

Rozdział I. Informatyzacja ksiąg wieczystych. Uwagi ogólne

Jacek Gołaczyński

1. Uwagi ogólne

Zastosowanie technologii komunikacyjnych w zakresie pozyskiwania informacji prawnej współcześnie uważane jest za jeden z kluczowych elementów zmierzających do znacznej poprawy funkcjonowania wymiaru sprawiedliwości, wpływających także na jego przybliżenie zainteresowanym uczestnikom obrotu prawnego. Szybki rozwój nowoczesnych technologii otwiera nowe możliwości i pozwala na przekroczenie kształtowanych dotąd barier wynikających z zamknięcia się na wyłącznie tradycyjną formułę funkcjonowania wymiaru sprawiedliwości. Szeroka dostępność usług internetowych, możliwość konsultacji *online*, wykorzystanie nowoczesnych metod komunikowania się na odległość w codziennym funkcjonowaniu organów sądowych, czy też rozszerzenie zakresu mechanizmów służących automatyzacji procedur sądowych i praktyk – to kilka przykładów, które skłaniają administrację wymiaru sprawiedliwości do podjęcia rozważań w zakresie aktualnie podejmowanych działań zmierzających do zwiększenia wydajności, dostępu do organów sądowych i niezbędnych rejestrów, poprawy terminowości, a także zapewnienia przejrzystości, których osiągnięcie jest możliwe ze względu na zwiększenie znaczenia nowoczesnych technologii w codziennym funkcjonowaniu wymiaru sprawiedliwości.

Wśród nowoczesnych mechanizmów wspierających funkcjonowanie wymiaru sprawiedliwości możliwe jest wskazanie trzech podstawowych grup technologicznych, odgrywających istotną rolę także sferze organizacyjnej. Pierwsza grupa stanowi odzwierciedlenie procesu komputeryzacji, bowiem składają się na nią podstawowe technologie wyrażające się w wykorzystywaniu komputerów, edytorów tekstu, arkuszy kalkulacyjnych, także e-maili zarówno wewnętrznych, jak i zewnętrznych – tak dla sędziów, jak i pracowników administracyjnych. Na drugą grupę składają się aplikacje służące do wspierania pracowników admini-

stracyjnych sądu, które obejmują zautomatyzowane rejestry i systemy zarządzania sprawą. Wreszcie trzecia grupa składa się z technologii wykorzystywanych w celu wspierania działań sędziów takich, jak wewnętrzne oprogramowania zapewniające bieżący dostęp do niezbędnych systemów wspomagania i baz danych¹. Szczególne znaczenie z punktu widzenia niniejszego opracowania mają wskazane w grupie drugiej rejestry publiczne (urzędowe), które współcześnie odgrywają istotną rolę w funkcjonowaniu wymiaru sprawiedliwości.

Historycznie pojęcie rejestru łączyło się ze stosowaniem prawa i działaniem urzędów publicznych, a zwłaszcza sądów. Rejestrami określane były spisy, wykazy lub repertoria dokumentów przygotowanych lub przyjmowanych w kancelariach, urzędach itd. Pojęcie to było dotąd wielokrotnie definiowane przez przedstawicieli doktryny, którzy z rejestrem wiąжали także takie pojęcia jak „ewidencja”, „wykaz”, „księga”, „lista” i „spis”. Niewątpliwie potocznie wskazane terminy są wzajemnie ze sobą utożsamiane, choć zasadne wydaje się wyraźne oddzielenie zakresu rejestru i ewidencji ze względu na zakres kontroli, jaką dany podmiot prowadzący dokumentację ma w stosunku do informacji bądź dokumentów, które przedstawiane są przez osoby uprawnione bądź do tego zobowiązane². Należy zaaprobować definicję zaproponowaną przez *T. Staweckiego*, zgodnie z którą rejestr publiczny to taki zbiór informacji o osobach, rzeczach lub prawach, który spełnia określone warunki i jest prowadzony przez organ rejestrowy o charakterze publicznym, tj. organ władzy państwowej (rządowej lub sądowniczej) lub organ samorządu terytorialnego, utworzony zgodnie z przepisami Konstytucji i innych ustaw, albo inny podmiot wykonujący tzw. funkcje zlecone administracji³. Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że przesądzającym kryterium w zakresie tego, czy dany rejestr uznany będzie za rejestr publiczny, będzie publiczny charakter podmiotu rejestrowego.

Obecnie w prawie polskim występuje ponad dwieście różnych rejestrów⁴. Z pewnością ich wdrożenie i upowszechnienie świadczy o realizacji zasady pewności i bezpieczeństwa obrotu, która uznawana jest za jedną z fundamentalnych zasad prawa prywatnego. Jednocześnie rejestry publiczne wpływają w sposób pozytywny na przyspieszenie i usprawnienie wymiany informacji mających istotne znaczenie zarówno dla organu procesowego, jak też dla przebiegu postępowania sądowego. Nie należy jednak ograniczać zakresu wykorzystywania rejestrów publicznych przez organy wymiaru sprawiedliwości wyłącznie do spraw zwią-

¹ Por. *M. Velicogna*, *Justice systems*, s. 131.

² *R. Wojciechowski*, *Model administracji*, s. 258.

³ *T. Stawecki*, *Rejestry publiczne*, s. 23.

