

**DEPARTAMENT INFORMATYZACJI
I REJESTRÓW SĄDOWYCH**

DIRS-III.024.20.2020

Pan

Janusz Walo

Prezes

Stowarzyszenia Geodetów Polskich

W odpowiedzi na pismo z dnia 16 kwietnia 2020 r. zawierające postulat rozszerzenie listy podmiotów mogących przeglądać akta ksiąg wieczystych o osobę posiadającą uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii oraz wprowadzenia regulacji prawnych umożliwiających geodetom, wykonawcom prac geodezyjnych dostęp do ksiąg wieczystych na specjalnych zasadach, przedstawiam następujące stanowisko.

Stowarzyszenie Geodetów Polskich wystąpiło z postulatem o uwzględnienie w prowadzonym obecnie procesie legislacyjnym dotyczącym nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece zmiany w art. 36 ust.2 tej ustawy poprzez rozszerzenie listy podmiotów mogących przeglądać akta ksiąg wieczystych o osobę posiadającą uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii oraz wprowadzenie do nowelizowanej ustawy regulacji prawnych umożliwiających geodetom, wykonawcom prac geodezyjnych dostęp do ksiąg wieczystych na specjalnych zasadach.

Zgodnie z art. 36¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204) określanej dalej skrótem u.k.w.h., akta księgi wieczystej może przeglądać, w obecności pracownika sądu, osoba mająca interes prawny oraz notariusz.

Szczególne pozycja notariuszy jako osób uprawnionych do przeglądania akt ksiąg wieczystych wynika z ich szczególnej pozycji, jeśli chodzi o obrót nieruchomościami i uprzywilejowanie to jest zrozumiałe.

Zgłoszony przez Stowarzyszenie Geodetów Polskich postulat *de facto* dotyczy takiej zmiany przepisów ustawy księgach wieczystych i hipotece, aby zrezygnować z konieczności wykazywania przez geodetów *interesu prawnego* we wglądzie do akt ksiąg wieczystych. Nie zostały jednak przedstawione przekonujące argumenty, uzasadniające konieczność szczególnego traktowania tej grupy zawodowej.

Nie można podzielić poglądu, iż dostęp do akt ksiąg wieczystych dla geodetów powinien być uregulowany w sposób analogiczny, jak w stosunku do notariuszy. Przemawiają za tym trzy zasadnicze przesłanki. Po pierwsze, notariusze działają, jako osoby zaufania publicznego, zaś czynności notarialne, dokonane przez nich zgodnie z prawem, mają charakter dokumentu urzędowego¹. Natomiast obowiązujące przepisy takiego statusu geodetom wprost nie przyznają. Po drugie, notariusze ze względu na wykonywane czynności notarialne ustawowo zobowiązani są do zachowania w tajemnicy okoliczności sprawy, o których powzięli wiadomość ze względu na wykonywane czynności notarialne². Co też stwarza gwarancje, iż pozyskane przez nich z akt ksiąg wieczystych informacje nie będą wykorzystane z naruszeniem przepisów prawa. Takiego obowiązku nie wprowadzono wobec geodetów. Po trzecie, ww. grupa zawodowa odgrywa szczególną rolę w zapewnieniu bezpiecznego obrotu nieruchomościami, jak również w samym postępowaniu wieczystoksięgowym (notariusze składają wnioski o wpis w księdze wieczystej³). Z mocy prawa zostali także zobowiązani do czuwania nad należyтым zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne⁴. Z tych też względów ww. grupa zawodowa, w drodze wyjątku została zwolniona z obowiązku każdorazowego wykazywania się interesem prawnym w zapoznawaniu się z aktami ksiąg wieczystych. Należy również podkreślić, iż powyższe uprawnienie notariusze uzyskali od czasu przekazania sądom rejonowym prowadzenia ksiąg wieczystych przez państwowe biura notarialne, tj. od dnia 21 kwietnia 1992 r.⁵ i nie było dotychczas kwestionowane.

