

*Barbara Prus*

## **ORGANIZACJA STRUKTURY KSIĄG WIECZYSTYCH W POLSCE**

---

### ***LAND REGISTER ORGANIZATION STRUCTURE IN POLAND***

#### **Streszczenie**

Księga wieczysta jest podstawowym źródłem informacji o nieruchomościach. Stanowi punkt wyjścia w procesie gospodarowania nieruchomościami, w określaniu stanu prawnego oraz w ustaleniu osoby właściciela lub władającego. Zawiera informacje o ograniczonych prawach rzeczowych związanych z przedmiotową nieruchomością, w tym o obciążeniach hipotecznych. Księgi wieczyste są przedmiotem zainteresowania wielu branż zawodowych: notariuszy, geodetów, bankowców, inwestorów, rzeczoznawców majątkowych.

Artykuł prezentuje analizę struktury ksiąg wieczystych w Polsce oraz analizę informacji zawartych w tradycyjnych księgach wieczystych. Zawiera także próbę porównania tradycyjnego i nowego ustroju ksiąg wieczystych w Polsce. Przedstawia ponadto budowę elektronicznej księgi wieczystej, ze zwróceniem szczególnej uwagi na treści w niej zawarte.

**Słowa kluczowe:** księga wieczysta, migracja KW, elektroniczna księga wieczysta

#### ***Summary***

*Land register is a primary source of information about properties. It is an important element in the process of real estate management, defining the legal status and determine the owner. Land register include information about limited property rights and mortgage. This source is important to notary, surveyor, bank clerk, investor, property appraiser. This article presents an analysis of the land register structure in Poland and an analysis of the information contained in the traditional land register. It compares also traditional and new land register system in Poland. The article shows the establishment of an electronic land register, with a particular attention to the content.*

**Key words:** *land register, migration, electronic land register*

## WSTĘP

Szczególny rodzaj rejestru urzędowego, jakim jest księga wieczysta pozostaje w swojej strukturze niezmienny od około 200 lat. Struktura ksiąg wieczystych obejmuje cztery działy: pierwszy – zawierający oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością; drugi – informujący o wpisach dotyczących własności i użytkowania wieczystego; trzeci – przeznaczony na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych z wyjątkiem hipotek, na wpisy dotyczące ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz wpisy innych praw i roszczeń; czwarty – zawierający wpisy dotyczące hipotek.

Od około 15 lat trwają prace nad informatyzacją rejestrów sądowych. Centrum Ogólnopolskich Rejestrów Sądowych (CORS), we współpracy z norwesкими współpracownikami, podjęło działania na rzecz realizacji systemu elektronicznej księgi wieczystej. Wprowadzenie nowego systemu ksiąg wieczystych miało na celu zastąpienie ksiąg wieczystych prowadzonych w formie analogowej - elektronicznymi. Celem projektu było utworzenie jednolitej, ogólnokrajowej, w pełni z informatyzowanej bazy ksiąg wieczystych, połączonej z możliwością weryfikacji wpisów w księgach z bazami numerów PESEL, REGON oraz ewidencją gruntów i budynków. Nowy system zakładał dokonywanie wpisów do elektronicznych ksiąg, możliwość automatycznego wglądu do treści zawartych w księgach, oraz usprawnienie systemu wydawania odpisów z ksiąg wieczystych.

Celem niniejszego opracowania jest prezentacja struktury ksiąg wieczystych w Polsce, ze szczególnym zwróceniem uwagi na ukryte treści elektronicznej księgi wieczystej. Przedstawiono również różnice i podobieństwa tradycyjnej oraz elektronicznej księgi wieczystej.

W pracy zastosowano metodę analizy opisowo-porównawczej.

## TRADYCYJNA KSIĘGA WIECZYSTA

Polski ustrój ksiąg wieczystych opiera się na tzw. systemie realnym. W systemie tym księgi wieczyste zakładane są i prowadzone odrębnie dla każdej nieruchomości, niezależnie od osoby właściciela. Specyfikę polskich ksiąg wieczystych stanowi zasada, zgodnie z którą każda nieruchomość posiada odrębną księgę wieczystą. [Rudnicki 2005] Nie ma natomiast możliwości, aby nieruchomość posiadała więcej niż jedną księgę wieczystą. [Ustawa... 1982]

Zaczątki urzędowych rejestrów nieruchomości na ziemiach polskich stanowiła dziewiętnastowieczna księga hipoteczna, wprowadzona Ustawą z dn. 26 kwietnia 1818r. Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomych, o przywilejach i hipotekach. Pierwotnie księga hipoteczna składała się z trzech części: wykazu hipotecznego, księgi umów wieczystych oraz zbioru dokumentów. Już

w następnym roku (1819) Instrukcja hipoteczna dokonała podziału wykazu hipotecznego na cztery działy, w których dokonywano odpowiednich wpisów dotyczących nieruchomości. [Stefańska 2010]

Według Instrukcji hipotecznej z 1819r. cztery działy wykazu hipotecznego zawierały następujące rodzaje wpisów [Wójcikiewicz 1967]:

- dział pierwszy – opis nieruchomości, opis granic, odłączeń, przyłączeń, służebności przynależnych do nieruchomości,
- dział drugi – dane dotyczące właściciela, wartość szacunkową nieruchomości lub wartość podaną w tytule nabycia,
- dział trzeci – wpisy ograniczeń właściciela w rozporządzaniu prawem własności, ciężarów wieczystych i służebności obciążających nieruchomości,
- dział czwarty – wpisy długów hipotecznych.

Podział księgi na cztery działy zachował się po wprowadzeniu w życie Dekretu z 11 października 1946r. Prawo o księgach wieczystych. Na mocy Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 26 listopada 1946r. o urządzeniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych zmianie uległy jedynie wpisy dokonywane w dziale II, z którego usunięto obowiązek ujawniania wartości nieruchomości. [Stefańska 2010].

Wytyczne dotyczące struktury tradycyjnej księgi wieczystej, w obecnie stosowanej formie, zawiera Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów. Księga wieczysta składa się z czterech działów, z których każdy podzielony jest na rubryki czyli łamy. Wpisy w tradycyjnej księdze wieczystej prowadzone są na „uniwersalnym” dla każdego typu nieruchomości formularzu. Na podstawie informacji zawartych w tradycyjnej księdze można prześledzić historię nieruchomości od momentu założenia księgi wieczystej.

Ustawodawca dopuszcza możliwość zastąpienia tradycyjnych formularzy ksiąg wieczystych wydrukiem komputerowym, którego treść odpowiada tradycyjnym działom. Wpisy prowadzone na wydrukach komputerowych wykonane są pismem maszynowym.

## **MIGRACJA KSIĄG WIECZYSTYCH**

Migracja ksiąg wieczystych to proces polegający na przenoszeniu treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym. [Ustawa... 2003]

W celu przeniesienia treści dotychczasowych ksiąg wieczystych do struktury ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym powołano do działania, Zarządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 14 sierpnia 2003r. w sprawie utworzenia ośrodków migracyjnych ksiąg wieczystych, 11 oddziałów sądów okręgowych pełniących rolę ośrodków migracyjnych.

Zgodnie z art. 16 ustawy migracyjnej, migracji podlega jedynie treść dotychczasowej księgi wieczystej, a więc niemożliwe jest uzupełnianie treści których księga nie obejmuje. Migracji nie podlegają projekty ksiąg wieczystych (księgi nieopatrzone podpisem sędziego). Do księgi elektronicznej zostają przeniesione wszystkie niewykreślone wpisy, wzmianki oraz adnotacje znajdujące się w tradycyjnej księdze. Nie przenosi się natomiast podpisów, wpisów wykreśleń, zmian wpisów wykreślonych, wpisów dotyczących wydzielenia części nieruchomości gruntowych. Po wprowadzeniu przez migratorów treści tradycyjnej księgi wieczystej do odpowiednich pól nowej, elektronicznej księgi wieczystej następuje audyt pól kluczowych. Po sprawdzeniu przez sędziego poprawności przeniesienia treści księgi migracja zostaje zatwierdzona, a tradycyjna księga wieczysta wraca do rodzimego sądu rejonowego. Po procesie migracyjnym dotychczasowa księga wieczysta staje się częścią akt księgi wieczystej.

### ELEKTRONICZNA KSIĘGA WIECZYSTA

Elektroniczna księga wieczysta jest zakładana i prowadzona w oparciu o rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 20 sierpnia 2003r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym. Wyboru ośrodków, które mają obowiązek prowadzenia nowego systemu ksiąg wieczystych dokonał Minister Sprawiedliwości w Rozporządzeniu z 16 lipca 2008 r. w sprawie wyznaczenia sądów, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym.

Podstawowa struktura elektronicznej księgi wieczystej odpowiada strukturze tradycyjnej księgi wieczystej, opartej na podziale treści na cztery działy. Działy elektronicznej księgi zostały podzielone na rubryki i pola, zastępując „łamy” dotychczasowej księgi wieczystej. Kolejno, rubryki oraz pola zostały odpowiednio podzielone na podrubryki i podpola. Elektroniczna księga wieczysta posiada około trzystu pól przeznaczonych do dokonania wpisów. Pola te można zakwalifikować do dwóch odrębnych kategorii: pól wymagalnych oraz pól nieobowiązkowych. [Stefańska 2010]. Pola wymagalne, oznaczone kolorem niebieskim, należy niezbędnie wypełnić przy uzupełnianiu treści nowej księgi wieczystej. Pola nieobowiązkowe, białe, zostają wypełnione w miarę posiadanych informacji. O ile pierwsze imię właściciela było wymagalne, drugie jest już treścią nieobowiązkową.

Oznaczenia pól księgi elektronicznej posiadają niepowtarzalny czterocyfrowy numer, w którym poszczególne cyfry są przedzielone kropkami. Pierwsza cyfra oznacza numer działu, w którym znajduje się pole, druga – numer rubryki, trzecia – numer podrubryki (0 gdy brak podrubryk), natomiast czwarta – oznacza kolejny numer pola w rubryce. Podpola oznaczone zostają czterocyfrowym numerem podzielonego pola oraz kolejnymi literami alfabetu.

W odróżnieniu od pól, rubryki posiadają dwucyfrowe numery, gdzie poszczególne cyfry oznaczają numer działu oraz numer kolejnej rubryki w jednym dziale. Podrubryki oznaczane są numerami trzycyfrowymi, gdzie trzecia cyfra oznacza numer podrubryki w obrębie rubryki. Wg Sicińskiego [2003] taki sposób podziału działów, oznaczenia pól, podrubryk, rubryk i podrubryk elektronicznej księgi wieczystej tworzy „zwartą i logiczną strukturę księgi, która ułatwia zarówno przechowywanie i przetwarzanie informacji, jak i wyszukiwanie informacji według podanych parametrów”.

Podstawowe informacje elektronicznej księgi zawiera okładka, czyli pierwszy ekran jaki pojawia się po otwarciu przez sędziego księgi wieczystej. W skład informacji podstawowych wchodzi przede wszystkim nowy numer księgi wieczystej, który składa się z kodu wydziału, numeru księgi wieczystej oraz cyfry kontrolnej. Kolejno odnajdujemy oznaczenie wydziału, czyli nazwę sądu rejonowego, który prowadzi księgę, siedzibę, kod wydziału, numer wydziału oraz nazwę. Informacje podstawowe zawierają również pole typ księgi, czyli opis wskazujący na rodzaj nieruchomości lub prawa, dla którego prowadzona jest księga wieczysta.

Typ elektronicznej księgi wieczystej zostaje wybrany w zależności od rodzaju nieruchomości dla której księga jest zakładana. Elektroniczna księga wieczysta może być założona dla:

- nieruchomości gruntowej,
- gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste,
- gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość,
- gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i urządzenia stanowiącego odrębną nieruchomość,
- gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, budynku i urządzenia stanowiącego odrębną nieruchomość,
- budynku stanowiącego odrębną nieruchomość,
- lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość,
- własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
- spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego,
- prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

Wybór typu księgi decyduje o pojawieniu się w księdze elektronicznej określonych rubryk, podrubryk oraz pól. Każdy typ księgi posiada ściśle określoną strukturę. Księga założona dla „lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość” w dziale I, w rubryce „oznaczenie” nie będzie posiadała wyświetlonej podrubryki „działka ewidencyjna”, tylko podrubrykę „lokal” oraz pola: ulica, numer budynku, numer lokalu itp.

