Studia Prawnicze. Rozprawy i Materiały • Studies in Law: Research Papers: 2 (17): 65–109 (2015)

Paweł Blajer
dr, Uniwersytet Jagielloński

Z historii ksiąg gruntowych (*Grundbücher*)[1]

Wprowadzenie

Współczesny niemiecki system ksiąg gruntowych stanowi nie tylko przedmiot dumy samych Niemców – spotyka się on z wysokimi ocenami także w polskiej literaturze. Zwraca się uwagę, że pomimo iż jest stosunkowo skomplikowany i wymagający najsprawniej działającego aparatu wykonawczego, to jednak daje on najlepsze rezultaty w praktyce. Chociaż jest on skomplikowany jurydycznie, to odznacza się prostotą w zastosowaniu praktycznym[2]. Jedną z przyczyn tego stanu rzeczy jest również jego ścisłe i harmonijne powiązanie z systemem niemieckiego prawa cywilnego materialnego, hołdującej zasadzie wpisu jako przesłance konstytutywnej nabycia praw rzeczowych na nieruchomościach.

Doskonałość obecnych niemieckich ksiąg gruntowych jest jednak następstwem długiej ewolucji i rozwoju rozwiązań prawnych, zakorzenionych nawet w tradycjach prawa germańskiego. Warto również podkreślić, że rozwój ten nie miał charakteru niezakłóconego; recepcja prawa rzymskiego, która nastąpiła w Niemczech na przełomie średniowiecza i czasów nowożytnych, skutecznie zahamowała proces wykształcania się ksiąg gruntowych. W wiekach XVIII i XIX, kiedy księgi gruntowe uzyskały swoje współczesne znaczenie, nastąpiła ponowna waloryzacja tej instytucji, uzasadniana między innymi nasyceniem jej rdzennym, „germańskim" pierwiastkiem, w opozycji do rzymskiej *traditio*. Stąd kwestiom historycznym poświęcano w studiach nad księgami gruntowymi w literaturze niemieckiej zawsze wiele uwagi.

Celem niniejszego opracowania jest zatem przedstawienie rozwoju niemieckiego systemu ksiąg gruntowych w szerokiej perspektywie historycznej,

[1] Publikacja w ramach projektu sfinansowanego ze środków Narodowego Centrum Nauki przyznanych na podstawie decyzji numer DEC-2013/09/B/HS5/01004.

[2] A. Stelmachowski, *W kwestii przyszłości ksiąg wieczystych*, „Nowe Prawo" 1964, nr 3, s. 232.

poczynając od najwcześniejszych tradycji germańskich praw szczepowych, a kończąc na najnowszych niemieckich rozwiązaniach w zakresie komputeryzacji tego rejestru i perspektyw dalszego rozwoju w przyszłości. Realizacji tego celu służyć ma przyjęta systematyka pracy i jej podział na poszczególne rozdziały. Zarys historii systemu ksiąg gruntowych byłby jednak niepełny bez uwzględnienia austriackich i szwajcarskich odmienności w zakresie jego ewolucji, którym poświęcono uwagę w ostatnim rozdziale niniejszego opracowania. W ramach uwag końcowych przedstawiono z kolei krótko oddziaływanie modelu ksiąg gruntowych na zasady rejestracji praw do nieruchomości w Polsce oraz sformułowano kilka wniosków *de lege ferenda* co do możliwości szerszego wykorzystania niektórych niemieckich rozwiązań na płaszczyźnie polskiego modelu ksiąg wieczystych.

Należy bowiem podkreślić, że niemiecki i austriacki system ksiąg gruntowych miał w przeszłości, z racji na oczywiste uwarunkowania historyczne, istotny wpływ na sposób prowadzenia rejestrów nieruchomości na ziemiach polskich. Bezpośrednio obowiązywał on na terenie zaboru pruskiego (potem niemieckiego) i austriackiego, a także stanowił punkt odniesienia dla fundamentalnych dla polskiej historii prawa ustaw hipotecznych z 1818 i 1825 roku. Również współczesny polski model ksiąg wieczystych w szerokim zakresie nawiązuje do podstawowych rozwiązań systemu ksiąg gruntowych, pomimo kilku zasadniczych odstępstw. Dlatego też poznanie historycznego rozwoju instytucji ksiąg gruntowych w krajach niemieckich przyczynia się do lepszego zrozumienia genezy i współczesnej postaci ksiąg wieczystych w Polsce. Perspektywy rozwoju przed księgami gruntowymi w Niemczech lub Austrii wyznaczą też zapewne przyszłą ścieżkę ewolucji polskich ksiąg wieczystych.

*Tradycje prawa germańskiego (*Sala, Gewere, Auflassung*)*

W okresie sprzed wielkiej wędrówki ludów germańskim zwyczajom obce były zapewne jakiekolwiek formy obrotu ziemią oraz – co zrozumiałe w warunkach gospodarki naturalnej – kredytu zabezpieczonego na nieruchomościach[3]. Germańskie prawa szczepowe nie znały też tak ostro występującej w prawie rzymskim różnicy między posiadaniem a własnością[4]. Nabycie władztwa nad ziemią następowało w tym wczesnym okresie przede wszystkim w efekcie zaistnienia określonych faktów, takich jak osiedlenie się, budowa domostwa oraz ogrodzenie zajętego gruntu. Czynności te stanowiły często efekt podziału pomiędzy członków wspólnoty obszarów zajętych w toku wypraw wojennych.

[3] W. Böhringer, *Die Geschichte des Grundbuchs im Wandel der Zeiten*, „Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg" 1986, z. 1, s. 2.

[4] K. Koranyi, *Powszechna historia państwa i prawa*, t. I: *Starożytność*, Warszawa 1961, s. 60.

Wraz z nasileniem kontaktów Germanów z imperium rzymskim, a następnie osiedlaniem się kolejnych ludów w jego granicach, wzrosło znaczenie indywidualnej własności nieruchomości. Wskazują na to badania nad pomnikami praw Wizygotów, Burgundów, Ostrogotów i Longobardów[5]. Tradycje prawne wymienionych ludów w zakresie prawa rzeczowego charakteryzują cechy obce klasycznemu prawu rzymskiemu, w tym przede wszystkim: niedostateczne przeciwstawienie własności i posiadania, różne traktowanie rzeczy ruchomych i nieruchomości i wreszcie ewidentne dążenie do zapewnienia jawności obrotu ziemią. Wymienione cechy znalazły również odzwierciedlenie w dobrze poznanych źródłach prawa Franków, przynoszących najwięcej wiadomości o germańskich tradycjach prawnych wczesnego średniowiecza. Czas kształtowania się państwa frankijskiego określany bywa w literaturze jako okres pogłębiania się dotychczas luźnych związków człowieka z ziemią, w szczególności z uwagi na silnie wspierany przez Kościół rozwój prawa spadkowego, podziały istniejących wspólnot gruntowych oraz pierwsze przypadki dobrowolnego zastawiania nieruchomości[6]. Tendencja ta doprowadziła do wzrostu znaczenia prywatnego obrotu ziemią z uwzględnieniem typowo germańskiego dążenia do zapewnienia jego jawności.

W świetle źródeł prawa frankijskiego przeniesienie własności nieruchomości wymagało dwóch oddzielnych czynności: *Sale* oraz *Gewere*, które w piśmiennictwie łacińskim, w sposób nieco mylący, określano jako *traditio* i *investitura;* różniły się one bowiem w istotny sposób od określanych tymi samymi terminami czynności znanych klasycznemu prawu rzymskiemu i lennemu[7]. Czynności te pierwotnie odbywały się jednocześnie na gruncie, którego własność przenoszono, tworząc jednolitą całość; z biegiem czasu doszło jednak do ich wyodrębnienia.

Zgodnie z poglądami nauki niemieckiej *Sale* nie można porównywać ani z czynnością zobowiązującą ani rozporządzającą w dzisiejszym rozumieniu tych terminów, bowiem łączyła ona cechy obu tych czynności[8]. Co więcej polegała na ustnej deklaracji składanej w uroczystych słowach przez zbywcę, zawierającej oświadczenie woli co do przekazania nieruchomości nabywcy. Czynność ta miała jednak jednocześnie charakter rozporządzający, z tym że ograniczony do wzajemnych stosunków pomiędzy zbywcą a nabywcą nieruchomości. Aby przeniesienie własności uzyskało skuteczność również wobec osób trzecich, konieczny był kolejny akt, to jest *Gewere*.

---

5 *Ibidem*, s. 27, 29, 31, 35.

6 W. Böhringer, *Die Geschichte des Grundbuchs…, op. cit.,* s. 2.

7 Por. C. Stewing, *Geschichte des Grundbuches*, "Der Rechtspfleger" 1989, z. 11 s. 445.

8 R. Sohm, *Zur Geschichte der Auflassung*, Strassburg 1879, s. 79.

Termin *Gewere,* pochodzący od starogermańskiego wyrażenia *warjan, wasjan,* oznaczającego „ubierać", lub też *weri, war,* oznaczających „pieczę", „dozór"[9], odnoszono z jednej strony do samego władztwa nad rzeczą – podobnego, lecz nie identycznego z rzymskim posiadaniem (*possessio*) – z drugiej natomiast stosowano do oznaczenia czynności polegającej na przeniesieniu na nabywcę władztwa nad rzeczą[10]. Początkowo czynność ta odbywała się obowiązkowo na zbywanym gruncie przy jednoczesnej obecności zbywcy i nabywcy. Składała się ona zasadniczo z dwóch aktów o solennym charakterze. Pierwszym było objęcie gruntu w posiadanie przez nabywcę (*Apprehensionsakt*, w literaturze polskiej określane jako wwiązanie), w ramach którego nabywca przyjmował z rąk zbywcy przedmiot reprezentujący zbywany grunt, np. grudkę ziemi lub źdźbła trawy[11]. Czynności tej towarzyszyła manifestacja woli zbywcy rezygnacji z przysługującego mu dotychczas władztwa nad gruntem (*Auflassungsakt*, w literaturze polskiej określane jako wywiązanie), w ramach której zbywca niejako „pozostawiał posiadanie", które następnie „przejmował" nabywca. Typowym sposobem dokonania aktu *Auflassung* było np. porzucenie przez zbywcę przy schodzeniu z gruntu laski, którą następnie podnosił nabywca[12]. Dojście do skutku obu wymienionych aktów w ramach ceremonii *Gewere* prowadziło zarówno do przeniesienia faktycznego władztwa nad gruntem (*leibliche Gewere*), jak również władztwa prawnego (*unkörperliche Gewere*). Istotnym elementem opisanej ceremonii, wzmacniającym realizację przez nią zasady jawności, była ponadto obecność świadków – jak się wydaje – konieczna dla skuteczności przedsiębranych czynności[13].

---

9 K. Sójka-Zielińska, *Historia prawa*, Warszawa 1998, s. 111.

10 K. Koranyi, *Powszechna historia…op. cit.*, s. 60–61. *Gewere* miało szczególne znaczenie w przypadku stosunków prawnych odnoszących się do nieruchomości. Przysługiwało ono przede wszystkim osobie, która faktycznie władała nieruchomością lub też pobierała z niej pożytki. Ponieważ Germanom obce było abstrakcyjne ujmowanie praw do rzeczy charakterystyczne dla prawa rzymskiego, pojęcie *Gewere* obejmowało swoim zakresem wiele różnorodnych stosunków zarówno prawnych, jak i faktycznych stanowiąc wygodne określenie zarówno dla samego posiadania, jak i różnorodnych praw do nieruchomości, w tym także własności.

11 C. Stewing, *Geschichte…, op. cit.,* s. 445. Nieco inaczej powyższą ceremonię przedstawia K. Koranyi, *Powszechna historia…, op. cit.*, s. 63, który przekazanie wyżej wymienionych przedmiotów symbolizujących zbywany grunt opisuje w ramach czynności *Sale.* Należy jednak pamiętać, że *Sale* i *Gewere* początkowo odbywały się praktycznie jednocześnie, a ich ścisłe wyodrębnienie w praktyce nie zawsze było możliwe.

12 W. Böhringer, *Die Geschichte des Grundbuchs…, op. cit,* s. 2; K. Koranyi, *Powszechna historia…, op. cit.*, s. 63.

13 K. Koranyi, *Powszechna historia…, op. cit.*, s. 64. Autor podkreśla, że świadków takich nabywca nieruchomości powinien następnie ugościć, częstując winem (tzw. *vinum testimoniale*). Ponadto niektóre prawa szczepowe, np. *lex Ripuaria*, wymagały, aby przy ceremonii przeniesienia własności nieruchomości obecne były oprócz dorosłych świadków także dzieci, którym nabywca dawał klapsa i ciągnął za uszy, w tym celu, aby cała sytuacja wryła im się

Jeszcze w okresie frankijskim opisany powyżej, wysoce sformalizowany system przenoszenia władztwa nad ziemią uległ rozprężeniu, przede wszystkim z uwagi na fakt, że konieczność każdorazowego odbywania stosownej ceremonii na zbywanym gruncie godziła w potrzeby obrotu, przyczyniając się do jego spowolnienia. Stąd jeszcze we wczesnym średniowieczu (VIII wiek) rozpowszechniła się praktyka dokonywania czynności *Sale* oraz *Gewere* poza samym gruntem; w szczególności oświadczenia woli w ramach *Sale* składano przed sądem (*in mallo*), co stanowiło zapowiedź rozpowszechnionego w dojrzałym średniowieczu zwyczaju przenoszenia własności nieruchomości w ramach fikcyjnego procesu sądowego[14].

Podobnie jak *Sale*, również ceremonia *Gewere* nie musiała się już odbywać koniecznie na gruncie. W konsekwencji zaniechano praktyki jednoczesnego dokonywania wwiązania nabywcy i wywiązania się zbywcy. Miejsce rzeczywistego wywiązania zajęło uroczyste oświadczenie zbywcy o wywiązaniu połączone z wręczeniem nabywcy laski, oznaczającym zrzeczenie się swej własności. Wwiązanie nabywcy, czyli objęcie przez niego posiadania, następowało natomiast później i dokonywane już było najczęściej na gruncie. W późniejszym okresie upowszechniła się ponadto tzw. inwestytura symboliczna, w ramach której wwiązanie nabywcy nie musiało się już koniecznie odbywać na gruncie, a polegało ono na wręczeniu nabywcy jakiegokolwiek przedmiotu symbolizującego zbywaną nieruchomość (rękawiczka, miecz, krzyż), który jednak nie musiał już z niej pochodzić[15].