Należy zwrócić uwagę na to, że zgodnie z art. 36¹ ust. 1 i 2 u.k.w.h., akta ksiąg wieczystych przechowuje się w sądzie, a jak wskazano wyżej może przeglądać je w obecności pracownika sądu, osoba mająca interes prawny oraz notariusz. Akta księgi wieczystej prowadzi się przy każdej księdze wieczystej, składa się do nich dokumenty i pisma dotyczące nieruchomości.. Zakłada się je z chwilą założenia księgi wieczystej i ze względu na ich zawartość są prowadzone w materialnej postaci ("papierowej") W § 210 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 grudnia 2015 r. regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 2316) uzupełniono, że do akt księgi wieczystej załącza się wszelkie dokumenty i inne pisma dotyczące danej księgi wieczystej w porządku chronologicznym, nadając każdej karcie kolejny numer według zasad biurowości sądowej. W aktach księgi wieczystej składa się

¹ art.2 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie (tekst jednolity Dz.U. z 2019r. poz.540 ze zm.)

² art. 18 § 1 i 2 ustawy Prawo o notariacie

³ art. 92 § 4 ustawy Prawo o notariacie i art. 626 ⁴⁸ 1 k.p.c.

⁴ art. 80 § 2 ustawy Prawo o notariacie

⁵ § 1 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 29 poz. 128) a następnie art. 36¹ ust. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i kolejno art. 36¹ ust. 2 tej ustawy

przede wszystkim pisma procesowe uczestników postępowania, czyli przedstawione do rozstrzygnięcia wnioski o wpis, składane w postępowaniu odwoławczym skargi na orzeczenie referendarza sądowego, apelacje i skargi kasacyjne oraz inne pisma procesowe. W aktach księgi wieczystej zamieszcza się również "pisma" dokumentujące czynności sądowe sądu wieczystoksięgowego i sądu odwoławczego. Akta obejmują także dokumenty, jakie były załączone do wniosku o wpis, czy też do innych pism procesowych, a więc przeważnie dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej. Jednym z dokumentów stanowiących podstawę wpisu, a podlegającym szczególnej ochronie jest akt notarialny. Jest on chroniony w systemie prawa w sposób komplementarny i jego treść nie może być udostępniana w sposób niekontrolowany. Rozszerzenie kręgu podmiotów upoważnionych do bezpośredniego dostępu do akt księgi wieczystej prowadzić może do obejścia art. 110 § 1 i § 2 ustawy z 1991 r. - Prawo o notariacie. Częścią systemu prawnego chroniącego akty notarialne przed nieuprawnionym dostępem jest bowiem art. 110 § 1 i 2 Prawa o notariacie, który w § 1 stanowi, że akty notarialne wydaje się stronom aktu lub osobom, dla których zastrzeżono w akcie prawo otrzymania wypisu, a także ich następcom prawnym. Wypis aktu notarialnego może być wydany także innym osobom, ale tylko za zgodą stron lub na podstawie prawomocnego postanowienia sądu okręgowego. Oznacza to, jak podkreślano w licznych orzeczeniach sądów, że zakładając racjonalność ustawodawcy, należy uznać, iż zamierzał on ograniczyć dostęp do aktów notarialnych. Judykatura podkreśla także, że dostęp do aktów notarialnych został ograniczony do wybranego kręgu podmiotów nie tylko w Prawie o notariacie, ale również w ustawie o księgach wieczystych i hipotece (vide art. 36¹ ust. 2,4,5 u.k.w.h..) oraz w Prawie geodezyjnym i kartograficznym. Art. 24 ust. ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. 2010.193.1287 z późn. zm.) ogranicza dostęp do informacji zawartych w operacie ewidencyjnym, którego częścią są akty notarialne do kręgu osób wskazanych w tym przepisie.

Ograniczony dostęp do akt ksiąg wieczystych wynika po części ze sformułowanej w art. 2 u.k.w.h. zasady jawności, z której korzystają wyłącznie księgi wieczyste, a nie akta, i wiążących się z tym konsekwencji. Zauważyć bowiem należy, iż stan prawny nieruchomości jest możliwy do ustalenia na podstawie treści samej księgi wieczystej. Wgląd do jej akt nie jest zatem konieczny. Publicznoprawny charakter ksiąg wieczystych i ich znaczenie wymagają zaś zastosowania pewnych organizacyjnych środków do ich ochrony przed zniszczeniem, kradzieżą czy uszkodzeniem, a także do ochrony znajdujących się w nich informacji. W aktach ksiąg wieczystych gromadzone są bowiem dokumenty stanowiące podstawę orzekania przez sąd wieczystoksięgowy. Dołącza się do nich też w niezbędnym zakresie dokumenty należące do zaginionej lub zniszczonej księgi wieczystej lub części takiej księgi, które zostały odnalezione, oraz zbiór dokumentów, jeżeli był prowadzony dla tej nieruchomości. Udostępnianie akt ksiąg

