą można przeglądać według dowolnie przyjętego kryterium i praktycznie w sposób nieograniczony rozbudowywać. Zadaniem ustawodawcy jest więc z jednej strony właściwe wykorzystanie tych możliwości, a z drugiej strony uwzględnienie potencjalnych zagrożeń. Polski ustawodawca był ich świadom, co w części znalazło odzwierciedlenie w przepisach<sup>53</sup>. Zwrócić trzeba jednak uwagę, że nie uwzględnił on uwag krytycznych zgłoszonych przez Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych oraz Krajową Radę Sądownictwa, która wyraziła między innymi wątpliwości, co do zakresu ujawnianych danych dotyczących właściciela nieruchomości<sup>54</sup>. Niezrozumiałe jest przy tym, że hołdując zasadzie powszechnej jawności (dostępności) ksiąg wieczystych, ustawodawca nie określił jasno, na jakich zasadach mogą z niej korzystać osoby nieznające numeru elektronicznej księgi wieczystej.

### III. Jawność a ochrona prywatności

Polska księga wieczysta jest rejestrem publicznym, a jej jawność (powszechna dostępność) zdaje się urastać w polskiej doktrynie do rangi dogmatu prawnego. Jest ona uważana za jeden z głównych filarów systemu ksiąg wieczystych, bez którego realizacja jego funkcji wydaje się niemożliwa. Bezwzględne pierwszeństwo zasady jawności ksiąg wieczystych w stosunku do innych zasad nie budziło dotąd wątpliwości i nie było przedmiotem sporów naukowych<sup>55</sup>. Zasadniczo nie zwracano też uwagi na możliwe kolizje interesów. Tymczasem księga wieczysta zawiera szereg informacji dotyczących stosunków rodzinnych i majątkowych. Można w niej znaleźć między innymi informacje o właścicielu (imię nazwisko, numer PESEL<sup>56</sup>, imiona rodziców, rodzaj wspólności), nieruchomości (rodzaj nieruchomości, sposób korzystania, położenie, opis lokalu i pomieszczeń przynależnych), obciążeniach (rodzaj hipoteki i roszczenia, wysokość zabezpieczenia, rodzaj i wysokość odsetek, oznaczenie wierzytelności, termin spłaty, numer i data zawarcia umowy kredytu) czy wierzycielach (nazwa, siedziba, regon). Na podstawie tych danych bez trudu można ustalić dalsze informacje dotyczące chociażby majątkowego ustroju małżeńskiego, adresu zamieszkania, daty urodzenia; co więcej przeglądanie zupełnej

<sup>52</sup> Por. P. Siciński, *Ujawnianie treści księgi wieczystej – tradycja i perspektywy*, cz. 2, „Nieruchomości” 2001, nr 5, s. 13.

<sup>53</sup> Zob. np. art. 36<sup>3</sup> ust. 2 UKWiH; art. 36<sup>4</sup> ust. 8–17 UKWiH; § 15 ust. 5 RCIKW; § 17 RCIKW.

<sup>54</sup> Uzasadnienie do projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 31 grudnia 2012 r., druk sejmowy nr 1027, s. 10.

<sup>55</sup> Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste*, t. 1: *Komentarz do art. 1–10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Bydgoszcz 2013, art. 2 nb. 7.

<sup>56</sup> P. Siciński, *Wniosek o wpis do księgi wieczystej po wprowadzeniu systemu informatycznego – wybrane zagadnienia*, „Monitor Prawniczy” 2003, nr 20, s. 955.

treści księgi znacząco poszerza dostęp do danych, ponieważ w tym trybie ujawniane są również informacje zawarte we wpisach archiwalnych. Tak szeroki wgląd do treści księgi wieczystej umożliwi zatem pozyskanie przez osoby trzecie wielu danych osobowych i tym samym stanowi daleko idącą ingerencję w życie prywatne osób, których dane są w księdze ujawnione.

Z jednej strony mamy więc do czynienia z interesem publicznym (bezpieczeństwo obrotu prawnego), do którego nawiązuje rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych<sup>57</sup>, z drugiej strony z interesem prywatnym, który polega na ochronie prywatności i wyraża się w autonomii informacyjnej jednostki<sup>58</sup>. Każdy powinien mieć zatem zagwarantowaną możliwość świadomego decydowania o tym, komu i które dane osobowe chce udostępnić. Tymczasem bezwzględne pierwszeństwo zasady jawności ksiąg wieczystych pozbawia właściciela, a także inne osoby ujawnione w księdze wieczystej takiej możliwości. Oznacza to, że osoby te są zmuszane do rezygnacji z autonomii informacyjnej. W takiej sytuacji prawo do zachowania w tajemnicy informacji o życiu prywatnym jest jedynie pozorne. Nie przekonuje argumentacja, że dla ochrony prywatności wystarczą instrumenty prawne wskazane w ustawie o ochronie danych osobowych oraz kodeksie cywilnym<sup>59</sup>. Ochrona ta ma charakter wtórny, a jej oddziaływanie prewencyjne jest ograniczone. Można z nich skorzystać dopiero w przypadku realnego zagrożenia lub naruszenia dóbr osobistych. Dane uzyskane z księgi wieczystej mogą być ponadto wykorzystywane w sposób pośredni i trudny do wykazania. Poza tym nierzadko nie można w pełni usunąć skutków takich naruszeń.

Poszukując właściwego wyważenia kolidujących interesów warto się przede wszystkim zastanowić, czy bezpieczeństwo obrotu prawnego musi odbywać się kosztem prywatności jednostki, czy wszystkie dane wpisywane do księgi wieczystej muszą być powszechnie dostępne, a także jaki jest ich związek z bezpieczeństwem obrotu prawnego. Opisana kolizja nie jest typowo polskim problemem; występuje ona również w innych porządkach prawnych, w których różnie się do niej podchodzi. Odsyłając do szerszego komparatystycznego opracowania tego zagadnienia<sup>60</sup> dalsze rozważania ograniczę przede wszystkim do przedstawienia rozwiązania przyjętego w niemieckim systemie prawnym, w którym księgi wieczyste nie są powszechnie dostępne, a ich publiczny charakter jest kwestią sporną.

## IV. W poszukiwaniu kompromisu — model niemiecki

### 1. Ustrój i reformy ksiąg wieczystych

Kompetencje w zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych w Niemczech należą do krajów związkowych. Wynikające z tego odmienności organizacyjne pociągają za sobą wiele ograniczeń i trudności. Księgi prowadzone są przez urzędy wieczystoksięgowe

<sup>57</sup> Art. 5 UKWiH w zw. z art. 2 zd. 2 UKWiH.

<sup>58</sup> Art. 47; 51 Konstytucji.

<sup>59</sup> Uzasadnienie do projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 31 grudnia 2012 r., druk sejmowy nr 1027, s. 12.

<sup>60</sup> Analiza porównawcza rozwiązań przyjętych w Niemczech, Anglii, Francji, Czechach, Portugalii oraz na Węgrzech zob. A. Wudarski, *Das formelle Publizitätsprinzip...*, s. 642–663.

(*Grundbuchamt*), właściwe dla miejsca położenia nieruchomości. Kluczową rolę w postępowaniu wieczystoksięgowym odgrywa referendarz sądowy (*Rechtspfleger*). Brak jest jednego centralnego systemu ksiąg wieczystych. Niemieckie księgi nie są też dostępne *online*. W latach 90-tych wprowadzono elektroniczną księgę wieczystą, która jest prowadzona w formie zapisu bazującego na skanowanych dokumentach. Od tego czasu możliwości techniczne oraz potrzeby obrotu gospodarczego znacznie się zmieniły. W 2009 r. stworzono wprawdzie podstawy prawne do elektronicznego postępowania wieczystoksięgowego, ale ze względów technicznych i organizacyjnych korzystanie z tej możliwości jest mocno ograniczone. W 2013 r. uchwalona została ustawa, której celem jest przekształcenie istniejącej elektronicznej formy w nowoczesny bank danych ksiąg wieczystych (*Datenbankgrundbuch*)<sup>61</sup>. Zmiany mają na celu umożliwić efektywniejsze wykorzystanie nowoczesnych technik przetwarzania danych do potrzeb obrotu prawnego. Realizacja tej reformy zależy od krajów związkowych.

## 2. Podstawy prawne jawności formalnej

Zasady dostępu do niemieckich ksiąg wieczystych uregulowane są przede wszystkim w ustawie wieczystoksięgowej (*Grundbuchordnung* — GBO)<sup>62</sup> oraz w rozporządzeniu wykonawczym (*Grundbuchverfügung* — GBV)<sup>63</sup>. Podstawowym warunkiem uzyskania wglądu do księgi wieczystej jest wyjaśnienie przez zainteresowanego tzw. uzasadnionego interesu (§ 12 ust. 1 zd. 1 GBO). Wgląd obejmuje nierozpatrzone wnioski o wpisy, a także dokumenty, które w księdze wieczystej są powoływane w celu uzupełnienia dokonanego wpisu (§ 12 ust. 1 zd. 2 GBO). Na takich samych zasadach wydawane są odpisy ksiąg wieczystych (§ 12 ust. 2 GBO). Przeglądanie i wydawanie odpisów z elektronicznego systemu ksiąg wieczystych niemiecki ustawodawca dodatkowo reguluje w § 31 – § 133 GBO.

1 października 2014 r. wchodzi w życie nowela<sup>64</sup>, która nakłada obowiązek prowadzenia protokołu z wglądu do ksiąg wieczystych i akt wieczystoksięgowych, a także z wydanych z nich odpisów (§ 12 ust. 4 GBO). Obowiązek ten nie dotyczy przeglądania księgi wieczystej przez właściciela lub posiadacza tzw. prawa zrównanego z własnością gruntu (*grundstücksgleiches Recht*)<sup>65</sup>, do którego prawo niemieckie zalicza przede wszystkim prawo zabudowy (*Erbaurecht*) oraz prawo własności budynku (*Gebäudeeigentum*)<sup>66</sup>. Osobom tym ujawnia się na żądanie informacje zawarte w protokole, o ile nie zagraża

<sup>61</sup> BT-Drucksache Nr. 17/12635.