⁴ *T. Stawecki*, *Rejestry nieruchomości*, s. 168; *S. Rudnicki*, *Ustawa*, s. 35 i n.; *E. Gniewek*, w: *SPP*, t. 4, § 1.

zanych z toczącym się postępowaniem sądowym, bowiem informacje z nich pozyskiwane mogą służyć celom niezwiązanym bezpośrednio z prowadzonym postępowaniem sądowym, jak np. do ustalenia adresu w celu zwrotu dowodów rzeczowych po zakończeniu postępowania⁵. Przedstawiciele doktryny dokonują tradycyjnego podziału na rejestry podmiotowe i przedmiotowe. *J. Kuropatwiński* uznając ten podział za niepełny, dokonuje jego rozszerzenia, o rejestry praw podmiotowych⁶. Wśród rejestrów podmiotowych wskazuje się przede wszystkim rejestry działające w ramach Krajowego Rejestru Sądowego, tj. rejestr przedsiębiorców, stowarzyszeń, i innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz publicznych zakładów opieki zdrowotnej, rejestr dłużników niewypłacalnych, rejestr funduszy emerytalnych. Należy zwrócić także uwagę na istniejący rejestr stanu cywilnego i ewidencję ludności. Jak wskazano – występują także rejestry przedmiotowe, do których zalicza się kataster (ewidencję gruntów i budynków), centralną ewidencję pojazdów oraz rejestr zabytków. Aprobując pogląd wyrażony przez *J. Kuropatwińskiego*, należy wskazać, że księgi wieczyste, rejestr okrętowy, czy też rejestr zastawów zalicza się natomiast do rejestrów praw podmiotowych⁷. Podkreślenia wymaga to, że celem tych rejestrów – pomimo tego, że zawierają także opis rzeczy – nie jest ewidencja rzeczy, a praw. Precyzyjna identyfikacja rzeczy pozwoli bowiem na określenie prawa podmiotowego na tej rzeczy. Dokonując dalszej klasyfikacji rejestrów, możliwe jest podzielenie ich na jedynie ewidencyjne, których wpisom przypisuje się informacyjny charakter, co oznacza, że nie wywołują one skutków w sferze prawa materialnego. Przykładami takich rejestrów są właśnie ewidencje gruntów i budynków. Natomiast rejestrami, do których wpisy powodują skutki cywilnoprawne jest np. rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

2. Pojęcie rejestru publicznego

Pojęcie rejestru należy rozumieć jako wykaz, listę, zestawienie, indeks, ewidencja, czy też jako spis ludzi przedmiotów lub spraw sporządzany według pewnej reguły najczęściej w porządku alfabetycznym: także karta, książka zeszyt lub inny nośnik informacji zawierający taki spis⁸. W doktrynie prawniczej przyjmu-

⁵ S. Kotecka, Dostęp do rejestrów publicznych w postępowaniu sądowym.

⁶ *J. Kuropatwiński*, Księgi wieczyste, t. 1, s. 19.

⁷ Por. W. Czachórski, Protokół, s. 2; H. Ciepła, E. Balan-Gonciarz, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, 2007, s. 17.

⁸ H. Zgólkowa (red.), Praktyczny słownik, s. 370; natomiast samo słowo rejestr ma pochodzenie łacińskie (*regesta, regestorum* – powstało z połączenia dwóch słów *re* oraz *gerere* i jest związane z przeniesieniem rzeczy).

je się, że rejestrem publicznym jest zbiór informacji o osobach, rzeczach lub prawach, który:

- 1) jest utworzony zgodnie z przepisami prawa;
- 2) jest prowadzony przez organ rejestrowy o charakterze publicznym;
- 3) przyjęcie, utrwalenie, a następnie ujawnienie określonych informacji odbywa się przez podjęcie przez organ decyzji odnoszącej się do określonych faktów lub osób ujawnionych w rejestrze, przez dokonanie wpisu lub przyjęcie dokumentów do rejestru;
- 4) prowadzenie rejestru i ujawnienie w nim danych rodzi prawne konsekwencje, dla podmiotu którego te dane dotyczą oraz dla podmiotów publicznych;
- 5) rejestr musi być jawny, czyli dane tam zawarte są dostępne dla podmiotów, których te dane dotyczą, oraz dla organów władzy publicznej, a nie tylko organu rejestrowego⁹.

Przepis art. 3 pkt 5 InfPodZadPublU przewiduje, że rejestr publiczny to ewidencja, wykaz, lista, spis albo inna forma ewidencji, służąca do realizacji zadań publicznych, prowadzona przez podmiot publiczny na podstawie odrębnych przepisów ustawowych. Ustawodawca przewidział zatem trzy warunki uznania danej ewidencji rejestrem publicznym, czyli: zasób ma być prowadzony na podstawie przepisów rangi ustawowej, podmiot, który prowadzi rejestr musi mieć publiczny charakter, oraz zasób ma służyć do realizacji zadań publicznych¹⁰. Niekiedy też rozróżnia się rejestry od ewidencji, uznając że rejestry to urzędnia, których dane są pod kontrolą organu prowadzącego dany rejestr, z uwagi na skutki prawne wpisów do rejestru (np. wpis do ksiąg wieczystych, KRS, rejestru zastawów). Natomiast ewidencje zawierają jedynie dane przyjmowane od danych podmiotów, bez prawnej możliwości ich kontroli, czy weryfikacji to uważa się, że taki rejestr to ewidencja¹¹. Istnieje jeszcze jedna kategoria, którą należy wymienić, czyli rejestr urzędowy. Pod tym pojęciem, zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z 29.6.1995 r. o statystyce publicznej¹², rejestr urzędowy to rejestr publiczny w rozumieniu ustawy o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne oraz inne rejestry i ewidencje prowadzone na podstawie ustaw lub wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, zawierające informacje o podmiotach gospodarki narodowej i ich działalności, informacje o osobach fizycznych, ich życiu i sytuacji oraz dotyczące zjawisk, zdarzeń i obiektów. A zatem rejestrem urzędowym może być także rejestr nieprowadzony przez podmiot publiczny, i nie musi on służyć realizacji zadań publicznych, a podstawą jego działania może być także akt wykonawczy.

⁹ T. Stawecki, Rejestry publiczne, s. 19.

¹⁰ A. Gryszczyńska, Pojęcie i jawność rejestrów publicznych, s. 11.

¹¹ Tamże.

¹² Tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 649 ze zm.

Szeroką definicję legalną rejestru urzędowego oraz doktrynalną definicję rejestru administracyjnego, gdzie pominięto aspekt podmiotowy, wspólny dla definicji doktrynalnej i ustawowej rejestru publicznego, wskazujący na publiczny charakter organu rejestrowego¹³. Rejestry urzędowe obejmują również zbiory prowadzone przez podmioty prywatne na podstawie ustaw lub aktów wykonawczych wydanych na podstawie tychże ustaw, zawierające informację o podmiotach gospodarki narodowej oraz dotyczące zjawisk, zdarzeń i obiektów. Węższy zakres ma definicja legalna i doktrynalna rejestru publicznego. I tak, immanentną cechą rejestru publicznego w rozumieniu ustawy o informatyzacji podmiotów wykonujących funkcje publiczne nie jest ani jawność, ani decyzja jako podstawa przyjęcia, utrwalenia, a następnie ujawnienia określonych informacji, ani też skutki prawne związane z wpisem. Wymogiem ustawowej kwalifikacji rejestru jako rejestru publicznego który nie występuje w definicji doktrynalnej oraz definicji rejestru urzędowego jest służyć do realizacji zadań publicznych. Istotne znaczenie dla ukształtowania rejestru publicznego wywarły księgi sądowe, w których rejestrowano księgi wieczyste¹⁴. *Z. Janowicz* uznaje za istotne cechy ksiąg publicznych jawność, domniemanie prawdziwości wpisów oraz publiczny charakter podmiotu prowadzącego¹⁵. *M. Wrzolek-Romańczuk* natomiast uznaje, że księgi publiczne to urzędowy spis obejmujący określone jednostki ewidencyjne i ujawniający dane prawne dotyczące tych jednostek¹⁶. *E. Marszałkowska-Krześ* natomiast wskazuje, że głównym celem ksiąg publicznych jest porządkowanie obrotu prawnego oraz realizacja interesu publicznego. W zbiorach tych gromadzone są bowiem dane uznane przez ustawodawcę za ważne ze względu na interes publiczny, a wyciąg z tych ksiąg stanowi dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone¹⁷.

3. Funkcje rejestrów

Podstawowymi funkcjami rejestrów publicznych są funkcje: ewidencyjna, informacyjna, ostrzegawcza, ochronna, kontrolne, prawotwórcza, selekcyjna i finansowa. Kluczową funkcją dla wszystkich rejestrów jest funkcja ewidencyjna,

¹³ *T. Stawecki*, Rejestry publiczne, s. 29.

¹⁴ *G. Szpor, C. Martysz, K. Wojsyk*, Ustawa o informatyzacji, s. 74; *G. Szpor*, Problemy informatyzacji, s. 33 i n.

¹⁵ *Z. Janowicz*, Zagadnienia dokumentacji, s. 154 i n.; *A. Gryszczyńska* (red.), Rejestry publiczne, s. 15.

¹⁶ *M. Wrzolek-Romańczuk*, Glosa do postanowienia SN z 23.3.1995 r., III CZP 5/95, OSP 1996, Nr 3, poz. 59.

¹⁷ *E. Marszałkowska-Krześ*, Wpisy w rejestrze przedsiębiorców, s. 2.

która wynika z zadań organu rejestrowego polegająca na dokumentacji pewnych sytuacji, poprzez wpisy oraz gromadzenie dokumentów oraz poprzez obowiązki lub uprawnienia określonych podmiotów, które mają obowiązek powiadomić organ rejestrowy o określonych zdarzeniach. Realizacja obowiązku aktualizacji danych dotyczących pewnych sytuacji jest niezwykle ważna ponieważ w przeciwnym razie rejestr nie będzie pełnił w sposób prawidłowy swojej funkcji informacyjnej. Dane rejestrowe będą mogły być wykorzystywane zarówno przez podmiot, który jest obowiązany do prowadzenia rejestru w celu realizacji zadań publicznych, ale dane te mogły być również udostępniane podmiotom publicznym do realizacji ich zadań publicznych, które są powiązane z danymi zawartymi w podstawowym rejestrze, ale także mogą być udostępniane innym podmiotom publicznym w związku z realizacją zadań publicznych bezpośrednio niezwiązanych z pierwotnym celem utworzenia rejestru. W końcu dane rejestrowe mogą być udostępniane także innym podmiotom, które nie są podmiotami publicznymi, ale które mają interes w uzyskaniu informacji o osobach, rzeczach, prawach czy w faktach. Przepisy prawa mogą przewidywać badanie w jakim celu dana osoba chce uzyskać informacje, które zawarte są w rejestrze oraz czy ten cel jest zgodny z celami, dla których rejestr jest prowadzony. Najczęściej chodzi tu o wykazanie interesu dla uzyskania dostępu do danych. Ważną funkcją rejestrów jest zatem funkcja informacyjna, która polega na udostępnieniu różnym podmiotom określonych informacji zawartych w rejestrze. Wyróżnia się także funkcję ostrzegawczą, dla której istotne znaczenie ma szybkie ujawnienie informacji o określonych faktach, najczęściej poprzez dokonanie wpisu oraz bezzwłoczne informowanie o zdarzeniach mogące wpłynąć na stan ujawniony w rejestrze poprzez np. wzmiankę lub ostrzeżenie. Niewątpliwie funkcja ostrzegawcza łączy się z funkcją ochronną rejestru przez co następuje zabezpieczenie interesów osób, których uprawnienia są ujawnione w rejestrze, ale także podmiotów niepodlegających wpisowi, które wchodzi w relacje z podmiotem ujawnionym w rejestrze. Szczególne znaczenie ma ta funkcja dla rejestrów sądowych, w których występuje zasada jawności materialnej powiązana z domniemaniem prawdziwości danych zawartych w rejestrze oraz przez szczególną moc prawną wpisu do rejestrów. W końcu występuje także funkcja kontrolna polegająca na tym, że organ rejestrowy bada czy podmiot został faktycznie utworzony zgodnie z przepisami prawa lub czy czynności prawne mające na celu powołać dany podmiot były zgodne z prawem. Funkcja kontrolna wiąże się także z funkcją selekcyjną, która pojawia się tam, gdzie uzyskanie określonych praw jest uzależnione od wpisu do rejestru publicznego. Organ rejestrowy dokonujący wpisu zalicza dany podmiot do grupy podmiotów wybranych do prowadzenia określonej działalności gospodarczej, społecznej czy politycznej. Funkcja ta jest najbardziej widoczna w przypadku KRS czy ewidencji partii politycznych. Natomiast dla ksiąg wieczystych

funkcja selekcyjna nie jest pożądana. Ostatnią funkcją jest funkcja prawotwórcza, która wiąże się z wpisami o charakterze konstytutywnym, czyli dany wpis do księgi wieczystej może powodować powstanie określonego prawa, np. hipoteki co ma istotne prawne znaczenie. W doktrynie wyróżnia się także jawność formalną ksiąg wieczystych. Ponieważ brak jest definicji legalnej tego pojęcia według *T. Stawickiego* jawność formalna rejestru obejmuje cztery elementy:

- 1) uprawnienie do wglądu do rejestru i zapoznanie się z treścią dokonanych wpisów oraz złożenie dokumentów;
- 2) uprawnienie do samodzielnego sporządzania odpisów;
- 3) uprawnienie do żądania wydania odpisów, wyciągów, zaświadczeń potwierdzających urzędowo treść wpisów bądź treść złożonych dokumentów;
- 4) obowiązek ogłaszania niektórych danych rejestrowych w gazetach lub przeznaczonych do tego celu publikacjach¹⁸.