wieczystych do przejrzenia tylko osobom mającym interes prawny jest zatem w pełni uzasadnione. Wskazać jednakże należy, iż pojęcie "interes prawny", określające warunek wglądu do akt księgi wieczystej, zostało użyte w tym przypadku w znaczeniu szerokim. Tak więc interes ten mają nie tylko osoby, których prawa wpisane są do księgi, lecz także np. wierzyciele właściciela nieruchomości, osoby profesjonalnie zajmujące się obrotem nieruchomościami, a także geodeci.

Akta księgi wieczystej z przyczyn wyżej już podanych muszą bowiem podlegać szczególnej ochronie, co uzasadnia zawężenie kręgu podmiotów uprawnionych do ich przeglądania. Dlatego też osoba domagająca się wglądu do akt musi wykazać interes prawny. Pomijając kompetencję notariusza, trzeba ponownie podkreślić, że każdy, kto żąda dostępu do akt księgi wieczystej, powinien udowodnić swój interes prawny uzasadniający takie żądanie. Dla ścisłości trzeba wskazać, że nie ma specjalnej procedury rozpoznawania wniosków o udostępnienie do wglądu akt księgi wieczystej. Nie ulega jednak wątpliwości, że należy, chociażby w sposób niesformalizowany, przedstawić swój wniosek, wraz z uzasadnieniem interesu prawnego; najlepiej zaś na piśmie, z załączeniem odpowiednich dokumentów, jeżeli są niezbędne. Dopuszczalne przeglądanie akt księgi wieczystej – przez notariusza i osoby mające interes prawny – odbywa się według szczególnego, zaostrzonego reżimu porządkowego, wymaganego dla bezpieczeństwa dokumentów zgromadzonych w tych aktach.

W odniesieniu do geodetów zachodzi zatem potrzeba wykazania interesu prawnego we wglądzie do akt księgi wieczystej, dokonywanym w związku z czynnościami wykonywanymi przez nich w ramach opracowywania dokumentów geodezyjnych na potrzeby ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez starostwa powiatowe lub na potrzeby osób prywatnych w ramach zawartej umowy cywilnoprawnej. Ocena, czy ubiegający się o wgląd geodeta posiada interes prawny w przejrzeniu akt księgi wieczystej, a zatem, czy zostały spełnione przesłanki art. 36¹ ust.2 u.k.w.h., dokonywana jest w odniesieniu do indywidualnego przypadku.

Stosowanie przepisów o wglądzie do akt ksiąg wieczystych w odniesieniu do tej grupy zawodowej, w szczególności zaś interpretacja ww. pojęcia nie powinny zdaniem Ministerstwa Sprawiedliwości rodzić w praktyce problemów, takich jak sugerowane ww. wystąpieniu Stowarzyszenia Geodetów Polskich. Nadmieniam, iż prowadzone przez Ministerstwo Sprawiedliwości analizy informacji rocznych prezesów sądów apelacyjnych o działalności sądów na obszarze apelacji nie potwierdzają, aby w działalności administracyjnej sądów występował tego rodzaju problem.

Niezrozumiała jest także zawarta w piśmie sugestia, jakoby stosowane były procedury ograniczające pozyskanie przez geodetów dostępu do akt ksiąg wieczystych. Przeciwnie, przyjęte przez ustawodawcę rozwiązania uwzględniają z jednej strony, to iż akta ksiąg wieczystych nie korzystają z przymiotu formalnej jawności, a z drugiej potrzebę ich ochrony ze względu na zgromadzoną, często unikatową dokumentację, stanowiącą podstawę wpisów.