W literaturze historycznoprawnej zwraca się uwagę, że za opisanymi ułatwieniami formy alienacji nieruchomości stał przede wszystkim Kościół, zainteresowany uproszczeniem przenoszenia dóbr na rzecz instytucji kościelnych[16]. Stąd pod jego wpływem upowszechnił się alternatywny sposób przenoszenia własności nieruchomości, przejęty z prawa rzymskiego epoki poklasycznej, tj. *traditio per cartam.* Polegał on na wręczeniu przez zbywcę nieruchomości jej nabywcy dokumentu dotyczącego zbywanego gruntu, naj-

---

dobrze w pamięć i by nawet w dalszej przyszłości mogły dać o niej odpowiednie świadectwo. Por. także: A.M. Garro, *Recordation of Interests in Land*, [w:] *International Encyclopedia of Comparative Law*, t. VI : *Property and Trust*, Tübingen 2002 s. 21.

14 W. Böhringer, *Die Geschichte des Grundbuchs…, op. cit.,* s. 2.

15 K. Koranyi, *Powszechna historia…, op. cit*., s. 64–65. Warto jednakże podkreślić, że opisana wyżej inwestytura symboliczna, dokonywana w ramach aktu *Gewere,* nie do końca odpowiadała tej instytucji znanej prawu lennemu. Zgodnie z zasadami prawa lennego wasal brał bowiem nieruchomość w posiadanie, następowało zatem wwiązanie, niemniej jego senior nie dokonywał aktu *Auflassung,* a zatem nie rezygnował ze zwierzchniego władztwa nad gruntem. Por. C. Stewing, *Geschichte …, op. cit.,* s. 445.

16 K. Koranyi, *Powszechna historia…, op. cit*., s. 64; K. Sójka-Zielińska, *Historia prawa…, op. cit.*, s. 119.

częściej wraz z pochodzącym z niego przedmiotem (np. grudką ziemi)[17]. Akt ten, dokonywany w obecności świadków, zastępował wyżej opisane czynności *Sale, Gewere* i *Auflassung*[18].

Prawa germańskie wczesnego średniowiecza nie znały zatem ksiąg gruntowych – w istniejących w owym okresie warunkach społeczno-gospodarczych nie było jeszcze potrzeby powoływania ich do życia[19]. Niemniej warto zauważyć, że w literaturze niemieckiej jako „żyjąca księga gruntowa" (*lebendiges Grundbuch*) określany bywa tzw. *Salmann* – instytucja prawna, co do której rzeczywistego znaczenia także współcześnie trwają spory w nauce[20]. Najbardziej rozpowszechniony pogląd uznaje go za powiernika (*Treuhänder*), który w zastępstwie powierzającego (*Treugeber*) dokonywał alienacji nieruchomości. Jego znaczenie w ramach obrotu nieruchomościami wynikało przede wszystkim z faktu, iż prawom germańskim obca była instytucja pełnomocnictwa[21]. Osoba *Salmanna* uzyskała z czasem taki autorytet, że jego świadectwu co do stanu prawnego znajdującej się w jego władaniu nieruchomości przyznano istotne znaczenie dowodowe[22].

*Dojrzałe i późne średniowiecze – pierwsze księgi gruntowe (*Grundbücher*)*

Już od XI wieku upowszechniła się w krajach niemieckich forma sądowego (urzędowego) przenoszenia własności nieruchomości. Jej szerokie zastosowanie świadczyło o zwiększonym znaczeniu czynnika publicznego w ramach

17 E. Hammer, *Die Geschichte des Grundbuches in Bayern*, München 1960, s. 31.

18 K. Koranyi, *Powszechna historia…, op. cit.*, s. 65, który wskazuje także, że wpływ Kościoła na ograniczenie formalności przy przenoszeniu własności nieruchomości na rzecz instytucji kościelnych przejawiał się także w dopuszczeniu przez prawo frankijskie z początkiem IX wieku (kapitularz z r. 818/819) przeniesienia własności gruntu „dla zbawienia swej duszy" (*pro salute animae suae*). Forma ta polegała na rezygnacji z wymogu odbywania ceremonii na zbywanym gruncie lub wręczania nabywcy jakichkolwiek jego symboli; w konsekwencji alienacja nieruchomości mogła odbyć się w czasie przebywania zbywcy w podróży lub wyprawy wojennej poza granicami hrabstwa, w którym znajdowała się zbywana nieruchomość. Wymagano jednak, by przy akcie *Sale* obecni byli świadkowie.

19 Warto jednak zauważyć, że już z VIII wieku pochodzą pierwsze znane w krajach niemieckich spisy dóbr, w tym także nieruchomości. W czasach Karolingów częstą praktyką wśród panów ziemskich było prowadzenie tzw. urbariów (od łacińskiego terminu *urbarium* określano je w Niemczech *Urbare*), tj. list i spisów stanu posiadania, obejmujących także wykazy dochodów i wydatków. W południowych Niemczech były one szczególnie rozpowszechnione pomiędzy 1150 a 1900 rokiem. Por. M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch, Grundstück, Grenze. Handbuch zur Grundbuchordnung unter Berücksichtigung katasterrechtlicher Fragen*, Berlin 2000, s. 154.

20 Por. N. Löhnig, *Treuhand*, Tübingen 2006, s. 56–58.

21 *Ibidem*, s. 56.

22 E. Hammer, *Die Geschichte…, op. cit.*, s. 32; C. Stewing, *Geschichte…, op. cit.,* s. 445.

kontroli obrotu gruntami, jak również o dążeniu do zagwarantowania jawności i bezpieczeństwa transakcjom dotyczącym nieruchomości, które w świetle germańskich praw szczepowych zapewniał przede wszystkim ceremonialny charakter czynności i udział świadków[23]. Początkowo sądowe przeniesienie własności nieruchomości miało formę fikcyjnego procesu, przypominając w tym zakresie rzymską instytucję *in iure cessio*. Proces wszczynany był na skutek wniesienia pozwu przez nabywcę nieruchomości, a kończył się wyrokiem „skazującym" zbywcę na dokonanie wywiązania (*Auflassung*), które następowało w formie oddzielnego oświadczenia, również składanego przed sądem[24]. W konsekwencji, dla alienacji nieruchomości zbędne stało się faktyczne objęcie jej w posiadanie przez nabywcę, któremu dodatkowo sądowa forma przenoszenia własności zapewniała wiele istotnych korzyści. Uzyskiwał on mianowicie dokument sądowy w postaci wyroku, który miał pełną moc dowodową i nie mógł być kwestionowany pod kątem swej autentyczności[25]. Ponadto opisane postępowanie sądowe, zapewniające publiczną kontrolę nad obrotem gruntami, było jednocześnie postępowaniem zaocznym przeciw wszystkim osobom, które mogły sobie rościć jakiekolwiek prawa do zbywanej nieruchomości. Roszczenia takich osób mogły być mianowicie podniesione – na wyraźne, trzykrotne wezwanie sędziego – wyłącznie na jednym i tym samym terminie sądowym, o ile osoby te były na nim obecne, lub też w przeciągu roku i dnia (*binnen Jahr und Tag*) – w przypadku ich nieobecności. Jeśli to się nie stało, skazywano je na „wieczne milczenie", co oznaczało ostateczną utratę możliwości dochodzenia swych praw i powodowało definitywne przejście własności nieruchomości na nabywcę[26].

---

[23] Por. H. Conrad, *Deutsche Rechtsgeschichte,* t. 1, Karlsruhe 1962, s. 428.

[24] Por. W. Böhringer, *Die Geschichte des Grundbuchs…, op. cit.,* s. 2; K. Koranyi, *Powszechna historia…, op. cit*., s. 151. W literaturze niemieckiej podkreśla się, że opisany sposób sądowego dokonywania aktu *Auflassung* wykazuje istotne podobieństwa ze współczesną praktyką dokonywania tej czynności; oznacza również początek ewolucji w rozumieniu samego terminu *Auflassung*. W germańskich prawach szczepowych pojęciem tym określano faktyczne, jednostronne porzucenie posiadania przez zbywcę nieruchomości, manifestowane określonymi solennymi czynnościami (*resignatio, dimissio*). Następnie odnoszono je do oświadczenia zbywcy, że rezygnuje z posiadania nieruchomości (*se exitum dicere*); potem zaś do jego oświadczenia, że przenosi posiadanie lub też posiadanie i własność gruntu (*dimittere ac tradere terra ac possessionem*). W późniejszym czasie pod pojęciem *Auflassung* rozumiano stosowne oświadczenie zbywcy i jego przyjęcie przez nabywcę (*resignatio ac susceptio*), które w ramach BGB (§ 925) zaczęto ujmować jako porozumienie się stron co do przeniesienia własności nieruchomości (*Einigung*). Wreszcie współcześnie pod tym terminem rozumie się samo przeniesienie własności nieruchomości, zależne od porozumienia się stron (*Einigung*), jak i od wpisu do ksiąg wieczystych (*Eintragung*). Por. W. Böhringer, *Die Geschichte des Grundbuchs…, op. cit.,* s. 5.

[25] K. Koranyi, *Powszechna historia…, op. cit.,* s. 151.

[26] C. Stewing, *Geschichte…, op. cit.,* s. 445; K. Koranyi, *Powszechna historia…, op. cit*., s. 151.

Z czasem model wytaczania fikcyjnego procesu został zarzucony na rzecz postępowania nieprocesowego, w ramach którego przed właściwym sądem (ziemskim, miejskim lub senioralnym) dokonywano wyłącznie samego wywiązania (*Auflassung*), z jednoczesnym nałożeniem przez sędziego wiecznego milczenia na wszystkich, którzy pomimo wezwania nie zgłosili swoich pretensji do zbywanej nieruchomości. Z czynności tej każdorazowo sporządzano osobne dokumenty (*notitia, carta*), którym przyznawano szczególną moc dowodową[27]. Jeszcze w XI wieku doszło do istotnego zwiększenia znaczenia praktyki dokumentowania czynności dotyczących nieruchomości, poprzez wprowadzenie, w niektórych krajach niemieckich (przede wszystkim w Bawarii), tzw. *Traditionsbüchern*[28]. Były to księgi, do których bezpośrednio wpisywano akty prawne dotyczące nieruchomości. W konsekwencji miały one formę na bieżąco prowadzonych protokołów, które zaczęły wypierać z obrotu dotychczasowe odrębne dokumenty. Niemniej opisane *Traditionsbüchern,* prowadzone przede wszystkim przez instytucje kościelne (kościoły, klasztory), nie mogły być jeszcze uważane za właściwe „księgi gruntowe", bowiem wpis do nich nie miał charakteru konstytutywnego. Księgi te, będące w rzeczywistości jedynie prywatnymi zbiorami dokumentów, miały wyłącznie znaczenie dowodowe. Okoliczność ta, począwszy od przełomu XIII i XIV wieku, doprowadziła do ich stopniowego zaniku[29].

Zgodnie z dominującym obecnie w nauce niemieckiej poglądem chronologicznie pierwsze księgi gruntowe zaczęto prowadzić w Kolonii około 1135 roku, w ramach wspólnoty kupieckiej Świętego Marcina[30]. Kupcy wywodzący się z tej gminy, podobnie jak to miało miejsce na obszarze innych przedmieść Kolonii, zrzeszali się w związkach parafialnych (tzw. *Parochialverbände*), które wybierały z reguły swoich „burmistrzów" (*Burmeister*, później: *Bürgermeister*), stojących na ich czele. Wspomniani burmistrzowie wraz ze swoimi poprzednikami na tym stanowisku tworzyli „korporację urzędniczą" (*Amtsleutekorporation*). Podstawowym zadaniem członków korporacji była partycypacja, w charakterze świadków, w sądowych czynnościach dotyczących alienacji nieruchomości. Ich świadectwa zapisywano na kartach pergaminu i przechowywano w drewnianych skrzyniach (*Schrein*), skąd też wzięła początek nazwa opisanych kart – *Schreinskarten*. Początkowo zresztą

---

[27] W literaturze wskazuje się, iż tego typu opieczętowane dokumenty (*gesiegelte Urkunde*) stanowiły w Niemczech najważniejszy dowód własności na przestrzeni XII i XIII wieku. Por. M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch…, op. cit.*, s. 154.

[28] E. Hammer*, Die Geschichte…, op. cit.*, s. 37.

[29] W. Böhringer, *Die Geschichte des Grundbuchs…, op. cit.,* s. 2.

[30] Por. C. Stewing, *Geschichte…, op. cit.,* s. 445; W. Böhringer, *Die Geschichte des Grundbuchs…, op. cit.,* s. 2; H. Conrad, *Liegenschaftsübereignung und Grundbucheintragung in Köln während des Mittelalters,* Weimar 1935, s. 7.

na kartach utrwalano nie tylko czynności dotyczące nieruchomości, ale dokonywano także wpisów innego rodzaju, co pozwala uznać je za szczególny rodzaj kroniki miejskiej[31]. Karty te prowadzone były najpierw przez samych członków „korporacji urzędniczej"; dopiero w XIV wieku ich zadania w tym zakresie przejęli wyspecjalizowani pisarze, tzw. *Schreinsmeistern*. W pierwszej połowie XIII wieku odrębne dotychczas karty zaczęto łączyć, nadając im formę ksiąg. Pierwsza taka „księga gruntowa" (*Grundbuch*), która dotrwała do czasów współczesnych, pochodzi z około 1230 roku i prowadzona była w gminie Airsbach dla dzielnicy *porta sancti Pantaleonis*[32].

Zawartość skrzyń dostępna była wyłącznie dla członków „korporacji urzędniczej", a zasady postępowania z nimi poddano daleko idącej formalizacji. Aż do XV wieku skrzynie przechowywano w kościołach, później przeniesiono je do ratusza miejskiego[33]. Opłaty za prowadzenie ksiąg wnoszono co do zasady w naturze, co miało swoje uzasadnienie w tradycji wręczania prezentów świadkom obecnym przy ceremonii *Gewere.* Z biegiem czasu upowszechniła się jednak praktyka opłacania ich w pieniądzu[34].

We wczesnym okresie rozwoju instytucji *Schreinskarten* na kartach odnotowywano wyłącznie fakt dokonania *Sale*, która odbywała się przed członkami „korporacji urzędniczej", ceremonia *Gewere* miała natomiast miejsce tradycyjnie na gruncie będącym przedmiotem zbycia. Jednakże po pewnym czasie przyjęto praktykę dokonywania obu tych czynności jednocześnie przed członkami wspomnianej korporacji; w konsekwencji dotychczasowe wyraźne oddzielenie *Sale* i *Gewere* zaczęło zanikać. Wraz z upływem czasu zmianom ulegało także znaczenie wpisów dokonywanych na *Schreinskarten.* Początkowo wpisy takie odgrywały wyłącznie rolę dowodową; w późniejszym natomiast okresie karty uzyskały znaczenie wiążących informacji co do stanu prawnego nieruchomości, których zgodność z rzeczywistym stanem prawnym formalnie domniemywano[35].