Przepisy, które regulują poszczególne rejestry zazwyczaj określają zakres realizacji zasady jawności, określają krąg podmiotów uprawnionych do dostępu do rejestru oraz zasady dostępu do danych zawartych w rejestrze. W doktrynie wskazuje się na 3 podstawowe zakresy realizacji zasady jawności. Jawność formalna zwykła, która obejmuje dostęp do rejestru dla każdego podmiotu. Jawność rozszerzona gdzie obok realizacji wymogów dla jawności zwykłej przewidziano także ogłaszanie określonych wpisów w dzienniku urzędowym, biuletynie, monitorze czy w gazecie codziennej. I w końcu jawność formalną ograniczoną, która polega na ograniczeniu dostępu do rejestru, poprzez wykazanie interesu prawnego lub też poprzez umożliwienie zapoznania się z treścią wpisów. Jawność formalna może obejmować prawo do zapoznania się z aktami rejestrowymi, np. zgodnie z art. 10 ust. 1 KRSU, art. 36¹ ust. 4 KWU. Chociaż jawność formalna zwykle polega na dostępie do treści samego rejestru bez żadnych ograniczeń podmiotowych i przedmiotowych. Dane udostępnione są jedynie w rejestrze i przez to nie są dostępne w dodatkowej publikacji. Za ograniczenie formalnej jawności nie uważa się zapewnienie dostępu do rejestru bez uprawnienia do wglądu, a jedynie poprzez uprawnienie do uzyskania odpisów, zaświadczeń lub innych dokumentów¹⁹. Przykładem takiej jawności jest ogłaszanie wpisów w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na podstawie art. 3 ust. 1 KRSU. Udostępnienie danych w Internecie jest uznawane za sposób ich publikacji i znacząco wykracza poza tradycyjnie rozumianą zasadę jawności formalnej rejestru. Publikacja internetowa danych z rejestru znacznie wzmacnia informacyjną funkcję rejestru, w stosunku do wcześniejszej publikacji, jedynie w tradycyjnie wydawanym Monitorze Sądowym i Gospodarczym, który był publikowany ze znacznym

¹⁸ *T. Stawicki*, Rejestry publiczne, s. 101.

¹⁹ Tamże, s. 109.

opóźnieniem i przez to nie realizował funkcji informacyjnej. Obecnie dostęp do danych z rejestru KRS jest bezpłatny, internetowy na podstawie ustalonych kryteriów wyszukiwania poprzez elektroniczną przeglądarkę bezpośrednio po dokonaniu wpisu przez właściwy sąd. Niewątpliwie dostęp internetowy prowadzi do wzmocnienia funkcji informacyjnej rejestru, zapewnia realizację funkcji ostrzegawczej co należy ocenić pozytywnie. Przeniesienie danych publikowanych w MSiG do Internetu spowodowało natychmiastową dostępność danych zawartych w rejestrze. Istniejące w tym zakresie rejestry mogą być i są wykorzystywane przez podmioty komercyjne. Stąd też w doktrynie stawiane jest pytanie, czy bazy komercyjne tworzone w innych celach, niż pierwotny cel ich przetwarzania, zawierających dane niezanonimizowane pochodzące z rejestrów publicznych nie powinny dysponować ograniczonym zakresem informacji. Można zatem rozważać ograniczenie zakresu i zasad udostępnienia danych pochodzących z rejestrów publicznych, oraz zgodności ich ponownego wykorzystania z zasadą dotyczącą celu przetwarzania jako podstawowej zasady ochrony danych osobowych²⁰.

4. Rejestr ksiąg wieczystych

Jednym z rejestrów, któremu współcześnie przypisuje się doniosłą rolę prawną jest rejestr ksiąg wieczystych. Celem niniejszego opracowania jest zwrócenie szczególnej uwagi na proces informatyzacji ksiąg wieczystych, którego odzwierciedleniem jest powstanie elektronicznego rejestru ksiąg wieczystych. Zakresem niniejszego opracowania objęte zostaną także podstawowe zagadnienia związane z postępowaniem wieczystoksięgowym. Mając na uwadze postępujący proces informatyzacji wymiaru sprawiedliwości zasadne wydaje się omówienie dotychczasowych osiągnięć w zakresie ksiąg wieczystych, a także ich migracji z tradycyjnej papierowej postaci do ich elektronicznej formy, znanej współcześnie i odgrywającej coraz większe znaczenie w obrocie prawnym.