Wymaga zarazem podkreślenia, iż wychodząc naprzeciw oczekiwaniom min. geodetów przewidziano w § 241 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 czerwca 2019 r. - *Regulamin urzędowania sądów powszechnych* (Dz.U. z 2019 r. poz.1141), iż prezes sądu okręgowego może ustalić, w porozumieniu z właściwymi organizacjami zawodowymi notariuszy, rzeczoznawców majątkowych i geodetów, określone dni i godziny udostępniania akt ksiąg wieczystych, a także ksiąg wieczystych, których treść nie została przeniesiona do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie teleinformatycznym, ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz akt tych ksiąg, ksiąg zamkniętych lub dokumentów przekazanych na przechowanie przez notariusza - członkom tych korporacji.

Jest to rozwiązanie dedykowane tylko trzem grupom zawodowym, które z założenia ma służyć usprawnieniu realizacji przez nie wglądu do akt ksiąg wieczystych, przy spełnieniu oczywiście warunków ustawowych.

Tryb udostępniania akt ksiąg wieczystych, unormowany przepisami – *Regulaminu urzędowania sądów powszechnych*, zdaniem Ministerstwa Sprawiedliwości nie jest skomplikowany. Stosownie bowiem do treści przepisu § 241 ust. 2 tego rozporządzenia udostępnienie akt ksiąg wieczystych do wglądu osobom innym niż notariusz może nastąpić po wykazaniu tożsamości, interesu prawnego i zezwoleniu przewodniczącego wydziału. W razie wystąpienia z żądaniem wglądu do akt na piśmie, zezwolenie następuje poprzez umieszczenie adnotacji "zezwałam", zaopatrzonej w datę i czytelny podpis przewodniczącego wydziału.

Warto podkreślić, iż odmowa udostępnienia akt ksiąg wieczystych do wglądu należy do przewodniczącego wydziału i następuje na piśmie. W razie wystąpienia z żądaniem wglądu do akt na piśmie odmowa następuje poprzez umieszczenie na nim adnotacji "odmawiam", zaopatrzonej w datę i czytelny podpis przewodniczącego wydziału. Na odmowę wglądu do akt ksiąg wieczystych przysługuje skarga do prezesa sądu rejonowego.- vide § 241 ust. 4 i 5 *Regulaminu urzędowania sądów powszechnych*.

Jak wynika z powyższego uzyskanie wglądu do akt ksiąg wieczystych, w szczególności zaś wykazanie interesu prawnego przez geodetów nie musi być, ani czasochłonne, ani kosztowne.

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece nie wprowadza wymogu składania na piśmie wniosku o wgląd do akt księgi wieczystej. Nie można zatem warunkować udostępnienia akt księgi wieczystej do wglądu od wyrażenia żądania w ten sposób przez osoby ubiegające się o ten wgląd. W praktyce jednak pisma zawierające prośbę o udostępnienie akt do wglądu, z podaniem przyczyn uzasadniających występowanie interesu prawnego, wpływają do wydziałów ksiąg wieczystych. Z pismami takimi ma obowiązek zapoznać się jego przewodniczący (zob. § 80 ust. 1 pkt 1 *Regulaminu urzędowania sądów powszechnych*) i bezzwłocznie wydać co do nich odpowiednie zarządzenia. W szczególności związane one będą z oceną przesłanki interesu prawnego. Zarządzenie zezwalające na wgląd do akt księgi wieczystej stanowić będzie podstawę ich udostępnienia przez pracowników sądowych, którzy nie posiadają w tym zakresie kompetencji do samodzielnego działania (zob. § 1 ust. 1 pkt 13 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie określenia czynności, które przy prowadzeniu i przechowywaniu ksiąg wieczystych mogą spełniać samodzielnie pracownicy sądowi (Dz U. z 2013 r. poz. 1396).

Ministerstwo Sprawiedliwości nie dostrzega zatem potrzeby nowelizacji art. 36¹ ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w postulowanym kierunku, uznając, że powinny być wykorzystane przewidziane już przez prawo instrumenty umożliwiające poprawę współpracy pomiędzy geodetami a sądami w omamianym zakresie, a zawarte w § 241 ust. 6 *Regulaminu urzędowania sądów powszechnych*.