Schreinsbücher, w opisanej wyżej postaci, prowadzono w Kolonii aż do 1798 roku. Już jednak pod koniec XII wieku księgi gruntowe w podobnej postaci upowszechniły się w innych miastach niemieckich – np. w Metz i w Andernach[36]. W Magdeburgu około roku 1215 oraz w Lubece około 1227 roku

---

31 C. Stewing, *Geschichte…, op. cit.,* s. 446.

32 H. Conrad, *Liegenschaftsübereignung…, op. cit.,* s. 2. Por. także: H. Planitz, Th. Buyken, *Die Kölner Schreinsbücher des 13. und 14. Jahrhunderts*, Weimar 1937, s. 6.

33 M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch, Grundstück, Grenze…, op. cit.*, s. 155.

34 C. Stewing, *Geschichte…, op. cit*., s. 446.

35 K. Beyerle, *Die Anfänge des Kölner Schreinswesens*, „Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte Germanistische Abteilung" 1937, t. 51, s. 335.

36 Najstarsze zachowane egzemplarze pochodzą odpowiednio z 1256 i 1173 roku. Por. M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch, Grundstück, Grenze…, op. cit.*, s. 155.

pojawiły się pierwsze księgi gruntowe, najprawdopodobniej wzorowane także na tych z Kolonii, z uwagi na ścisłe kontakty handlowe łączące wymienione miasta. Wskazuje na to również rola ksiąg lubeckich i magdeburskich, które – podobnie jak kolońskie *Schreinsbüchern* – miały za zadanie dostarczać szybkiej i bezpośredniej informacji o stanie prawnym nieruchomości. W obu wymienionych miastach określano je mianem „ksiąg miejskich" (*Stadtbücher*), z uwagi na fakt, że formalnie przybierały postać protokołu prowadzonego przez rady miejskie[37]. Z Lubeki i Magdeburga księgi te rozprzestrzeniły się z kolei na cały obszar północnych Niemiec[38]. W okresie późnego średniowiecza (XV wiek) prawa miejskie, m.in. Kolonii, Lubeki, Hamburga, Magdeburga oraz Meklemburga, wprowadziły ostatecznie zasadę, że wpis do ksiąg miejskich miał nie tylko charakter dowodowy, ale traktowany był jako akt prawotwórczy, co rodziło tę konsekwencję, iż dopiero jego zaistnienie prowadziło do zmiany stanu prawnego nieruchomości[39]. Fakt ten traktowany jest w literaturze niemieckiej jako decydujący krok w kierunku współczesnego systemu ksiąg gruntowych (*Grundbuchsystem*)[40].

W Niemczech południowych miejskie księgi gruntowe pojawiły się później i występowały znacznie rzadziej niż na terytorium północnoniemieckim. Dopiero w 1347 roku monachijskie prawo miejskie wprowadziło zasadę, że przeniesienie własności i obciążenie nieruchomości powinno następować w drodze *Auflassung* dokonywanego przed sądem, które to zdarzenie obowiązkowo odnotowywano w protokole sądowym[41]. Na podobnych założeniach opierały się również prawa miejskie w Coburg (od 1388 roku) i Schweinfurt, które z kolei zostały przejęte przez liczne miasta we Frankonii i Turyngii. Wpisom do takich protokołów sądowych przyznawano jednak wyłącznie znaczenie dowodowe w zakresie czynności prowadzących do przeniesienia własności nieruchomości lub jej obciążenia. Na innych założeniach opierał się natomiast *Landrecht* cesarza Ludwika, wydany w 1346 roku dla Bawarii. Umożliwiał on dokonywanie rozporządzeń nieruchomościami zarówno w drodze tradycyjnych czynności *Sala* i *Gewere*, jak i na podstawie samej tylko *traditio per cartam.* Niemniej czynność prowadząca do rozporzą-

[37] L.M.B. Aubert, *Beiträge zur Geschichte der deutschen Grundbücher*, „Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Germanistische Abtheilung" 1893, t. 14, s. 1 i n.

[38] C. Stewing, *Geschichte…, op. cit.*, s. 446. Tytułem przykładu, do instytucji nawiązujących pośrednio do kolońskich *Schreinsbücher* zaliczyć można *Erbe- und Rentenbücher*, prowadzone w Hamburgu od 1248 roku. Por. W. Böhringer, *Die Geschichte des Grundbuchs…, op. cit.,* s. 2.

[39] M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch, Grundstück, Grenze…, op. cit.*, s. 156.

[40] W. Böhringer, *Die Geschichte des Grundbuchs…, op. cit.,* s. 3.

[41] Do dnia dzisiejszego zachowały się tomy monachijskich ksiąg sądowych pochodzących z lat 1368–1789. M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch, Grundstück, Grenze…op. cit.*, s. 156.

dzenia nieruchomością stawała się ważna dopiero z chwilą jej odnotowania w księgach sądowych. Dopiero zatem z chwilą wpisu do takich ksiąg nabywca nieruchomości stawał się jej właścicielem[42].

W okresie późnego średniowiecza pojawiły się także w Niemczech pierwsze księgi gruntowe prowadzone w oparciu o system realny, pozostający do dnia dzisiejszego podstawową cechą niemieckiego *Grundbuchsystem*. Ten sposób prowadzenia ksiąg był jednak efektem długiej ewolucji, bowiem pierwsze niemieckie księgi – np. kolońskie *Schreinsbücher* – oparte były na systemie chronologicznym. W jego ramach w księgach sądowych odnotowywano po kolei fakt zajścia konkretnych wydarzeń, pociągających za sobą określone skutki prawne. Przez stosunkowo długi czas ten sposób prowadzenia ksiąg uważano za najwygodniejszy; przede wszystkim z uwagi na fakt, że w księgach odnotowywano nie tylko zmiany stanu prawnego w zakresie nieruchomości, ale również zdarzenia zupełnie innego rodzaju. Ponadto obrót nieruchomościami w dobie średniowiecza był jeszcze zjawiskiem stosunkowo rzadkim, w związku z czym metoda chronologiczna prowadzenia ksiąg w zupełności zaspokajała potrzeby jego uczestników.

Z tych też powodów pierwsze księgi oparte na systemie realnym, pojawiły się w krajach niemieckich dopiero w XIV wieku[43]. W literaturze niemieckiej podkreśla się, że najwcześniejsze księgi urzeczywistniające założenia tego systemu prowadzone były począwszy od 1357 roku w Gdańsku (*Erbbücher*)[44]. W księgach tych nieruchomości porządkowano według ulic, przy których były położone, z dodatkowym oznaczeniem wskazującym, czy znajdowały się one po ich lewej, czy prawej stronie. W konsekwencji, pomimo że nie znano wówczas jeszcze dzisiejszych sposobów oznaczania położenia nieruchomości za pomocą jednostek powierzchniowych, to jednak gdańskie księgi realizowały podstawowe założenia systemu realnego – dla każdej nieruchomości prowadzono odrębną kartę, na której odnotowywano wszelkie dane dotyczące jej stanu prawnego. Zaletą tego systemu była stosunkowa łatwość, z jaką umożliwiał on uzyskanie informacji dotyczących stanu prawnego poszczególnych gruntów oraz odnalezienie istotnych dla jego ustalenia dokumentów.

W 1400 roku rozpoczęto prowadzenie ksiąg według zasad systemu realnego w Hanowerze. Z biegiem czasu w hanowerskich księgach gruntowych (*Grundbücher*) zaczęto również odnotowywać fakt ustanowienia na nierucho-

---

42 C. Stewing, *Geschichte…, op. cit.*, s. 446.

43 Warto zwrócić uwagę, że w średniowiecznych Niemczech całkowicie marginalne znaczenie miał konkurencyjny system prowadzenia ksiąg, tzn. system personalny, polegający na prowadzeniu „rejestru podmiotowego", a więc wykazu nieruchomości stanowiących własność konkretnej osoby. Por. C. Stewing, *Geschichte…, op. cit.*, s. 446.

44 L.M.B. Aubert, *Beiträge zur Geschichte…, op. cit.*, s. 1 i n.

mościach długów gruntowych oraz innych obciążeń. W konsekwencji w czasach nowożytnych księgi te uzyskały charakterystyczną trzyczęściową strukturę, przypominającą rozwiązania w zakresie współczesnych niemieckich ksiąg gruntowych[45]. W 1484 roku system realny prowadzenia ksiąg gruntowych (*Grundbücher*) zastosowano z kolei w Monachium. W jego ramach każdemu domowi poświęcona była oddzielna karta. Niemniej w księgach monachijskich – funkcjonujących obok zaprowadzonych wcześniej ksiąg sądowych – nie odnotowywano zmian właścicielskich w odniesieniu do ujętych w nich gruntów, a tylko ujawniano fakt ustanowienia tzw. *Ewiggeld,* czyli rodzaju długu rentowego, za pomocą którego obchodzono kanoniczny zakaz pobierania odsetek od udzielonych pożyczek[46]. Z biegiem czasu (z pewnością od 1572 roku) wpisy do tych ksiąg, określanych czasem jako tzw. *Rentenbücher*, uzyskały charakter konstytutywny, stanowiąc konieczną przesłankę powstania prawa.

Konsekwentny rozwój systemu ksiąg wieczystych w Niemczech został spowolniony na przełomie średniowiecza i czasów nowożytnych. Przyczyną stała się szeroka recepcja w krajach niemieckich prawa rzymskiego w XV i XVI wieku[47]. W tych obszarach, gdzie prawa miejskie nie zawierały całkowicie jednoznacznych regulacji, prawo rzymskie uzyskało przymiot obowiązywania, jako tzw. *ius commune* lub *ratio scripta.* Jego cechą charakterystyczną było zaś traktowanie nieruchomości tak jak wszelkich innych przedmiotów w obrocie oraz skłonność do rezygnacji z wymogów formalnych. W konsekwencji, zgodnie z nowym, recypowanym prawem, przeniesienie własności stało się możliwe na podstawie samego tylko porozumienia stron i wydania nieruchomości w posiadanie nabywcy[48]. Powszechnie natomiast rezygnowano ze staroniemieckiego wymogu dokonywania wywiązania *(Auflassung*) zbywcy, które uprzednio podlegało wpisowi do ksiąg gruntowych. Jedynie w tych miejscach, w których prawa miejskie zdążyły się już ostatecznie uformować i gdzie cieszyły się one wystarczającym prestiżem (np. Hamburg, Lubeka,

---

45 C. Stewing, *Geschichte…, op. cit*., s. 446.

46 M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch, Grundstück, Grenze…, op. cit.*, s. 158. Inaczej: W. Böhringer, *Die Geschichte des Grundbuchs…, op. cit.,* s. 3, który podaje, że w monachijskich księgach gruntowych ujawniano także zmiany w zakresie osoby właściciela danej nieruchomości. Zapewne jednak obowiązek ujawniania faktu przeniesienia prawa własności nieruchomości w tych księgach pojawił się dopiero w czasach nowożytnych (być może w XVII wieku).

47 Por. E. Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, Paris 1891, s. 285, który podaje, że głównym powodem szerokiej recepcji prawa rzymskiego w szesnastowiecznych Niemczech były studia, które niemieccy adepci prawa masowo odbywali wówczas we Włoszech, przynosząc stamtąd na grunt ojczysty romanistyczne koncepcje prawne.

48 Czynności te w ówczesnych źródłach określano w sposób mylący jako *traditio* i *investitura*. Por. H. Conrad, *Deutsche Rechtsgeschichte…, op. cit.*, s. 971.

Monachium, Ulm), utrzymała się praktyka sądowego dokumentowania aktu wywiązania oraz jego wpisu do właściwych ksiąg. Niemniej również tutaj pojawiło się wiele form mieszanych[49]. Z powyższych względów w literaturze niemieckiej recepcja prawa rzymskiego oceniana jest raczej pejoratywnie, jako czynnik, który na długie lata zahamował proces wykształcania się instytucji ksiąg gruntowych w Niemczech[50].

Podstawowe systemy publicyzacji praw do nieruchomości w Niemczech w okresie nowożytnym

Wiek XVII przyniósł krajom niemieckim katastrofę wojny trzydziestoletniej oraz – w czasach powojennych – okres żmudnej odbudowy spustoszonej gospodarki i finansów. W epoce, w której dominującą doktryną gospodarczą był merkantylizm, słabości recypowanego prawa rzymskiego stały się aż nadto dobrze widoczne. Przede wszystkim odczuwalny był brak przejrzystości i jawności stosunków prawnych dotyczących nieruchomości. Recypowane prawo rzymskie, rezygnując z wielu wymogów formalnych charakterystycznych dla prawa staroniemieckiego, zakwestionowało tym samym jedną z podstawowych jego cech – tzn. bezpieczeństwo obrotu. Obrót niesformalizowany, w ramach którego rozporządzeń nieruchomością dokonywano z pominięciem jakiejkolwiek formy publicznej interwencji, pociągał za sobą istotne niebezpieczeństwo dla kredytu, którego potrzeba była w owym okresie szczególnie silnie odczuwalna. Zabezpieczenie kredytu, w postaci hipoteki, pozostawało jednak dopóty nieskuteczne, dopóki brakowało narzędzia umożliwiającego uzyskanie informacji co do stanu prawnego nieruchomości – a w szczególności ewentualnych jej obciążeń. Stąd potrzeby gospodarcze zmusiły do weryfikacji podstawowych założeń prawa rzymskiego i powrotu do koncepcji ksiąg gruntowych (*Grundbücher*) lub przynajmniej ksiąg hipotecznych (*Hypothekenbücher*)[51]. W tym zakresie szczególnie pomocne okazały się pozytywne doświadczenia z miejskimi księgami wieczystymi z okresu średniowiecza, które w niektórych regionach Niemiec przetrwały do czasów nowożytnych. Niemniej tylko w zupełnie nielicznych wypadkach te partykularne prawa oparły się wpływowi prawa rzymskiego – zdecydowanie częściej dochodziło do powstania różnych systemów mieszanych, w ramach których elementy romanistyczne były lepiej lub gorzej dostrzegalne[52]. W konsekwen-

[49] W. Böhringer, *Die Geschichte des Grundbuchs…, op. cit.,* s. 2.

[50] C. Stewing, *Geschichte…, op. cit*., s. 446; W. Böhringer, *Die Geschichte des Grundbuchs…, op. cit.,* s. 4.

[51] W. Böhringer, *Die Geschichte des Grundbuchs…, op. cit.,* s. 4.

[52] C. Stewing, *Geschichte…, op. cit*., s. 446.

cji również powrót do koncepcji ksiąg, w których wpisowi podlegałoby prawo własności lub też tylko określone obciążenia nieruchomości, nie doprowadził początkowo do powstania jednolitego, ogólnoniemieckiego modelu tej instytucji. Obowiązujące w krajach niemieckich na przestrzeni XVIII i XIX wieku rozwiązania prawne przyporządkować można do następujących systemów[53]:

1. Systemy całkowicie rezygnujące z prowadzenia jakichkolwiek ksiąg, w których ujawnieniu podlegałby stan prawny nieruchomości. Ich zasięg występowania był stosunkowo ograniczony, niemniej przykładem takiego systemu jest model obrotu nieruchomościami wykształcony w Bremie. Pozostawał on pod silnym wpływem tradycji średniowiecznego wywiązania (*Auflassung*), traktowanego jako akt o wysoce ceremonialnym charakterze. Manifestacja praw do nieruchomości, a w szczególności faktu przeniesienia jej własności, następowała w drodze tzw. „wywołania" (*Aufgebot*), czyli publicznego wezwania sądowego do zgłoszenia praw do gruntu pod rygorem ich utraty w przypadku niezgłoszenia ich w określonym terminie. W założeniu, opisane wezwanie miało realizować zasadę jawności obrotu w takim stopniu, że prowadzenie ksiąg gruntowych stałoby się zbyteczne. System ten okazał się jednak niewystarczający.

2. Systemy transkrypcji i inskrypcji (*Transkriptions/Inskriptionssystem*). Wykształciły się one w tych krajach niemieckich, które pozostawały pod silnymi wpływami francuskiego Kodeksu Napoleona (Badenia, niektóre prowincje heskie, Alzacja-Lotaryngia, bawarski Palatynat, Kolonia i pruskie księstwo Birkenfeld), wykazując tym samym zarówno związki z tradycją germańską, jak i oddziaływanie elementów romanistycznych. Typowo niemiecką cechą wymienionych systemów było zróżnicowane traktowanie nieruchomości i rzeczy ruchomych oraz prowadzenie ksiąg dla nieruchomości (księgi transkrypcji lub inskrypcji). Niemniej zgodnie z koncepcjami romanistycznymi własność nieruchomości przenoszona była na podstawie samej (nieformalnej) umowy. Podobnie ustanowienie hipotek i innych obciążeń na nieruchomości dla swej ważności nie wymagało wpisu do właściwej księgi; wpis miał za zadanie przede wszystkim określić pierwszeństwo praw. Na skutek transkrypcji dokumentów stanowiących podstawę nabycia prawa własności nieruchomości lub inskrypcji hipoteki i innych ciężarów, prawa rzeczowe nabywały skuteczność wobec osób trzecich. Wpis miał zatem wyłącznie charakter deklaratoryjny.

3. Systemy ksiąg hipotecznych i zastawniczych (*Hypotheken/Pfandbuchsystem*). Cechą charakterystyczną tych systemów było założenie, że wpis do księgi jest niezbędny wyłącznie do obciążenia nieruchomości hipoteką.

[53] Klasyfikacja niemieckich systemów publicyzacji praw do nieruchomości została tutaj przedstawiona za: W. Böhringer, *Die Geschichte des Grundbuchs…, op. cit.,* s. 4–5.

W konsekwencji, co do zasady, założenie księgi dla nieruchomości stawało się konieczne tylko w sytuacji, gdy planowane było ustanowienie na niej hipoteki. Prowadzenie ksiąg hipotecznych miało zatem w pierwszej kolejności za zadanie zabezpieczenie kredytu i praw przysługujących wierzycielom hipotecznym. Niemniej realizacja wymienionego celu nie była możliwa bez objęcia księgami obciążanych nieruchomości oraz ich właścicieli. Dla nabycia prawa własności nieruchomości wpis do księgi hipotecznej nie był jednak wymagany; zgodnie z założeniami romanistycznymi własność nieruchomości przenoszona był wskutek przeniesienia jej posiadania (*traditio*). Wpis nowego właściciela do księgi miał jednak istotne znaczenie; tylko osoba ujawniona w księdze jako właściciel mogła skutecznie obciążyć nieruchomość hipoteką.

Pierwsze księgi tego rodzaju pojawiły się w Niemczech już u schyłku średniowiecza. Jako najstarszą w literaturze niemieckiej wymienia się tzw. księgę zastawniczą z Ulm (*Ulmer Pfandbuch*), której początki sięgają XIV wieku. Jak się przypuszcza, była to chronologicznie pierwsza w krajach niemieckich księga hipoteczna prowadzona zgodnie z zasadą jawności i w oparciu o system realny[54].

System ksiąg hipotecznych rozwinął się jednak przede wszystkim w czasach nowożytnych, przy czym podstawowe znaczenie w tym zakresie miały rozwiązania przyjęte w Królestwie Prus. Prowadzenie pierwszych poświadczonych historycznie ksiąg tego rodzaju rozpoczęto Prusach w roku 1722. Ostatecznie podstawowe zasady pruskiej księgi hipotecznej ujęte zostały w akcie prawnym z dnia 20 grudnia 1783 roku – *Allgemeine Hypothekenordnung für die gesamten königlichen Staaten.* Zgodnie z jego postanowieniami wpis hipoteki do takiej księgi miał charakter prawotwórczy. Samo prawo własności nieruchomości przenoszone jednak było za pomocą *traditio* i bez konieczności dokonania wpisu do księgi wieczystej, co potwierdzone zostało dodatkowo mocą postanowień Landrechtu Pruskiego (*Allgemeines Landrecht für die Königlich Preussischen Staaten*) z 1794 roku. Z drugiej jednak strony ten ostatni akt prawny wyposażał wpisane do ksiąg hipoteki w rękojmię wiary publicznej[55].

Pruska księga hipoteczna podzielona była na trzy działy. Pierwszy obejmował informację o osobie właściciela i wartości nieruchomości, drugi – o ograniczonych prawach rzeczowych obciążających daną nieruchomość, a trzeci – o hipotekach. Charakterystyczną cechą systemu pruskiego był fakt, że realizował on zasadę powszechności tych ksiąg, a zatem księgi hipoteczne zakładano dla wszystkich nieruchomości w państwie, niezależnie czy były obciążone

[54] E. Hammer, *Die Geschichte…, op. cit.*, s. 73.

[55] W. Böhringer, *Die Geschichte des Grundbuchs…, op. cit.,* s. 5.

hipoteką, czy też nie. W konsekwencji księgi te musiały także obejmować informacje dotyczące prawa własności i innych praw rzeczowych, chociaż wpisy w zakresie tych praw nie korzystały z jakiejkolwiek prawnej gwarancji[56]. Tym samym założenia pruskiej księgi hipotecznej zbliżały ją już do współczesnej księgi gruntowej.

Innym krajem niemieckim, w którym rozwinęły się księgi hipoteczne, była Bawaria. Już w 1738 roku w księstwie Kempten rozpoczęto prowadzenie tzw. *Landtafeln*, które oparto na zasadach charakterystycznych dla ksiąg hipotecznych. Były one jednak o tyle nietypowe, że obejmowały przede wszystkim ziemską własność rolniczą. Fakt ten wynikał z wysokiego zapotrzebowania na kredyt panującego wśród tamtejszych chłopów i znacznie bardziej zintensyfikowanego niż w innych rejonach Niemiec obrotu nieruchomościami. Stąd hipoteki ujawniane w księgach księstwa Kempten miały charakter generalny, tzn. nie obejmowano nimi poszczególnych nieruchomości, lecz cały majątek dłużnika hipotecznego, w tym także jego ruchomości[57].

Landtafeln księstwa Kempten zostały w 1827 r. zastąpione przez ogólnobawarskie księgi hipoteczne, wprowadzone w Bawarii mocą ustawy hipotecznej (*Hypothekengesetz*) z dnia 1 czerwca 1822 roku. Nowa ustawa wykazywała silne wpływy pruskiej *Hypothekenordnung* z 1783 roku, zawierała jednak wiele rozwiązań oryginalnych, odróżniających ją od pierwowzoru. Bawarskie księgi hipoteczne zostały ukształtowane w taki sposób, że można je było w późniejszym okresie przekształcić w księgi gruntowe[58].

Księgi te prowadzono w oparciu o system realny, zgodnie z zasadą szczegółowości i jawności. Podzielone były na trzy działy, z których pierwszy obejmował informacje dotyczące nieruchomości, drugi – jej posiadacza (*Besitzer*), a trzeci – hipotek. Zgodnie z podstawowymi założeniami ksiąg hipotecznych, działanie zasady wpisu ograniczone zostało wyłącznie do hipotek – w odniesieniu do nich wpis do księgi miał zatem charakter konstytutywny. Okoliczność ta stanowiła o słabości nowego systemu. Zmiany w zakresie własności lub posiadania nieruchomości nie podlegały bowiem co do zasady ujawnieniu w księgach hipotecznych. Stąd wynikały wątpliwości co do rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, w szczególności co do osoby właściciela, a tym samym co do prawnej możliwości ustanowienia przez daną osobę hipoteki. Problemom tym przeciwdziałać miała bawarska ustawa notarialna

---

[56] C. Stewing, *Geschichte…, op. cit.*, s. 447.

[57] H. Troll, *Die Landtafel des Fürststifts Kempten*, „Allgäuer Geschichtsfreund" 1973, t. 73, s. 81–89; E. Hammer, *Die Geschichte…, op. cit.*, s. 85.

[58] W. Henle, *Die Anlegung des Grundbuchs in den Landesteilen rechts des Rheins. Bayerisches Gesetz vom 18. Juni 1898 und die hierzu erlassenen Vollzugsvorschriften, eingeleitet und erläutert*, München 1902, s. 7.

(*Notariatgesetz*) z 10 listopada 1861 roku. Na jej podstawie wszelkie czynności prowadzące do przeniesienia własności nieruchomości lub obciążenia jej ograniczonymi prawami rzeczowymi wymagały formy dokumentu notarialnego (*notarielle Beurkundung*) i podlegały wpisowi do ksiąg hipotecznych. W literaturze niemieckiej zauważa się, że w ten sposób doszło do powrotu do średniowiecznej instytucji ksiąg gruntowych, których rozwój zaburzyła recepcja prawa rzymskiego[59].

Z drugiej jednak strony należy pamiętać, że stosownie do ustawy z 1861 roku wpis prawa własności do księgi hipotecznej nadal nie miał charakteru konstytutywnego; własność przechodziła na skutek sporządzenia stosownego dokumentu notarialnego i przeniesienia posiadania na nabywcę.

Kolejnym problemem, z jakim borykano się w ramach bawarskiego systemu ksiąg hipotecznych, było postępujące rozdrobnienie nieruchomości objętych tymi księgami, utrudniające ich dotychczasowe oznaczanie za pomocą odwołania się do nazw własnych miejscowości lub też lokalnych zwyczajów[60]. Z tego też powodu na początku XIX wieku rozpoczęto prace nad katastrem nieruchomości, w którym rejestrowano grunty po przeprowadzeniu dokładnych pomiarów oraz określeniu ich wartości[61]. Prace te zwieńczone zosta-

[59] C. Stewing, *Geschichte…, op. cit.*, s. 447. Warto w tym miejscu nadmienić, że już wcześniej formalnie obowiązywały w Bawarii przepisy wprowadzające szczególne wymogi co do formy czynności dotyczących przeniesienia własności nieruchomości lub też ustanowienia na nich ograniczonych praw rzeczowych. Landrecht bawarski z 1616 roku wprowadzał np. ustawowy przymus dokonywania sprzedaży nieruchomości przed sądem, który z tej czynności sporządzał stosowny protokół (*Briefprotokolle*). Jak się jednak wydaje, forma protokołu sądowego nie cieszyła się popularnością w społeczeństwie, a sam nakaz ustawowy nie był przestrzegany, skoro przy okazji nowelizacji Landrechtu w 1756 roku potwierdzono, iż ważność czynności nie była uzależniona od objęcia jej protokołem. Niemniej jednak ustawy taksacyjne z lat 1735, 1810 i 1852 konsekwentnie zobowiązywały uczestników obrotu nieruchomościami, by zawierane przez siebie umowy, mające za przedmiot prawo własności nieruchomości, obejmowali protokołem sądowym. Z uwagi na wysokie opłaty i koszty sądowe, przepisy te także nie były respektowane. Por. M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch…, op. cit.*, s. 156.

[60] C. Stewing, *Geschichte…, op. cit.*, s. 447.

[61] Prace nad katastrem w Bawarii są ściśle powiązane z wprowadzeniem w latach 1802–1803 nowej administracji podatkowej – tzw. *Rentämter.* W roku 1808 rozpoczęto przeprowadzanie pomiarów nieruchomości z uwzględnieniem ich podziału na parcele, niemniej okres wojen napoleońskich spowolnił ten proces, który zakończono dopiero w 1828 roku uchwaleniem nowej ustawy o podatku gruntowym (*Grundsteuergesetz*). Wprowadzeniu katastru jako nowego rejestru nieruchomości towarzyszył prawny obowiązek ujawniania w nim zmian własnościowych w odniesieniu do ujętych w nim gruntów. W konsekwencji aktualny właściciel nieruchomości zobowiązany został do okazania urzędowi podatkowemu zamierzonej umowy prowadzącej do przeniesienia własności nieruchomości. Urząd kontrolował przedstawiony mu projekt umowy, z czynności tej spisując odrębny protokół (*Anmeldungsprotokoll*), po czym nieodpłatnie wystawiał właścicielowi nieruchomości tzw. *Anmeldungs-Certificat*. Dopiero po przedłożeniu takiego certyfikatu mógł być sporządzony sądowy protokół obejmujący czynność prawną prowadzącą do przeniesienia własności nieruchomości. Po jego sporządzeniu odsyłano go wraz z certyfikatem właściwemu urzędowi podatkowemu, celem dokonania

ły w 1857 roku, kiedy to kataster podatku gruntowego (*Grundsteuerkataster*) objął swoim zasięgiem terytorium całego państwa[62]. Odtąd nieruchomości w księgach hipotecznych oznaczane były na podstawie danych pochodzących z katastru. Ponadto uzupełnienie bawarskich ksiąg hipotecznych stanowiły dwa istotne rejestry, tj. rejestr personalny – obejmujący nazwiska posiadaczy nieruchomości w porządku alfabetycznym, oraz tzw. rejestr rzeczowy (*Sachregister*). Ten ostatni rejestr obejmował spis nieruchomości „według ich oznaczenia" i zawierał tak istotne informacje jak ich obszar, położenie i rodzaj upraw.

W Wirtembergii od 1825 roku prowadzone były księgi zastawnicze (*Pfandbücher*), co do zasady odpowiadające bawarskim księgom hipotecznym. Ponadto w kraju tym istniały także szczególnego rodzaju księgi – tzw. księgi dóbr (*Güterbücher*). Prowadzono je od stuleci w większości gmin Wirtembergii przede wszystkim w celach podatkowych[63]. Stanowiły one całościowy wykaz wszelkich nieruchomości podlegających opodatkowaniu na rzecz danej gminy, prowadzony jednak w oparciu o system personalny, a więc wskazywały poszczególne nieruchomości należące do tego samego właściciela. Wpisy do tych ksiąg nie miały charakteru prawotwórczego, choć rozporządzenie z 1832 roku wprowadziło zasadę, że księgi dóbr powinny dostarczać informacji o wszelkich stosunkach prawnych dotyczących danej nieruchomości. Z reguły jednak zawierały one tylko wpisy dotyczące oznaczenia nieruchomości, jej właściciela, fideikomisów oraz praw osobistych skierowanych na zbycie lub nabycie nieruchomości. W późniejszym okresie, w celu odciążenia ksiąg dóbr, zaczęto prowadzić obok nich tzw. księgi serwitutów (*Servitutenbücher*); wpisy do tych ksiąg nie miały jednak również charakteru prawotwórczego.

---

odpowiednich wpisów w katastrze. Zgodnie z art. 23 ustawy o podatku gruntowym, wszystkie urzędy obowiązywał ponadto bezwzględny zakaz dokonywania jakichkolwiek wpisów w księgach podatkowych lub hipotecznych przed uregulowaniem przez zainteresowanych podatków oraz opłat związanych z taksacją nieruchomości. Właściciele nieruchomości zostali także zobowiązani do przedkładania właściwym urzędom podatkowym wypisów z katastru, tak by wymienione urzędy mogły dokonać ich nieodpłatnego uzupełnienia. Więcej na ten temat: M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch…, op. cit.*, s. 157.

62 Uchwalenie ustawy notarialnej w 1861 roku pociągnęło za sobą zmiany w dotychczasowej procedurze uaktualniania danych katastralnych. Uprzednie zawiadamianie urzędu podatkowego o zamierzonej czynności prowadzącej do przeniesienia własności nieruchomości przestało być obowiązkowe. W to miejsce nałożono na notariuszy obowiązek doręczania wspomnianym urzędom wykazu sporządzonych przez nich dokumentów obejmujących takie czynności w terminie jednego miesiąca od ich sporządzenia. Por. M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch…, op. cit.*, s. 162.

63 Podstawą dla zaprowadzenia *Güterbücher* był stosowany w Wirtembergii od stuleci zwyczaj wpisywania umów sprzedaży nieruchomości do specjalnych publicznych ksiąg, tzw. *Kaufbücher*. Sposób prowadzenia wymienionych ksiąg regulował Landrecht wirtemberski z 1 czerwca 1610 roku. Więcej na ten temat: W. Böhringer, *Die Geschichte des Grundbuchs…, op. cit.,* s. 7.

4. Systemy ksiąg gruntowych (*Grundbücher*). Zgodnie z opinią wyrażaną w niemieckiej literaturze księga gruntowa stanowi doskonalszą i bardziej konsekwentną wersję księgi hipotecznej. Tym samym uważana jest za ostateczny etap rozwoju tej instytucji[64]. Księga gruntowa dostarcza bowiem wyczerpującej informacji o stanie prawnym nieruchomości, w szczególności o osobie jej właściciela. W księdze gruntowej uwidaczniana jest zatem nieruchomość, jej właściciel, a także jej obciążenia. Obowiązuje zasada wpisu (*Eintragungsprinzip*), co oznacza, że przeniesienie własności nieruchomości lub ustanowienie na niej obciążenia uzależnione jest od wpisu prawa do księgi. Prawa na nieruchomościach powstają zatem na skutek ich ujawnienia w księdze gruntowej (konstytutywne działanie wpisu).

W okresie sprzed zjednoczenia Niemiec pierwszym państwem, które formalnie wprowadziło na swoim obszarze księgi gruntowe w powyższym rozumieniu, była Saksonia. Ustawa z dnia 6 listopada 1843 roku dała podstawę do tworzenia w tym kraju tzw. ksiąg hipotecznych i gruntowych (*Hypotheken- und Grundbücher*), opartych na systemie realnym i ściśle powiązanych z katastrem nieruchomości. Nowy system urzeczywistniał także zasadę, że własność i inne prawa rzeczowe na nieruchomości nie mogły być nabyte bez wpisu do ksiąg. Księgi saskie uważane są obecnie za pierwsze w pełni nowoczesne księgi gruntowe.

W Prusach system ksiąg gruntowych wprowadzony został ostatecznie mocą dwóch aktów prawnych z dnia 5 maja 1872 roku: ustawy o nabywaniu własności nieruchomości (*Eigentumserwerbsgesetz*) oraz ustawy o księgach gruntowych (*Grundbuchordnung*). Na ich podstawie doszło w tym kraju do ostatecznego zerwania z romanistyczną koncepcją *traditio* i powrotu do staroniemieckich zasad prawnych, w szczególności do instytucji *Auflassung*, rozumianej jako porozumienie pomiędzy zbywcą i nabywcą co do przejścia prawa własności nieruchomości. Sama czynność *Auflassung,* obowiązkowo dokonywana przed urzędem ksiąg gruntowych (*Grunbuchamt*), nie przenosiła własności nieruchomości; w tym celu konieczny był wpis nabywcy do księgi gruntowej (*Eintragung*). Zasadę wpisu rozciągnięto zresztą na wszystkie prawa rzeczowe na nieruchomościach.

Pruska *Grundbuchordnung* (GBO) znała dwa rodzaje formularzy prowadzone przez urzędy ksiąg gruntowych w odrębnych tomach. W formularzu I każdej nieruchomości przyporządkowywano odrębną kartę (system realny), która dzieliła się na tytuł i trzy działy. Pierwszy dział zawierał opis nieruchomości, w drugim wpisywano „trwałe ciężary i ograniczenia własności", w trzecim odnotowywano natomiast hipoteki i długi gruntowe. Z kolei w formula-

[64] W. Böhringer, *Die Geschichte des Grundbuchs…, op. cit.,* s. 7.

rzu II każdemu właścicielowi przyporządkowywano „artykuł" – odsyłający do numeru artykułu właściwej księgi podatkowej (*Steuerbuch*). Wnioski o wpis do księgi gruntowej musiały być objęte dokumentem sądowym lub notarialnym. Dla odłączenia części nieruchomości niezbędne było przedłożenie wypisu z księgi podatkowej i zaktualizowanej, urzędowo poświadczonej mapy. Przepisy wykonawcze wydane przez Ministrów Finansów i Sprawiedliwości jeszcze w 1872 roku określały zasady wydawania wypisów z ksiąg podatkowych na potrzeby ksiąg gruntowych oraz regulowały stały proces wymiany informacji pomiędzy urzędami ksiąg gruntowych a urzędami katastralnymi[65].

Przed rokiem 1900 system ksiąg gruntowych opierający się na założeniach modelu pruskiego został wprowadzony m.in. w Oldenburgu (1876), Coburg-Gotha (1877), Brunszwiku (1878), Lippe-Dietmold, Schwarzburg-Sondershausen i Schaumburg-Lippe (1884). Księgi gruntowe, nawiązujące do wzorów saskich, funkcjonowały natomiast w Altenburgu, Sondershausen, Reuss. Ponadto jeszcze przed 1900 rokiem system ksiąg gruntowych, odwołujący się w szerszym lub węższym zakresie do rodzimych tradycji, został przyjęty w Anhalt, Hamburgu, Lubece, Meiningen, Nassau, części Hesji i Meklemburgii. Z drugiej strony jednak podjęta w Bawarii w 1864 roku próba uchwalenia nowego kodeksu cywilnego, przewidującego między innymi przejście od systemu ksiąg hipotecznych do ksiąg gruntowych, zakończyła się fiaskiem.

Współczesny system niemieckich ksiąg gruntowych (Grundbuchsystem)

W 1873 roku ustawodawcy nowo utworzonej II Rzeszy Niemieckiej przyznano kompetencję w zakresie uchwalania regulacji cywilnoprawnych. Fakt ten pociągnął za sobą rozpoczęcie prac nad nowym, jednolitym kodeksem cywilnym. Powołana w tym celu przez Radę Związkową (*Bundesrat*) Komisja przyjęła fundamentalne założenie, że opracowaniu ogólnoniemieckiego kodeksu cywilnego powinno towarzyszyć uchwalenie ustawy o księgach gruntowych (*Grundbuchordnung* – GBO), również obowiązującej na terenie całej Rzeszy. Celem nowej ustawy byłoby wprowadzenie w zjednoczonych Niemczech jednolitego modelu ksiąg gruntowych, przezwyciężającego dotychczasowy partykularyzm w tym zakresie[66]. Tworzyłaby ona ramy proceduralne i instytucjonalne dla ogólnoniemieckiego systemu ksiąg gruntowych, w ramach którego prowadzenie ksiąg powierzone zostałoby specjalnym urzędom ksiąg gruntowych (*Grundbuchämter*), działającym na wspólnych zasadach w całych Niemczech.

---

[65] Więcej na temat zasad funkcjonowania pruskich ksiąg gruntowych: M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch…, op. cit.*, s. 162–163.

[66] C. Stewing, *Geschichte…, op. cit.,* s. 447.

Formalnie dyskusje nad przyszłym kształtem GBO rozpoczęły się w 1882 roku. Pozostawały one w ścisłym związku z pracami nad ogólnoniemieckim kodeksem cywilnym (BGB), o czym może świadczyć fakt, że zajmowała się nimi ta sama komisja do spraw uchwalenia BGB. W 1883 komisja przedstawiła pierwszy wstępny projekt GBO, opierający się przede wszystkim na systemie ksiąg gruntowych obowiązującym wówczas w Prusach i w innych państwach północnoniemieckich. Ten wstępny projekt został w istotnej części inkorporowany do oficjalnego projektu I Komisji ds. BGB z 1889 roku, stanowiącego z kolei podstawę dla prac II Komisji ds. BGB. Po wielu istotnych zmianach i uzupełnieniach, dokonanych w toku obrad II Komisji, został on przyjęty przez Radę Związkową w dniu 21 stycznia 1897 roku i przedstawiony do akceptacji Parlamentowi Rzeszy (*Reichstag*). Trzecie czytanie projektu odbyło się w Reichstagu w dniu 8 marca 1897 roku – doprowadziło ono do jego uchwalenia. Cesarz podpisał nową ustawę w dniu 24 marca 1897 roku, a opublikowano ją w dniu 3 kwietnia 1897 roku. Jej zasadnicza część weszła w życie w dniu 1 stycznia 1900 roku, wraz z nowym niemieckim kodeksem cywilnym – BGB, uchwalonym w dniu 18 sierpnia 1896 roku[67].

Model regulacji systemu ksiąg gruntowych, przyjęty w Niemczech w okresie kodyfikacji, zakładał zatem ujęcie problematyki materialnoprawnej tych ksiąg w ramach kodeksu cywilnego[68], przy jednoczesnym uregulowaniu kwestii formalnych (przede wszystkim organizacyjnych i proceduralnych) w GBO. W BGB znalazły swe miejsce takie fundamentalne dla niemieckiego modelu ksiąg gruntowych (i szerzej: niemieckiego systemu praw rzeczowych) zasady jak:

– zasada konstytutywności wpisu (*Eintragungsprinzip*) – zgodnie z którą do przeniesienia własności nieruchomości lub też obciążenia jej prawem rzeczowym w drodze czynności prawnej niezbędny jest wpis do księgi gruntowej (§ 873 BGB);
– zasada domniemań (*Vermutungswirkung*) – wprowadzająca ustawowe domniemanie (§ 891 BGB), że prawo wpisane na rzecz określonej osoby do księgi gruntowej – osobie tej przysługuje, natomiast prawo wykreślone – nie istnieje;
– zasada ochrony dobrej wiary (*Gutglaubenswirkung*) – czyniąca wyłom w zasadzie *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*

---

[67] Szerzej na temat szczegółów opracowania projektu GBO oraz historii jego uchwalania: W. Böhringer, *100 Jahre Grundbuchordnung – Die Grundlagen der Grundbuchführung im Wandel der Zeiten,* „Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg" 1999, z. 8, s. 162.

[68] Przede wszystkim w § 873–902 BGB, przy czym niektóre szczegółowe zagadnienia związane z wpisem konkretnych ograniczonych praw rzeczowych (hipoteki i długi gruntowego) ujęte zostały w ramach regulacji tych praw (por. § 1113–1203).

i umożliwiająca tym samym nabycie prawa na nieruchomości od nieuprawnionego, za którym przemawia jednak treść księgi gruntowej (§ 892 BGB);

– zasada szczegółowości (*Spezialitätsprinzip*) – rozumiana z jednej strony jako wymóg, by ograniczone prawa rzeczowe obciążały wyłącznie konkretne nieruchomości, z drugiej strony zakładająca szczegółowe opisywanie tych praw (w szczególności hipoteki) w księgach gruntowych[69];
– zasada pierwszeństwa (*Prioritätsprinzip*) – określająca rangę praw obciążających nieruchomość wpisanych do księgi gruntowej według kolejności ich wpisu (§ 879 BGB)[70].

Podstawowym źródłem formalnoprawnych regulacji niemieckich ksiąg gruntowych stała się natomiast GBO. O ile za pomocą kodeksu cywilnego instytucja ksiąg gruntowych została rozciągnięta na obszar wszystkich państw związkowych Rzeszy, o tyle GBO powoływała do życia jednolity system ksiąg gruntowych, który – z pewnymi korektami – przetrwał do dnia dzisiejszego.

GBO przyjmowała – dominujący już poprzednio w państwach niemieckich – system realny ksiąg gruntowych. W konsekwencji każdej nieruchomości przyporządkowana została oddzielna karta w księdze (§ 3 GBO). Tytuł karty zawierał informację dotyczącą nieruchomości – w szczególności jej położenie, nazwę, powierzchnię. W dziale I mieściły się wpisy dotyczące stosunków własnościowych – np. własność, współwłasność. W dziale II wpisywano wszelkie prawa na nieruchomościach, z wyjątkiem hipotek i długów gruntowych, które obejmował z kolei dział III. Przyjęta struktura ksiąg gruntowych umożliwiała zatem natychmiastowe określenie aktualnego stanu prawnego nieruchomości, jak również wskazanie historycznych zmian w tym zakresie, bez konieczności dokonywania dodatkowych ustaleń[71].

