

*Cezary Dzierzbicki*  
Izba Adwokacka w Warszawie

## **WPIS W POSTĘPOWANIU WIECZYSTOKSIĘGOWYM – MIĘDZY TRADYCJĄ A NOWOCZESNOŚCIĄ**

### **1. WSTĘP**

Wpis w księdze wieczystej jest niezwykle ważną instytucją prawną. Realizowane przez wiele lat prowadzenie ksiąg wieczystych przez Państwowe Biura Notarialne zostało objęte w pełni zasadą prawa do sądu. Z tego względu istnieje celowość dokonania oceny przekazania tych kwestii do rozpoznania sądom wieczystoksięgowym. W tym zakresie omówienia wymaga też kwestia uprawnień do dokonywania wpisów przez referendarzy sądowych w postępowaniu wieczystoksięgowym, jak również wzrost znaczenia nowych technologii i możliwość prowadzenia transgranicznego postępowania w ramach Unii Europejskiej. Ponadto należy zwrócić uwagę na zasady i instytucje, które ukształtowały się na skutek długotrwałej ewolucji historycznej i nie powinny ulec zmianie, gdyż stanowią tradycyjną podstawę zarówno całego systemu ksiąg wieczystych, jak i postępowania wieczystoksięgowego.

W niniejszym artykule została wykorzystana metoda formalno-dogmatyczna oraz prawnoporównawcza.

### **2. CZĘŚĆ HISTORYCZNA**

Historia wpisów do pierwowzoru ksiąg wieczystych sięga czasów monarchii stanowej. Początkowo tymi kwestiami zajmowały się sądy ziemskie, później od XVI w. sądy grodzkie. Ówczesne księgi sądowe posiadały walor tzw. wiary publicznej. Wypis z nich miał moc dokumentu urzędowego. Księgi sądowe miały istotne znaczenie, gdyż wszelkie zmiany dotyczące tytułu własności ziemi, a także innych praw rzeczowych, jak również ówczesny zastaw nieruchomości, by uzyskać moc prawną, musiały zostać wpisane do ksiąg. Początkowo prawo wieczności miały jedynie księgi prowadzone przez sądy ziemskie, zakładane dla

każdego powiatu. W związku z tym, każdy wpis z ksiąg grodzkich, w celu uzyskania skuteczności, musiał zostać do nich przeniesiony w ciągu roku. Właściwość sądów ziemskich ustalano zgodnie z miejscem położenia dóbr będących przedmiotem wpisu. Dopiero w XVI w. księgi sądów grodzkich uzyskały prawo wieczności<sup>1</sup>. Późniejszy czas zaborów przerwał jednolitość regulacji obowiązujących na ziemiach Polski.

Na obszarze Królestwa Kongresowego obowiązywało Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego z 1818 r. zmienione ustawą z 1825 r. W regulacjach tych nastąpiło połączenie norm francuskich, pruskich i polskich. Te ostatnie cechowały zasady: jawności (w tym materialnej), szczegółowości (obciążania ściśle określonej nieruchomości), przymusu czynienia wpisów, pierwszeństwa wpisu i dobrej wiary. Akt będący podstawą wpisu był badany przez zwierzchność hipoteczną pod względem prawdziwości czynności stanowiącej podstawę wpisu. Dotyczyło to legalności hipotecznej. Zwierzchność hipoteczną stanowił wydział sądu właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Wpisy dokonywano na podstawie umów, orzeczeń sądowych lub ustaw. Obowiązkowe założenie ksiąg wieczystych (zwanych hipotecznymi) dotyczyło dóbr ziemskich oraz domów w Warszawie i miastach wojewódzkich (łącznie 8 miast dawnego Królestwa Polskiego), natomiast fakultatywne, zależne od woli zainteresowanych, stosowane było w odniesieniu do nieruchomości położonych na wsi i w innych miastach. W zaborze austriackim dążono jeszcze w XVIII w. do zakładania ksiąg gruntowych, jednakże w odniesieniu do wiejskich nieruchomości działania te przez dłuższy czas nie przynosiły zakładanych w nich efektów. Dopiero w wyniku przyjęcia austriackiej ustawy hipotecznej z 1871 r. i ustaw krajowych ten stan mógł ulec zmianie. Zgodnie z tą regulacją, gdy księgi założono, należało nabycie, przeniesienie i ograniczenie tych praw ujawniać w księgach gruntowych. W przeciwnym razie nie byłyby one skuteczne, jednakże w praktyce uznano, że brak wpisu nie narusza ważności zawartej transakcji. W ten sposób nadal był rozpowszechniony obrót pozaksięgowy w Galicji<sup>2</sup>. Z kolei na obszarze zaboru pruskiego podstawę funkcjonowania ksiąg gruntowych stanowiła najpierw pruska ordynacja ksiąg gruntowych z 1872 r., następnie zastąpiona przez ogólnoniemiecką ordynację ksiąg gruntowych z 1897 r.<sup>3</sup>. Obecnie niezwykle rzadko można je dzisiaj spotkać w obrocie prawnym. Są one określane jako księgi dawne<sup>4</sup>.

W Polsce Ludowej przez kilka pierwszych lat obowiązywał stan prawny z II Rzeczypospolitej. Regulacja ksiąg wieczystych zawarta była w dekreście z dnia

<sup>1</sup> J. Bardach, B. Leśnodorski, M. Pietrzak, *Historia ustroju i prawa polskiego*, Warszawa 2009, s. 143.

<sup>2</sup> *Ibidem*, s. 454–455.

<sup>3</sup> B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste – rejestr nieruchomości*, Warszawa 1988, s. 5–6.

<sup>4</sup> *Ibidem*, s. 75 i 76; S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 362.

11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe<sup>5</sup> oraz w dekrecie z dnia 11 października 1946 r. – Prawo o księgach wieczystych<sup>6</sup>. Następnie Minister Sprawiedliwości wprowadził w drodze rozporządzeń przepisy o urzędzeniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych. Według tych regulacji nie było ogólnej zasady uzależniającej nabycie własności lub innych praw rzeczowych od wpisu do księgi wieczystej. Początkowo wejście w życie Kodeksu cywilnego<sup>7</sup> spowodowało uchylenie obowiązku prowadzenia ksiąg wieczystych dla wszelkich nieruchomości. Prawo mogło zostać ujawnione w zbiorze dokumentów. Przez wiele lat Minister Sprawiedliwości określał państwowe biura notarialne, które będą prowadzić księgi wieczyste oraz sprawował nadzór nad ich właściwością<sup>8</sup>. Stąd też od 22 grudnia 1964 r. do obowiązków biur notarialnych należało również prowadzenie ksiąg wieczystych zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 16 listopada 1964 r. o przekazaniu państwowym biur notarialnym prowadzenia ksiąg wieczystych<sup>9</sup>. Z dniem 22 kwietnia 1991 r. prowadzenie ksiąg wieczystych przekazano sądom poprzez zmianę pierwotnego przepisu art. 23 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>10</sup> przez ustawę z dnia 14 lutego 1991 r. – Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo o notariacie oraz o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego i ustawy o księgach wieczystych<sup>11</sup>.

Państwowe biuro notarialne przy rozpatrywaniu wniosku o wpis prawa do księgi wieczystej nie było uprawnione do kontrolowania merytorycznej zasadności prawomocnego orzeczenia sądowego, stanowiącego podstawę wpisu<sup>12</sup>. Mogło jednak odmówić wpisu do księgi wieczystej, jeśli stwierdziło niewłaściwą formę dokumentu stanowiącego podstawę wniosku o wpis<sup>13</sup>. Praktyka pokazała, że tylko sądy mogą zapewnić sprawność, taniść i jednolitość prowadzenia ksiąg wieczystych. Rozwiązany został także dyskusyjny problem badania przez notariuszy orzeczeń sądowych.

Na początku funkcjonowały księgi wieczyste w materialnej wersji „papierowej”, w połączeniu z „odręcznymi wpisami”, obejmującymi ich treść i tradycyjny podpis sędziego. Dla dokładnej ilustracji ówczesnej metody technicznej prowa-

<sup>5</sup> Dz.U. nr 57, poz. 319, z późn. zm. (akt uchylony).

<sup>6</sup> Dz.U. nr 57, poz. 320, z późn. zm. (akt uchylony).

<sup>7</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 1025, z późn. zm., dalej: k.c.

<sup>8</sup> B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi...*, s. 7, 41–42.

<sup>9</sup> Dz.U. nr 41, poz. 278 (akt uchylony).

<sup>10</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 1916, z późn. zm., dalej: u.k.w.h.

<sup>11</sup> Dz.U. nr 22, poz. 92.

<sup>12</sup> Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 maja 1972 r., III CZP 25/72, OSNCP 1972, nr 11, poz. 194, z aprobowaną glosą S. Breyera, „Nowe Prawo” 1973, nr 10, s. 1508, oraz z omówieniem A. Szpunara i W. Wanatowskiej, *Przegląd orzecznictwa*, „Nowe Prawo” 1973, nr 5, s. 720; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1986 r., III CZP 35/86, OSNCP 1987, nr 7, poz. 90.

<sup>13</sup> Uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 września 1984 r., III CZP 53/84, OSNCP 1985, nr 5–6, poz. 65.

dzenia ksiąg wieczystych można wspomnieć, że pierwotnie wymagano, by wpis był dokonywany „atramentem” (dopiero później dodano możliwość dokonywania wpisów przy użyciu „innego trwałego środka”). Warto jednak zwrócić uwagę, że w trakcie powodzi w 1997 r. okazało się, że lepiej przetrwały podtopione wrocławskie księgi wieczyste wypełnione długopisem<sup>14</sup>.

Zakładanie „informatycznych ksiąg wieczystych” jest skutkiem regulacji zawartej w ustawie z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie<sup>15</sup>. Dodano wtedy nowy art. 25<sup>1</sup> u.k.w.h., w ówczesnym brzmieniu, według którego księgi wieczyste mogły być zakładane i prowadzone w systemie informatycznym (ust. 1), pozostawiając Ministrowi Sprawiedliwości wprowadzenie tego systemu oraz wyznaczenie sądów, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym (ust. 2).

Równocześnie uruchomiono tryb „digitalizacji” papierowych ksiąg wieczystych (już założonych) według trybu specjalnej ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym<sup>16</sup>. Ten proces „migracji” ksiąg wieczystych został już zakończony<sup>17</sup>.

### 3. WPIS W POSTĘPOWANIU WIECZYSTOKSIĘGOWYM

W aktualnym stanie prawnym nastąpiła zmiana struktury księgi wieczystej i przejście do postaci pól przeznaczonych do zamieszczenia konkretnej informacji zamiast istniejącej poprzednio swobody w kształtowaniu treści wpisu. Oprócz zalet, o których poniżej, ma ona jedną wadę: wpis prezentowany jest na wydrukach w pewnym rozbiciu – na treść, podstawę i informacje o wniosku. Jednak jest to wada niewielka w porównaniu z zaletami. Niezależnie od korzyści, jakie stwarza tak zbudowana baza danych, już zostało dostrzeżone, że wprowadzona struktura ma charakter niezwykle dyscyplinujący dokonujących wpisów, zmuszając ich przy dokonaniu wpisu do zamieszczenia wszystkich wymaganych prawem informacji. W stosunku do księgi dotychczasowej w doktrynie dostrzeżono, że w praktyce istnieje dość duża dowolność sądów wieczystoksięgowych przy konstruowaniu treści wpisu, polegająca na pomijaniu elementów, które wydają

<sup>14</sup> E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1–58<sup>2</sup> KWU. Art. 626<sup>l</sup>–626<sup>l3</sup> KPC*, Warszawa 2017, s. 620.

<sup>15</sup> Dz.U. nr 63, poz. 635.

<sup>16</sup> Dz.U. nr 42, poz. 363, z późn. zm.