<sup>62</sup> Ustawa z 24 marca 1897 r., w brzmieniu z 26 maja 1994 r. (BGBl. I s. 1114), ostatnio zmieniona przez art. 12 ustawy z 10 października 2013 r. (BGBl. I s. 3786).

<sup>63</sup> Rozporządzenie z 8 sierpnia 1935 r. (*Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung*) w brzmieniu z 24 stycznia 1995 (BGBl. I s. 114), ostatnio zmienione przez ustawę z 1 października 2013 r. (BGBl. I s. 3719).

<sup>64</sup> Zob. art. 1 ustawy z 1 października 2013 r. (*Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs*, BGBl. I 3719).

<sup>65</sup> Najważniejszym skutkiem zrównania prawa z nieruchomością jest możliwość jego obciążania i ustanawiania na nim zabezpieczeń rzeczowych.

<sup>66</sup> Prawo kraju związkowego może rozszerzać ten katalog (Art. 196 EGBGB); zob. przykłady: H.P. Westermann, K.H. Gursky, D. Eickmann, *Sachenrecht*, Wydawnictwo C.F. Müller, Berlin-Osnabrück-Tübingen 2011, § 69 nb. 6.

to dobru prowadzonego postępowania karnego. Protokół można zniszczyć po upływie dwóch lat.

### 3. Konstytucyjny aspekt dostępności ksiąg wieczystych

Fundamentalne znaczenie dla ukształtowania się jawności ksiąg wieczystych w Niemczech miał wyrok Federalnego Sądu Konstytucyjnego (*Bundesverfassungsgericht* — BVerfG<sup>67</sup>) z 15 grudnia 1983 r. (tzw. *Volkszählungsurteil*)<sup>68</sup>. W tym przełomowym dla ochrony danych osobowych orzeczeniu Sąd Konstytucyjny wywiódł z dóbr osobistych i ugruntował — autonomię informacyjną jednostki (*Recht auf informationelle Selbstbestimmung* art. 2 ust. 1 w zw. z art. 1 ust. 1 GG)<sup>69</sup>. Obejmuje ona prawo do samodzielnego decydowania o upublicznianiu, przetwarzaniu oraz wykorzystywaniu własnych danych osobowych<sup>70</sup>. Naruszenie prywatności nie następuje przy tym samo tworzenie zbioru danych osobowych, lecz poprzez utratę swobody rozporządzania nimi, w szczególności brak wiedzy, komu i w jakim celu są one udostępniane<sup>71</sup>. Autonomia informacyjna nie ma oczywiście charakteru absolutnego, a jej granice wyznacza interes publiczny. Jej ograniczenia muszą mieć konstytucyjną podstawę i ustawowo określone przesłanki oraz zakres. Ponieważ w księdze wieczystej znajdują się informacje o stosunkach osobistych (rodziny, społecznych oraz gospodarczych), wyrok Sądu Konstytucyjnego bezpośrednio oddziałuje na zakres dostępu do ksiąg wieczystych.

### 4. Uzasadniony interes

Podstawowym warunkiem uzyskania wglądu do niemieckiej księgi wieczystej jest wykazanie przez zainteresowanego tzw. uzasadnionego interesu. Posługując się językiem informatyków, „uzasadniony interes” można funkcjonalnie porównać do systemu *Firewall*<sup>72</sup>, który ma zadanie chronić komputer przed nieautoryzowanym dostępem i tym samym zapobiegać niepożądanemu wpływowi danych. Pojęcie *berechtigtes Interesse* nie jest ustawowo zdefiniowane, a jego wykładnia nie jest sprawą łatwą<sup>73</sup>. Od dawna budzi ona kontrowersje zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie. Uzasadniony interes jest bowiem pojęciem nieostrym. W doktrynie niemieckiej sporne jest już to, czy

<sup>67</sup> [www.bundesverfassungsgericht.de](http://www.bundesverfassungsgericht.de), [dostęp 2.4.2014].

<sup>68</sup> BVerfGE 65, s. 1 nast., „Neue Juristische Wochenschrift” 1984, s. 419 i nast.; por. S. Simitis, *Die informationelle Selbstbestimmung — Grundbedingung einer verfassungskonformen Informationsordnung*, „Neue Juristische Wochenschrift” 1984, s. 394 i nast.

<sup>69</sup> Ustawa zasadnicza z 23 maja 1949 r. — Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, BGBl. III Nr. 100–1, ostatnio zmienione przez ustawę z 11.7.2012 r. (BGBl. I s. 1478).

<sup>70</sup> Wyjątki muszą być uzasadnione interesem publicznym oraz wynikać z ustawy; ponadto muszą spełniać nakaz przejrzystości oraz uwzględniać zasadę proporcjonalności, por. BVerfG, „Neue Juristische Wochenschrift” 1984, s. 419.

<sup>71</sup> R. Böttcher, [w:] Meikel, *Grundbuchordnung, Kommentar*, Carl Heymanns Verlag, Köln-München 2009, § 12 nb. 2.

<sup>72</sup> Zob. H. Wilsch, [w:] *Beck'scher Online-Kommentar zur Grundbuchordnung*, red. S. Hügel, München 2014, wprowadzenie do § 12 GBO.

<sup>73</sup> Szerzej J. Melchers, *Das Recht auf Grundbucheinsicht*, „Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfleger)” 1993, s. 310 i nast.; H. Wilsch, [w:] S. Hügel, § 12 nb. 1 i nast.; R. Böttcher, [w:] Meikel, § 12 nb. 5 i nast.; W. Böhringer, *Informationelles Selbstbestimmungsrecht kontra Publizitätsprinzip bei § 12 GBO*, „Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfleger)” 1987, s. 183 i nast.; W. Böhringer, *Grundbucheinsicht — quo vadis?*, „Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfleger)” 2001, s. 331 i nast.

uzasadniony interes ma tylko osoba, która po zapoznaniu się z treścią księgi wieczystej faktycznie zamierza podjąć konkretne czynności prawne<sup>74</sup>. Wydaje się jednak, że przyjęcie takiej wykładni oznaczałoby zrównanie pojęcia uzasadnionego interesu z interesem prawnym, co byłoby sprzeczne z wolą ustawodawcy, który celowo posłużył się szerszym pojęciem<sup>75</sup>. Przy jego definiowaniu warto skorzystać z wykładni historycznej<sup>76</sup>, systemowej oraz teleologicznej.

Uzasadniony interes może być natury prawnej, gospodarczej, faktycznej, publicznej lub naukowej<sup>77</sup>. Z jednej strony jest to termin znaczenie szerszy niż interes prawny, z drugiej zaś węższy od pojęcia samego interesu<sup>78</sup>. Takie rozwiązanie należy postrzegać jako próbę kompromisu pomiędzy swobodnym, a w dalekim stopniu ograniczonym dostępem do księgi wieczystej<sup>79</sup>. Z treścią niemieckiej księgi wieczystej nie można się zatem zapoznać ze zwykłej ciekawości<sup>80</sup>, ponieważ naruszałoby to prawnie chroniony interes osób wpisanych do księgi wyrażający się w ochronie prywatności i autonomii informacyjnej jednostki<sup>81</sup>. Motywy prywatne, w tym stosunki rodzinne, także nie dają prawa wglądu<sup>82</sup>. Dostępu do treści księgi nie uzasadnia zatem chęć poznania sytuacji majątkowej narzeczonego czy przyszłej teściowej. Wglądu odmawia się nawet dzieciom oraz pozostałym krewnym właściciela nieruchomości, którzy wbrew jego woli chcieliby się dowiedzieć, czy i na jakich warunkach zbył on nieruchomości<sup>83</sup>. Tak samo wierzyciel uprawnionego do zachowku nie ma uzasadnionego interesu do przeglądania księgi wieczystej spadkodawcy przed jego śmiercią<sup>84</sup>. Również zamiar przejrzania księgi w celu złożenia doniesienia o możliwości popełnienia przestępstwa do urzędu skarbowego, a także upublicz-

<sup>74</sup> Sprzecznie R. Böttcher, [w:] Meikel, § 12 nb. 5, który po wyjaśnieniu genezy regulacji i precyzyjnym rozróżnieniu różnych rodzajów interesu, twierdzi jednocześnie z powołaniem się na związek jawności formalnej z materialną, że uzasadniony interes ma jednak tylko taka osoba, która po zapoznaniu się z treścią księgi wieczystej faktycznie zamierza podjąć konkretne czynności prawne. Wydaje się zatem, że autor rozróżnia zatem interes prawny od zamiaru prawnego działania (§ 12 nb. 8).

<sup>75</sup> Tak z powołaniem źródeł historycznych: H. Wilsch, [w:] S. Hügel, § 12 nb. 2.

<sup>76</sup> To historyczne powstania przepisu zob. R. Böttcher, [w:] Meikel, § 12 nb. 5; J. Melchers, *Das Recht auf Grundbucheinsicht*, „Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfler)” 1993, s. 309–310; W. Böhringer, *Informationelles Selbstbestimmungsrecht kontra Publizitätsprinzip bei § 12 GBO*, „Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfler)” 1987, s. 183.

<sup>77</sup> H. Wilsch, [w:] S. Hügel, § 12 nb. 3; por. R. Böttcher, [w:] Meikel, § 12 nb. 5.

<sup>78</sup> Por. OLG Hamm z 18.12.1985 r., „Deutsche Notar-Zeitschrift” 1986, s. 498; OLG Düsseldorf z 19.2.1997 r., „Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfler)” 1997, s. 258; J. Melchers, *Das Recht auf Grundbucheinsicht*, „Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfler)” 1993, s. 310; H. Nieder, *Entwicklungstendenzen und Probleme des Grundbuchverfahrens*, „Neue Juristische Wochenschrift” 1984, s. 336.

<sup>79</sup> E. Maaß, [w:] H.J. Bauer, H.F. Oefele, *Grundbuchordnung — Kommentar*, München 2013, § 12 nb. 2–3; tak też R. Böttcher [w:] Meikel, § 12 nb. 5, który wskazuje na kompromis pomiędzy interesem prawnym (§ 299 ZPO) a każdym interesem (§ 9 ust. 1 HGB).

<sup>80</sup> H. Wilsch, [w:] S. Hügel, § 12 nb. 2; J. Demharter, *Grundbuchordnung, Kommentar*, München 2012, § 12 nb. 7.

<sup>81</sup> H. Wilsch, [w:] S. Hügel, § 12 nb. 2; BayObLG z 14.4.1983 r., JurBüro 1983, s. 1384; KG z 20.1.2004 r., „Rheinische Notar-Zeitschrift” 2004, s. 464.

<sup>82</sup> R. Böttcher, [w:] Meikel, § 12 nb. 7; BayObLG z 25.3.1998 r., „Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfler)” 1998, s. 338.

<sup>83</sup> OLG Karlsruhe z 14.10.2008 r., ZEV 2009, s. 43; zob. też OLG München z 22.6.2011 r., „Deutsche Notar-Zeitschrift” 2011, s. 928–929.

<sup>84</sup> OLG München z 17.7.2013 r., „Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfler)” 2014, s. 15–16.

nienia obciążeń nieruchomości do wykazania braku zdolności kredytowej właściciela, nie stanowi podstawy do przejrzenia treści księgi wieczystej<sup>85</sup>. Nawet uzasadniony interes, jeśli jest niewłaściwie wykorzystywany, może być w pewnych okolicznościach uznany za nadużycie prawa<sup>86</sup>.

Interes prawny w dostępie do treści księgi wieczystej mają natomiast przede wszystkim osoby do niej wpisane, a także osoby, które mają roszczenie o wpis<sup>87</sup>. Taki interes będzie miał również np. akcjonariusz chcący zapoznać się ze stanem prawnym nieruchomości należących do spółki, a także współmałżonek pozostający we wspólności ustawowej<sup>88</sup> (§ 1363 BGB<sup>89</sup>), w szczególności gdy zamierza dochodzić nieważności rozporządzenia majątkiem dokonany przez współmałżonka (§ 1368 BGB)<sup>90</sup>. Roszczenie to przysługuje również wówczas, gdy małżonkowie żyją faktycznie w separacji<sup>91</sup>. Interes gospodarczy lub faktyczny może natomiast wynikać z zainteresowania nabyciem nieruchomości lub udzieleniem kredytu hipotecznego, a także z zamiaru dochodzenia roszczeń z tytułu zachowku<sup>92</sup>.

Wgląd do księgi wieczystej może być motywowany również interesem publicznym. Występuje on wówczas, jeśli okoliczności wykraczają poza obszar prywatny i dotyczą sfery publicznej. W takim przypadku wnioskodawca musi wykazać, że jest uprawniony do reprezentowania interesu publicznego<sup>93</sup>. Do takich podmiotów zalicza się między innymi prasę, której po wyważeniu kolizji interesów i w granicach proporcjonalności, orzecznictwo niemieckie przyznaje prawo wglądu do księgi wieczystej<sup>94</sup>. Utrwaloną linię orzecznictwa potwierdził niedawno niemiecki Sąd Najwyższy (*Bundesgerichtshof* — BGH<sup>95</sup>), przyznając w orzeczeniu z 17 sierpnia 2011 r.<sup>96</sup> prawo wglądu do księgi wieczystej samego prezydenta Republiki Federalnej Niemiec. Sąd Najwyższy Niemiec uznał, że

<sup>85</sup> R. Böttcher, [w:] Meikel, § 12 nb. 7.

<sup>86</sup> W. Böhringer, *Informationelles Selbstbestimmungsrecht kontra Publizitätsprinzip bei § 12 GBO*, „Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfler)” 1987, s. 183.

<sup>87</sup> H. Wilsch, [w:] S. Hügel, § 12 nb. 4; J. Demharter, (2012), § 12 nb. 8.

<sup>88</sup> Rozdzielność majątkowa z wyrównaniem dorobków (*Zugewinnngemeinschaft*).

<sup>89</sup> Niemiecki kodeks cywilny — ustawa z 18 sierpnia 1896 r. — *Bürgerliches Gesetzbuch*, w brzmieniu z 2 stycznia 2002 r. (BGBl. I s. 42, 2909; 2003 I s. 738), ostatnio zmieniona przez art. 4 ust. 5 ustawy z 1 października 2013 r. (BGBl. I s. 3719).

<sup>90</sup> H. Wilsch, [w:] S. Hügel, § 12 nb. 5.

<sup>91</sup> OLG Rostock z 23.12.2011 r., „Neue Juristische Wochenschrift — Rechtsprechungs-Report” 2012, s. 400.

<sup>92</sup> OLG Düsseldorf z 4.2.2014 r., sygn. akt. I-3 Wx 15/14, juris nb. 15; zob. też OLG Karlsruhe z 5.9.2013 r., ZEV 2013, s. 621–623; OLG München z 7.11.2012 r., „Zeitschrift für das gesamte Familienrecht” 2013, s. 1070–1071.

<sup>93</sup> Szerzej R. Böttcher, [w:] Meikel, § 12 nb. 6; OLG Düsseldorf z 12.6.1991 r., „Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfler)” 1992, s. 18.

<sup>94</sup> BVerfG z 28.8.2000 r., „Neue Juristische Wochenschrift” 2001, s. 503–506; OLG Stuttgart z 27.6.2012 r., „Zeitschrift für Urheber- und Medienrecht — Rechtsprechungsdienst” 2013, s. 185–186; OLG Hamm z 14.5.1988 r., „Deutsche Notar-Zeitschrift” 1989, s. 376; H. Schöner, K. Stöber, *Grundbuchrecht, Handbuch der Rechtspraxis*, t. 4, München 2008, nb. 526a; H. Wilsch, [w:] S. Hügel, § 12 nb. 61; szerzej ze wskazaniem przesłanek i granic dostępu: R. Böttcher, [w:] Meikel, § 12 nb. 46; przeciwko prawu wglądu na podstawie interesu publicznego wypowiada się J. Melchers, *Das Recht auf Grundbucheinsicht*, „Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfler)” 1993, s. 312 i nast.; E. Maaß, [w:] H.J. Bauer, H.F. Oefele, § 12 nb. 21.

<sup>95</sup> www.bundesgerichtshof.de, [dostęp 2.4.2014].

<sup>96</sup> BGH, „Neue Juristische Wochenschrift — Rechtsprechungs-Report” 2011, s. 1651–1652.

wydawca czasopisma ma roszczenie o wgląd do księgi i akt wieczystoksięgowych nieruchomości, której właścicielem jest znany polityk i jego żona, jeśli ma to służyć weryfikacji podejrzenia, że małżonkowie przy nabyciu nieruchomości korzystali z finansowych udogodnień przyznanych im przez znanego przedsiębiorcę. W takim przypadku zebranie wiarygodnych informacji związanych z nabyciem nieruchomości należy do czynności poprzedzających publikację i jest objęte konstytucyjną ochroną wolności prasy (art. 5 ust. 1 zd. 2 GG)<sup>97</sup>, co więcej za jej naruszenie uznaje się informowanie właściciela nieruchomości przez urząd wieczystoksięgowy o udzieleniu zgody przedstawicielom prasy na przeglądanie księgi wieczystej i jej akt. Do przekazywania takiej informacji brak jest podstawy prawnej<sup>98</sup>.

## 5. Zakres dowodowy

W piśmiennictwie<sup>99</sup> oraz orzecznictwie<sup>100</sup> przyjmuje się za wystarczające, jeśli wnioskodawca wykaże rozsądny, w danej sytuacji usprawiedliwiony interes. Niemiecki urząd wieczystoksięgowy podejmuje decyzje nad podstawie własnej oceny okoliczności wskazanych przez wnioskodawcę. Urząd wyraża zgodę na wgląd do księgi wieczystej, jeśli dojdzie do przekonania, że przemawia za tym uzasadniony interes wnioskodawcy; ma on jednak przy tym obowiązek sprawdzić, czy wgląd nie naruszy prawnie chronionych interesów osób wpisanych do księgi<sup>101</sup>. Podkreślić trzeba, że uzasadniony interes nie musi być udowodniony, wystarczy jego wyjaśnienie (*das berechtigte Interesse darlegen*). Jest to więcej niż samo twierdzenie, ale mniej niż uprawdopodobnienie. Jedynie w sytuacji wystąpienia uzasadnionych wątpliwości urząd może domagać się uprawdopodobnienia okoliczności przemawiających za wglądem. Taka sytuacja wystąpi, kiedy wniosek o wgląd do księgi wieczystej oparty byłby jedynie na ustnym stwierdzeniu istnienia wiarygodności w stosunku do właściciela nieruchomości<sup>102</sup>. Na żądanie urzędu wnioskodawca powinien zatem przedłożyć dokumenty, pisemne zeznania świadków lub złożyć oświadczenie pod przysięgą<sup>103</sup>. Do wykazania interesu wierzyciela wystarczy przedłożenie umowy, z której zobowiązanie wynika<sup>104</sup>. Samo prawo własności sąsiadującej nieruchomości nie czyni zadość tej przesłance. Aby uzyskać wgląd do księgi, sąsiad musi wskazać konkretne okoliczności, które za tym przemawiają<sup>105</sup>. W doktrynie podkreśla się obowiązek urzędu wieczystoksięgowego jako strażnika prawa do prywatności do dokładnego badania wszystkich okoliczności, mając na uwadze ochronę informacji prawnych i majątkowych osób wpisanych do ksiąg wieczystych przed dostępem osób nieuprawnionych<sup>106</sup>.

<sup>97</sup> Por. BVerfG, z 6.2.1979 r., BVerfGE 50, s. 234.

<sup>98</sup> OLG Zweibrücken z 24.1.2013 r., „Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfleger)” 2013, s. 383–384.

<sup>99</sup> H. Wilsch, [w:] S. Hügel, § 12 nb. 1; R. Böttcher, [w:] Meikel, § 12 nb. 5; W. Böhringer, *Informationelles Selbstbestimmungsrecht kontra Publizitätsprinzip bei § 12 GBO*, „Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfleger)” 1987, s. 183; J. Melchers, *Das Recht auf Grundbucheinsicht*, „Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfleger)” 1993, s. 311; J. Demharter, (2012), § 12 nb. 7; E. Maaß, [w:] H.J. Bauer, H.F. Oefele, § 12 nb. 9.

<sup>100</sup> BayObLG z 9.12.1992 r., „Neue Juristische Wochenschrift” 1993, s. 1142–1143.

<sup>101</sup> H. Wilsch, [w:] S. Hügel, § 12 nb. 7.

<sup>102</sup> R. Böttcher, [w:] Meikel, § 12 nb. 9.

<sup>103</sup> H. Wilsch, [w:] S. Hügel, § 12 nb. 7; R. Böttcher, [w:] Meikel, § 12 nb. 9.

<sup>104</sup> OLG Oldenburg z 30.9.2013 r., „Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfleger)” 2014, s. 131.

<sup>105</sup> OLG Köln z 19.11.2009 r., „Deutsche Notar-Zeitschrift” 2010, s. 203.

<sup>106</sup> R. Böttcher, [w:] Meikel..., § 12 nb. 9.

Bez konieczności wyjaśniania uzasadnionego interesu do wglądu uprawnieni są natomiast pracownicy niemieckich urzędów publicznych<sup>107</sup>, notariusze oraz działający z ich upoważnienia adwokaci, a także publicznie ustanowieni geodeci i osoby rzeczowo uprawnione, o ile wgląd dotyczy przedmiotowej nieruchomości<sup>108</sup>. Organy państwowe mogą przy tym korzystać z tzw. pomocy urzędowej (*Amtshilfe*)<sup>109</sup>. Wgląd do księgi wieczystej i otrzymanie odpisów jest oczywiście możliwe również wtedy, gdy wnioskodawca wykaże zgodę właściciela, która do każdego wglądu powinna być jednak udzielona osobno<sup>110</sup>.

## 6. Zakres dostępu

Z punktu widzenia potrzeby ochrony prywatności, sporny jest sam zakres dostępu do księgi wieczystej. Z wykładni gramatycznej wywodzi się, że rozciąga się on na całą księgę. Przemawiać ma za tym treść § 12 GBO, w którym mowa jest o dostępie do księgi, a nie do jej części. Pogląd ten zakłada, że ustawodawca traktuje księgę wieczystą jako jedną całość, a w konsekwencji urzędy wieczystoksięgowe, przy badaniu uzasadnionego interesu, powinny mieć na względzie całą księgę<sup>111</sup>. Mając na względzie zasadę proporcjonalności większość doktryny niemieckiej<sup>112</sup> różnicuje jednak dostęp i uzależnia jego zakres od uzasadnionego interesu. Wgląd do księgi może być zatem ograniczony do określonych działów, a nawet wpisów<sup>113</sup>. Na poparcie tego poglądu przywołuje się ponadto regulację, która przewiduje wydawanie wyciągów wieczystoksięgowych<sup>114</sup>, a także wskazuje na autonomię informacyjną jednostki<sup>115</sup>. Zresztą nawet zwolennicy odmiennego poglądu<sup>116</sup> dopuszczają wyjątkowo ograniczenie wglądu do części księgi, jeśli jest to wystarczające do zaspokojenia uzasadnionego interesu. Jako przykład posłużyć może dostęp maklera, który chce jedynie sprawdzić, czy w wyniku jego pośrednictwa doszło do sprzedaży nieruchomości. W takim przypadku uzasadnionemu interesowi czyni zadość sprawdzenie wpisu prawa własności<sup>117</sup>.

W ramach wglądu mogą zostać udostępnione dokumenty, które w uzupełnieniu wpisu wskazano w księdze wieczystej, a także nierozpatrzone jeszcze wnioski o wpis<sup>118</sup>. W prze-

<sup>107</sup> § 43 ust. 1 GBV.

<sup>108</sup> § 43 ust. 2 zd. 1 GBV.

<sup>109</sup> Zob. konstytucyjna zasada udzielania wzajemnej pomocy między urzędami federalnymi i krajowymi (Art. 35 ust. 1 GG).

<sup>110</sup> § 43 ust. 2 zd. 2 GBV.

<sup>111</sup> R. Böttcher, [w:] Meikel, § 12 nb. 67.

<sup>112</sup> H. Wilsch, [w:] S. Hügel, § 12 nb. 10; E. Maaß, [w:] H.J. Bauer, H.F. Oefele, § 12 nb. 57 i nast.

<sup>113</sup> J. Demharter, (2012), § 12 nb. 18, J. Melchers, *Das Recht auf Grundbucheinsicht*, „Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfleger)” 1993, 314 i nast.; E. Maaß, [w:] H.J. Bauer, H.F. Oefele, § 12, nb. 58; H. Schöner, K. Stöber, (2008), nb. 529; W. Böhringer, *Gebietet das informationelle Selbstbestimmungsrecht die Grundbuchumschreibung wegen gelöschter Zwangseintragungen?*, „Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg” 1989, s. 5; W. Böhringer, *Informationelles Selbstbestimmungsrecht kontra Publizitätsprinzip bei § 12 GBO*, „Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfleger)” 1987, s. 185.

<sup>114</sup> § 45 ust. 1 GBV.

<sup>115</sup> H. Wilsch, [w:] S. Hügel, § 12 nb. 10; E. Maaß, [w:] H.J. Bauer, H.F. Oefele, § 12 nb. 58.

<sup>116</sup> R. Böttcher, [w:] Meikel, § 12 nb. 67.

<sup>117</sup> O wglądzie maklera do akt księgi w celu uzyskania informacji o cenie sprzedaży zob. OLG Stuttgart z 28.9.2010 r., „Deutsche Notar-Zeitschrift” 2011, s. 286–288; OLG Dresden z 3.12.2009 r., „Neue Juristische Wochenschrift — Rechtsprechungs-Report” 2010, s. 1175.

<sup>118</sup> § 12 ust. 1 zd. 2 GBO.

ciwnym razie wgląd straciłby jakiejkolwiek znaczenie. Z księgi wydawane są oczywiście odpisy, które na żądanie są uwierzytelniane<sup>119</sup>. W praktyce problematyczne okazały się zapytania, które zmierzały do pisemnego potwierdzenia, że wpisana do księgi osoba jest rzeczywiście właścicielem. Brak podstawy do wystawiania takich „potwierżeń”<sup>120</sup> skutkowało oddaleniem wniosków przy jednoczesnym wskazaniu ogólnych zasad zapoznania się z treścią księgi<sup>121</sup>.

Na tych samych zasadach opiera się również wgląd do akt wieczystoksięgowych<sup>122</sup>, w których znajdują się ponadto dokumenty niewymienione w księdze. Zgromadzone dokumenty mogą też być częścią akt zamkniętych lub akt innej księgi. Staranne prowadzenie akt stanowi przy tym podstawę do ich skutecznego i zgodnego z konstytucją dostępu<sup>123</sup>. Przeglądanie można, w drodze rozporządzenia, rozszerzyć na inne dokumenty dotyczące przedmiotowej nieruchomości, które są przechowywane w urzędzie wieczystoksięgowym<sup>124</sup>. Przy ich przeglądaniu należy oczywiście pamiętać o autonomii informacyjnej jednostki<sup>125</sup>.

## 7. Wgląd do spisów pomocniczych

Urzędy wieczystoksięgowe mogą — zgodnie z § 12a GBO — tworzyć, również w formie elektronicznej, spisy właścicieli i nieruchomości, a za zgodą ministerstwa sprawiedliwości kraju związkowego także inne rejestry potrzebne do prowadzenia księgi wieczystej. Ustawa nie nakłada obowiązku bieżącego uaktualniania tych spisów i w konsekwencji wyłącza odpowiedzialność za niepoprawne informacje w nich zawarte. Pod warunkiem spełnienia przesłanki, od której zależy wgląd do księgi wieczystej, informacji z tego rodzaju publicznie dostępnych rejestrów udziela się wówczas, gdy służy ona znalezieniu księgi wieczystej, jest niezbędna do przejrzania księgi lub wydania z niej odpisu. Takiej informacji można udzielić również wtedy, gdy wskutek tego przeglądanie księgi wieczystej stanie się zbędne. Wgląd do odpowiedniej części spisu może objąć niemieckie sądy, urzędy i notariuszy. Nie rodzi to jednakże roszczenia o wydanie odpisów. Za zgodą ministerstwa sprawiedliwości kraju związkowego można w taki sposób korzystać również z katastru nieruchomości<sup>126</sup>. W przypadku elektronicznie prowadzonych rejestrów stosuje się odpowiednio § 126 ust. 2 i § 133 GBO.

## 8. Nowe uprawnienie notariusza

Od 1 września 2013 r. również notariusze — na podstawie § 133a GBO<sup>127</sup> — dostali możliwość udzielenia informacji o treści księgi wieczystej osobom, które wyjaśniają

<sup>119</sup> § 12 ust. 2 GBO.

<sup>120</sup> § 45 ust. 3 GBV.

<sup>121</sup> H. Wilsch, [w:] S. Hügel, § 12 nb. 14.

<sup>122</sup> § 46 GBV.

<sup>123</sup> Szerzej: H. Wilsch, [w:] S. Hügel, § 12 nb. 13.

<sup>124</sup> Zob. przykładowo tzw. kartę podręczną (*Handblatt*), której jednak nie prowadzi się już w przypadku elektronicznej księgi wieczystej; BT-Drs. 16/47, s. 65–66; H. Wilsch, [w:] S. Hügel, § 12 nb. 15.

<sup>125</sup> H. Wilsch, [w:] S. Hügel, § 12 nb. 12.

<sup>126</sup> § 12a ust. 2 GBO.

<sup>127</sup> Przepis ten został dodany przez ustawę z 26 czerwca 2013 r. (*das Gesetz zur Übertragung von Aufgaben im Bereich der freiwilligen Gerichtsbarkeit auf Notare*, BGBl, I s. 1800); o wcześniejszych działaniach w tym kierunku H. Wilsch, [w:] S. Hügel, § 12 nb. 90.

uzasadniony interes w rozumieniu § 12 GBO<sup>128</sup>. Informacje mogą być przekazywane również poprzez sporządzenie odpisu z księgi wieczystej<sup>129</sup>. Uprawnienie to ma charakter samodzielny, a zatem nie jest związane z inną czynnością notarialną. Przed nowelizacją kwestia ta nie była jednoznaczna i mogła budzić kontrowersje. Kompetencji notariuszy w tym zakresie próbowano poszukiwać w § 24 ust. 1 BNotO<sup>130</sup> i kwalifikować je jako działanie przed sądem z upoważnienia uprawnionego<sup>131</sup> lub jako dokonywanie innych czynności doradczych w zakresie opieki prawnej<sup>132</sup>.

Uprawienie notariusza nie jest jednak równoznaczne z jego obowiązkiem<sup>133</sup>. Udzielenie informacji o treści księgi wieczystej nie zostało zamieszczone w katalogu pisemnych czynności notarialnych i w dalszym ciągu jest traktowane jedynie jako czynność doradcza<sup>134</sup>. Na notariuszu spoczywa jedynie obowiązek zachowania należytej staranności zawodowej. Notariusz odmawia udzielenia informacji o treści księgi wieczystej, jeśli uzna, że zainteresowany nie miał uzasadnionego interesu. W takim przypadku notariusz powinien pouczyć klienta o możliwości złożenia wniosku o wgląd do księgi wieczystej w urzędzie wieczystoksięgowym i ewentualnie zwrócić mu uwagę na przysługujące w tym trybie środki odwoławcze (§ 71–81 GBO)<sup>135</sup>. Odmowa udzielenia informacji przez notariusza ma zatem całkiem inny charakter niż odmowna decyzja urzędnika wieczystoksięgowego.

Z uprawnień notariusza zostało wyraźnie wyłączone udzielenie informacji o treści księgi wieczystej w interesie publicznym lub do celów naukowych<sup>136</sup>. Badanie przez notariusza wniosków w tym zakresie stanowiłoby nie tylko dodatkowe obciążenie, ale mogłoby przede wszystkim doprowadzić do dużych rozbieżności w wykładni tych nieostrych kryteriów. W pozostałym zakresie uprawnienie notariusza dotyczy całego terytorium Niemiec. Rządy krajów związkowych mogą jednak wprowadzić w drodze rozporządzenia pewne ograniczenia wskazując, kiedy informacje o treści ksiąg wieczystych prowadzonych przez urzędy wieczystoksięgowe nie będą udzielane. Ograniczenie nie

<sup>128</sup> § 133a ust. 1 zd. 1 GBO.

<sup>129</sup> § 133a ust. 1 zd. 2 GBO; szerzej o sporządzaniu odpisów wieczystoksięgowych przez notariuszy zob. § 85 GBV, który dopuszcza m.in. przesłanie wnioskodawcy odpisu drogą elektroniczną.

<sup>130</sup> Ustawa z 13 lutego 1937 r. — *Bundesnotarordnung*, BGBl. III Nr. 303–1, ostatnio zmieniona przez ustawę z 23 lipca 2013 r. (BGBl. I s. 2586).

<sup>131</sup> F. Göttlinger, *Notariat und Grundbuchamt im elektronischen Zeitalter*, „Deutsche Notar-Zeitschrift” 2002, s. 745.

<sup>132</sup> A. Völmann, *Die Zulässigkeit sog. „isolierter Grundbucheinsichten” durch Notare — Zugleich Anmerkungen zum Beschluss des OLG Celle v. 24. 8. 2010 — Not 9/10*, „Deutsche Notar-Zeitschrift” 2011, s. 167.

<sup>133</sup> J. Heinemann, *Aufgabenübertragung auf Notare*, „Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit” 2013, s. 141.

<sup>134</sup> Pierwotna wersja uzasadnienia do projektu ustawy dopuszczała — w przypadku odmowy przez notariusza wglądu do księgi wieczystej — możliwość złożenia skargi do sądu krajowego (*Landgericht*) w trybie § 15 ust. 2 BNotO; BT-Drucksache Nr. 17/1469, s. 20. W ramach tego postępowania odwoławczego następowałoby zatem ponowne badanie uzasadnionego interesu wnioskodawcy. Wgląd do księgi wieczystej należałoby wówczas uznać za czynność notarialną w rozumieniu § 15 ust. 1 BNotO; N. Preuß, *Das Gesetz zur Übertragung von Aufgaben im Bereich der freiwilligen Gerichtsbarkeit auf Notare*, „Deutsche Notar-Zeitschrift” 2013 s. 752; por. J. Heinemann, *Aufgabenübertragung auf Notare*, „Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit” 2013, s. 141.

<sup>135</sup> N. Preuß, *Das Gesetz zur Übertragung von Aufgaben im Bereich der freiwilligen Gerichtsbarkeit auf Notare*, „Deutsche Notar-Zeitschrift” 2013 s. 752 i nast.

<sup>136</sup> § 133a ust. 2 GBO.

może jednak dotyczyć informacji potrzebnych do przygotowania i wykonania notarialnych czynności urzędowych<sup>137</sup>.

Z udzielenia informacji o treści księgi wieczystej notariusz sporządza protokół<sup>138</sup>. Jest on prowadzony wyłącznie w celu kontroli zgodności z prawem udostępniania informacji zawartych w księgach wieczystych<sup>139</sup>. Protokół udostępnia się właścicielowi nieruchomości oraz posiadaczowi tzw. prawa porównywanego z własnością gruntu<sup>140</sup>. Protokołu nie prowadzi się, gdy informacje udostępnianie są tym właśnie osobom lub wykorzystywane przy przygotowaniu i wykonaniu czynności urzędowych<sup>141</sup> przez notariusza<sup>142</sup>. Obowiązek nie powstaje też, gdy wnioskodawca działa z upoważnienia właściciela i przedłoży jego pełnomocnictwo<sup>143</sup>. Obowiązek prowadzenia protokołu ogranicza się zatem jedynie do sytuacji udzielenia informacji osobie, której wniosek o wgląd do księgi wieczystej ma charakter samodzielny i nie jest związany z czynnością notarialną<sup>144</sup>. W doktrynie postuluje się przekazanie notariuszom również kompetencji do poświadczania wydruków rejestrowych<sup>145</sup>.

## 9. Ocena

Orzecznictwo niemieckich sądów próbuje wypracować jednolite kryteria dostępu do ksiąg wieczystych<sup>146</sup>. Jest to jednak trudne zadanie, ponieważ kolidujące ze sobą wartości w równym stopniu zasługują na ochronę, a ochrona prywatności opiera się na pojęciu nieostrym. Orzecznictwo podchodzi do tej problematyki bardzo kazuistycznie<sup>147</sup>, co prowadzi do częściowo sprzecznych wyników. Niektóre sądy<sup>148</sup> odmawiają wglądu do ksiąg wieczystych jedynie w wypadku, gdy wnioskodawca działa z czystej ciekawości lub w sposób sprzeczny z ustawą lub zasadami współżycia społecznego<sup>149</sup>. Pojawiają się również głosy za dalszym rozszerzeniem jawności ksiąg wieczystych. Planowana

<sup>137</sup> § 133a ust. 5 GBO.

<sup>138</sup> Szczegółowe informacje, które powinny być znaleźć się w protokole określone są w § 85a ust. 1 GBV.

<sup>139</sup> § 85a ust. 2 GBV; zob. też § 83 ust. 2 zd. 6 oraz ust. 3 GBV.

<sup>140</sup> § 133a ust. 3 GBO.

<sup>141</sup> Chodzi o czynności notarialne określone w § 20 i § 24 ust. 1 BNotO.

<sup>142</sup> § 133a ust. 4 GBO.

<sup>143</sup> J. Heinemann, *Aufgabenübertragung auf Notare*, „Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit” 2013, s. 141.

<sup>144</sup> N. Preuß, *Das Gesetz zur Übertragung von Aufgaben im Bereich der freiwilligen Gerichtsbarkeit auf Notare*, „Deutsche Notar-Zeitschrift” 2013 s. 753.

<sup>145</sup> J. Heinemann, *Aufgabenübertragung auf Notare*, „Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit” 2013, s. 141.

<sup>146</sup> J. Melchers, *Das Recht auf Grundbucheinsicht*, „Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfler)” 1993, s. 315.

<sup>147</sup> Zob. przygotowane na podstawie orzecznictwa opracowania: H. Wilsch, [w:] S. Hügel, § 12, nb. 30–77.

<sup>148</sup> Stanowisko krytyczne zob: E. Maaß, [w:] H.J. Bauer, H.F. Oefele, § 12 nb. 11 i nast., 16.

<sup>149</sup> OLG Stuttgart z 17.1.1983 r., „Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfler)” 1983, s. 272; OLG Hamm z 18.12.1985 r., „Deutsche Notar-Zeitschrift” 1986, s. 497; krytycznie: D. Eickmann, *Zur Konkretisierung des berechtigten Interesses als Voraussetzung eines Einsichtsrechtes in das Grundbuch*, „Deutsche Notar-Zeitschrift” 1986, s. 499–500; J. Melchers, *Das Recht auf Grundbucheinsicht*, „Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfler)” 1993, s. 312; R. Böttcher, [w:] Meikel, § 12 nb. 7.

była nawet dalsza liberalizacja przepisów<sup>150</sup>. Takie „rozciąganie” jawności ksiąg wieczystych prowadzi w rezultacie do rozmycia się autonomii informacyjnej jednostki i słusznie jest krytykowane przez większość przedstawicieli doktryny. Nie zmienia to faktu, że uzasadniony interes nie jest pojęciem, które zapewnia transparentność i pewność prawa. W rezultacie pociąga to za sobą dalsze pytania natury ogólnej.

Publiczny charakter księgi wieczystej jest w Niemczech sporny. W orzecznictwie<sup>151</sup> oraz doktrynie<sup>152</sup> księga wieczysta jest z jednej strony porównywana do rejestru handlowego i uważana za rejestr publiczny. Z drugiej strony wskazuje się, że niemiecka księga wieczysta nie jest rejestrem publicznym, ponieważ właśnie w przeciwieństwie do rejestru handlowego (§ 9 HBG) nie jest dostępna dla każdego<sup>153</sup>. Jeśli publiczny charakter rejestru (księgi wieczystej) ma określać jego jawność, to konieczne byłoby wskazanie zakresu, od którego rejestr będzie rejestrem publicznym. Należy przy tym pamiętać, że różnice w dostępności mogą występować nie tylko na poziomie podmiotowym, ale także przedmiotowym, tj. w zakresie jawności informacji zawartych w rejestrze. Jawność może więc występować na różnych poziomach i jest pojęciem stopniowalnym. Poza tym warto pamiętać, że charakteru publicznego rejestru nie można utożsamiać jedynie z jego powszechną dostępnością.

## V. Jawność w innych krajach — przegląd wyników badań

Badania prawnoporównawcze porządków prawnych innych krajów członkowskich Unii Europejskiej<sup>154</sup> prowadzą do wniosku, że zasada formalnej jawności rejestrów nieruchomości jest w Europie powszechnie znana, choć różnie uregulowana i stosowana. Powierzchnowa ocena może prowadzić do przekonania, że europejskie rejestry nieruchomości dostępne są dla każdego. W największym stopniu dotyczy to francuskiego systemu rejestrowego, który może zostać dowolnie przeglądany przez każdego przy zastosowaniu kryteriów wyszukiwawczych, odnoszących się zarówno do nieruchomości, jak i danych osób wpisanych do rejestru. Stosowanie zasady jawności oraz zakres danych zawartych we francuskim rejestrze daleko wykracza poza potrzebę pewności obrotu. W innych państwach europejskich widać próby wyważenia pomiędzy potrzebą informacji w obrocie nieruchomościami, a ochroną prywatności właściciela oraz innych osób uprawnionych. Europejskie porządki prawne w różny sposób podchodzą jednak do tej

<sup>150</sup> W ramach programu przedłożonego w roku 2004 przez niemieckie Ministerstwo Gospodarki i Pracy pt. *Entbürokratisierung und Deregulierung* planowana była rezygnacja z konieczności wyjaśnienia uzasadnionego interesu przy wglądzie do spisu treści oraz pierwszego działu księgi wieczystej; H. Wilsch, [w:] S. Hügel, § 12, nb. 85 (na temat dalszych propozycji reform: nb. 86 i nast.).

<sup>151</sup> OLG Stuttgart z 13.1.1992 r., „Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfleger)” 1992, s. 247.

<sup>152</sup> W. Brehm, C. Berger, *Sachenrecht*, Tübingen 2006, § 10 nb. 1; H. Kollhosser, *Das Grundbuch — Funktion, Aufbau, Inhalt*, JA Nr. 10/1984, s. 588; M. Weidemann, [w:] B. Heintschel-Heinegg, *Beck'scher Online Kommentar zum StGB*, München 2013, § 271 StGB nb. 8; D. Haritz, S. Menner, *Umwandlungssteuergesetz, Kommentar*, München 2009, § 27 UmwStG nb. 16.

<sup>153</sup> OLG Karlsruhe z 14.10.2008 r., ZEV 2009, s. 42–43; W. Böhringer, *Informationelles Selbstbestimmungsrecht kontra Publizitätsprinzip bei § 12 GBO*, „Der Deutsche Rechtspfleger (Rpfleger)” 1987, s. 183; J.T. Füller, *Eigenständiges Sachenrecht?*, Tübingen 2006, s. 245–246.

<sup>154</sup> A. Wudarski, *Das formelle Publizitätsprinzip...*, s. 663–665.

kolizji interesów, opierając się na rozwiązaniach, które nie prowadzą do jednakowych i optymalnych rezultatów.

Jak pokazuje niemiecka wykładnia uzasadnionego interesu oparcie ochrony prywatności na klauzuli generalnej lub innym nieostrym pojęciu nie prowadzi do rozwiązania problemu, a jedynie do jego przesunięcia do orzecznictwa. W prawie czeskim i węgierskim nie wymaga się od wnioskodawcy wykazania uzasadnionego interesu. Udostępnienie księgi wieczystej następuje po spełnieniu przesłanek natury procesowej, które nie stanowią jednak istotnej przeszkody w dostępności treści księgi. Szczególne ograniczenia przewidziane są jednak — tak jak w Polsce — w odniesieniu do akt wieczystoksięgowych oraz do spisu właścicieli. Przeszukiwanie rejestru według nazwiska właściciela lub innych osób uprawnionych, w odróżnieniu od Francji, jest dopuszczalne tylko wyjątkowo. Ustawodawcy wskazują przy tym enumeratywnie okoliczności, w których dane zawarte w rejestrze mogą zostać wykorzystane. W węgierskim orzecznictwie ograniczenie zasady jawności uzasadnia się, inaczej niż w Niemczech, poprzez nawiązanie do ustawy o ochronie danych osobowych. Na podobnej koncepcji opiera się również ochrona danych zawartych w portugalskim rejestrze nieruchomości. Takie rozwiązania nie uwzględniają jednak szczególnego charakteru oraz funkcji księgi wieczystej. Jeśli dane zawarte w księdze wieczystej mają być udostępniane jedynie z zastrzeżeniem sankcji przewidzianych w ustawie o ochronie danych osobowych, to prywatność jednostki jest chroniona *post factum*, a więc dopiero po jej naruszeniu. W Portugalii wyważenie interesów następuje jednak także prewencyjnie i opiera się na ścisłym rozróżnieniu pomiędzy danymi osobowymi a danymi odnoszącymi się do nieruchomości, przy czym jedynie te ostatnie są jawne.

Autonomia informacyjna jednostki nie jest obca również angielskiemu porządkowi prawnemu, choć jest tam inaczej realizowana. Wgląd do rejestru nieruchomości jest obecnie dostępny dla każdego i wszystko, co zostało w nim wpisane jest powszechnie dostępne. Wyważenie interesów wyraża się w zakresie wpisu, który ogranicza się, w przeciwieństwie do innych państw, jedynie do istotnych informacji prawnorzeczowych. Zasada jawności rozciąga się zasadniczo również na dokumenty będące podstawą wpisu. W tym wypadku decyzja o zakresie niezbędnym do ochrony prywatności pozostawiana jest indywidualnej decyzji uprawnionego. Może on wyłączyć jawność tych części dokumentów, które mają charakter osobisty, a więc dotyczą jedynie osób zainteresowanych i nie mają znaczenia prawnorzeczowego. Ochrona prywatności jest więc pozostawiona jednostce i, inaczej niż w pozostałych krajach, wymaga podjęcia przez nią odpowiednich działań.

## VI. Jawność a bezwzględny charakter prawa (rzeczowego)

Poczynione uwagi skłaniają do szerszej refleksji nad relacją między bezwzględnym charakterem a jawnością praw (rzeczowych). Nie są to cechy nierozdzielnie ze sobą związane. Jawność nie jest niezbędnym atrybutem wszystkich praw bezwzględnych, a rejestry publiczne służą ujawnieniu różnych stosunków prawnych. Nie istnieje też ogólny wymóg rejestracji wszystkich praw bezwzględnych. O bezwzględnym charakterze prawa decyduje nie tyle jego jawność, co ustawowo określona treść. Jego cechą charaktery-

styczną jest skuteczność wobec wszystkich innych podmiotów (*erga omnes*), którzy są zobowiązani do nienaruszania sfery określonej tym prawem podmiotowym. Polskie prawo należy — podobnie jak francuskie czy włoskie — do tych porządków prawnych, w których jawność ksiąg wieczystych nie zawsze nawiązuje do koncepcji wpisu konstytutywnego. Nabycie, przeniesienie czy zniesienie praw rzeczowych na nieruchomościach jest różnie uregulowane i często ma miejsce poza księgą wieczystą. Dotyczy to w szczególności prawa własności. Jeśli właściciel nie spełni obowiązku wpisu do księgi wieczystej, jego prawo nie straci bezwzględności charakteru. Szczególnie wyraźnie widać to przy nabyciu nieruchomości w drodze spadkobrania czy zasiedzenia. Właściciel musi się jednak liczyć w tym przypadku z niekorzystnymi skutkami prawnymi swego zaniechania. Ochrona praw bezwzględnych, a przede wszystkim ich skutek *erga omnes*, nie są konieczne uzależnione od ich jawności. Prawo bezwzględne oraz jawność są niezależnymi od siebie pojęciami, które mogą istnieć zarówno razem, jak i obok siebie. Nie zmienia to oczywiście faktu, że wpis do księgi wieczystej gwarantuje pewność obrotu prawnego.

## VII. Europejski wymiar jawności ksiąg wieczystych

Znaczenie jawności ksiąg wieczystych w integracji i rozwoju rynku wewnętrznego zostało dostrzeżone także na poziomie europejskim. Komisja oraz Parlament Europejski zgodnie uznały, że poprawa funkcjonowania rejestrów nieruchomości w krajach członkowskich stanowi istotny instrument do wzmocnienia konkurencyjności Unii Europejskiej<sup>155</sup>.

### 1. Rekomendacje Forum Group on Mortgage Credit

W marcu 2003 r. Komisja Europejska powołała do życia *Forum Group on Mortgage Credit* (FGoMC) i powierzyła jej zadanie zidentyfikowania istniejących przeszkód do integracji rynków kredytów hipotecznych w Unii Europejskiej oraz zleciła opracowanie na tej podstawie skutecznych metod ich przezwyciężenia. W tym kontekście FGoMC zwróciła w swoim raporcie<sup>156</sup> m.in. uwagę na problematykę ksiąg wieczystych. Według FGoMC różnice występujące w sposobie rejestracji nieruchomości oraz w standardach bezpieczeństwa same w sobie nie stanowią przeszkody do rozwoju europejskiego rynku wewnętrznego. Jednak brak scentralizowanej informacji może utrudniać zagranicznym podmiotom równy dostęp do rynku krajowych kredytów hipotecznych<sup>157</sup>. W wyniku analizy FGoMC zaleciła przeprowadzenie kontroli w celu ustalenia, czy krajowe rejestry nieruchomości spełniają następujące standardy:

- Wszystkie prawa zastawnicze na nieruchomości, niezależnie od charakteru, aby były skuteczne *erga omnes* muszą być wpisane do rejestru publicznego.