Zasadniczą cechą nowego systemu, która – jak podnosi się w literaturze –

---

[69] Należy w tym miejscu wyjaśnić, że zasada szczegółowości w prawie rzeczowym posiada wiele znaczeń; w polskiej literaturze utożsamia się ją czasem z realnym systemem prowadzenia ksiąg wieczystych, zakładającym, że księga taka obejmuje tylko jedną nieruchomość. Por. S. Rudnicki, *Polski system ksiąg wieczystych na tle regulacji państw europejskich – członków UE – zalety i wady tego systemu, ocena stanu obecnego i wnioski na przyszłość*, „Rejent" 1998, nr 6, s. 30.

[70] C. Stewing, *Geschichte…, op. cit.,* s. 447. Więcej na temat materialnych zasad niemieckich ksiąg gruntowych: F. Baur, J. Baur, R. Stürner, *Sachenrecht*, wyd. 18, München 2009, s. 35–42.

[71] Łatwość, z jaką niemiecka księga gruntowa umożliwiała ustalenie stanu prawnego nieruchomości, stała się przedmiotem uznania w nauce anglosaskiej, krytykującej jednocześnie rodzime skomplikowane i kosztowne praktyki w tym zakresie. Por. A.M. Garro, *The Louisiana Public Records Doctrine and the Civil Law Tradition*, Baton Rouge 1989, s. 37; S. Rowton Simpson, *Land Law and Registration*, Cambridge–London–New York–Melbourne 1976, s. 52; P. Blajer, *Historyczny rozwój angielskiego modelu rejestrowania praw do nieruchomości,* [w:] *Rozprawy cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Edwardowi Drozdowi,* red. M. Pecyna, J. Pisuliński, M. Podrecka, Kraków 2013, s. 203.

w najszerszym zakresie przyczyniła się do jego sukcesu, stała się ścisła koordynacja pomiędzy księgami gruntowymi i mapami katastralnymi (*Liegenschaftskataster*)[72]. Oznaczenie nieruchomości jako przedmiotu prawa w księdze gruntowej następowało bowiem (i następuje nadal) z odwołaniem do danych katastralnych, gromadzonych przez urzędy katastralne (*Katasterämter*). Urzędy te z kolei stały się odpowiedzialne za przeprowadzenie odpowiednich pomiarów (*Vermessung*) i określenia granic działek gruntowych (*Flurstücke*) – tzn. podstawowych jednostek powierzchniowych w Niemczech. Koordynacja między urzędami katastralnymi i urzędami ksiąg wieczystych zakłada natychmiastowy przepływ informacji pomiędzy tymi urzędami. W konsekwencji, każda fizyczna zmiana dotycząca danej działki gruntowej komunikowana jest przez urząd katastralny właściwemu urzędowi ksiąg gruntowych, celem niezwłocznej zmiany opisu nieruchomości w księdze. Z kolei urząd ksiąg gruntowych informuje właściwy urząd katastralny o zmianach w zakresie stanu prawnego nieruchomości.

Do innych charakterystycznych cech niemieckiego systemu ksiąg gruntowych, przewidzianych w GBO należało powierzenie prowadzenia tych ksiąg urzędom ksiąg gruntowych (*Grundbuchämter*) funkcjonującym w ramach sądów rejonowych (*Amtsgerichte*). Okoliczność ta pociągnęła za sobą konsekwencję w postaci stosunkowo szerokiego zakresu kontroli jurysdykcyjnej sprawowanej przez dokonującego wpisów sędziego nad treścią i formą wniosków o wpis składanych we właściwym sądzie (§ 1 GBO). Ponadto GBO deklarowała także zasadę jawności formalnej, zapewniającej wgląd do ksiąg każdemu będącemu w stanie wykazać swój interes prawny (§ 12 GBO).

Należy jednak podkreślić, że wyżej opisane założenia ogólnoniemieckiego systemu ksiąg gruntowych, które wprowadzała GBO, miały charakter ramowy[73]. Szczegółowe kwestie dotyczące urządzenia ksiąg gruntowych oraz sporządzenia urzędowych wykazów nieruchomości GBO pozostawała ustawodawstwu poszczególnych krajów związkowych. Stąd urzeczywistnienie zasad przyjętych w BGB i GBO stało się procesem rozłożonym w czasie, który ponadto na różnych obszarach Niemiec przebiegał w sposób zróżnicowany.

W tych krajach związkowych, w których organizacja ksiąg opierała się na modelu innym niż wprowadzony w 1900 roku, dotychczasowe księgi przekształcano w księgi gruntowe. Taka sytuacja miała miejsce w szczególności w Bawarii, w której księgi hipoteczne ulegały reorganizacji przede wszystkim poprzez dokonanie wpisu praw poprzednio niepodlegających rejestracji (tzw. *Anmeldungsverfahren*)[74]. Ponadto zakładano nowe księgi gruntowe

[72] A.M. Garro, *Recordation of Interests in Land…*, *op. cit.,* s. 24.

[73] W. Böhringer, *100 Jahre Grundbuchordnung…, op. cit.*, s. 162.

[74] Z obowiązku wpisu do reorganizowanych ksiąg gruntowych zwolnione były wyłącznie słu-

dla nieruchomości, które dotychczas nie były objęte księgami hipotecznymi z tego względu, że nie obciążono ich hipoteką (tzw. *Eintragungsverfahren*)[75]. W Bawarii wymienione procesy zmierzające do urzeczywistnienia podstawowych zasad modelu ksiąg gruntowych trwały formalnie do 1 października 1910 roku[76].

Podobne procesy zachodziły również w innych krajach związkowych. W Wirtembergii księgi gruntowe zakładano na bazie dawnych ksiąg dóbr (*Güterbücher*), choć w tym wypadku reorganizacja była o tyle trudniejsza, że te wcześniejsze księgi prowadzono w oparciu o system personalny. Reorganizacji istniejących ksiąg towarzyszył proces zakładania nowych w tych regionach Niemiec, w których nie zrealizowano jeszcze zasady ich powszechności. Zakładając nowe księgi gruntowe, korzystano z bardzo zróżnicowanych źródeł informacji o aktualnym stanie prawnym, takich jak np. mapy katastralne i księgi podatkowe. Ostatecznie wszystkie nieruchomości w Niemczech zostały objęte księgami gruntowymi, choć proces ten w niektórych krajach związkowych ciągnął się stosunkowo długo – np. w Turyngii aż do czasów II wojny światowej[77].

Pomimo wspólnych zasad materialnoprawnych określonych w BGB oraz formalnoprawnych ram zawartych w GBO niemiecki system ksiąg gruntowych pierwszych trzech dekad XX wieku nie był bynajmniej jednolity. Z uwagi na zastrzeżenie kompetencji krajów związkowych co do szczegółowej regulacji organizacji ksiąg gruntowych na ich obszarze doszło w Niemczech do wykształcenia się wielu partykularyzmów w tym zakresie. W szczególności istniały ważne różnice pomiędzy pruską a bawarską metodą prowadzenia ksiąg gruntowych[78]. Wszelkie próby dobrowolnego wprowadzenia jednolite-

żebności gruntowe, które jednak także podlegały wpisowi na wniosek. W Bawarii przyjęto regulację, że przeciwko takim służebnościom będzie działać zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg gruntowych, o ile nie zostaną one ujawnione w tych księgach w określonym terminie. Termin ten nie został jednak nigdy prawnie wskazany, w związku z czym również współcześnie mogą istnieć różne archaiczne służebności, przede wszystkim zapewniające prawo przechodu lub przegonu, pomimo iż nie zostały ujawnione w księgach gruntowych. Dla pewności obrotu prawnego istotne znaczenie ma jednak zasada, iż nieujawniona w księdze gruntowej służebność wygasa w wypadku dziesięcioletniego niewykonywania. Por. M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch…, op. cit.*, s. 164.

75 Szacuje się, że na około 16 mln nieruchomości w Bawarii w pierwszej dekadzie XX wieku, dla około 6 mln nie były jeszcze założone księgi hipoteczne, a zatem musiały być one poddane *Eintragungsverfahren.* Por. W. Henle, *Zur Geschichte der Anlegung des Grundbuchs in Bayern*, Monachium 1910, s. 3.

76 W. Böhringer, *100 Jahre Grundbuchordnung…, op. cit.*, s. 162.

77 Por. M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch…, op. cit.*, s. 164.

78 W Bawarii wszystkie wpisy w ramach określonego działu danej karty następowały chronologicznie. Przykładowo zatem hipoteka, wpisana w dziale III powyżej, była wykreślana w drodze osobnego wpisu poniżej, zawierającego odesłanie do numeru wpisu, pod którym

go wzorca ksiąg gruntowych kończyły się fiaskiem. Ponadto z biegiem czasu ujawniały się błędy poczynione w toku reorganizacji dotychczasowych ksiąg, polegające np. na błędnym dokonaniu wpisu własności lub hipotek, co doprowadziło nawet do uchwalenia w 1930 roku odrębnej ustawy o „oczyszczeniu" ksiąg gruntowych, zmierzającej do odbudowania społecznego zaufania do tej instytucji[79].

Ujednolicenie niemieckiego systemu ksiąg gruntowych na obszarze całego państwa nastąpiło dopiero w konsekwencji odejścia od zasady suwerenności prawnej krajów związkowych w 1934 roku. Istotne nowelizacje GBO przyjęte zostały w sierpniu 1935 roku, na podstawie kilku aktów prawnych, wśród których wymienić należy rozporządzenie zmieniające postępowanie w sprawach o wpis w księgach gruntowych z 5 sierpnia 1935 roku oraz rozporządzenie o tworzeniu i prowadzeniu księgi gruntowej (tzw. *Grundbuchverfügung*) z 8 sierpnia 1935 roku. Celem wymienionych regulacji było usunięcie dotychczasowych różnic pomiędzy poszczególnymi krajami związkowymi w zakresie obowiązujących na ich obszarze regulacji dotyczących ksiąg gruntowych. Podstawowym środkiem realizacji tego celu stało się natomiast wprowadzenie na obszarze całego państwa jednolitego formularza ksiąg gruntowych (tzw. formularza Rzeszy – *Reichsvordruck*) oraz jednolitej procedury prowadzenia tych ksiąg. Ujednolicając regulacje dotyczące ksiąg gruntowych we wszystkich krajach związkowych, ustawodawca oparł się na pruskim modelu prowadzenia tych ksiąg; uznany on został za tańszy, bardziej przejrzysty, a ponadto obowiązywał już na większości obszaru Rzeszy, w związku z czym jego wprowadzenie w pozostałych krajach związkowych uznano za najmniej problematyczne. Nowy ogólnoniemiecki formularz ksiąg gruntowych opierał się zatem z niewielkimi tylko modyfikacjami na dotychczasowym formularzu pruskim[80].

Podział Niemiec na dwa odrębne państwa po zakończeniu II wojny światowej w oczywisty sposób doprowadził do podważenia jednolitego systemu ksiąg gruntowych. Nawet w Niemieckiej Republice Federalnej przyjęta zasada federalizmu pozwoliła krajom związkowym na odzyskanie części kompetencji w przedmiocie prowadzenia ksiąg gruntowych i określania ich postaci. Istotne znaczenie w tym zakresie miało rozporządzenie z dnia 26 czerwca 1961 roku

została ujawniona. Konsekwentnie, wszystkie wpisy były dokonywane chronologicznie wraz z ewentualnym odesłaniem do dotyczących ich wpisów dokonanych uprzednio. System pruski rozróżniał natomiast w ramach działów II i III wpisy główne, zmiany i wykreślenia. W rubrykach zawierających zmiany lub wykreślenia znajdowały się odesłania do numeru wpisu głównego. Por. C. Stewing, *Geschichte…, op. cit*., s. 447.

79 E. Hammer, *Die Geschichte…, op. cit.*, s. 148.

80 Więcej na ten temat: W. Böhringer, *100 Jahre Grundbuchordnung…, op. cit.*, s. 162.

(*Grundbuchverfügung*), które w miejsce dotychczasowych ksiąg gruntowych, przybierających postać obszernych, łączonych tomów, wprowadziło tzw. *Loseblattgrundbücher*, a więc księgi prowadzone na oddzielnych, luźnych kartach. Nowa forma ksiąg ułatwić miała dokonywanie wpisów maszynowych, podczas gdy poprzednio dokonywano ich odręcznie. Kompetencje w zakresie przyjmowania regulacji określających szczegółową postać takich ksiąg zostały natomiast ponownie oddane krajom związkowym[81].

Ponadto w dniu 1 sierpnia 1951 roku na podstawie tzw. *Wohnungsgrundbuchverfügung* określone zostały szczególne typy ksiąg prowadzonych dla nieruchomości lokalowych oraz dla własności części budynku (*Teileigentumsgrundbuch*)[82].

Znacznie dalej idącym zmianom instytucja ksiąg gruntowych uległa w Niemieckiej Republice Demokratycznej, w której księgom przypisano rolę „urzeczywistniania i zabezpieczania socjalistycznej polityki gruntowej, jak również zapewniania bezpieczeństwa prawnego"[83]. Ich praktyczne znaczenie było jednak ograniczone, z uwagi na okoliczność, że zdecydowana większość nieruchomości stała się – na skutek wywłaszczania – przedmiotem własności ludowej lub spółdzielczej. Zgodnie z zarządzeniem radzieckiej władzy okupacyjnej księgi gruntowe dla takich nieruchomości miały być zamykane. Z kolei w 1952 roku urzędy ksiąg gruntowych w ramach sądów rejonowych zostały rozwiązane, a prowadzenie ksiąg powierzono organom administracji publicznej – tj. wydziałom katastralnym rad powiatowych. Odtąd oba rejestry nieruchomości, tj. księgi gruntowe i kataster, prowadzone były przez ten sam organ. W samych przedwojennych księgach gruntowych co do zasady nie dokonywano już wpisów. Od 1 maja 1953 roku zakładano w tym celu tzw. zeszyty ksiąg gruntowych, w których uwidaczniano zmiany stanu prawnego nieruchomości. Były one ściśle połączone z katastrem, w tym sensie, że obejmowały nowy dział 0, który zawierał spis danych katastralnych. W wypadku wywłaszczenia nieruchomości zarówno same księgi, jak i zeszyty ksiąg gruntowych były zamykane i przekazywane do archiwum; w dalszym ciągu takie grunty ujmowano jednak w katastrze. Dopiero w 1976 roku rozpoczęto dokonywanie wpisów do ksiąg gruntowych prowadzonych na oddzielnych kartach (*Loseblattgrundbücher*) – w tym także dla nieruchomości stanowiących przedmiot własności „ludowej"[84]. Z końcem lat 70. XX wieku rozpo-

---

[81] Zasadniczo księgi te mogły przybierać dwojakiego rodzaju postać: oddzielnego zeszytu (np. Nadrenia Północna-Westfalia) albo też kartoteki z ruchomymi arkuszami wewnątrz (Bawaria). Por. M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch…, op. cit.*, s. 164.