<sup>17</sup> E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 621.

się sądom wieczystoksięgowym zbędne. Przyczyną jest zrezygnowanie przez prawodawcę z legalnych wzorów najważniejszych wpisów po wprowadzeniu obowiązującej ustawy. Poprzednio zgodnie z pierwszym po unifikacji polskim rozporządzeniem wykonawczym były one wprowadzone tak jak w Niemczech<sup>18</sup>. Nowy kształt księgi ma temu zaradzić, dzięki czemu przy prowadzeniu księgi w systemie informatycznym radykalnie zmniejszy się procent wpisów nieodpowiadających przepisom prawa czy wręcz nieważnych.

W postępowaniu wieczystoksięgowym wpis w księdze wieczystej jest orzeczeniem, zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 6 zdanie 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego<sup>19</sup>. Trzeba jednak zwrócić uwagę, że wpisami *sensu stricto*, a więc orzeczeniami, są wpisy rozstrzygające stanowczo o materialnoprawnej istocie sprawy wieczystoksięgowej.

Ustawodawca kilkakrotnie przewiduje ujawnienie w księdze wieczystej określonych „ostrzeżeń”. Nie stanowią one jednak wpisów *sensu stricto*, albowiem nie zawierają orzeczenia sądu wieczystoksięgowego; przeciwnie, ostrzegają tylko o wadliwości wpisu. W żadnym więc razie nie można ich postrzegać jako wpisów określających stan prawny nieruchomości. Pełnią one ważną funkcję sygnalizacyjną, np. ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W praktyce treść ksiąg wieczystych obejmuje częstokroć różnego rodzaju „wzmianki” czy, szerzej ujmując, „adnotacje” dokonywane przez sądy wieczystoksięgowe w toku prowadzenia księgi. Nie mają one charakteru wpisu *sensu stricto*, gdyż nie zaliczają się do orzeczeń sądu. Same też nie charakteryzują bezpośrednio stanu prawnego nieruchomości. Poza tym w przepisach prawnych zostały one określone jako „zapisy o charakterze czynności technicznej”. Nie można jednak nie doceniać ich istotnej funkcji, jaką spełniają, a zwłaszcza znaczenia określonych „wzmianek”. W szczególności trzeba zwrócić uwagę, że rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza wzmianka o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub skardze kasacyjnej (art. 8 *in principio* u.k.w.h.). Wobec formalnej jawności ksiąg wieczystych nie można zasłaniać się nieznajomością wniosków, o których uczyniono wzmiankę (art. 2 zdanie 2 *in fine* u.k.w.h.). Trzeba natomiast wyróżnić zgodnie z § 76 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym<sup>20</sup> kilka rodzajów wzmianek stosowanych w toku prowadzenia ksiąg wieczystych, a mianowicie wzmiankę o wniosku, wzmiankę o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, wzmiankę o apelacji oraz wzmiankę o skardze kasacyjnej (w art. 8

<sup>18</sup> P. Siciński, (w:) J. Ignaczewski (red.), *Komentarz do wpisów w księgach wieczystych*, Warszawa 2013, s. 23.

<sup>19</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 1360, z późn. zm., dalej: k.p.c.

<sup>20</sup> Dz.U. z 2016 r., poz. 312, z późn. zm.

u.k.w.h. użyto jeszcze „kasacji”), jak również „wzmiankę o wszczęciu postępowania z urzędu”<sup>21</sup>.

Ze sformułowania art. 46 ust. 2 u.k.w.h. (uchylony, obecnie wynika to z art. 228 § 1 k.p.c.) wyprowadzony był – zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie – obowiązek sądu badania czynności materialnej, mającej stanowić podstawę wpisu nie tylko pod względem formalnoprawnym, lecz także pod względem jej skuteczności materialnej. Sąd w szczególności musiał ocenić, czy czynność ta uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które miało być wpisane do księgi wieczystej lub wykreślone z księgi<sup>22</sup>.

Artykuł 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c. uwypukla jedną z zasad rządzących postępowaniem nieprocesowym, a mianowicie zasadę działania na wniosek (art. 506 zdanie 1 k.p.c.). Tylko wtedy, gdy wchodzi w grę interes publiczny lub prewencyjny charakter ochrony sądowej, kodeks postępowania cywilnego lub przepisy szczególne przewidują, wyłącznie w postępowaniu nieprocesowym, możliwość jego wszczęcia z urzędu. Nie może także wyjść poza granice wniosku, a więc np. wpisać jako właściciela innej osoby niż wskazana we wniosku, nawet jeżeli stwierdzi, że ta inna osoba jest właścicielem<sup>23</sup>.

Kognicja sądu jest zawężona, ogranicza się bowiem do badania jedynie treści wniosku, treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Typowymi dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu są orzeczenia i ugody sądowe, decyzje administracyjne, akty notarialne, dokumenty bankowe. Wyjątkowo podstawą wpisu są inne dokumenty albo przepisy ustawy<sup>24</sup>. Postępowanie wieczystoksięgowe nie służy rozstrzygnięciu sporów o prawo.

Sąd rozpoznający wniosek o wpis do księgi wieczystej bada jedynie treść wniosku i dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Sąd zaś nie jest uprawniony do badania merytorycznej zasadności wniosku. W szczególności sąd nie jest uprawniony do badania i kwestionowania legalności aktu administracyjnego, jeżeli został on wydany przez właściwy organ administracyjny przy zachowaniu podstawowych zasad postępowania<sup>25</sup>.

Oddalenie wniosku o wpis w księdze wieczystej następuje, gdy jest on bezzasadny, a więc gdy – od strony formalnej – został prawidłowo złożony, ale nie może być uwzględniony z powodu braku podstaw lub innych przeszkód do wpisu. Jeżeli natomiast wniosek dotknięty jest brakami formalnymi, podlega zwrotowi na ogólnych zasadach określonych w art. 130 k.p.c. i art. 130<sup>l</sup> k.p.c. w związku

<sup>21</sup> E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 61–63.

<sup>22</sup> Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 1995 r., III CZP 88/95, OSNC 1995, nr 11, poz. 163, z glosą R. Magnuszewskiego, „Palestra” 1996, nr 1–2, s. 192.