Księgi wieczyste stanowią rejestr przedmiotowy prowadzony przez sądy. Funkcją tego rejestru jest ewidencja, ponieważ bez danych dotyczących nieruchomości nie można ustalić stanu prawnego nieruchomości oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zgodnie z art. 1 ust. 2 KWU, księgi wieczyste są zakładane i prowadzone dla nieruchomości, które nie mają ksiąg wieczystych, albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu. Przepis art. 2 KWU przewiduje natomiast zasadę formalnej jawności ksiąg wieczystych, czyli, że nie

²⁰ Wyr. NSA z 24.1.2013 r.; O. Drobek, Ryzyka dla ochrony danych osobowych, s. 247; W.R. Wiewiórowski, Ochrona prywatności, s. 146; A. Gryszczyńska (red.), Rejestry publiczne, s. 27.

można zasłaniać się nieznaną wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Funkcja ewidencyjna zapewnia także funkcję informacyjną księgi wieczystej, umożliwiając wszystkim lub określonym podmiotom dostęp do danych. Realizacja jawności formalnej ksiąg wieczystych zależy od jakości danych zawartych w księgach, czyli od precyzyjnej, rzetelnej realizacji funkcji ewidencyjnej. Tu rodzi się konieczność ścisłej współpracy z innym rejestrem przedmiotowym, czyli ewidencją gruntów. Celem jednak ksiąg wieczystych jest zapewnienie bezpieczeństwa obrotu cywilnoprawnego, którego przedmiotem są nieruchomości lub prawa podlegające wpisowi do ksiąg wieczystych. Ten cel jest spełniany przez ochronę osób działających w zaufaniu do treści księgi wieczystej, poprzez przyjęcie zasady jawności materialnej polegającej na domniemaniu: zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym, jak w art. 3 ust. 1 KWU; nieistnienie prawa wykreślonego z art. 3 ust. 2 KWU, określone zakazy dowodowe, które polegają na niemożności powoływania się na domniemania wynikające z posiadania przeciwko domniemaniu prawa wynikającego z wpisu księgi wieczystej z art. 4 KWU, czy rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych z art. 5–9 KWU. Oprócz tych dwóch funkcji podawane są także inne funkcje ksiąg wieczystych, czyli: kontrolna, prawotwórcza (odrębna własność lokalu, użytkowanie wieczyste, prawa rzeczowe ograniczone), selekcyjna i fiskalna²¹.

Od grudnia 2013 r. szczegółowy sposób prowadzenia ksiąg wieczystych był określony dwoma rozporządzeniami wykonawczymi do KWU, tj. KsWieczZbDokR oraz KsWieczInfR z 2003 r. Pierwsze rozporządzenie zostało wydane w celu określenia sposobu prowadzenia tradycyjnych jeszcze ksiąg wieczystych, jak również zbioru dokumentów (w sytuacji kiedy dla danej nieruchomości nie była ustanowiona księga wieczysta). To rozporządzenie weszło w życie 23.9.2001 r. Drugie wspomniane wyżej rozporządzenie weszło w życie 1.10.2003 r. i określało jedynie sposób prowadzenia elektronicznej księgi wieczystej. Nie zawierało kompleksowej regulacji, bowiem do księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym miały zastosowanie niektóre przepisy KsWieczZbDokR dotyczące prowadzenia tradycyjnej księgi wieczystej czy zbioru dokumentów. Jako przykład można podać przepisy dotyczące postępowania przy zakładaniu ksiąg wieczystych. Te przepisy były uregulowane wyłącznie w KsWieczZbDokR. Migracja ksiąg wieczystych do systemu informatycznego miała być zakończona 1.10.2010 r. kiedy to wszystkie sądy wieczystoksięgowe miały już prowadzić tzw. nową księgę wieczystą. Jednak nie wszystkie księgi wieczyste w tych sądach zostały przekształcone z ksiąg papierowych na księgi elektroniczne. Ostatecznie proces migracji ksiąg wieczystych został zakończony do-

²¹ T. Stawecki, Rejestry publiczne, s. 33 i n.; A. Gryszczyńska, Nowa Księga Wieczysta, s. 357 i n.

piero z końcem 2013 r. Od 1.1.2014 r. wszystkie księgi wieczyste prowadzone są wyłącznie w systemie informatycznym. Dnia 31.11.2013 r. wydano KsWieczInfR. Do tego rozporządzenia przeniesiono niektóre przepisy KsWieczZbDokR, aby regulowało ono sposób zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w sposób pełny. Rozporządzenia te (tj. KsWieczZbDokR i KsWieczInfR z 2003 r.) utraciły moc z dniem wejścia w życie rozporządzenia z 2013 r., tj. z dniem 1.12.2013 r.

5. Zakres danych gromadzonych w księgach wieczystych

Dane zawarte w księdze wieczystej są określone w czterech działach, tj.: w dziale I – Oznaczenie nieruchomości oraz Spis praw związanych z własnością, dziale II, który obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego, dziale III dotyczącym wpisów o ograniczonych prawach rzeczowych, z wyjątkiem hipotek oraz wpisów ograniczeń w rozporządzeniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym, a także innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek oraz w dziale IV przeznaczonym na wpisy dotyczące hipotek (art. 25 ust. 1 KWU). Istotne, z punktu widzenia omawianego zagadnienia, jest także i to, że w przypadku, gdy wpisowi podlegają dane osoby fizycznej w księdze ujawnione są imiona i nazwiska, imię ojca, imię matki oraz numer ewidencyjny PESEL osoby fizycznej, chyba że odrębne przepisy nie przewidują nadawania tego numeru, ale także dane, które pozwalają umiejscowić nieruchomość, czyli jej położenie, i adres, oraz numer księgi wieczystej, określona jest także liczba i rodzaj pokoi wchodzących w skład lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, jeżeli prawo przysługuje kilku podmiotom wspólnie.

Zakres danych osobowych podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej zmieniał się z biegiem lat. Tradycyjnie do księgi wieczystej dokonywano wpisu imienia i nazwiska oraz imion rodziców. Jednak już od 2003 r. w związku z informatyzacją ksiąg wieczystych, w celu jednoznacznej identyfikacji, na podstawie § 34 pkt 5 KsWieczInfR z 2003 r., wpis powinien już zawierać imiona, nazwisko oraz PESEL, obowiązek zamieszczenia imion rodziców pozostawiono jednak jedynie w przypadku braku numeru PESEL, do ujawnienia w polu 2.2.5.8. „PESEL”. W 2013 r. natomiast na podstawie § 35 pkt 5 KsWieczInfR przywrócono ponownie wpisywanie obok imion i nazwiska, numeru PESEL także imion rodziców. Ten zakres został utrzymany w 2016 r., gdy weszło w życie KsWieczTeleInfR (obecny § 33 pkt 5)²².

²² A. Gryszczyńska, Rejestry publiczne, s. 265, przyp. 29.

Istotne znaczenie, dla zakresu danych zawartych w księdze wieczystej, ma sposób przeglądania ksiąg wieczystych. I tak, początkowo przeglądanie ksiąg wieczystych mogło się odbywać wyłącznie w sekretariacie sądu rejonowego, w którym prowadzona była dana księga wieczysta. Stąd też zasada jawności formalnej ksiąg wieczystych była realizowana poprzez umożliwienie przeglądania ksiąg wieczystych w sądzie, w sekretariacie, pod kontrolą urzędnika sądowego. Informatyzacja ksiąg wieczystych, poprzedzona ich migracją do postaci elektronicznej, doprowadziła do istotnej zmiany sposobu realizacji formalnej jawności ksiąg wieczystych. Od tego momentu, przeglądanie ksiąg wieczystych odbywa się już poza sądem rejonowym. Obecnie Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych z ekspozyturami w wydziałach sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste, na podstawie art. 36⁴ KWU realizuje obowiązek umożliwienia przeglądania ksiąg wieczystych. Pierwotnie przeglądanie ksiąg wieczystych mogło być realizowane wyłącznie przy ekspozyturach centralnej informacji. Od 16.10.2010 r. przeglądanie ksiąg wieczystych, które znajdują się w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych stało się możliwe również przez Internet z dowolnej lokalizacji za pośrednictwem przeglądarki ksiąg wieczystych dostępnej na stronie internetowej. Dostęp przez Internet do ksiąg wieczystych jest bezpłatny, nie wymaga nawet posiadania konta w systemie informatycznym Ministerstwa Sprawiedliwości, ani też uprzedniej rejestracji, czy też nawet uwierzytelnienia. Jedynym wymogiem pozwalającym na ustalenie danej księgi wieczystej w zbiorze jest znajomość numeru księgi. Wydruki treści wyświetlonych w trybie przeglądania księgi wieczystej nie są jednak dokumentami wydawanymi przez sąd i nie zastępują podpisów. Zgodnie bowiem z § 15 ust. 5 KsWieczTeleinfR ze względu na bezpieczeństwo centralnej bazy danych ksiąg wieczystych, CIKW może ograniczyć przeglądanie ksiąg wieczystych poprzez wskazanie maksymalnej liczby wniosków o przeglądanie ksiąg wieczystych kierowanych z jednej lokalizacji internetowej. Ten sposób dostępu do ksiąg wieczystych cieszy się dużym zainteresowaniem. Ta usługa odpowiada także na potrzeby obrotu cywilnoprawnego. Przed uruchomieniem wyszukiwarki ksiąg wieczystych łącznie ze wszystkich sądów prowadzących ekspozytury ksiąg wieczystych przeglądanych było 20 000 ksiąg wieczystych, natomiast już pierwszego dnia udostępnienia przez Ministra Sprawiedliwości dostępu do danych elektronicznie, czyli 16.10.2010 r. odnotowano 102 306 wglądów do ksiąg wieczystych. Prowadzenie powszechnie dostępnej przeglądarki ksiąg wieczystych nie było jednak poprzedzone szczegółową i dogłębną analizą ochrony danych osobowych osób podlegających wpisowi czy też ponownego wykorzystania udostępnionych danych. Dla ochrony przed automatycznie generowanymi zapytaniami wprowadzono jedynie mechanizm, który jak wskazują badania naukowe nie jest niezawodny i w zależności od zastosowanych technik pozwala na zautomatyzowany dostęp do danych. Przepisy regulujące elektroniczny do-

stęp do danych zostały wprowadzone dopiero ZmKWU z 24.5.2013 r. Udostępnienie w Internecie ksiąg wieczystych powoduje, że każdy, kto zna numer danej księgi wieczystej może zapoznać się z jej treścią, w tym danymi osobowymi w niej zawartymi, czyli: imionami, nazwiskiem, numerem PESEL, adresem, położeniem nieruchomości. Ustalenie numeru księgi wieczystej jest także możliwe w oparciu o przepisy prawa geodezyjnego i kartograficznego lub przy wykorzystaniu komercyjnych serwisów oferujących usługę wyszukiwania numeru księgi wieczystej na podstawie innych kryteriów. Jak wynika z informacji udostępnianych przez *Data Masters Limited* z siedzibą na Seszelach, prowadzącej serwis www.znajdkzksiege.pl zaindeksowanych w bazie zostało 20 359 976 ksiąg wieczystych, zebrano 34 608 910 działek, 1 720 578 budynków, 7 609 992 lokali²³. Serwis ten umożliwia poznanie numeru księgi wieczystej po podaniu adresu nieruchomości lub identyfikatora działki i wniesieniu opłaty. Obecny serwis nie oferuje możliwości przeszukiwania ksiąg na podstawie kryteriów podmiotowych czy nazwisko, numer PESEL, ale jeżeli zaindeksowana została pełna treść księgi wieczystej będzie to technicznie możliwe.

W wyniku ZmKWU z 24.5.2013 r. została wprowadzona nowa usługa, tzw. wielokrotnego, nieograniczonego w czasie wyszukiwania księgi wieczystej w CBDKW, o dostęp do której mogą wystąpić, jeżeli jest to niezbędne dla realizacji zadań ustawowych określonych w art. 36⁴ ust. 8 KWU, czyli: sądy, prokuratura, organy kontroli skarbowej, organy celne, administracyjne organy egzekucyjne, organy podatkowe, komornicy sądowi, Inspektor Nadzoru Wewnętrzznego, Policja, Najwyższa Izba Kontroli, Straż Graniczna, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencja Wywiadu, Centralne Biuro Antykorupcyjne, Służba Kontrwywiadu Wojskowego, Służba Wywiadu Wojskowego, Zakład Ubezpieczeń, Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej, notariusze, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, Generalny Inspektor Informacji Finansowej, Żandarmeria Wojskowa, Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, organy Krajowej Administracji Skarbowej, Krajowy Zasób Nieruchomości. Zgodę na wyszukiwanie wielokrotne, nieograniczone w czasie wydaje Minister Sprawiedliwości w drodze decyzji i następnie zainteresowany podmiot składa wnioski do Centralnej Informacji o wyszukiwanie w księdze wieczystej. Wtedy, po otrzymaniu stosownego wniosku, CIKW umożliwia dostęp za pośrednictwem systemu teleinformatycznego na wyszukiwanie w bazie danych ksiąg wieczystych. Osoba fizyczna, która działa z upoważnienia danego podmiotu uwiarytelnia się w systemie teleinformatycznym, a następnie wskazuje kryterium wyszukiwania oraz uzasadnia szczegółowo potrzebę wyszukiwania ksiąg wieczystych w central-

²³ Dane z 1.5.2016 r. ze strony znajdkzksiege.pl cyt. za A. Gryszczyńska, *Jawność formalna*, s. 269.

nej bazie danych ksiąg wieczystych. Wyjątkiem są sprawy, w których następuje przeszukanie bazy mające nadaną sygnaturę, wówczas jako uzasadnienie wskazuje się tę właśnie sygnaturę (§ 18 ust. 3–5 CIKWR).