W zakresie drugiego postulatu, czyli stworzenia specjalnych zasad umożliwiającym geodetom przeglądanie ksiąg wieczystych, zauważyć należy, że kwestie związane z udzielaniem informacji i udostępnianiem danych z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych są uregulowane w art. art. 36⁴ ust. 16 u.k.w.h.. Zgodnie z tym przepisem Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych umożliwia organom prowadzącym kataster nieruchomości, dla nieruchomości z określonej miejscowości, gminy lub powiatu, w celu weryfikacji zgodności danych ewidencji gruntów i budynków z danymi zawartymi w księgach wieczystych bezpłatne pozyskiwanie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, danych zawartych w dziale pierwszym i drugim ksiąg wieczystych, bez prawa udostępniania osobom trzecim.

Z kolei art. 24b ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, stanowi iż, Główny Geodeta Kraju, we współpracy ze starostami, wojewodami i marszałkami województw oraz Ministrem Sprawiedliwości tworzy i utrzymuje zintegrowany system informacji o nieruchomościach, będący systemem teleinformatycznym, umożliwiającym w szczególności m.in. weryfikację zgodności danych ewidencji gruntów i budynków z danymi zawartymi w księgach wieczystych, a także pozyskiwanie danych zawartych w księgach wieczystych na potrzeby ewidencji gruntów

i budynków. Udostępnianie, wymiana i weryfikacja danych następuje za pośrednictwem zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach z dnia 17 stycznia 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 249) określa szczegółowe zasady między innymi udostępniania danych zawartych w księgach wieczystych w zakresie niezbędnym do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków, w tym weryfikacji zgodności jej danych z danymi zawartymi w księgach wieczystych. System teleinformatyczny stosowany do prowadzenia ksiąg wieczystych komunikuje się w tym celu z integrującą platformą elektroniczną (IPE) za pomocą interfejsu w sposób umożliwiający wykonywanie żądanych operacji. Zgodnie z §8 ust. 5 pkt 4 tego rozporządzenia lokalne systemy teleinformatyczne stosowane do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków komunikują się z IPE za pomocą interfejsu w sposób umożliwiający wyszukiwanie, przeglądanie i pobieranie danych zawartych w szczególności w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych.

Zatem udostępnianie, wymiana i weryfikacja danych następuje za pośrednictwem Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach. Realizując zapisy ww. ustaw Ministerstwo Sprawiedliwości udostępniło dwie usługi dedykowane dla Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach (ZSIN). Pierwsza usługa pozwala dla miejscowości, powiatu, gminy oraz dodatkowo całego Wydziału Ksiąg Wieczystych pobrać numery ksiąg wieczystych. Natomiast druga usługa, dla podanych numerów ksiąg wieczystych zwraca w formacie xml treść działu I-O i II tych ksiąg, co jest zgodne z art. 36⁴ ust. 16 ukwh.

Główny Geodeta Kraju powinien Wnioskującemu podmiotowi, organizacjom i stowarzyszeniom geodezyjnym i kartograficznym udostępnić ww. usługi za pomocą dedykowanego systemu ZSIN.

Zważywszy na powyższe, w pierwszej kolejności należy skorzystać z istniejących rozwiązań (ZSIN) i w związku z tym nie wydaje się uzasadnione na obecnym etapie podejmowanie działań legislacyjnych zmierzających do zmiany tych przepisów w postulowanym kierunku.

Zbigniew Wiśniewski

/podpisano elektronicznie/

Do wiadomości:

- Pani Jadwiga Emilewicz - Minister Rozwoju,
- Pan Waldemar Izdebski - Główny Geodeta Kraju.

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	1196824.2307489.1558118
Nazwa dokumentu	DIRS popr. odpowiedź na pismo SGP.pdf
Tytuł dokumentu	DIRS popr. odpowiedź na pismo SGP
Sygnatura dokumentu	DIRS-III.024.20.2020
Data dokumentu	2020-04-27
Skrót dokumentu	2223B9068521C6B6AE1658D7B1485E977FB8C7C3
Wersja dokumentu	1.4
Data podpisu	2020-04-27 16:23:06
Podpisane przez	Zbigniew Dariusz Wiśniewski Dyrektor

EZD 3.94.1.1.17035

Data wydruku: 2020-04-28

Autor wydruku: Piskorska-Wąsala Agnieszka (Naczelnik - Sędzia)