**Tabela 1.** Przykład wpisów w elektronicznej księdze wieczystej  
**Table 1.** Example of entry in electronic land register

Rubryka 2.2 - Właściciel					
Podrubryka 2.2.1 - Udział					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks podst.		Treść pola	
		Wpisu	Wykr.		
1.	1. Numer udziału w prawie	1.	1		1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1.	1		6/36
	3. Rodzaj wspólności	1.	1		WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
2.	1. Numer udziału w prawie	1.	1	13	2
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1.	1	13	3/36
	3. Rodzaj wspólności	1.			
3.	1. Numer udziału w prawie	1.	1	8	3
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1.	1	8	3/36
	3. Rodzaj wspólności	1.			
4.	1. Numer udziału w prawie	1.	1		4
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1.	1		3/36
	3. Rodzaj wspólności	1.			
5.	1. Numer udziału w prawie	1.	1	6	5
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1.	1	6	3/36
	3. Rodzaj wspólności	1.	1	6	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
6.	1. Numer udziału w prawie	1.	1		6
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1.	1		3/36
	3. Rodzaj wspólności	1.			WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA

Źródło: Stefańska A. 2010. Elektroniczna księga wieczysta.

Aby odnaleźć wiążące informacje dotyczące podstawy wpisu oraz wykreślenia numeru udziału w prawie oraz wielkości udziału (tabela 1.) należy przeszukać dodatkowo zestawienie rubryk – podstaw wpisów (tabela 2.) oraz przyporządkować oznaczenia do odpowiadającego im udziału w prawie.

**Tabela 2.** Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej – przykład  
**Table 2.** Requests and basis of inclusion in land register – example

Nr	Zestawienie rubryk – podstaw wpisów					
1					DZ. KW. /A/00010165 / 01	
<b>Podrubryka – Akt notarialny</b>						
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks podst.		Treść pola		
		Wpisu	Wykr.			
1.	1. Tytuł aktu			UMOWA ZNIESIENIA WSPÓŁWŁASNOŚCI I ZAMIANY		
	2. Numer rep. A			6741/01		
	3. Data sporządzenia			2001-11-09		
	Notariusz	4. Imię pierwsze			WALDEMAR	
		5. Imię drugie				
		6. Nazwisko/pierwszy człon nazwiska złożonego			LUMPERTA	
		7. Drugi człon nazwiska złożonego				
		8. Siedziba			WARSZAWA	
<b>Położenie dokumentu</b>						
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt			1-6	
		10. Numer księgi			/ 00068671 /	

Źródło: Stefańska A. 2010. Elektroniczna księga wieczysta.

## PODSUMOWANIE, WNIOSKI

Analiza systemu ksiąg wieczystych w Polsce pozwala stwierdzić, że tradycyjny podział ksiąg wieczystych (wcześniej ksiąg hipotecznych) na cztery działy pozostał niezmienionym przez około 200 lat. Sama zaś treść ksiąg wieczystych uległa dość dużym zmianom.

Porównując strukturę tradycyjnych ksiąg wieczystych prowadzonych w sposób analogowy do elektronicznej księgi wieczystej można mówić o mocnych stronach wprowadzenia elektronicznego systemu ksiąg wieczystych, jak i znaleźć przesłanki negatywne. System informatyczny utworzył z księgi wieczystej nowoczesną bazę danych, która z założenia powinna w przyszłości być kompatybilna z katastrzem nieruchomości, a do czasu jego utworzenia z ewidencją gruntów i budynków. Kolejne powiązanie bazy ksiąg wieczystych powinno nawiązywać do baz PESEL oraz REGON. Na chwilę obecną takiego połączenia jeszcze nie wykonano.