Wyszukiwanie w CBDKW polega na wywołaniu na ekran monitora numerów ksiąg wieczystych spełniających wskazane przez wnioskującego kryteria:

- 1) oznaczenie nieruchomości, lokalu, domu jednorodzinnego;
- 2) oznaczenia podmiotu wpisanego do działu II księgi wieczystej;
- 3) numeru dziennika księgi wieczystej;
- 4) elementów numeru księgi wieczystej, który ma co najmniej czteroznakowy kod wydziału ksiąg wieczystych sądu rejonowego, w którym księga została założona, oraz numer w repertorium ksiąg wieczystych (§ 19 ust. 1–2 CIKWR).

Istnieje także możliwość wnioskowania o wielokrotne, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych, bez potrzeby składania wniosku, za każdym razem, gdy podmiot zamierza przeglądać księgę wieczystą przez Centralną Informację. Zgoda wydawana jest także w postaci decyzji przez Ministra Sprawiedliwości, jedynie podmiotom wskazanym w art. 36⁴ ust. 8 KWU, pod warunkiem jednak, że podmioty te mają urządzenia lub systemy teleinformatyczne umożliwiające identyfikację osoby uzyskującej dane z CBKW, zakres danych oraz daty ich uzyskania; zabezpieczenia techniczne i organizacyjne chroniące przed wykorzystaniem uzyskanych danych niezgodnie z celem; jest to uzasadnione specyfiką i zakresem realizowanych zadań ustawowych, a po stronie CIKW istnieją odpowiednie warunki techniczne. Brak spełnienia tych warunków powoduje odmowę wydania zgody przez Ministra Sprawiedliwości. A jeżeli warunki te przestały istnieć Minister Sprawiedliwości cofa zgodę.

6. Zasady przetwarzania danych osobowych

Przepis art. 6 ust. 1 lit. c RODO daje możliwość przetwarzania danych osobowych bez zgody osoby w sytuacji, gdy dane te są przetwarzane przez organy administracji publicznej. Podmioty te są oczywiście obowiązane do działania na podstawie i w granicach prawa, czyli pozyskując informacje o obywatelach powinny mieć ku temu podstawę prawną (art. 51 ust. 1 i 2 Konstytucji RP). Zasada ta odnosi się do przetwarzania danych osobowych oraz ich udostępniania. W sytuacji, gdy dane osobowe są udostępniane, to należy stwierdzić, że RODO nie przewiduje tu odrębnych zasad. I dlatego należy się odwołać do przepisów szczególnych regulujących prowadzenie danego zbioru ewidencyjnego. I tak, przykładowo ustawa z 24.9.2010 r. o ewidencji ludności²⁴ przewiduje, że dane

²⁴ Tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 1397 ze zm.

osobowe mogą być udostępnione w celach badawczych, statystycznych lub badania opinii publicznej lub rynku²⁵ (art. 46 ust. 2 pkt 2 ustawy). Jeżeli zatem przepisy powszechnie obowiązującego prawa, które są podstawą do gromadzenia danych osobowych, nie przewidują odrębnej procedury udostępniania danych, która może znaleźć zastosowanie dla udostępniania danych, to nie jest ono dopuszczalne.

Dane mogą być także przetwarzane jeżeli jest to niezbędne do wykonywania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej administratorowi. Kwestia ta jest uregulowana w art. 6 ust. 1 lit. e RODO. Jak wskazuje się w doktrynie, już pod rządami OchrDanychOsobU z 1997 r., pojęcie zadań wykonywanych w interesie publicznym było utożsamiane z pojęciem zadań publicznych²⁶. Zauważono także, że obecny przepis art. 6 ust. 1 lit. e RODO stanowi odpowiednik art. 23 ust. 1 pkt 4 OchrDanychOsobU z 1997 r. Ten ostatni przepis dotyczył sytuacji, gdy brak było bezpośrednich przepisów regulujących przetwarzanie danych osobowych. Przejmowano wówczas, że dany przepis art. 23 ust. 1 pkt 2 OchrDanychOsobU z 1997 r. nie mógł stanowić podstawy prawnej do przetwarzania danych osobowych w związku z działalnością organów władzy publicznej o władczym charakterze²⁷. Obecnie, na podstawie RODO sytuacja uległa zmianie, ponieważ obok konstrukcji „zadań w interesie publicznym” na gruncie OchrDanychOsobU z 1997 r. istnieje także pojęcie „przetwarzania danych w ramach sprawowania władzy publicznej” powierzonej administratorowi. Zasadą jest, na podstawie art. 51 Konstytucji RP: niepozyskiwanie, niegromadzenie, nieudostępnienie informacji o obywatelach przez organy władzy publicznej. Przepisy ustawowe mogą jednak wprowadzić wyjątki od tej zasady, dając organom władzy publicznej uprawnienie do gromadzenia informacji o obywatelach, ale jedynie w niezbędnym zakresie. Musi być zatem spełniony wymóg proporcjonalności. Zostaje on spełniony wówczas, gdy:

- 1) wprowadzona regulacja jest w stanie zrealizować zamierzony przez nią cel (zasada przydatności);
- 2) regulacja ta jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana (zasada konieczności);
- 3) efekt pozostaje w proporcji do obowiązków nakładanych na obywateli (zasada proporcjonalności).

²⁵ P. Litwiński (red.), Rozporządzenie UE, s. 299.

²⁶ A. Drozd, Ustawa o ochronie danych osobowych, s. 123; A. Mednis, Ustawa o ochronie danych osobowych, s. 67.

²⁷ A. Mednis, Ustawa o ochronie danych osobowych, s. 67.

A zatem podstawą przetwarzania danych zawartych w art. 6 ust. 1 lit. c i e RODO nie może być rozumiana jako generalne zezwolenie na przetwarzanie i udostępnianie danych osobowych przez organy władzy publicznej w oderwaniu od norm kompetencyjnych regulujących funkcjonowanie tych organów. Nadal pozostaje aktualna zasada działania władzy publicznej na podstawie przepisów prawa. Wynika to także z motywu 45 Preambuły do RODO, zgodnie z którym, jeżeli przetwarzanie odbywa się w celu wypełnienia obowiązku prawnego, któremu podlega administrator, lub jeżeli jest to niezbędne do wykonywania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej, podstawę przetwarzania powinno stanowić prawo Unii Europejskiej lub prawo państwa członkowskiego, które określałoby cel przetwarzania danych. Dla organów władzy publicznej podstawą przetwarzania danych osobowych będą zatem art. 6 ust. 1 lit. c i e RODO, które wzajemnie się uzupełniają i regulują sytuację, w której w przepisach prawa UE lub prawa krajowego wprost przewidziano obowiązek przetwarzania określonych danych lub też wskazano zadania, do realizacji których niezbędne jest przetwarzanie danych osobowych²⁸.

Odnosząc charakterystykę danych przetwarzanych w systemie informatycznym obsługującym CBKW oraz CIKW należy przeanalizować, czy te dane są przetwarzane i udostępniane zgodnie ze standardem przewidzianym w RODO. W tym zakresie, należy stwierdzić, że zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. e RODO, przetwarzanie jest zgodne z prawem wyłącznie w przypadkach i w takim zakresie, w jakim przetwarzanie jest niezbędne do wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej administratorowi. Nie ma wątpliwości, że Minister Sprawiedliwości, który jest administratorem danych zawartych w tym zbiorze jest organem administracji publicznej działającym w interesie publicznym, czyli w celu realizacji obowiązków wynikających z KWU, tj. realizacji zasady formalnej jawności ksiąg wieczystych. Zasada ta ma natomiast służyć, jak wyżej wskazano, bezpieczeństwu obrotu cywilnoprawnego, czyli zabezpiecza interesy podmiotów tego obrotu, którym służą domniemania zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i zasada prawdziwości wpisu. Można jedynie się zastanowić, czy zakres danych osobowych ujawnianych poprzez Internet w przeglądarce ksiąg wieczystych za pomocą jedyne go kryterium, czyli numeru księgi wieczystej jest uzasadniony. Osoba przeglądająca księgę ma bowiem dostęp do takich danych jak: imię i nazwisko właściciela, imiona rodziców, PESEL, oraz położenie i nawet adres nieruchomości. Obecnie zatem, wydaje się, że ten zakres danych nie jest niezbędny dla zapewnienia celu jawności księgi wieczystej. Na etapie bowiem dostępu powszechnego dla podmiotu, który dokonuje przeszukania wystarczy ustalenie,

²⁸ P. Litwiński (red.), Rozporządzenie UE, s. 303.

kto jest właścicielem i jakie jest położenie nieruchomości, bez dalszych danych identyfikujących (imiona rodziców) oraz PESEL i dokładnego adresu nieruchomości. Kolejne dane powinny być już dostępne jedynie podmiotom uprawnionym na podstawie art. 36⁴ ust. 8 KWU albo jedynie po wykazaniu interesu prawnego w ich uzyskaniu. Zmiany te jednak powinny być skorelowane z modyfikacją ustawy o ewidencji gruntów²⁹.

7. Rejestr ksiąg wieczystych – znaczenie i ewolucja

Księgi wieczyste są publicznym rejestrem praw podmiotowych do nieruchomości³⁰. W tym miejscu zasadne wydaje się przywołanie definicji legalnej pojęcia rejestru publicznego, wyrażonej w art. 3 pkt 5 InfPodZadPublU, zgodnie z którym rejestrem publicznym określany jest rejestr, ewidencja, wykaz, lista, spis albo inna forma ewidencji, służąca do realizacji zadań publicznych, prowadzona przez podmiot publiczny na podstawie odrębnych przepisów ustawowych. Publiczny charakter ksiąg wieczystych ma istotne znaczenie dla obrotu nieruchomościami, a także jego bezpieczeństwa i dlatego ustawodawca powierzył ich prowadzenie sądom. Zgodnie z art. 23 zd. 1 KWU, prowadzenie ksiąg wieczystych należy do sądów rejonowych. Należy jednak podkreślić, że czynności sądu w zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych mogą wykonywać referendarze sądowi. Oznacza to, że kompetencje referendarzy nie ograniczają się wyłącznie do możliwości dokonywania czynności w sprawach o wpis w księdze wieczystej (art. 509¹ § 1 KPC). Poszerzenie kompetencji referendarzy sądowych w zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych oznacza zatem możliwość prowadzenia postępowania dowodowego, wydawania zarządzeń i orzeczeń, w tym orzeczeń o wpisie lub wykreśleniu wpisu. Ponadto, referendarze sądowi mają także uprawnienia do sporządzania uzasadnień swoich orzeczeń oraz dokonywania odpowiednich zawiadomień³¹. W świetle powyższego należy stwierdzić, że ustawodawca dokonuje poszerzenia kompetencji referendarzy w postępowaniu wieczystoksięgowym, o czym świadczy zrównanie w tym zakresie czynności przez nich dokonywanych z czynnościami podejmowanymi przez organ procesowy.

²⁹ Ustawa z 17.5.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 276).

³⁰ Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe*, s. 219 i 221 oraz B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste*, s. 15; J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste*, s. 21.

³¹ J. Gudowski, w: T. Ereciński, J. Gudowski, M. Jędrzejewska, *Kodeks postępowania cywilnego*, cz. 1, 2004, s. 26.