



RZECZPOSPOLITA POLSKA  
MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI

DYREKTOR  
BIURA MINISTRA

Warszawa, dnia 16 kwietnia 2007 r.

**BM-VI-0642-18/07**

**Pan**  
**Paweł Lisicki**  
**Redaktor Naczelny**  
**„Rzeczpospolitej”**

*Szanowny Panie Redaktorze,*

Uprzejmie proszę o zamieszczenie na łamach „Rzeczpospolitej” poniższej polemiki z artykułem pt. „Komputerowa księga wieczysta nie taka łatwa do odczytania”, autorstwa Renaty Krupy-Dąbrowskiej („Rzeczpospolita” z dnia 24-25 marca br.).

Na łamach „Rzeczpospolitej” z dnia 24-25 marca br. ukazał się artykuł pt. „Komputerowa księga wieczysta nie taka łatwa do odczytania”, autorstwa Renaty Krupy-Dąbrowskiej. Autorka artykułu postawiła w nim tezę, iż „elektroniczne księgi wieczyste są nieczytelne i niezrozumiałe nie tylko dla kupujących mieszkania, lecz także dla prawników. Pełno w nich błędów i pomyłek”. Zdaniem Ministerstwa Sprawiedliwości zarzuty te są bezpodstawne.

Przede wszystkim wyjaśnienia wymaga, iż tzw. „elektroniczne księgi wieczyste” to księgi wieczyste prowadzone w ramach systemu informatycznego „Nowa Księga Wieczysta”. Struktura księgi wieczystej prowadzonej w systemie

informatycznym tworzy z dotychczasowej księgi wieczystej bardzo nowoczesną bazę danych, umożliwiającą jej przeszukiwanie według różnych kryteriów. Spełnia również wymogi konieczne do weryfikacji wpisów z danymi ewidencji gruntów i budynków, jak również z danymi ewidencji podatkowej.

Nie sposób zgodzić się z tezą, iż księgi te są nieczytelne i niezrozumiałe. Księgi wieczyste prowadzone w systemie informatycznym, tak jak i dotychczasowe księgi papierowe, prowadzone są w oparciu o tradycyjny podział na cztery działy. W tym zakresie, struktura elektronicznej księgi wieczystej nie odbiega od struktury dotychczasowej księgi papierowej. Jedynie dotychczas stosowany nośnik papierowy zastąpiony został zapisem informatycznym.

Z ksiąg wieczystych wydawane są odpisy zwykłe (zawierające ostatni stan wpisów, a także wzmianki o wnioskach, skargach, apelacjach, skargach kasacyjnych i wszczęciu postępowania z urzędu) oraz odpisy zupełne (zawierające oprócz informacji zamieszczanych w odpisach zwykłych, również informacje o wpisach wykreślonych).

Odpis księgi wieczystej jest dokumentem urzędowym, odzwierciedlającym ujawniony w księdze wieczystej stan prawny nieruchomości oraz informacje o toczących się postępowaniach w wyniku, których może nastąpić zmiana treści księgi wieczystej. Jest zatem ze wszech miar pożądanym, by odpis księgi wieczystej, jak najwierniej oddawał stan prawny ujawniony w księdze wieczystej. Wymaga to umieszczenia w odpisie wielu szczegółowych danych, dotyczących nieruchomości. To z kolei ma wpływ na jego objętość. Pod tym względem, odpis tzw. elektronicznej księgi wieczystej niczym nie różni się od odpisu księgi papierowej. Zmianie uległa natomiast szata graficzna odpisu. Dotychczasowy tekst odpisu księgi papierowej zastąpiła przejrzysta, graficzna forma, zawierająca odpowiednie informacje o wpisach, uporządkowane w tabelach. Podkreślić należy, że zawartość merytoryczna „nowego” odpisu w pełni pokrywa się z treścią odpisu z księgi papierowej. Ponadto „nowy” odpis wzbogacono o dodatkowe informacje.

Warto podkreślić, iż obrót nieruchomościami odbywa się z udziałem profesjonalistów, tj. notariuszy, pośredników obrotu nieruchomościami i banków. Ich udział w obrocie nieruchomościami jest jedną z gwarancji bezpieczeństwa tego obrotu. Od profesjonalistów zwykło się wymagać nieco większej wiedzy i staranności, niż od innych uczestników rynku. Profesjonaliście nie powinno zatem sprawić problemu prawidłowe odczytanie treści odpisu księgi wieczystej. W świetle powyższego dziwić może postawiona przez autorkę artykułu teza, jakoby prawnicy nie byli w stanie właściwie odczytać „nowych” odpisów.

Jedynie w kategoriach nieporozumienia można traktować zawartą w treści artykułu tezę, iż tzw. elektroniczne księgi wieczyste pełne są lakonicznych wzmianek i w odróżnieniu od wzmianek w odpisach z ksiąg papierowych wzmianki te pozbawione są kompletu informacji.

Nieporozumienie to wynika z pomylenia podstawowych pojęć, tj. błędnego utożsamiania wzmianki z wpisem w księdze wieczystej. W tym miejscu wyjaśnić należy, iż wzmianka nie jest wpisem w księdze wieczystej. Jest to jedynie dokonana w księdze wieczystej swego rodzaju adnotacja sądu o tym, że złożono wniosek o wpis do księgi, wniesiono apelację, skargę kasacyjną lub wszczęto postępowanie z urzędu. Ogólnie rzecz biorąc adnotacja ta informuje, iż w stosunku do nieruchomości objętej daną księgą wieczystą toczy się postępowanie, w wyniku którego stan wpisów w księdze wieczystej może ulec zmianie. Z ujawnieniem wzmianki prawo wiąże określone konsekwencje, a mianowicie zgodnie z art. 8 *ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece* (t.j. Dz. U. z 2001r, nr 124, poz. 1361 ze zm.) wzmianka wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Nie można również zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę (art. 2 powołanej ustawy).

Zgodnie z art. 626<sup>7</sup> § 2 kpc wzmianka o wniosku – czyli zaznaczenie numeru wniosku w odpowiednim dziale księgi wieczystej winno być naniesione niezwłocznie po zarejestrowaniu wniosku w dzienniku ksiąg wieczystych. Wskazać przy tym należy, iż wzmianka, zgodnie z treścią wskazanego przepisu, winna

zawierać jedynie numer, pod którym wniosek o wpis został zarejestrowany w dzienniku ksiąg wieczystych. Warto podkreślić, iż przepisy dotyczące wzmianek nie uległy zmianie po wprowadzeniu systemu „Nowej Księgi Wieczystej”. Również w papierowej księdze wieczystej wzmianka obejmowała jedynie informację o numerze wniosku w dzienniku ksiąg wieczystych, zaznaczoną w odpowiednim dziale księgi wieczystej. Błędym jest zatem stwierdzenie, jakoby obowiązujące przepisy przewidywały umieszczanie w księdze wieczystej informacji, o tym kto złożył wniosek i w jakiej sprawie. Nie oznacza to jednak, iż informacje te są niedostępne dla osób zainteresowanych, gdyż można się z nimi zapoznać przeglądając akta księgi wieczystej.

Należy również podkreślić, iż zasygnalizowana w artykule praktyka niektórych sądów, polegająca na uzależnianiu wydania odpisu księgi wieczystej od uprzedniego przeniesienia jej treści do struktury informatycznej jest nieprawidłowa. Wskazać bowiem należy, iż zgodnie z art. 8. ust. 2. *ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym* (Dz. U. nr 42, poz. 363) istnieje możliwość wydawania odpisów oraz udostępniania do wglądu, również ksiąg wieczystych prowadzonych w formie papierowej, bez konieczności kierowania ich wcześniej do migracji.

Ministerstwo Sprawiedliwości dokłada wszelkich starań, aby treść ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym prezentowana była w sposób jednoznaczny, najbardziej zwarty i zrozumiały dla wszystkich zainteresowanych. Dlatego też w trakcie już ponad trzyletniej eksploatacji systemu „Nowej Księgi Wieczystej” ujednolicono formę wszystkich dokumentów prezentujących treść tzw. elektronicznej księgi wieczystej (tzn. odpisów zwykłych i zupełnych oraz zawiadomień o wpisach). Nadto zmniejszono objętość tych dokumentów. Do wszystkich dokumentów dołożono legendy informujące o ich zawartości, sposobach sformatowania pól oraz zastosowanych odniesieniach do wniosków i dokumentów, stanowiących podstawy wpisów. Do zawiadomień o wpisie dołożono informacje niezbędne dla lepszego zrozumienia wpisów

dokonanych przez sąd, w szczególności typ księgi wieczystej, nazwy rodzajów żądań, dane umożliwiające identyfikację obiektów geodezyjnych itp.

Nie można podzielić również ostatniego ze wskazanych w artykule zarzutów, a mianowicie, iż księgi wieczyste prowadzone w systemie informatycznym rzekomo pełne są błędów. Ministerstwo Sprawiedliwości nie może potwierdzić takich informacji, choć jest rzeczą naturalną, iż w toku realizacji przedsięwzięcia na tak szeroką skalę, pewne, nieliczne błędy mogą powstawać. Podnieść należy, iż w zasadzie sądy prowadzące księgi w systemie informatycznym nie skarżą się na pracę ośrodków migracyjnych i wyniki migracji dotychczasowych ksiąg do systemu, jak również skargi interesantów w tym zakresie mają charakter incydentalny. Co do samej procedury prostowania błędów migracyjnych, to stwierdzić trzeba, iż jest ona bardzo uproszczona i nie wpływa znacząco na szybkość postępowania wieczystoksięgowego.

Ministerstwo Sprawiedliwości w trosce o sprawne funkcjonowanie systemu „Nowej Księgi Wieczystej” monitoruje i prowadzi stały nadzór nad działalnością 121 wydziałów ksiąg wieczystych, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym.

Z

gosiński

M.Ł.

Marek Łukaszewicz