Przeglądanie ksiąg wieczystych prowadzonych w dotychczasowym systemie odbywa się w sekretariatach wydziałów ksiąg wieczystych sądów rejonowych. Przeglądanie elektronicznej księgi wieczystej polega na przywołaniu na ekran monitora odpowiedniej księgi wieczystej i można tego dokonać w dowolnym sądzie rejonowym, który posiada połączenie z krajową bazą elektronicznych ksiąg wieczystych.

Dotychczasowa papierowa forma księgi umożliwiała analizę zawartych w niej informacji bez merytorycznego przygotowania zainteresowanego, bez zapoznania się ze strukturą księgi wieczystej, jej części składowych oraz zapisów w niej zawartych. Przeglądanie ksiąg wieczystych prowadzonych w nowym systemie może nastęrczać wiele kłopotów, ze względu na ukryte treści elektronicznej księgi wieczystej. Część informacji została bowiem „zakodowana” i jedynie znawca tematu jest w stanie odszukać interesujące go informacje. Nasuwa się tutaj postulat twórców elektronicznej księgi wieczystej o powszechnej jawności ksiąg wieczystych. Co prawda dowolną księgę wieczystą można przeglądać w dowolnej placówce sądu rejonowego w Polsce prowadzącego informatyczną bazę ksiąg wieczystych, połączoną z systemem krajowym, jednakże nie dla każdego zainteresowanego informacje tam zawarte są na tyle „jawne” aby mogły być zrozumiałe.

Tradycyjna księga wieczysta posiadała niejednokrotnie zapisy prowadzone przez dziesięciolecia. Na ich podstawie można prześledzić historię nieruchomości, zmian prawnych właścicieli, podstaw prawnych dokonywanych wpisów. Proces migracji ograniczył dokonywanie wpisów jedynie do wpisów obowiązujących w momencie odesłania księgi do ośrodka migracyjnego. Wszystkie wcześniejsze informacje nie znajdują w nowej elektronicznej księdze wieczystej żadnej wzmianki. Wpisy wykreślone przed dokonaniem migracji księgi można odnaleźć jedynie w aktach księgi, których częścią stała się tradycyjna księga wieczysta.

Najbardziej widoczna zmiana księgi elektronicznej w stosunku do księgi tradycyjnej została dokonana w dziale I dotyczącym oznaczenia nieruchomości. Aby umożliwić weryfikację informacji zawartych w tym dziale ze strukturą systemu elektronicznego katastru nieruchomości oraz z danymi ewidencji gruntów i budynków usunięto z działu I dane o charakterze prawnym, pozostawiając jedynie dane ewidencji gruntów i budynków.

## BIBLIOGRAFIA

- Stefańska A. 2005. *2010. Elektroniczna księga wieczysta*. Wyd. LexisNexis, Warszawa.
- Rudnicki S. 2005. *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*. Komentarz. Wyd. LexisNexis, Warszawa.
- Wójcikiewicz W. 1967. *Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego*. Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk.
- Siciński P. 2003. *Struktura elektronicznej księgi wieczystej*. Nieruchomości nr 7/2003.



- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów. [Dz.U.01.102.1122 z późn. zm.].*
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym. [Dz.U.03.162.1575 z późn. zm.].*
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 16 lipca 2008r. w sprawie wyznaczenia sądów, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym. [Dz.U.08.133.847 z późn. zm.].*
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. [Dz.U.01.124.1361 z późn. zm.].*
- Ustawa z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym. [Dz.U.03.42.363].*
- Zarządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 sierpnia 2003r. w sprawie utworzenia ośrodków migracyjnych ksiąg wieczystych. [Dz.Urz. MS Nr 4, poz.. 13 z późn. zm.].*

Dr inż. Barbara Prus  
Uniwersytet Rolniczy w Krakowie  
Katedra Planowania, Organizacji i Ochrony Terenów Rolniczych  
ul. Balicka 253c,  
30-149 Kraków  
e-mail: bprus@ur.krakow.pl

University of Agriculture in Kraków  
Department of Planning, Organisation and Protection of Agrarian Areas

Recenzent: *Prof. dr hab. Edward Preweda*