[82] C. Stewing, *Geschichte…, op. cit.,* s. 447.

[83] M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch…, op. cit.*, s. 169.

[84] Opisane zmiany z 1976 roku stanowiły pochodną wejścia w życie w tym samym roku no-

częto także tworzenie centralnej bazy danych katastralnych w Halle, która w 1988 roku została skomputeryzowana.

Po zjednoczeniu Niemiec w 1990 roku w tzw. nowych krajach związkowych, czyli na obszarze byłej Niemieckiej Republiki Demokratycznej, prowadzenie ksiąg gruntowych ponownie powierzone zostało sądom, natomiast prowadzenie katastru przejęły zreorganizowane urzędy katastralne. W praktyce wykorzystywały one dane pochodzące ze skomputeryzowanej centralnej bazy danych w Halle. Dla funkcjonowania ksiąg gruntowych istotne znaczenie miała z kolei ustawa z 20 grudnia 1993 roku w sprawie uproszczenia i przyśpieszenia postępowań rejestrowych i innych (*Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung registerrechtlicher und anderer Verfahren*), która z jednej strony miała na celu przyspieszenie postępowań zmierzających do ujawnienia aktualnego stanu prawnego nieruchomości na obszarze byłej NRD, z drugiej natomiast wprowadzała istotne innowacje techniczne w zakresie prowadzenia ksiąg gruntowych na terenie całych Niemiec. Innowacje te polegały przede wszystkim na możliwości zakładania elektronicznych ksiąg gruntowych (*EDV – Grundbuch*), opierających się na zasadzie, że wpis następuje przez wprowadzenie tekstu do pamięci komputera, która to czynność powinna zostać potwierdzona podpisem elektronicznym referendarza. W następstwie opisanych zmian, treść księgi gruntowej stanowi obecnie pamięć komputera, a wydruki posiadają znaczenie odpisu lub wypisu takiej księgi[85].

Uchwaleniu cytowanej wyżej ustawy 20 grudnia 1993 roku towarzyszyły istotne zmiany GBO, w której dodana została sekcja siódma (§ 126–133) poświęcona „mechanicznie prowadzonej księdze gruntowej" (*das maschinell geführte Grundbuch)*, a więc właśnie księdze elektronicznej. Zmiany te poprzedzone zostały długimi dyskusjami i badaniami, w ramach których ścierały się

wego kodeksu cywilnego Niemieckiej Republiki Demokratycznej oraz nowych regulacji dotyczących ksiąg gruntowych – zarówno materialnoprawnych (*Grundstücksdokumentationsordnung*), jak i procesowych (*Grundbuchverfahrensordnung*). Wymienione uregulowania utrzymały podstawowe zasady ksiąg gruntowych, chociaż zachowywały ścisłe rozróżnienie pomiędzy nieruchomościami stanowiącymi przedmiot własności ludowej, socjalistycznych spółdzielni, organizacji społecznych, obywateli i innych osób prawnych. Niemożliwe stało się ponadto ustanawianie i ujawnianie w księgach prawa zabudowy i długów gruntowych, zakładano natomiast księgi dla samych tylko nieruchomości budynkowych – tj. bez uwzględnienia gruntów, na których budynki te były posadowione. Zadanie prowadzenie ksiąg w dalszym ciągu spoczywało na urzędach katastralnych, które ponadto, obok państwowego notariatu, posiadały kompetencję do nadawania odpowiedniej formy dokumentom stanowiącym podstawę wpisu do księgi. Więcej na ten temat: M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch…, op. cit.*, s. 164.

[85] Por. B. Gruszczyński, *Doświadczenia Saksonii w zakresie tworzenia skomputeryzowanego Rejestru Ksiąg Wieczystych*, „Rejent" 1998, nr 6, s. 25, który opisuje proces zakładania ksiąg wieczystych przede wszystkim z perspektywy jednego landu, tj. Saksonii, ale czyni również odniesienia do tego procesu w pozostałych krajach związkowych Niemiec.

rozbieżne stanowiska co do zasadności wprowadzenia elektronicznych ksiąg wieczystych[86]. Ostatecznie jednak przeważyły argumenty na korzyść księgi elektronicznej, przy czym podstawowe znaczenie miały w tym zakresie obserwacje prawoporównawcze (sukces elektronicznych ksiąg gruntowych w Austrii) oraz doświadczenia niektórych krajów związkowych, w tym w szczególności Bawarii, z informatycznym systemem SOLUM[87]. W konsekwencji nowa regulacja stworzyła możliwość wprowadzenia w całych Niemczech elektronicznych ksiąg wieczystych, przy czym przepisy GBO w tym zakresie mają charakter ramowy – ich uszczegółowienie następuje w ramach ustawodawstwa poszczególnych krajów związkowych. Zdecydowana większość landów (11) przyjęła w związku z tym system SOLUM-STAR, opracowany na podstawie bawarskiego SOLUM; w innych krajach związkowych elektroniczna księga wieczysta funkcjonuje w oparciu o nieco inne założenia. System SOLUM-STAR charakteryzuje się ścisłym powiązaniem i wymianą elektronicznych danych pomiędzy urzędami ksiąg wieczystych w ramach sądów rejonowych i urzędami katastralnymi[88]. Dostęp do danych, zawartych w elektronicznej księdze wieczystej, odbywa się *on-line* i zagwarantowany jest dla urzędów państwowych i komunalnych, jak również dla notariuszy i banków – w tych ostatnich wypadkach odbywa się on jednak odpłatnie. Inne osoby mogą korzystać z niego wyłącznie po wykazaniu swojego interesu prawnego.

W literaturze niemieckiej podkreśla się, że wprowadzenie elektronicznej księgi gruntowej umożliwiło dostosowanie regulacji dotyczących tych ksiąg do współczesnych wymagań gospodarczych i prawnych. Księga elektroniczna odpowiada dzisiejszemu zapotrzebowaniu na pewność i szybkość obrotu prawnego, obniża koszty funkcjonowania aparatu urzędniczego obsługującego księgi, a także umożliwia sprostanie zwiększającej się z roku na rok liczbie wniosków o wpis wpływających do urzędów ksiąg wieczystych. Wykorzystanie księgi elek-

---

[86] Warto zwrócić uwagę, że jeszcze w latach 80. XX wieku wypowiadano w literaturze wiele sceptycznych opinii co do przyszłości ksiąg gruntowych prowadzonych w postaci elektronicznej, wskazując przy tym potencjalne alternatywy, lub też stojąc na stanowisku utrzymania *status quo*. Por. W. Böhringer, *Die Geschichte des Grundbuchs…, op. cit,* s. 5.

[87] Por. B. Gruszczyński, *Doświadczenia Saksonii…, op. cit.,* s. 23. Program ten, którego utworzenie stanowiło początkowo prywatną inicjatywę firmy Siemens-Nixdorf, zaaprobowaną przez bawarskie ministerstwo sprawiedliwości, miał zasadniczo służyć jako pomoc przy prowadzeniu papierowych ksiąg gruntowych przede wszystkim przy tworzeniu tekstów wpisów do takich ksiąg. Zawierał on jednak także elektroniczne spisy istotnych danych, w tym dotyczących osoby właściciela nieruchomości oraz stanu faktycznego tej nieruchomości (przede wszystkim oznaczenie działek); ułatwiał on również dokonywanie stosownych wydruków. Por. M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch…, op. cit.*, s. 165.

[88] Więcej na temat zasad funkcjonowania systemu SOLUM-STAR w literaturze polskiej: B. Gruszczyński, *Doświadczenia Saksonii…, op. cit.,* s. 25–27; T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości, księgi hipoteczne i księgi wieczyste od czasów najdawniejszych do XXI wieku*, „Studia Iuridica" 2002, nr XL, s. 204–205.

tronicznej pozwala na adaptację nowoczesnych technik informatycznych i komunikacyjnych w celu usprawnienia funkcjonowania tak tradycyjnej instytucji, jaką są księgi gruntowe[89].

Warto w tym miejscu zaznaczyć, że wprowadzenie elektronicznej księgi wieczystej w latach 90. XX wieku nie oznacza bynajmniej zakończenia rozwoju tej instytucji. W 2007 roku rozpoczęto prace nad reformą elektronicznych ksiąg gruntowych określane jako projekt: *Neuentwicklung eines EDV – Grundbuches*. Pierwsze programy pilotażowe, służące wdrożeniu nowego systemu zaplanowano jednak dopiero na 2015 rok.

Cele systemu są bardzo zróżnicowane. Z jednej strony zmierza on do przezwyciężenia dotychczasowych partykularyzmów w zakresie formy elektronicznej księgi gruntowej i sposobu jej prowadzenia w poszczególnych krajach związkowych, wynikających z przyznanej landom w 1993 roku kompetencji do uszczegóławiania ramowej regulacji GBO. System ten ma jednak także stworzyć prawne podstawy dla elektronicznego obrotu nieruchomościami, przede wszystkim poprzez zapewnienie elektronicznej komunikacji pomiędzy księgami gruntowymi a podmiotami składającymi elektroniczne wnioski o dokonanie wpisu oraz przedkładającymi elektroniczne dokumenty służące za podstawę wpisu. Ponadto ma on umożliwić lepsze i szybsze opracowywanie danych zawartych w księgach, a także usprawnić funkcję wyszukiwania danych w tym rejestrze oraz zapewnić jego ściślejszą koordynację z innymi rejestrami publicznymi[90]. Jednakże dopiero przyszłość pokaże, na ile cele te zostaną osiągnięte przez nową elektroniczną księgę wieczystą.

Historyczny rozwój systemu ksiąg gruntowych w Austrii i Szwajcarii

Wyżej opisany model księgi gruntowej nie występuje tylko i wyłącznie w Niemczech. Jego zasadnicze założenia zostały przyjęte także w kilku innych krajach europejskich, których porządki prawne pozostają pod silnym wpływem tradycji germańskich. Wśród nich należy wymienić przede wszystkim Austrię i Szwajcarię, w których jednak historyczny rozwój instytucji ksiąg gruntowych przebiegał w nieco inny sposób niż w Niemczech, doprowadzając do wykrystalizowania charakterystycznych, odrębnych rozwiązań. Warto w tym miejscu podkreślić, że zastosowane w tych państwach regulacje oddziaływały i nadal oddziałują na unormowania przyjęte w wielu państwach Europy środkowej i południowej[91] (np. Węgry, Chorwacja, Turcja), dlatego

[89] W. Böhringer, *100 Jahre Grundbuchordnung…, op. cit.*, s. 162.

[90] Więcej informacji na stronie: http://www.grundbuch.eu.

[91] Warto odnotować, że w literaturze austriackiej przyjęty w tym kraju system ksiąg gruntowych określany bywa jako „środkowoeuropejski", ze względu na piętno, jakie odcisnął na współ-

historycznej genezie tych regulacji i ich ewolucji na przestrzeni czasu warto poświęcić nieco uwagi.

1. **Austria.** W kraju tym, podobnie jak w Niemczech, pierwsze księgi gruntowe pojawiły się w miastach być może już w XII wieku[92]. Prawdopodobnie takie miejskie księgi początkowo prowadzono wyłącznie w celach dowodowych, niemniej później wpis do nich uzyskał charakter konstytutywny, jak można wywnioskować, analizując treść tzw. wiedeńskiej *Grundbuchsordnung* z 1566 roku[93]. Niemniej dla rozwoju austriackiej instytucji ksiąg gruntowych istotne znaczenie miały także księgi prowadzone od początku XV wieku w poszczególnych majątkach rycerskich, a następnie szlacheckich, dla gruntów znajdujących się we władaniu poddanych chłopów. Zawierały one nie tylko informacje odnośnie do czynności prawnych mających za przedmiot takie grunty, ale wpisywano do nich również ciężary, w tym podatki, oraz usługi, jakie poddani winni byli swojemu panu. Począwszy od schyłku XV wieku niektóre z takich ksiąg prowadzone były w oparciu o system realny, a więc ich zawartość systematyzowano według konkretnych nieruchomości (np. księga gruntowa klasztoru Lamprecht z 1494 roku)[94]. Wpisy do tych ksiąg uzyskały konstytutywny charakter dopiero z początkiem XVII wieku.

Zdaniem przedstawicieli austriackiej doktryny bezpośrednim pierwowzorem współczesnych austriackich ksiąg gruntowych były jednak tzw. tablice ziemskie (*Landtafeln*), które pojawiły się w Czechach już prawdopodobnie w XIII wieku, a stamtąd w kolejnym stuleciu rozprzestrzeniły się na Morawy i Śląsk[95]. Czesko-morawskie tablice ziemskie, w których odnotowywano dobra największych rodów szlacheckich, były księgami sądowymi o zróżnicowanej i bogatej treści; rejestrowano w nich zarówno czynności prywatnoprawne, jak i umieszczano wpisy o charakterze publicznym – np. uchwały sejmów ziemskich[96]. Prowadzono je początkowo po łacinie, następnie – począwszy od 1495 roku – jako obligatoryjny wprowadzono język czeski, by w 1627 roku dać stronom wybór pomiędzy językiem czeskim a niemieckim. Pierwotne tablice ziemskie określa się we współczesnej literaturze jako tzw. księgi instrumentów (*Instrumentenbüchern*), przepisywano bowiem do nich najważniejsze

czesnych regulacjach przyjętych w poszczególnych państwach regionu, wchodzących niegdyś w skład monarchii habsburskiej. Por. H. Hofmeister, H. Auer, *Das moderne Grundbuch*, Wien 1992, s. 7.

92 A. Höller, *Geschichte und Rechtsquellen des österreichischen Grundbuchs,* [w:] *Kommentar zum Grundbuchsrecht*, red. G.E. Kodek, Wien 2007, s. 4.