<sup>155</sup> A. Wudarski, *Das formelle Publizitätsprinzip...*, s. 690–694.

<sup>156</sup> Report of the Forum Group on Mortgage Market „The integration of the EU Mortgage Credit Markets”; zob. [http://ec.europa.eu/internal\\_market/finservices-retail/docs/home-loans/2004-report-integration\\_en.pdf/](http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/2004-report-integration_en.pdf/), [dostęp 2.4.2014].

<sup>157</sup> Report of the Forum Group on Mortgage Market, nb. 108.

- Ustanowienie, zmiana oraz wygaśnięcie prawa zastawniczego na nieruchomości staje się skuteczne wobec osób trzecich dopiero z chwilą wpisu do rejestru publicznego.
- O pierwszeństwie praw zastawniczych na tej samej nieruchomości decyduje kolejność wpisu do rejestru (nr 30).
- Państwa członkowskie mogą przyjąć, że o pierwszeństwie decyduje czas wpłynięcia wniosku, a nie sam moment wpisu. W takiej sytuacji powinny one zapewnić rozpatrywanie wniosków w kolejności ich złożenia (nr 31).
- Rejestr publiczny powinien udostępniać stronom oraz ich pełnomocnikom wszystkie istotne informacje dotyczące nieruchomości (nr 32).
- Państwa członkowskie powinny ponosić odpowiedzialność za czynności organu wydającego poświadczone odpisy z rejestru publicznego. W przypadku powierzenia tego zadania osobie trzeciej musi ona być objęta obowiązkowym ubezpieczeniem w zakresie prowadzonej działalności na odpowiednią sumę (nr 33).

## 2. Zielona księga kredytu hipotecznego w Unii Europejskiej

Stosownie do zaleceń *Forum Group on Mortgage Credit* Komisja Europejska zajęła się problematyką ksiąg wieczystych w opublikowanej w dniu 19 lipca 2005 r. *Zielonej Księdze — Kredyt hipoteczny w UE*<sup>158</sup>. Księgi wieczyste zostały ujęte, wraz z tzw. eurohipoteką<sup>159</sup>, w rozdziale dotyczącym zabezpieczeń hipotecznych<sup>160</sup>. W księdze tej podkreślono, że łatwy dostęp do ksiąg wieczystych, znajomość ich treści i funkcji stanowią podstawę dla transgranicznego obrotu związanego z kredytami hipotecznymi. Komisja wyraziła jednocześnie obawę, że księgi wieczyste w Europie nie zawsze zawierają pełne informacje o prawach zastawniczych, które obciążają prawo własności i z tego względu ich funkcja jest ograniczona.

## 3. Sprawozdanie Parlamentu Europejskiego

Zagadnieniem ksiąg wieczystych zajmował się również Parlament Europejski. W sprawozdaniu z dnia 19 października 2006 r.<sup>161</sup>, które zostało wydane w oparciu o opinię Komisji Rynku Wewnętrznego i Ochrony Konsumentów<sup>162</sup> oraz Komisji Prawnej<sup>163</sup> podkreślono znaczenie rozwoju wspólnego rynku kredytów hipotecznych dla konsumentów i gospodarki. Parlament podzielił też stanowisko Komisji i ponownie zwrócił uwagę na konieczność zapewnienia kredytodawcom łatwego dostępu do kompletnych

<sup>158</sup> KOM (2005)327; [http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/site/pl/com/2005/com2005\\_0327pl01.pdf/](http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/site/pl/com/2005/com2005_0327pl01.pdf/), [dostęp 2.4.2014].

<sup>159</sup> Na temat eurohipoteki: S. Nasarre-Aynar, *Looking for a model for an Eurohypothec*, European University Institute 2004; *Basic Guidelines for a Eurohypothec*; red. A. Drewicz-Tulodziecka, Warszawa 2005, passim; O. Stoecker, *Die Eurohypothek*, IJVO-Jahresheft, Osnabrück 2007, s. 61 i nast.; A. Wudarski, *W poszukiwaniu konstrukcji eurohipoteki*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2009, nr 1, s. 205 i nast.

<sup>160</sup> *Zielona Księga...*, nb. 44–46.

<sup>161</sup> Sprawozdanie dotyczące kredytów hipotecznych w Unii Europejskiej (2006/2102(INI)), A6-0370/2006.

<sup>162</sup> Opinia z 6.10.2006 r., s. 18 i nast., nr 15.

<sup>163</sup> Opinia z 4.10.2006 r., s. 24 i nast., nr 8.

i prawdziwych informacji o zabezpieczeniach hipotecznych oraz o prawie własności<sup>164</sup>. W istniejących ramach prawnych wspierane powinny być w szczególności działania mające na celu polepszenie dostępu do ksiąg wieczystych zmierzające na płaszczyźnie krajowej do ujednolicenia i wzmocnienia ich wiarygodności. Parlament Europejski opowiedział się również za rozbudową europejskiego systemu informacyjnego o nieruchomościach — EULIS (*European Union Land Information Service*)<sup>165</sup>.

#### 4. Europejski System Informacji o Nieruchomościach

##### a. Cele i zadania

Kierując się przyjętymi wytycznymi, w tym przede wszystkim doceniając znaczenie transparentności ksiąg wieczystych do stworzenia wspólnego rynku nieruchomości, Komisja Europejska sfinansowała powstanie Europejskiego Systemu Informacji o Nieruchomościach (*European Union Land Information Service* — EULIS).<sup>166</sup> Projekt został zainicjowany przez organy rejestrowe prowadzące księgi wieczyste w państwach skandynawskich. Celem projektu jest wzmocnienie współpracy właścicieli nieruchomości z organami rejestrowymi oraz ułatwienie transgranicznego dostępu do tych rejestrów. EULIS ma pomóc przezwyciężyć deficyt informacyjny i świadczyć szeroko rozumiane usługi dotyczące informacji o nieruchomościach w Europie. Cel ten początkowo miał zostać osiągnięty przez stworzenie wspólnego portalu internetowego europejskich rejestrów nieruchomości (ksiąg wieczystych), który miał być następnie włączony do europejskiego portalu *e-sprawiedliwość*<sup>167</sup> i wykorzystywany przez praktyków jako narzędzie zapewniające transgraniczny dostęp do informacji prawnej o nieruchomościach w krajach członkowskich. Baza danych ksiąg wieczystych, którą stworzyło sześć państw europejskich<sup>168</sup>, została uruchomiona 22 listopada 2006 r. Oprócz danych z ksiąg wieczystych EULIS udostępnia również podstawowe informacje o porządkach prawnych państw uczestniczących w projekcie, a także zawiera glosariusz wyjaśniający podstawowe pojęcia prawne<sup>169</sup>. Projekt spotkał się z bardzo dobrą oceną podczas konsultacji przeprowadzonych w ramach prac nad *Zieloną księgą* kredytu hipotecznego<sup>170</sup>. Jednocześnie podkreślano, że powinny zostać podjęte działania w celu włączenia dalszych państw do tego projektu.

<sup>164</sup> Sprawozdanie, nr 42.

<sup>165</sup> Sprawozdanie, nr 43; Report of the Forum Group on Mortgage Market, zalecenie nr 35.

<sup>166</sup> Por. *Zielona księga...*, nb. 45.

<sup>167</sup> <https://e-justice.europa.eu/> [dostęp 2.4.2014].

<sup>168</sup> Szwecja, Holandia, Anglia i Walia, Norwegia, Litwa oraz Irlandia.

<sup>169</sup> Więcej na temat EULIS: <http://www.eulis.org/>; por. B. van Loenen, H. Ploeger, S. Nasarre-Aznar, *EuroTitle: Land Registry Standard*, GIM International, 29.12.2005, s. 2 i nast.; H. Ploeger, B. van Loenen, *EULIS — At the beginning of the road to harmonization of land registry in Europe*, „European Review of Private Law” 2004, nr 3, s. 379 i nast.

<sup>170</sup> Projekt poparło 91 % państw członkowskich, 100 % instytucji finansowych, 100 % konsumentów i 82 % pozostałych uczestników rynku; Feedback on the Consultation on the Green paper on Mortgage Credit 2006, Brussels, 23.5.2006 \*MARKT/H3/JRD(2006)), nr 8.1, s. 42; dostępne pod adresem: [http://ec.europa.eu/internal\\_market/finservices-retail/docs/home-loans/feedback\\_gp-en.pdf/](http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/feedback_gp-en.pdf/) [dostęp 2.4.2014].

## b. Ocena i perspektywy rozwoju

Mimo pozytywnych ocen wstępnych projekt nie spełnił pokładanych w nim nadziei i znajduje się obecnie w stanie stagnacji. Liczba państw zaangażowanych od chwili jego powstania prawie nie uległa zmianie<sup>171</sup>. Nie wynika to wyłącznie z trudności technicznych, ale wiąże się również z wyzwaniem merytorycznymi, którym EULIS nie jest w stanie sprostać. Spośród wielu czynników, które ograniczają jego rozwój, wskazać trzeba różnice w dostępie do rejestrów krajowych<sup>172</sup> i związaną z nimi autonomię informacyjną jednostki. Jako przykład posłużyć mogą Niemcy, które nie biorą udziału w tym projekcie. Materialnoprawną barierą w tym kraju stanowi przede wszystkim § 12 GBO. Nie należy jednak zapominać o innych trudnościach. Prowadzenie ksiąg wieczystych w Niemczech jest w kompetencji krajów związkowych. W Niemczech do dziś nie ma centralnego rejestru ksiąg wieczystych, a w zakresie elektronicznej treści ksiąg wieczystych Niemcy nie należą do liderów europejskich. Polska co prawda oficjalnie brała udział w programie EULIS Plus, jednak polskie uczestnictwo napotkało trudności związane między innymi z procesem migracji ksiąg wieczystych. Gdyby nawet udało się w jakiś sposób przezwyciężyć występujące trudności na poziomie europejskim i wszystkie państwa udostępniłyby w pełnym zakresie swoje księgi wieczyste *online* (co jest jednak bardzo wątpliwe), to EULIS mógłby co najwyżej stanowić pewne praktyczne ułatwienie w dostępie do informacji zawartych w krajowych księgach wieczystych dla osób działających na europejskim rynku nieruchomości. Z uwagi jednak na występujące różnice w europejskich systemach ksiąg wieczystych, korzyści te byłyby mocno ograniczone. EULIS w obecnym kształcie nie stanowi bowiem alternatywy do profesjonalnej pomocy prawnej<sup>173</sup>. W rezultacie posługiwanie się nim nie pociąga za sobą wymiernych oszczędności. Informacje, które można uzyskać za pośrednictwem systemu, pochodzą bowiem z krajowych baz danych ksiąg wieczystych i nie są w żaden sposób ujednolicone. Wartość takich informacji może więc znacznie od siebie odbiegać<sup>174</sup>. EULIS nie rozwiązuje problemów materialnoprawnych związanych z różnorodnością krajowych rejestrów<sup>175</sup>; nie wprowadza nowych standardów bezpieczeństwa ani na poziomie europejskim ani krajowym; nie przyczynia się do ujednoczenia funkcji i zasad wieczystoksięgowych, nie poprawia transparentności rejestrów i nie zwiększa też konkurencyjności rynku wewnętrznego. W mojej ocenie EULIS, a także powstały na jego bazie projekt *Land Information for Europe* (LINE), nie są projektami przełomowymi w integracji europejskiej, a w szczególności w transgranicznych transakcjach związanych z kredytami

<sup>171</sup> Obecnie do państw, które w pełni uczestniczą w projekcie należą: Austria, Irlandia, Litwa, Holandia, Hiszpania, Szwecja. W projekcie są również państwa bez dostępu lub z ograniczonym dostępem do systemu: Czechy, Anglia i Walia, Finlandia, Macedonia, Szkocja. Do systemu podłączona jest też częściowo Słowacja.

<sup>172</sup> Por. H. Ploeger, B. van Loenen, *EULIS — At the beginning of the road to harmonization of land registry in Europe*, „European Review of Private Law” 2004, nr 3, s. 386.

<sup>173</sup> Por. O. Remien, *Immobilienrecht in Europa — Skizze eines unvermessenen Gebiets, Festschrift Tuğrul Ansay*, Alphen aan den Rijn 2006, s. 310.

<sup>174</sup> Por. H. Ploeger, B. van Loenen, *EULIS — At the beginning of the road to harmonization of land registry in Europe*, „European Review of Private Law” 2004, nr 3, s. 385.

<sup>175</sup> H. Ploeger, B. van Loenen, S. Nasarre Aznar, *EuroTitle: Land Registry Standard*, GIM International, 29.12.2005, s. 3.

hipotecznymi. Nie jest on też z pewnością zaczątkiem europejskiej księgi wieczystej, a może co najwyżej zaferować pewne ułatwienia natury organizacyjno-technicznej<sup>176</sup>.

## 5. Europejska księga wieczysta

Mimo dynamicznego rozwoju oraz trwającej rozbudowy nowoczesnego systemu ksiąg wieczystych w państwach członkowskich Unii Europejskiej nie wydaje się, żeby w najbliższym czasie mogła powstać europejska księga wieczysta. Zresztą sama potrzeba stworzenia wspólnego rejestru wszystkich nieruchomości w Europie jest wątpliwa, a na obecnym poziomie harmonizacji prawa na pewno nieosiągalna.

Pod pojęciem *europejskiej księgi wieczystej* należy natomiast rozumieć opracowanie wspólnych dyrektyw — standardów jakości ksiąg wieczystych w Europie. Powstanie jej byłoby ważnym krokiem, który z pewnością przyczyniłby się do poprawy jakości, transparentności, a tym samym funkcjonalności ksiąg wieczystych w krajach członkowskich. Wprowadzenie w życie dyrektyw o jakości ksiąg wieczystych zwiększyłoby również bezpieczeństwo obrotu prawnego i przyczyniłoby się do rozwoju i poprawy konkurencyjności europejskiego rynku wewnętrznego.

W poszukiwaniu wyważonej koncepcji jawności ksiąg wieczystych punktem wyjścia powinno być założenie, że jawne może być tylko to, co jest naprawdę niezbędne dla bezpieczeństwa obrotu. W tym celu warto przede wszystkim zweryfikować zawartość ksiąg wieczystych, a następnie rozważyć wprowadzenie dwustopniowego zakresu dostępności danych w nich zawartych. Bezpieczeństwo obrotu opiera się nie tylko na ilości, ale przede wszystkim na jakości i pewności informacji. Ich udostępnianie nie może całkowicie wyłączać autonomii informacyjnej jednostki i pozbawiać jej ochrony prywatności.

---

<sup>176</sup> Zob. też inne projekty: CROBECO (transgraniczne elektroniczne przenoszenie tytułu własności nieruchomości) oraz ELRN (Europejska Sieć Rejestrów Nieruchomości), które są realizowane przez ELRA (*European Land Registry Association*): <http://www.elra.eu/> [dostęp 2.4.2014].

## Spis treści

Dostojeństwo Jubilata _____	5
Znaczenie publikacji Profesora Maksymiliana Pazdana zamieszczonych w „Rejencie” dla notariatu (oprac. Aleksander Oleszko) _____	7
Joanna Barańska-Pastuszko Radosław Pastuszko Kwalifikacja prawna niedopełnienia przez notariusza obowiązków zawodowych w świetle praktyki karnistycznej _____	19
Adam Bieranowski Darowizna własności nieruchomości na wypadek śmierci _____	31
Paweł Blajer Perspektywy notariatu w Europie _____	56
Zofia Bystrzycka Rezydencje ziemiańskie w świetle przepisów o reformie rolnej z 1944 r. oraz orzecznictwa _____	76
Paweł Czubik O genezie poświadczenia „zgodności dokumentu z prawem miejsca wystawienia” _____	92
Józef Frąckowiak Spółka handlowa i spółka cywilna jako adresat norm prawa stosowanego _____	101
Jacek Górecki Nieruchomość jako składnik spadku — uwagi na tle Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 650/2012 _____	112

Renata Greszta	
Sprawowanie pieczy samorządu notarialnego nad przestrzeganiem konkurencji zawodowej notariuszy _____	124
Monika Jagielska	
Prawo właściwe dla wypadków drogowych — rozporządzenie Rzym II a konwencja haska o prawie właściwym dla wypadków drogowych ____	135
Andrzej Jakubecki	
Charakter prawny postanowień w sprawach rodziny wydawanych w toku procesu o rozwód, o separację i o unieważnienie małżeństwa ____	142
Marek Krzysztof Kolasiński	
Koncepcja bezstronności prawnika w systemie prawnym Stanów Zjednoczonych a rozwój alternatywnych instrumentów rozstrzygania sporów _____	156
Małgorzata Z. Król	
Wokół zagadnień gwarancji bezpieczeństwa obrotu prawnego _____	167
Marek Kuryłowicz	
Prawo spadkowe w systematyce rzymskiego prawa prywatnego _____	184
Krzysztof Maj	
Zbieg ustawowego prawa pierwokupu _____	194
Elwira Marszałkowska-Krześ	
Reprezentacja osobowej spółki prawa handlowego w procesie cywilnym (wybrane zagadnienia) _____	216
Andrzej Mączyński	
Nowa regulacja międzynarodowego prawa rodzinnego _____	228
Halina Nowara-Bacz	
Ustalanie tożsamości osób biorących udział w czynnościach notarialnych _____	251
Adam Olejniczak	
Udaremnienie prawa pierwokupu — uwagi na tle art. 600 § 1 Kodeksu cywilnego _____	266

---

Aleksander Oleszko Radosław Pastuszko	Notariusz jako podmiot ochrony dóbr osobistych wobec oczywiście bezzasadnego oskarżenia i wyroku uniewinniającego _____	278
Jerzy Pisuliński	Zagraniczne orzeczenia, ugody sądowe i dokumenty urzędowe w rozporządzeniu 650/2012 _____	289
Wojciech Popiołek	Odpowiedzialność spółki dominującej za szkodę «pośrednią» wyrządzoną przez spółkę zależną _____	305
Ewa Rott-Pietrzyk	Swoboda stron w zakresie materialoprawnego wyboru prawa modelowego ( <i>soft law</i> ) _____	323
Czesław W. Salągierski Bogusław Tymecki	Uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w postępowaniu notarialnym. Zagadnienia wybrane _____	342
Piotr Siciński	Księgi wieczyste dawne w systemie prawa polskiego — stan istniejący i perspektywy — na tle wybranych zagadnień _____	354
Piotr Siemko	Sposoby i zakres formułowania zarzutów w postępowaniu prokuratorskim jako determinanta zaprzeczenia zasadzie niewinności oskarżonego notariusza _____	375
Andrzej Jan Szereda	Odtworzenie zniszczonego bądź zagubionego aktu notarialnego _____	386
Zygmunt Truskiewicz	O niektórych skutkach zapisu windykacyjnego przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego _____	399
Marek Watrakiewicz	Kilka uwag o formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi _____	414

Jacek Wierciński	
Zgoda na uprowadzenie lub zatrzymanie dziecka.	
Cywilnoprawne aspekty uprowadzenia dziecka za granicę	423
Jacek Wojdyło	
Notarialne poświadczenie dziedziczenia — 5 lat istnienia	432
Arkadiusz Wudarski	
Jawność ksiąg wieczystych. Analiza prawnoporównawcza w kontekście europejskim	444
Jacek Zrałek	
Witold Kurowski	
Związanie osoby trzeciej skutkami zapisu na sąd polubowny (głos w dyskusji na przykładzie dłużników solidarnych)	469
Wolfgang Żmudziński	
Wracając do kart historii polskiego notariatu 1933–1937	480
Autorzy publikacji	489