



Warszawa, *10 maja 2012 r.*

RZECZPOSPOLITA POLSKA  
Rzecznik Praw Obywatelskich

RPO-632466-IV/09/BB

00-090 Warszawa  
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 0 22 551 77 00  
Fax 0 22 827 64 53

**Pan**

**Jarosław Gowin**

**Minister Sprawiedliwości**

**WARSZAWA**

*szanowny Panie Ministrze*

Rzecznik Praw Obywatelskich pragnie zwrócić uwagę Pana Ministra na niespójność regulacji dotyczącej wydawania odpisów z ksiąg wieczystych, która może stanowić przeszkodę w pełnej realizacji zasady jawności ksiąg wieczystych, deklarowanej przez art. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 ze zmian., dalej: u.k.w. h.).

Pierwszym problemem, który ujawnia się na tle przepisów u.k.w.h., jest odmienne uregulowanie kwestii wydawania odpisów ksiąg wieczystych prowadzonych w wersji „tradycyjnej” oraz odpisów ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym. Zgodnie z art. 36<sup>2</sup> § 1 i 2 u.k.w.h., odpisy ksiąg wieczystych według ostatniego stanu wpisów wydaje się na żądanie osób zainteresowanych lub na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego. Z kolei odpisy ksiąg wieczystych obejmujące wpisy wykreślone wydaje się tylko na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego, a w wypadkach uzasadnionych - również na żądanie osoby, której wykreślony wpis dotyczy.

Artykuł 36<sup>2</sup> § 5 u.k.w.h. wyłącza stosowanie art. 36<sup>2</sup> § 1 i 2 u.k.w.h. do wydawania odpisów ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym; kwestia ta regulowana jest w sposób odmienny. Zgodnie z art. 36<sup>4</sup> § 2 u.k.w.h., Centralna Informacja Ksiąg

Wieczystych wydaje na wniosek odpisy ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym oraz zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej. Przepis ten nie zawęża w żaden sposób kręgu podmiotów, które mogą wystąpić o wydanie odpisu; interpretując zatem ów zapis w świetle zasady jawności ksiąg wieczystych, odpis księgi wieczystej udostępniany jest każdej osobie, która złoży wniosek. Żadnych ograniczeń w tym zakresie - i to zarówno jeśli chodzi o uzyskanie odpisu zwykłego księgi wieczystej, jak i tzw. odpisu zupełnego, zawierającego również wpisy wykreślone - nie przewiduje również rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 sierpnia 2003 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (Dz. U. 2003 r., nr 162, poz. 1571 ze zmian.).

O ile zatem w przypadku ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym zasadą jest możliwość uzyskania odpisu księgi na żądanie każdego podmiotu (i to w obu przewidzianych przez rozporządzenie wersjach, zwykłej i rozszerzonej), o tyle w przypadku ksiąg wieczystych „tradycyjnych” ta forma jawności księgi jest limitowana. Trudno tymczasem wskazać przyczyny, które uzasadniają wprowadzenie odmienności w możliwości uzyskania odpisów - w zależności od rodzaju księgi wieczystej, która prowadzona jest dla konkretnej nieruchomości.

Wprawdzie obecnie w zdecydowanej większości sądów zakończono już migrację ksiąg wieczystych, i obecnie sądy te prowadzą księgi wyłącznie w postaci informatycznej (informacja zamieszczona na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości: <http://bip.ms.gov.pl/pl/rejestry-i-ewidencje/nowa-ksiega-wieczysta>, dokument: „Wykaz wydziałów ksiąg wieczystych, w których wdrożono system informatyczny”). Niemniej jednak migracje te nie są zakończone, a liczby „tradycyjnych” ksiąg wieczystych nie można uznać za marginalną. Prawdopodobnie problem zróżnicowanego dostępu do odpisów księgi wieczystej pozostanie zatem aktualny przez następnych kilka lat.

Kolejnym problemem, który zgłaszany jest Rzecznikowi przez osoby zainteresowane uzyskaniem określonych informacji z księgi wieczystej, są ograniczenia w uzyskaniu odpisów dokumentacji księgi wieczystej. Otóż jak stanowi art. 36<sup>2</sup> ust. 3 u.k.w.h. (odnoszący się zarówno do księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, jak i księgi „tradycyjnej”) odpisy dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych wydaje się na żądanie osób zainteresowanych lub na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego (analogicznie ukształtowany jest krąg podmiotów, które mogą żądać odpisu samej księgi wieczystej „tradycyjnej”: art. 36<sup>2</sup> ust. 1 ustawy).

Pojęcie „zainteresowany” należy rozumieć możliwe szeroko: „niewątpliwie, odpisy dokumentów może uzyskać każdy, na czym rzecz wpisane są prawa, ostrzeżenia, prawa osobiste i roszczenia, wzmianki o wniosku, i każdy, kto może się domagać uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Uprawnienie do uzyskania odpisu dokumentu znajdującego się w aktach księgi wieczystej ma niewątpliwie właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której jest wpisane prawo i roszczenie osobiste, ograniczone prawo rzeczowe” (A. Maziarz, *Praktyczne aspekty funkcjonowania zasady jawności ksiąg wieczystych*, PPH z 2009 r., nr 12, s. 51). W literaturze przedmiotu podkreśla się także różnicę pomiędzy pojęciem „zainteresowanego” w uzyskaniu odpisu oraz „interesu prawnego”, który uprawnia do przejrzenia akt księgi wieczystej zgodnie z art. 36<sup>1</sup> ust. 4 u.k.w.h. Według niektórych poglądów, termin „interes prawny” jest pojęciem, które pokrywa się z pojęciem „zainteresowanie w sprawie” w znaczeniu nadanym mu przez art. 510 § 1 kpc, natomiast krąg osób zainteresowanych uzyskaniem odpisu z księgi wieczystej jest szerszy. Pojęcie „interes prawny” zostało ograniczone do grupy osób, na rzecz których został dokonany wpis do księgi wieczystej - tak więc tylko te osoby mogą przeglądać akta księgi wieczystej (A. Maziarz, *Praktyczne aspekty... op. cit.* s. 48). W takim rygorystycznym ujęciu, akta księgi wieczystej byłby niedostępne także dla tych podmiotów, które pragną wystąpić z roszczeniem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., sygn. III CZP 31/06, publ. Biul. SN 2006/5/7). Z kolei S. Rudnicki uważa, że dostęp do akt księgi wieczystej powinny posiadać nie tylko osoby, na rzecz których dokonano wpisu prawa, ale też np. pośrednik zajmujący się sprzedażą nieruchomości, który pragnie dowiedzieć się, czy doszło do zawarcia umowy, od której należy mu się prowizja, i jakie były warunki tej umowy np. w zakresie ceny nabycia (interes prawny zabezpieczy dopiero wgląd w umowę sprzedaży). Niemniej jednak również według tego Autora, określenie „zainteresowany”, o którym mowa w art. 36<sup>2</sup> ust. 1 i 3 u.k.w.h., jest szersze niż pojęcie „osoby mającej interes prawny”, o którym mowa w art. 36<sup>1</sup> ust. 4 u.k.w.h. „Zainteresowanym w żądaniu wydania odpisu może być także ten, kto nie ma interesu w przeglądaniu akt księgi wieczystej. Oznacza to, że pojęcie posiadania takiego interesu jest węższe niż pojęcie zainteresowania w otrzymaniu odpisu” (S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 232 - 233).

Na tle cytowanych przepisów powstają dwie wątpliwości, które sygnalizują skarżący w swoich wnioskach skierowanych do Rzecznika Praw Obywatelskich:

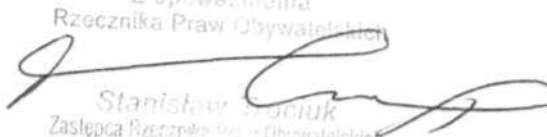
Po pierwsze, trudno wskazać racjonalne przyczyny, dla których uzyskanie odpisów dokumentów z akt księgi wieczystej (art. 36<sup>2</sup> ust. 3 u.k.w.h.) jest dostępne szerokiemu kręgowi podmiotów („zainteresowanym”) - w odróżnieniu od sytuacji, gdy dany podmiot chce wyłącznie przejrzeć akta księgi wieczystej: musi on wówczas wykazać interes prawny (art. 36' ust. 4 u.k.w.h.). Co więcej, jeśli - zgodnie z zapatrywaniami doktryny - możliwość przejrzania akt księgi wieczystej uzależniona byłaby od ujawnienia prawa w księdze, to skutkowałoby to nadmiernym ograniczeniem praw np. podmiotów pragnących wystąpić z roszczeniem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Po drugie, skoro ustawa zapewnia szeroki dostęp do akt księgi wieczystej (możliwość uzyskania odpisów z tych akt), to akt o charakterze wykonawczym nie może tej kwestii regulować odmiennie: tymczasem zgodnie z § 202 ust. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 lutego 2007 r. - Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz. U. nr 38, poz. 249 ze zmian.), odpis lub wypis z dokumentu załączonego do akt księgi wieczystej sporządzany i wydawany jest na żądanie osoby mającej interes prawny. Tymczasem, jak to zostało wskazane wyżej, pojęcie „interesu prawnego” jest węższe niż pojęcie „zainteresowanego”, użyte w art. 36<sup>2</sup> ust. 3 u.k.w.h.

Wydaje się zatem, że przepisy, które konkretyzują zasadę jawności ksiąg wieczystych, wymagają analizy i ewentualnej korekty, która zapewni spójność regulacji oraz wzmocni jej gwarancyjny charakter.

W związku z powyższym, na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2001 r., nr 14, poz. 147 ze zmian.), uprzejmie proszę Pana Ministra o rozważenie przedstawionego problemu, i przekazanie Rzecznikowi swojego stanowiska w sprawie.

*Z poważaniem*

Z upoważnienia  
Rzecznika Praw Obywatelskich  
  
Stanisław Brociuk  
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich