

Elektroniczna księga wieczysta - zmiany

W dniu 1 grudnia 2013 roku wejdzie w życie ustawa z dnia 24 maja 2013 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2013 r., poz. 941). Powyższa zmiana jest konsekwencją zapoczątkowanej w 2003 roku informatyzacji ksiąg wieczystych, której podstawowym założeniem jest migracja ksiąg wieczystych z formy papierowej do systemu informatycznego działającego w ramach Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, z oddziałami przy odpowiednich wydziałach sądów rejonowych. Migracja ksiąg wieczystych aktualnie wchodzi w końcową fazę. Zgodnie z danymi Ministerstwa Sprawiedliwości w chwili obecnej w systemie informatycznym znajduje się już ok. 19 mln ksiąg wieczystych. Niespełna 1,3 mln ksiąg czeka jeszcze na przeniesienie. Zmiana przepisów ułatwi życie zarówno obywatelom, którzy uzyskają możliwość szerszego dostępu do odpisów z ksiąg wieczystych jak i organom państwowym, które zyskają szczególne uprawnienia związane z dostępem do ksiąg.

Nowelizacją z 24 maja 2013 roku ustawodawca poszerza możliwości związane z funkcjonowaniem Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych. Do tej pory, aby otrzymać odpis (lub zaświadczenie o zamknięciu księgi) z księgi wieczystej należało wypełnić wniosek na urzędowym formularzu uiszczając jednocześnie stosowną opłatę (30 złotych w przypadku odpisu zwykłego i 60 złotych za odpis zupełny). Zainteresowany uzyskaniem odpisu musiał zatem osobiście stawić się w sądzie rejonowym przedkładając wypełniony wniosek, ewentualnie wysłać wniosek do sądu drogą listowną. Od 1 grudnia 2013 roku odpis z księgi wieczystej uzyskać będzie można składając wniosek przez Internet. Od roku 2010 każdy, kto posiada numer zinformalizowanej księgi wieczystej może za pomocą strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości przejrzeć jej treść, a także wydrukować księgę na własny użytek. Jednakże dotychczas wydruk tak wygenerowanej księgi nie miał mocy dokumentu urzędowego. Tylko odpis uzyskany bezpośrednio w sądzie rejonowym stanowił dokument urzędowy. Nowelizacja zmienia ten stan rzeczy.

Zgodnie z jej treścią odpisy, wyciągi i zaświadczenia z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych mają moc dokumentów wydawanych przez sąd. Jednocześnie nowelizacja dobitnie wskazuje, że wydruki treści wyświetlonych w trybie przeglądania księgi wieczystej takiej mocy nie będą posiadać. Wydruki dokumentów przysłanych elektronicznie przez Centralną Informację na wniosek złożony przez Internet będą miały moc dokumentów wydawanych przez sąd, jeżeli będą posiadać cechy umożliwiające ich weryfikację z danymi zawartymi w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych. Oznacza to, że takie dokumenty będą się różniły od tych, które już dzisiaj można bezpłatnie wydrukować za pomocą strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości. Zainteresowany, składając przez Internet wniosek o odpis księgi wieczystej będzie mógł wybrać także tradycyjną formę jego doręczenia, czyli pocztą. Możliwe będzie także uzyskanie wyciągu z księgi wieczystej, obejmującego konkretny dział danej księgi wieczystej.

Nowelizacja wprowadza również nowy, obok przeglądania księgi wieczystej, sposób korzystania z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych – wyszukiwanie ksiąg wieczystych

w CBDKW. Istotą tej formy dostępu jest przyznanie określonym podmiotom szczególnych uprawnień dotyczących korzystania z systemu. Od grudnia 2013 roku, w celu realizacji zadań ustawowych, takie podmioty jak m. in. sądy, prokuratura, organy kontroli skarbowej, organy podatkowe, komornicy sądowi, ABW czy ZUS będą mogły, po uprzednim udzieleniu zgody przez Ministra Sprawiedliwości, uzyskać możliwość wielokrotnego i nieograniczonego w czasie wyszukiwania ksiąg wieczystych. Uprawnione podmioty, w celu przejrzania księgi wieczystej, nie będą musiały dysponować jej numerem. Do ustalenia numeru księgi wystarczające będzie podanie numeru PESEL, NIP-u, numeru geodezyjnego, nazwy ulicy czy też innych danych umożliwiających identyfikację właściciela lub nieruchomości. Takie uregulowanie ułatwi pracę w szczególności komornikom sądowym. W obecnym stanie prawnym komornicy, chcąc skierować egzekucję do nieruchomości, w swoim działaniu ograniczeni są tylko do rejestru gruntów i budynków prowadzonego przez urząd gminy (urząd miasta) na terenie której działają. Oznacza to, że komornik może ustalić czy dłużnik jest właścicielem nieruchomości tylko na obszarze danej gminy. Po 1 grudnia 2013 roku komornicy będą mieli możliwość ustalenia czy dłużnik jest właścicielem nieruchomości na terenie całego kraju. Zgodnie z uzasadnieniem do ustawy nowelizującej, takie uregulowanie ma gwarantować sprawne i skuteczne realizowanie uprawnień przysługujących państwu.

Nowelizacja z pewnością ułatwi dostęp do odpisów z ksiąg wieczystych dla osób mieszkających poza siedzibą sądu rejonowego. Przyznanie szczególnych uprawnień organom publicznym może się natomiast przyczynić do usprawnienia działania aparatu państwowego, w szczególności w zakresie egzekucji sądowej.

Autor: Piotr Pawłowski, prawnik, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy