

OPINIA
KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA

z dnia 16 czerwca 2011 roku

w przedmiocie projektu założeń do projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Krajowa Rada Sądownictwa po zapoznaniu się z treścią, przedłożonego jej do zaopiniowania projektu założeń do projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece uznaje za godny poparcia zamysł projektodawcy, aby ustawowo zagwarantować realizację zasady jawności ksiąg, przy uwzględnieniu technicznych możliwości, jakie obecnie stwarza w tym zakresie Internet.

Zastrzeżenia budzi jednak propozycja wprowadzenia możliwości samodzielnego generowania przez wnioskodawcę wydruków dokumentów z systemu mających moc dokumentów wydawanych przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych. Zdaniem Rady proponowane rozwiązanie nie będzie sprzyjać pewności obrotu i prawidłowej realizacji zasady jawności ksiąg wieczystych, bowiem stworzy ryzyko posługiwania się w obrocie dokumentami, które nie będą odzwierciedlać stanu prawnego nieruchomości opisanego w CBDKW. Samodzielne generowanie danych z systemu w postaci wydruków jest wprawdzie wygodne dla wnioskodawcy, jednak wydruki te nie mogą stanowić podstawowych dokumentów zabezpieczających pewność obrotu. Trudno także oczekiwać by wzbudzały one zaufanie u uczestników obrotu.

Krajowa Rada Sądownictwa zwraca uwagę, że obecna sytuacja na rynku nieruchomości nie wymaga stworzenia możliwości nieograniczonego, samodzielnego generowania przez wnioskodawców z CBDKW dokumentów zrównanych mocą z dokumentami urzędowymi. Rada nadmienia nadto, że system ksiąg wieczystych oparty jest na wartościach, jakimi są pewność ujawnionych w księgach treści i realizacja konstytucyjnej zasady ochrony własności (art. 64 Konstytucji RP). Postulowane tym samym przez projektodawców wygoda wnioskodawcy, jak również szybkość postępowania wieczystoksięgowego, nie mogą stanowić celu samego w sobie, który dominowałby nad wymienionymi powyżej pryncypiami.

Zdaniem Rady pożądanym rozwiązaniem, byłoby umożliwienie generowania takich dokumentów przez notariuszy, sądy, komorników oraz organy administracji rządowej. Wydruk dokumentu mógłby być zrównany z mocą dokumentów wydawanych przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych po podpisaniu (uczynieniu wzmianki o podmiocie, który dokument wygenerował) przez podmiot, który to uczynił. Jednocześnie poza notariuszem i sądem inne organy mogłyby generować dokumenty tylko na potrzeby i użytek konkretnego, prowadzonego postępowania. Podkreślić należy, że podpis (wzmianka o podmiocie, który go wygenerował) gwarantuje, że dokument ma legalne pochodzenie i odzwierciedla stan nieruchomości zawarty w CBDKW. Na korzyść wprowadzenia ograniczonego kręgu podmiotów mogących samodzielnie generować dokumenty z systemu przemawia przede wszystkim zachowanie pewności obrotu i gwarancji legalnego pochodzenia wydruku dokumentu.

Argumentem wspierającym powyższe stanowisko Rady jest fakt, że także w przypadku proponowanych przez projektodawców rozwiązań samodzielne generowanie dokumentów przez strony, z mocą zrównaną z urzędowymi, pociągałoby za sobą *de facto* konieczność ich weryfikacji przez notariusza spisującego akt notarialny. W konsekwencji racjonalnym byłoby przyznanie prawa generowania potrzebnych dokumentów z CBDKW notariuszowi a nie stronom czynności prawnej. Rozwiązanie to niewątpliwie przyspieszyłoby obrót nieruchomościami czyniąc go także wygodnym, a jednocześnie nie sprzeciwiałoby się zasadzie pewności obrotu.

Krajowa Rada Sądownictwa zwraca uwagę nadto na wątpliwości dotyczące zakresu ujawnianych danych dotyczących właściciela nieruchomości, w tym odnoszących się do stosunków kredytowych. Dotyczy to także możliwości przeszukiwania danych przez znaczną liczbę podmiotów. Założenia nie wskazują precyzyjnie propozycji zakresu przepisów karnych, jak i zakresu penalizacji zachowań korzystających z danych w Internecie. Założenia dotyczące wydawania odpisów z poszczególnych działów należy uzupełnić o możliwość otrzymania odpisu jedynie aktualnego stanu prawnego z wszystkich działów księgi wieczystej.