<sup>23</sup> J. Gudowski, (w:) T. Erciński (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Postępowanie rozpoznawcze. Postępowanie zabezpieczające*, Warszawa 2016, s. 458.

<sup>24</sup> *Ibidem*, s. 459.

<sup>25</sup> Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1967 r., III CR 402/66, „Informacja Prawnicza” 1967, nr 6, poz. 10.

z art. 13 § 2 k.p.c.<sup>26</sup>. W postępowaniu wieczystoksięgowym warto zauważyć, że wydawanie zarządzeń przez przewodniczącego jest rzadkością, gdyż nie ma rozprawy i w związku z tym nie ma potrzeby wydawania zarządzeń o jej wyznaczeniu, czy w kwestiach doręczeń.

Postanowienie o oddaleniu wniosku o wpis ma, w przeciwieństwie do samego wpisu, wszystkie cechy orzeczenia sądowego, tzn. składa się z rubrum i tenoru zgodnie z art. 325 k.p.c. w związku z art. 361 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. Postanowienie o oddaleniu wniosku podlega pisemnemu uzasadnieniu na podstawie art. 517 k.p.c. i art. 357 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. oraz *a contrario* art. 626<sup>8</sup> § 6 zdanie 2 k.p.c.<sup>27</sup>.

#### 4. ELEKTRONICZNE POSTĘPOWANIE WIECZYSTOKSIĘGOWE

Informatyzacja postępowania wieczystoksięgowego jest nieunikniona. Z tym zagadnieniem wiąże się kwestia szczególnego zaufania ustawodawcy do notariuszy, komorników czy naczelników urzędów skarbowych, którzy zostali zobowiązani do składania wniosków w systemie teleinformatycznym na podstawie ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw<sup>28</sup>, zmienionej ustawą z dnia 17 marca 2016 r.<sup>29</sup>. Warto przy tym podkreślić, iż na skutek wejścia w życie z dniem 7 października 2016 r. ustawy z dnia 5 września 2016 r. o usługach zaufania oraz identyfikacji elektronicznej<sup>30</sup> zgodnie z jej art. 52 pkt 4 oraz na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2016 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowej Administracji Skarbowej<sup>31</sup> uległ zmianie art. 626<sup>4</sup> k.p.c. Istnieje także już nowe unormowanie, które weszło w życie od 1 stycznia 2019 r.<sup>32</sup>, a niewykluczone są dalsze zmiany tej regulacji.

W omawianym obszarze warto prześledzić tendencje w zakresie nowych technologii, które coraz silniej wpływają na wszystkie sfery ludzkiego życia, nie

<sup>26</sup> Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2009 r., IV CSK 68/09, LEX nr 518173 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 230/09, LEX nr 688051.

<sup>27</sup> J. Gudowski, (w:) T. Ereciński (red.), *Kodeks...*, s. 476.

<sup>28</sup> Dz.U. z 2015 r., poz. 218.

<sup>29</sup> Ustawa z dnia 17 marca 2016 r. o zmianie ustawy o pracownikach sądów i prokuratury, ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, ustawy o administracji podatkowej oraz ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2016 r., poz. 394).

<sup>30</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2019 r., poz. 162, z późn. zm.

<sup>31</sup> Dz.U. z 2016 r., poz. 1948, z późn. zm.

<sup>32</sup> Wynika to z art. 49 pkt 1 ustawy z dnia 28 lutego 2018 r. o kosztach komorniczych (Dz.U. z 2018 r., poz. 770).

wyłaczając prawa. Dotyczy to także postępowania wieczystoksięgowego, które mimo niewątpliwie starych korzeni powoli zmienia się, tak jak pozostałe instytucje związane z wpisem do księgi wieczystej w ten sposób, że coraz bardziej wykorzystuje zdobyte techniki. Może to stworzyć wiele korzyści, ale i wad. Stąd zaczyna się pojawiać pojęcie elektronicznego postępowania wieczystoksięgowego. Wraz z nim powstają nowe problemy procesowe nieznane wcześniej, a związane z dopasowaniem postępowania wieczystoksięgowego do zmieniającego się świata, szczególnie w zakresie komputeryzacji i cyfryzacji.

Zmiany, jakie wprowadziła ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r., która weszła w życie 1 lipca 2016 r., pozostają w sferze informatyzacji postępowania wieczystoksięgowego w sprzeczności z ustawą z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw<sup>33</sup>, która z kolei weszła w życie w dniu 8 września 2016 r. Wynika to z faktu, że zgodnie z pierwszym z wymienionych aktów prawnych został wprowadzony art. 626<sup>4</sup> k.p.c., którego § 1 i § 1<sup>1</sup>, uwzględniając zmiany legislacyjne, wyraźnie wykluczają zastosowanie art. 129 § 2<sup>1</sup> k.p.c. wprowadzonego ustawą z dnia 10 lipca 2015 r. w zakresie elektronicznego poświadczenia odpisu dokumentu przez występującego w sprawie pełnomocnika.

Wniosek inicjujący elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe ma postać interaktywnego formularza udostępnionego za pomocą systemu teleinformatycznego obsługującego elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe. Formularz elektroniczny służący do złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej zawiera następujące moduły informacyjne: o księdze wieczystej (księgach wieczystych), w której ma być dokonany wpis, o podmiocie składającym wniosek, o uczestnikach postępowania, o podstawie wpisu, opisujący żądanie wniosku, o dziale (działach), w których ma być zamieszczona wzmianka o wniosku, o dokumentach, które zostaną dołączone do wniosku oraz o opłacie od wniosku. Nie będzie on zawierał wartości przedmiotu sporu, jak również nie będzie można dołączać dokumentów stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej, jeżeli nie zostały sporządzone pierwotnie w formie elektronicznej. Jednakże ze względu na ich ilość nie będzie to powszechne<sup>34</sup>. Takim dokumentem mogącym być dołączonym do wniosku o wpis w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków)<sup>35</sup>. Dokumenty stanowiące podstawę wpisu,

<sup>33</sup> Dz.U. z 2015 r., poz. 1311.

<sup>34</sup> A. Kościółek, *Elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe*, „Monitor Prawniczy” 2015, nr 14, s. 749–751; A. J. Szereda, (w:) A. Marciniak, K. Piasecki (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz Art. 367–729*, Warszawa 2016, s. 1004, 1006; Uzasadnienie do ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (druk sejmowy VII kadencji nr 2655), <http://orka.sejm.gov.pl/Druki7ka.nsf> (dostęp: 2.06.2018 r.), s. 10–12.

<sup>35</sup> M. Pytlewska-Smółka, *Elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2015, nr 4, s. 27.



a niesporządzone w postaci elektronicznej, należy przesłać w terminie 3 dni do sądu wieczystoksięgowego, zgodnie z art. 626<sup>4</sup> § 3 k.p.c.

Od 1 stycznia 2019 r. doszło do kolejnego odstępstwa, a mianowicie naczelnik urzędu skarbowego będzie przysyłał dowód uiszczenia opłaty wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu, a wniosek nie będzie uważany za bezskuteczny, co będzie wynikać z nowego § 3<sup>1</sup> i § 3<sup>2</sup> art. 626<sup>4</sup> k.p.c. Będzie to więc istotny wyłom w tym zakresie od elektronicznego postępowania wieczystoksięgowego. Kolejną wadą obecnej regulacji jest konieczność wydrukowania zarówno wniosku złożonego w elektronicznym postępowaniu wieczystoksięgowym, jak i dokumentów stanowiących podstawę wpisu, nawet jeśli mają postać elektroniczną. Nie ma bowiem regulacji umożliwiającej prowadzenie elektronicznych akt księgi wieczystej. Warto więc postulować wprowadzenie takiej regulacji w przyszłości, co podkreśla się także w doktrynie<sup>36</sup>. Takie rozwiązanie ułatwiłoby pracę sędziów, którzy mogliby pracować na edytowalnych dokumentach.

Do zalet tego postępowania należy zaliczyć ustalanie chwili wpływu wniosku na podstawie art. 626<sup>6</sup> § 1<sup>1</sup> k.p.c., także co do sekundy, wobec czego zminimalizowana została szansa równoczesnego złożenia kilku wniosków w tym samym czasie. Automatycznie umieszczana jest także wzmianka o złożeniu wniosku za pośrednictwem systemu teleinformatycznego zgodnie z art. 626<sup>7</sup> § 2 zdanie 2 k.p.c. Przewidziano także możliwość doręczenia zawiadomienia o wpisie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Potrzebny jest jednak do tego wniosek zamieszczony w akcie notarialnym stosownie do art. 626<sup>10</sup> § 1<sup>2</sup> k.p.c.

Z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 kwietnia 2016 r. w sprawie trybu zakładania i udostępniania konta w systemie teleinformatycznym obsługującym postępowanie sądowe<sup>37</sup>, wydanego na podstawie upoważnienia z art. 126 § 6 k.p.c., które weszło w życie 1 lipca 2016 r., wynika, że osobami mającymi dostęp do konta są:

- 1) notariusz,
- 2) zastępca notarialny,
- 3) emerytowany notariusz,
- 4) komornik,
- 5) asesor komorniczy,
- 6) naczelnik urzędu skarbowego,
- 7) zastępca naczelnika urzędu skarbowego,
- 8) osoba wyznaczona do realizacji zadań naczelnika urzędu skarbowego.

Ma tu więc miejsce dyskryminacja zawodów prawniczych, a w szczególności adwokatów i radców prawnych. Wprowadzone przepisy zobowiązują również sąd do badania z urzędu zgodności danych wskazanych we wniosku

<sup>36</sup> Uzasadnienie do ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o zmianie ustawy..., s. 15; M. B. Rękawek-Pachwicewicz, M. Leśniak, (w:) A. Marciniak (red.), *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, Warszawa 2016, s. 98 i 126.

<sup>37</sup> Dz.U. z 2016 r., poz. 637, z późn. zm.

z danymi wynikającymi z systemów prowadzących ewidencje powszechnych numerów identyfikacyjnych. Celem tych rozwiązań jest zwiększenie pewności i bezpieczeństwa obrotu<sup>38</sup>.

## 5. POSTULATY *DE LEGE FERENDA*

Skutkiem wykorzystania możliwości dostępu do elektronicznych ksiąg wieczystych jest obserwowany wzrost skuteczności, a zarazem skrócenie czasu i obniżenie kosztów pozyskania danych o własności nieruchomości. Można ponadto postulować przyznanie profesjonalnym pełnomocnikom uprawnień do wielokrotnego i nieograniczonego w czasie wyszukiwania ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych, obniżenia wysokości opłat od wniosku o wyszukanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych, a także możliwości składania na wniosek wierzyciela przez komornika sądowego drogą elektroniczną wniosku o ustanowienie hipoteki przymusowej w toku zainicjowanego postępowania egzekucyjnego. Warto podkreślić, że Krajowa Rada Notarialna z aprobatą przyjmuje propozycje wprowadzenia nowych funkcjonalności w sferze elektronicznego dostępu do ksiąg wieczystych, podtrzymuje zgłaszany postulat uproszczenia systemu weryfikacji wydruku odpisu księgi wieczystej poprzez uznanie za wystarczające wywołanie treści odpisu na ekranie komputera. Pożądane jest także wprowadzenie nowej formy tekstowej dokumentu. Zgłaszany jest również postulat rozszerzenia możliwości składania przez notariusza drogą elektroniczną wniosków wieczystoksięgowych na czynności pozaaktowe. Podnoszona jest wreszcie kwestia zasadności blokowania księgi wieczystej na krótki czas, która nie skutkuje zakłóceniem obrotu<sup>39</sup>.

Informatyzacja dwóch niezwykle ważnych ze względu na funkcjonowanie zarówno państwa, jak i jego gospodarki rejestrów, tj. ksiąg wieczystych, a także ewidencji gruntów i budynków, wskazują, że ma ona zasadniczy wpływ nie tylko na funkcjonowanie ich samych, ale również powiązanej z nimi administracji publicznej, a także przepisów prawa związanych z funkcjonowaniem tych rejestrów i korzystającej z nich administracji. Wpływ ten przejawia się zarówno w tworzeniu nowych pojęć prawnych, definiowaniu czy też redefiniowaniu pojęć dotychczas stosowanych, jak i powstaniu nowych jednostek organizacyjnych administracji niezbędnych do zapewnienia sprawnego działania tych reje-

<sup>38</sup> C. Dzierzbicki, *Dyskryminacja adwokatów w postępowaniu wieczystoksięgowym*, „Jurysta” 2017, nr 1, s. 3–6.

<sup>39</sup> M. Kaczorowska, B. Kaczorowska, *VI Konferencja „Informatyzacja Wymiaru Sprawiedliwości – Zinformatyzowane postępowanie wieczystoksięgowe” – Warszawa, 21 maja 2014 r.*, „Prawo Mediów Elektronicznych” 2014, nr 1, s. 31–33.

strów jako systemów informatycznych. Na zakończenie warto się zastanowić, czy doprowadzenie do pełnej interoperacyjności zbiorów danych gromadzonych przez omawiane rejestry nie powinno w konsekwencji doprowadzić do udostępniania zawartych w nich danych w jednolitej, a tym samym prostszej dla użytkownika formie i przez jedną strukturę organizacyjną<sup>40</sup>.

## 6. EUROPEJSKA KSIĘGA WIECZYSTA

W istniejących obecnie warunkach, w których obrót gospodarczy nie jest już powiązany z konkretnym terytorium, ale ma charakter transgraniczny, istotną rolę odgrywa możliwość zapoznania się z treścią ksiąg wieczystych prowadzonych w poszczególnych krajach europejskich. W celu poszerzenia i ułatwienia użytkownikom dostępu do elektronicznych rejestrów nieruchomości podejmowane są w skali europejskiej różne inicjatywy służące stworzeniu sieci rejestrów. Wśród nich wyróżnione zostały prace nad Europejskim Serwisem Informacji o Gruntach (*European Land Information Service – EULIS*) oraz działalność Europejskiego Stowarzyszenia Rejestrów Gruntów (*European Land Registry Association – ELRA*).

W 2002 r. powstał projekt EULIS, którego celem jest stworzenie systemu umożliwiającego dostęp do rejestrów publicznych nieruchomości prowadzonych przez poszczególne kraje członkowskie za pomocą jednego portalu internetowego. System ten umożliwia uzyskanie informacji o nieruchomości położonej w określonym kraju członkowskim przez osobę z innego kraju członkowskiego. Przyłączenie się danego kraju do tego projektu jest dobrowolne i obecnie uczestniczy w nim osiem krajów członkowskich (Anglia i Walia, Austria, Finlandia, Irlandia, Litwa, Holandia, Norwegia i Szwecja), a dwanaście kolejnych jest w trakcie przystosowywania swoich zbiorów informacji o nieruchomościach do włączenia się do tego projektu. Polska nie należy do żadnej z tych grup. Należy podkreślić, że dane te są uzyskiwane zgodnie z zasadami funkcjonowania takich rejestrów w kraju członkowskim, na którego terenie położona jest nieruchomość. Powyższy projekt nie ma na razie na celu głębszej jeszcze integracji samych rejestrów publicznych czy też systemów informatycznych, za pomocą których są one prowadzone w poszczególnych krajach Unii Europejskiej, choć niewątpli-

---

<sup>40</sup> R. Godlewski, *Informatyzacja rejestrów publicznych jako przejaw wpływu przemian cywilizacyjnych na administrację i prawo administracyjne na przykładzie ksiąg wieczystych oraz ewidencji gruntów i budynków*, (w:) J. Zimmermann, P. J. Suwaj (red.), *Wpływ przemian cywilizacyjnych na prawo administracyjne i administrację publiczną*, Warszawa 2013, s. 670 i 671.

wie w pewnym momencie rozwoju tej struktury międzypaństwowej zagadnienie takie na pewno się pojawi<sup>41</sup>.

Problemem dla dalszego rozwoju systemu EULIS są regulacje krajowe, zwłaszcza te, które wymagają wykazania interesu prawnego, ażeby móc przeglądać księgę wieczystą, ale również zróżnicowane konstrukcje praw rzeczowych, szczególnie w krajach anglosaskich. Dostęp do EULIS mają zarejestrowane podmioty: adwokaci, notariusze, banki i agenci nieruchomości. Do niedawna każdy mógł przeglądać i korzystać z systemu prawnego EULIS w Internecie, ażeby sprawdzić informacje dotyczące stanu faktycznego i prawnego w tych ośmiu krajach UE<sup>42</sup>. System EULIS to tylko podstawa do dalszego rozwoju wspólnych regulacji unijnych. Można odwołać się do konstruowania eurohipoteki, europejskiego tytułu prawnego (*Eurotitle*) umożliwiającego otrzymanie drogą elektroniczną zaświadczenia o stanie prawnym nieruchomości, czy elektronicznej rejestracji transakcji dotyczącej nieruchomości, a nawet transgranicznego obrotu nieruchomościami przez system teleinformatyczny (*e-conveyancing*). Wypracowaniu jednolitych standardów w zakresie zasad dostępu do informacji o nieruchomościach mają służyć zgłoszone przez Komisję Europejską propozycje rozwiązań, zakładające połączenie krajowych rejestrów nieruchomości w ramach portalu E-justice, który docelowo ma stanowić uniwersalny elektroniczny punkt kontaktowy w dziedzinie wymiaru sprawiedliwości<sup>43</sup>.

Program EULIS został założony w 2005 r. i jego pierwszy etap zakończył się w 2012 r. System, który wprowadzono, jest jednak tylko rodzajem mostu między narodowymi rejestrami. Adwokaci, radcy prawni, notariusze, agenci nieruchomości, jak również instytucje finansowe mają do niego odpłatny dostęp, gdzie uzyskują informacje o własności, ograniczonych prawach rzeczowych, hipotecę i opisie fizycznym nieruchomości zawartych w ewidencji gruntów i budynków. Nie doprowadzono więc do powołania jednego europejskiego rejestru, co stanowi przeszkodę do dalszego rozwoju. Możliwe, że w przyszłości uda się wprowadzić europejską księgę wieczystą wspólną dla wszystkich państw członkowskich Unii Europejskiej. Natomiast projekt CROBECO<sup>44</sup> realizuje obecnie Europejskie Stowarzyszenie Rejestrów Ksiąg Wieczystych<sup>45</sup>. Ma on na celu umożliwić transgraniczny obrót nieruchomościami przez system teleinformatyczny<sup>46</sup>. Warto jednak zwrócić uwagę, że projekt ten został uruchomiony na początku na podstawie

<sup>41</sup> M. Kaczorowska, *Znaczenie dostępu do elektronicznych rejestrów nieruchomości dla rozwoju wspólnego rynku na przykładzie Europejskiego Serwisu Informacji o Gruntach (EULIS)*, „Rejent” 2011, nr 12, s. 41–43.

<sup>42</sup> Strona internetowa [www.eulis.org](http://www.eulis.org) (dostępna do 2017 r.).

<sup>43</sup> *Ibidem*, s. 44–54.

<sup>44</sup> „Cross Border European Conveyancing” (Transgraniczny Europejski Obrót Nieruchomościami).

<sup>45</sup> <https://www.elra.eu/> (dostęp: 21.01.2019 r.).

<sup>46</sup> Z. Akhtar, *Land Registry, electronic conveyancing and harmonization a review of current practice*, „Conveyancer & Property Lawyer” 2014, issue 2, s. 106–110, 120–122; P. Rott, *Die*

współpracy Hiszpanii (wiele nieruchomości było niezamieszkanymi w tym kraju) i Holandii w 2010 r.<sup>47</sup>.

Połączenie europejskiej księgi wieczystej z eurohipoteką wpłynęłoby na podwyższenie bezpieczeństwa i zwiększenie konkurencyjności na całym rynku europejskim, przyczyniając się do wzrostu gospodarczego<sup>48</sup>. Brak tego połączenia oznacza stosowanie przepisów krajowych w zależności od miejsca położenia rzeczy (*lex rei sitae*). Sprawiało to, że pierwszy projekt eurohipoteki z 2005 r. nie wszedł w życie, co wskazuje na silne powiązanie księgi wieczystej z hipoteką w skali europejskiej. Eurohipoteka była pierwotnie pomyślana jako prawo nieakcesoryjne, czyli zgodnie z doktryną niemiecką była oderwana od wierzytelności, którą zabezpiecza na wzór długu gruntowego. Jednakże bardzo różniłaby się w szczegółach ze względu na stosowanie prawa różnych państw w odniesieniu do ksiąg wieczystych<sup>49</sup>. Z tego powodu zachodzi konieczność stworzenia jednej europejskiej księgi wieczystej, dostępnej elektronicznie.

Mogłaby ona występować w formie zapisu księgowego lub papieru wartościowego (listu). Eurohipoteka miałaby osłabić związek między wierzytelnością a zabezpieczeniem hipotecznym. Jednakże okazuje się to być słaby punkt tej regulacji, gdyż budzi niepewność zwłaszcza dłużników. Z tego powodu pojawiły się dwie koncepcje akcesoryjności i nieakcesoryjności eurohipoteki. W Niemczech dług gruntowy wyparł tradycyjną hipotekę. Jednakże wprowadzenie nieakcesoryjnej hipoteki na Węgrzech okazało się porażką, gdyż ta instytucja ze względu na brak odpowiedniego zabezpieczenia była wykorzystywana jedynie w wąskim zakresie przez banki. Z tego powodu pojawiły się postulaty usunięcia jej z systemu prawnego tego kraju. Warto jednak wskazać, że w większości systemów prawnych hipoteka jest akcesoryjna. Nie można więc traktować tej zasady jako pomnika historii i w konsekwencji zbędnej we współczesnych państwach<sup>50</sup>.

---

*neue Immobiliarkredit – Richtlinie 2014/17/EU und ihre Auswirkungen auf das Deutsche Recht*, „Zeitschrift für Bank- und Kapitalmarktrecht” 2015, s. 9.

<sup>47</sup> C. E. Griffin, *Por Favor, get your bulldozer away from my villa: an analysis of the nascent European land registry association’s cross border electronic conveyancing project*, „Suffolock Transnational Law Review” 2013, Vol. 36, No. 1, s. 92, 99, 107, 114.

<sup>48</sup> L. M. Velencoso, S. Bailey, A. Pradi, *Transfer of immovables in European Private Law*, Cambridge 2017, s. 27.

<sup>49</sup> U. Drobnig, *Choosing the Right Approach for European Law Making: Commentary*, 5 ECFR 2008, s. 107–109; A. Lehari, *Globalisation Property Law: An Institutional Analysis*, „Vanderbilt Journal of Transnational Law” 2017, Vol. 50, issue 5, s. 1210; P. Gottwald, *Insolvenzrechts – Handbuch*, München 2015, § 42, nb 31.

<sup>50</sup> A. Wudarski, *W poszukiwaniu koncepcji eurohipoteki*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2009, nr 1, s. 211, 215, 218–220, 222–223, 225, 232, 234–235, 238.

