

OPINIA
KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA

z dnia 7 lutego 2013 r.

w przedmiocie projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece

Krajowa Rada Sądownictwa po zapoznaniu się z tekstem przedłożonego jej do zaopiniowania projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece zgłasza krytyczne uwagi do tego projektu:

- 1) Podstawowym celem ksiąg wieczystych jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.) Księgi wieczyste są jawne dla wszystkich, co oznacza, że każdy ma prawo zapoznania się z treścią każdej księgi wieczystej. Celem ich prowadzenia nie jest natomiast ustalanie składników majątkowych i poszukiwanie majątku właścicieli nieruchomości.

Zmiana możliwości technicznych umożliwiająca inne sposoby przeszukiwania treści ksiąg wieczystych nie może powodować wykorzystania ksiąg wieczystych dla ustalania sytuacji majątkowej obywateli. Organy Państwa upoważnione są do korzystania z informacji jedynie w zakresie koniecznym dla wykonywania swoich funkcji w granicach przewidzianych przez ustawy.

- 2) W razie wprowadzenia ustawowej podstawy dla innego niż dotychczas korzystania z ksiąg wieczystych uprawnienie takie powinno być ograniczone do wybranego organu Państwa, organów podatkowych, które posiadają informację o sytuacji materialnej obywateli, a także otrzymują odpisy aktów notarialnych w związku z dokonywanymi czynnościami dotyczącymi nieruchomości.
- 3) W razie przyjęcia możliwości udostępniania informacji przetworzonych (art. 1 pkt 8 projektu) konkretnie wymienione podmioty powinny mieć ustawowo zagwarantowane prawo dostępu do danych, natomiast koniecznym jest wprowadzenie trybu kontroli nad prawidłowością tego dostępu i spełnianie warunków, o których mowa w art. 1 pkt 12 projektu, a więc posiadanie urządzeń umożliwiających identyfikację osoby uzyskującej dane, jak i posiadania zabezpieczeń technicznych i organizacyjnych chroniących przed niezgodnym z przepisami wykorzystaniem danych. Zwrócić należy uwagę, że każdy

organ Państwa w razie uzasadnionej potrzeby może od upoważnionego do pozyskiwania danych organu uzyskać stosowne informację w konkretnym postępowaniu.

- 4) Krajowa Rada Sądownictwa zwraca uwagę na to, że projekt ustawy przesądza ustawową właściwość organu władzy wykonawczej – Ministra Sprawiedliwości do wydawania odpisów i wyciągów.
- 5) Rada konsekwentnie stoi na stanowisku, że propozycja wprowadzenia możliwości samodzielnego generowania przez wnioskodawcę wydruków dokumentów z systemu mających moc dokumentów wydawanych przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych, którą to możliwość przewiduje w projektowanym brzmieniu art. 36⁴ ust 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, nie będzie sprzyjać pewności obrotu i prawidłowej realizacji zasady jawności ksiąg wieczystych. Stworzy natomiast ryzyko posługiwania się w obrocie dokumentami, które nie będą odzwierciedlały stanu prawnego nieruchomości opisanego w CBDKW. Czynności prawne dotyczące nieruchomości dokonywane są z udziałem notariusza i właściwym jest, żeby to notariusz weryfikował i ewentualnie poświadczal stan prawny nieruchomości, której dotyczy czynność. Rada wyraża zaniepokojenie propozycją uczynienia z prywatnych wydruków dokumentów mających istotne znaczenie dla pewnego obrotu.
- 6) Krajowa Rada Sądownictwa zwraca uwagę, że w obecnej sytuacji na rynku nieruchomości nie ma samodzielnego generowania przez wnioskodawców z CBDKW dokumentów zrównanych mocą z dokumentami urzędowymi. Rada zwraca uwagę, że system ksiąg wieczystych oparty jest na wartościach, jakimi są pewność ujawnionych w księgach treści i realizacja konstytucyjnej zasady ochrony własności (art. 64 Konstytucji RP). Postulowane tym samym przez projektodawców wygoda wnioskodawcy, jak również szybkość postępowania wieczystoksięgowego, nie mogą stanowić celu samego w sobie, który dominowałby nad wymienionymi powyżej pryncypiami.
- 7) Zdaniem Rady wartym rozważenia rozwiązaniem byłoby umożliwienie generowania takich dokumentów przez Notariuszy i Sądy. Wydruk taki mógłby być zrównany z mocą dokumentów wydawanych przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych po podpisaniu (uczynieniu wzmianki o podmiocie, który dokument wygenerował) przez podmiot go generujący. Dla potrzeb innych postępowań wystarczającym wydaje się ustalenie aktualnego stanu prawnego nieruchomości w CBDKW, przy ewentualnym

rozważeniu możliwości generowania dokumentów z systemu przez ograniczony krąg podmiotów np. organów administracji na potrzeby postępowań dotyczących konkretnych nieruchomości.

- 8) Krajowa Rada Sądownictwa zwraca uwagę na zakres danych ujawnionych a dotyczących stosunków kredytowych. Dotyczy to także możliwości przeszukiwania danych przez znaczną liczbę podmiotów. Rada zauważa przy tym, że projektodawca proponując poszerzenie dostępu do danych zawartych w CBDKW nie przewidział ostatecznie żadnych, normatywnych instrumentów ochrony tych danych. Brak propozycji uregulowań w przedmiotowym zakresie budzi tym większe zastrzeżenia, że w projekcie założeń do projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 26 kwietnia 2011 r. projektodawca wielokrotnie wskazywał na potrzebę karno – prawnej ochrony danych zawartych w CBDKW, zwłaszcza przed procederem ich wtórnego przetwarzania w celu dalszej dystrybucji.