## 7. PODSUMOWANIE

Instytucja wpisów w księdze wieczystej od najdawniejszych lat zmieniała się w kierunku zwiększenia pewności obrotu oraz ułatwienia korzystania z niej. Tak było w ramach przenoszenia kompetencji do sądów znajdujących się najbliższej zawieranych transakcji. Obecnie na skutek pojawienia się technologii, a także silnego procesu globalizacji istnieje potrzeba stworzenia jednolitej księgi wieczystej dla całej Unii Europejskiej. Warto jednak postulować, by podstawowe zasady związane z wpisem, a także z innymi instytucjami, jak np. hipoteka, pozostały niezmienione, gdyż, jak pokazał rozwój historyczny, są one niezbędne do dalszego prawidłowego jej istnienia dziś i w przyszłości. W związku z tym taki ogólny rejestr musiałby szanować instytucje ukształtowane w konkretnym państwie, także w Polsce. Konieczne jest jednak modyfikowanie i odchodzenie od przestarzałych form, np. tradycyjnego postępowania wieczystoksięgowego i akt ksiąg wieczystych, do nieograniczonej elektronicznej ich postaci. Zwiększenie kompetencji referendarzy sądowych w celu odciążenia sędziów wydaje się także zasadne, w szczególności dzięki rozwojowi technologii. Doprowadzi to niewątpliwie do zwiększenia bezpieczeństwa, komfortu i szybkości obrotu w zakresie nieruchomości, co w konsekwencji będzie prowadzić do szybszego wzrostu gospodarczego.

## BIBLIOGRAFIA

- Akhtar Z., *Land Registry, electronic conveyancing and harmonization a review of current practice*, „Conveyancer & Property Lawyer” 2014, issue 2
- Bardach J., Leśnodorski B., Pietrzak M., *Historia ustroju i prawa polskiego*, Warszawa 2009
- Barłowski B., Janeczko E., *Księgi wieczyste – rejestr nieruchomości*, Warszawa 1988
- Breyer S., *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 4 maja 1972 r.*, III CZP 25/72, „Nowe Prawo” 1973, nr 10
- Drobnig U., *Choosing the Right Approach for European Law Making: Commentary*, 5 ECFR 2008
- Dzierzbicki C., *Dyskryminacja adwokatów w postępowaniu wieczystoksięgowym*, „Jurysta” 2017, nr 1
- Gniewek E., *Księgi wieczyste. Art. 1–58<sup>2</sup> KWU. Art. 626<sup>1</sup>–626<sup>3</sup> KPC. Komentarz*, Warszawa 2017
- Godlewski R., *Informatyzacja rejestrów publicznych jako przejaw wpływu przemian cywilizacyjnych na administrację i prawo administracyjne na przykładzie ksiąg wieczystych oraz ewidencji gruntów i budynków*, (w:) J. Zimmermann, P. J. Suwaj (red.), *Wpływ przemian cywilizacyjnych na prawo administracyjne i administrację publiczną*, Warszawa 2013

- Gottwald P., *Insolvenzrechts – Handbuch*, München 2015
- Griffin C. E., *Por Favor, get your bulldozer away from my villa: an analysis of the nascent European land registry association's cross border electronic conveyancing project*, „Suffolock Transnational Law Review” 2013, Vol. 36, No. 1
- Gudowski J., (w:) T. Ereciński (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Postępowanie rozpoznawcze. Postępowanie zabezpieczające*, Warszawa 2016
- Kaczorowska M., Kaczorowska B., *VI Konferencja „Informatyzacja Wymiaru Sprawiedliwości – Zinformatyzowane postępowanie wieczystoksięgowe” – Warszawa, 21 maja 2014 r.*, „Prawo Mediów Elektronicznych” 2014, nr 1
- Kaczorowska M., *Znaczenie dostępu do elektronicznych rejestrów nieruchomości dla rozwoju wspólnego rynku na przykładzie Europejskiego Serwisu Informacji o Gruntach (EULIS)*, „Rejent” 2011, nr 12
- Kościółek A., *Elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe*, „Monitor Prawniczy” 2015, nr 14
- Lehavi A., *Globalisation Property Law: An Institutional Analysis*, „Vanderbilt Journal of Transnational Law” 2017, Vol. 50, issue 5
- Magnuszewski R., *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 1995 r., III CZP 88/95*, „Palestra” 1996, nr 1–2
- Pytlewska-Smółka M., *Elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2015, nr 4
- Rękawek-Pachwicewicz M. B., Leśniak M., (w:) A. Marciniak (red.), *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, Warszawa 2016
- Rott P., *Die neue Immobiliarkredit – Richtlinien 2014/17/EU und ihre Auswirkungen auf das Deutsche Recht*, „Zeitschrift für Bank- und Kapitalmarktrecht” 2015
- Rudnicki S., *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2010
- Siciński P., (w:) J. Ignaczewski (red.), *Komentarz do wpisów w księgach wieczystych*, Warszawa 2013
- Szereda A. J., (w:) A. Marciniak, K. Piasecki (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz. Art. 367–729*, Warszawa 2016
- Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 1995 r., III CZP 88/95, OSNC 1995, nr 11, poz. 163 z glosą R. Magnuszewskiego, „Palestra” 1996, nr 1–2
- Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 maja 1972 r. z omówieniem A. Szpunara i W. Watanowskiej, *Przegląd orzecznictwa*, „Nowe Prawo” 1973, nr 5
- Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 maja 1972 r., III CZP 25/72, z aprobującą glosą S. Breyera, „Nowe Prawo” 1973, nr 10
- Uzasadnienie do ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (druk sejmowy VII kadencji nr 2655) <http://orka.sejm.gov.pl/Druki7ka.nsf> (dostęp: 2.06.2018 r.)
- Velencoso L. M., Bailey S., Pradi A., *Transfer of immovables in European Private Law*, Cambridge 2017
- Wudarski A., *W poszukiwaniu koncepcji eurohipoteki*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2009, nr 1

## **ENTRY IN THE LAND REGISTER PROCEEDINGS – BETWEEN TRADITION AND MODERNITY**

### **Summary**

The article contents the origins of the entries in the land registers and their evolution especially after Poland regained its independence. In this regard it is necessary to determine the features of entries in the land registers as the specific form of judgments and also annotation or orders. The article shows the phenomenon the broader application new technology in the sphere of disclosing of property rights on real estate especially by the using communication and information system. The author also describes electronic land register proceedings and their co – existence with traditional form of proceedings, as well as possibilities of creating common system of information about real estate between the European countries – European land register.

### **KEYWORDS**

land register, entry, proceedings

### **SŁOWA KLUCZOWE**

księga wieczysta, wpis, postępowanie