93 W.H. Rechberger, *Geschichte,* [w:] *Bodenrecht in Österreich*, red. W.H. Rechberger, A. Kletečka, Wien 2004, s. 55.

94 A. Höller, *Geschichte…, op. cit.*, s. 4.

95 H. Demelius, *Österreichisches Grundbuchsrecht. Entwicklung und Eigenart*, Manz 1948, s. 2.

96 W.H. Rechberger, *Geschichte*…, *op. cit.*, s. 55.

fragmenty dokumentów obejmujących czynności dotyczące nieruchomości, przy czym wpisy uporządkowane były chronologicznie; nie praktykowano jeszcze systemu personalnego ani realnego prowadzenia ksiąg. Sporna jest natomiast kwestia, na ile wpis do tablic ziemskich miał charakter prawotwórczy; we współczesnej literaturze spotkać można stanowisko, że już od XIV wieku wpis do takiej księgi stanowił przesłankę nabycia prawa na nieruchomości[97]; inni badacze podają jednak ten pogląd w wątpliwość[98].

Odpowiednio w roku 1627 i 1628 dotychczasowy system prowadzenia tablic ziemskich w Czechach i na Morawach uległ daleko idącym modyfikacjom i unowocześnieniu, a w XVIII wieku jego stosowanie zostało stopniowo rozszerzone na pozostałe kraje monarchii habsburskiej; w 1730 roku tablice ziemskie wprowadzono w Styrii – jako w pierwszym kraju alpejskim, w 1746 roku w Karyntii, w 1754 roku w Dolnej Austrii, w 1758 roku w Górnej Austrii, a w latach 1769–1783 w Bryzgowii. W wymienionych krajach austriackich tablice ziemskie prowadzono w oparciu o czeskie wzorce, miały zatem charakter szlacheckich ksiąg gruntowych[99]. W XVIII wieku tablice ziemskie, które dotychczas stanowiły raczej zbiory dokumentów, zaczęły przekształcać się w prawdziwe księgi „gruntowe", obejmujące wszelkie szlacheckie grunty znajdujące się w danym kraju monarchii. W konsekwencji upowszechnił się realny system prowadzenia tablic. Po raz pierwszy w Dolnej Austrii w ramach tablic ziemskich zaczęto wyróżniać „księgę główną" (*Hauptbuch*), która obejmowała opis nieruchomości, jej właściciela oraz wszelkie obciążenia, jak również „księgę instrumentów" (*Instrumentenbuch*), czasami zwaną też „księgą pomocniczą" (*Hilfsbuch*) stanowiącą zbiór dokumentów służących za podstawę wpisów do księgi głównej. Proces historycznego rozwoju tablic gruntowych zakończył się wraz z wydaniem w 1794 roku patentu regulującego ich funkcjonowanie w kraju, z którego się wywodziły, tj. w Czechach i na Morawach. Patent przyjmował jako zasadniczy wyżej opisany model księgi głównej i księgi instrumentów. Aż do 1871 roku służył on jako pomocnicze źródło prawa w zakresie ksiąg gruntowych w pozostałych krajach monarchii Habsburgów[100]. W konsekwencji, w opinii austriackiej doktryny, na przełomie XVIII i XIX wieku Austria jako pierwszy kraj na świecie dysponowała księgą gruntową, w której musiały być uwidocznione wszelkie prawa rzeczowe na nieruchomościach[101].

---

97 H. Demelius, *Österreichisches Grundbuchsrecht…, op. cit.*, s. 3.

98 W.H. Rechberger, *Geschichte…*, *op. cit.*, s. 55.

99 S. Płaza, *Historia prawa w Polsce na tle porównawczym*, cz. I: *X–XVIII w.*, Kraków 1997, s. 285.

100 Opis instytucji tablic ziemskich za: W.H. Rechberger, *Geschichte…*, *op. cit.*, s. 55–56.

101 A. Höller, *Geschichte…, op. cit.*, s. 5.

Wejście w życie austriackiego kodeksu cywilnego (ABGB – *Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*) z 1811 roku nie pociągnęło za sobą poważniejszych zmian w zakresie prawnych regulacji dotyczących tablic ziemskich/ksiąg gruntowych. Sam kodeks potwierdzał obowiązywanie niektórych zasad, które przyjęto już w patentach dotyczących tablic ziemskich, w tym w szczególności „czeską" zasadę wpisu konstytutywnego (tzw. zasadę intabulacji – *Intabulationsprinzip*)[102]. Ponadto wprowadzał pewne nowe zasady materialnoprawne, jak np. przejętą z ustawodawstwa pruskiego zasadę ochrony dobrej wiary (*Vertrauensgrundsatz*). ABGB nie naruszał jednak obowiązywania dotychczasowych szczegółowych aktów prawnych regulujących funkcjonowanie tablic ziemskich; wskazywał jedynie, że te zróżnicowane unormowania powinny zostać ujednolicone i skorygowane w ramach przyszłej powszechnej ustawy sądowej, której jednak nie udało się uchwalić[103].

Konieczność zreformowania dotychczasowego niejednorodnego systemu ksiąg gruntowych w obrębie rozległego imperium Habsburgów stała się oczywista dopiero po rewolucji roku 1848 i jej konsekwencjach w postaci zniesienia poddaństwa i jurysdykcji patrymonialnej w tym samym roku, wprowadzenia nowej organizacji sądownictwa w 1849 roku i wreszcie utworzenia notariatu w 1850 roku. Wszystkie wymienione wydarzenia, których skutkiem było między innymi upaństwowienie ksiąg prowadzonych dotychczas w poszczególnych majątkach szlacheckich, uzmysłowiły konieczność opracowania aktu prawnego, który regulowałby funkcjonowanie wszystkich ksiąg gruntowych w Cesarstwie, a także przyspieszałby zakładanie ksiąg dla nieruchomości dotychczas nimi nieobjętych. Efektem wieloletnich prac, w toku których odrzucono liczne projekty ustaw oraz uchwalono tzw. węgierską ustawę o księgach gruntowych (*Ungarische Grundbuchsordnung*) z 1855 roku stała się Powszechna ustawa o księgach gruntowych z 1871 roku (*Allgemeine Grundbuchsgesetz* – AllgGBG)[104]. Ustawa ta umacniała znaczenie zasady wpisu konstytutywnego i precyzowała austriacką wersję zasady ochrony dobrej wiary, a ponadto przewidywała prowadzenie ksiąg gruntowych w oparciu o system realny[105].

---

[102] Por. § 431 ABGB, zgodnie z którym dla przeniesienia własności rzeczy nieruchomej niezbędny jest wpis czynności prowadzącej do nabycia w prowadzonej w tym celu publicznej księdze. Wpis ten nazywa się intabulacją. Więcej na ten temat: H. Koziol, *Grundriss des bürgerlichen Rechts, Band I Allgemeiner Teil, Sachenrecht, Familienrecht*, wyd. 12, Wien 2002, s. 323.

[103] W.H. Rechberger, *Geschichte…*, *op. cit.*, s. 56.

[104] H. Demelius, *Österreichisches Grundbuchsrecht…, op. cit.*, s. 5.

[105] Ustawa obowiązywała na terenie całego Cesarstwa Austriackiego, za wyjątkiem Tyrolu i Vorarlbergu, w których to krajach monarchii utrzymano tradycyjne tzw. *Verfachbüchern,* czyli protokoły sądowe, do których dosłownie przepisywano treść dokumentów obejmujących czynności prawne dotyczące nieruchomości w kolejności chronologicznej. Księgi gruntowe

Praktyczna realizacja postanowień ustawy z 1871 roku musiała być połączona z akcją uaktualniania danych zawartych w dotychczasowych księgach (np. tablicach ziemskich), przede wszystkim w zakresie stanu faktycznego opisanych w nich nieruchomości. Co prawda już w XVIII wieku prowadzono tablice ziemskie z wykorzystaniem danych zawartych w księgach katastralnych, które w pierwszej kolejności służyły celom podatkowym oraz poborowi danin publicznych (tzw. księgi długów – *Gültbücher*), niemniej w drugiej połowie XIX wieku okazało się, że w niewielkim stopniu dane te odpowiadają stanowi faktycznemu nieruchomości – były one po prostu niedokładne. Reorganizacja katastru w XIX wieku oraz dokonanie szczegółowych opisów i oznakowania gruntów umożliwiło bardziej precyzyjne oznaczenie nieruchomości w nowych księgach gruntowych. W konsekwencji ustawa 1874 roku o zakładaniu ksiąg gruntowych w krajach austriackich wprowadziła zasadę, że księgi te powinny obejmować kartę zawierającą opis części składowych ciała hipotecznego (tzw. *Gutbestandsblatt*), która uzyskała postać działu pierwszego (*A-Blatt*) księgi. Ponadto, w celu unaocznienia dokładnego położenia nieruchomości opisanych w księdze (w szczególności ich granic – ale nie obszaru) do ksiąg zaczęto dołączać mapy ksiąg gruntowych (*Grundbuchsmappe*) – stanowiące odbitki map katastralnych prowadzonych dla celów podatku gruntowego[106].

W 1930 roku uchwalona została obowiązująca do dnia dzisiejszego powszechna ustawa o zakładaniu ksiąg gruntowych (*Allgemeine Grundbuchsanlegungsgesetz* – ALLgGAG) mająca za zadanie ujednolicić i uprościć procedurę zakładania nowych ksiąg gruntowych. Nakładała ona ten obowiązek na sędziego sądu właściwego terytorialnie do prowadzenia księgi, która dopiero miała być założona. W celu ustalenia stanu prawnego i faktycznego nieruchomości sędzia mógł korzystać z wpisów do dawnych ksiąg, danych zawartych w katastrze gruntowym, czy też wreszcie dokumentów przedłożonych przez zainteresowane strony lub pozyskanych z urzędu. Redakcja projektu nowej księgi następowała niezwłocznie po zebraniu wystarczających informacji o stanie prawnym i faktycznym gruntu. Dzięki realizacji postanowień wymienionej ustawy udało się w Austrii co do zasady urzeczywistnić zasadę powszechności ksiąg gruntowych[107].

---

w rozumieniu ustawy z 1871 roku zaczęto zakładać w Tyrolu dopiero w 1897 roku, a w Vorarlbergu w 1900 roku. Por. W.H. Rechberger, *Geschichte*…, *op. cit.*, s. 56–57.

106 *Ibidem*, s. 57.

107 Zapewnieniu zgodności treści ksiąg gruntowych z rzeczywistym stanem faktycznym i prawnym gruntu służyła także uchwalona w tym samym 1930 roku ustawa o podziałach nieruchomości (*Liegenschaftsteilungsgesetz*), określająca zasady podziału nieruchomości objętych księgami gruntowymi, a także zasady odłączania tych nieruchomości do nowych ksiąg gruntowych lub też łączenia ich w jednej księdze. Z kolei w 1942 roku, kiedy Austria stanowiła część III Rzeszy Niemieckiej, pod wpływem ustawodawstwa niemieckiego wprowadzono

Aktualnie problematykę funkcjonowania ksiąg gruntowych w Austrii reguluje powszechna ustawa o księgach wieczystych (*Allgemeine Grundbuchsgesetz*) z 2 lutego 1955 roku. W literaturze podkreśla się jednak, że nie zawiera ona poważniejszych zmian w porównaniu do swojej poprzedniczki z 1871 roku, większość nowych przepisów cytuje dosłownie dawne unormowania[108]. Niewielkim zmianom w zakresie prawnych uregulowań ksiąg gruntowych towarzyszyły jednak nieco istotniejsze modyfikacje katastru nieruchomości. Na podstawie ustawy o geodezji (*Vermessungsgesetz*) z 1968 roku dotychczasowy kataster podatku gruntowego (*Grundsteuerkataster*) przekształcony został w tzw. kataster graniczny (*Grenzkataster*). Dane z tego katastru stanowią obecnie jedyny i wyczerpujący dowód pozwalający określić granice konkretnych nieruchomości[109].

Istotne zmiany w zakresie funkcjonowania ksiąg gruntowych w Austrii przyniosła natomiast ustawa z 1980 roku o przejściu na system automatycznego przetwarzania danych w księgach gruntowych[110] (*Grundbuchumstellungsgesetz* – GUG), wprowadzająca możliwość komputerowego prowadzenia ksiąg gruntowych. W zakresie przenoszenia treści ksiąg papierowych na nośniki elektroniczne Austria była w absolutnej awangardzie europejskiej – ustawa z 1980 roku stanowiła zwieńczenie prac podjętych już na początku lat 70. XX wieku. Ostatecznie proces tzw. „migracji" ksiąg gruntowych zakończył się w Austrii w 1992 roku, a więc rok przed uchwaleniem w Niemczech odpowiednika austriackiej ustawy z 1980 roku[111]. Współczesne austriackie elektroniczne księgi gruntowe (ADV – *Grundbuch*) w szerokim zakresie realizują zasadę jawności formalnej rejestru. Dostęp do informacji zawartej w księgach (tzn. w księdze

przepisy umożliwiające szybsze i sprawniejsze uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Por. A. Höller, *Geschichte…, op. cit.*, s. 5; W.H. Rechberger, *Geschichte…*, *op. cit.*, s. 57.

108 Na posiedzeniu Rady Narodowej z 2 lutego 1955 roku, podczas którego uchwalono cytowaną ustawę, wyraźnie podkreślono, że nowy akt prawny ma służyć jedynie konsolidacji uregulowań dotyczących ksiąg gruntowych, które zostały uchwalone po 1871 roku, ale nie tworzyć nowego stanu prawnego w tym zakresie. Zasygnalizowano co prawda potrzebę nowej ogólnej regulacji dotyczącej prawa nieruchomości w Austrii, ale zamierzenie to nie zostało zrealizowane. Por. H. Hofmeister, *Die Grundsätze des Liegenschaftserwerbes in der österreichischen Privatrechtsentwicklung seit dem 18. Jahrhundert,* Wien 1977, s. 334.

109 Por. M. Grötsch, *Österreich,* [w:] *Handbuch Immobilienrecht in Europa: Zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien (Recht in der Praxis),* red. S. Frank, Th. Wachter, Heidelberg 2004, s. 854.

110 Polskie tłumaczenie nazwy ustawy za: T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości…, op. cit.,* s. 202.

111 Proces przenoszenia austriackich ksiąg gruntowych na elektroniczne nośniki informacji, związane z tym problemy, a także przyczyny ostatecznego sukcesu opisuje szczegółowo H. Auer w: H. Hofmeister, H. Auer, *Das moderne Grundbuch…, op. cit.*, s. 85 i n. W polskiej literaturze problematyce tej nieco uwagi poświęcił T. Stawecki *Rejestry nieruchomości…, op. cit.,* s. 201–202.

głównej – *Hauptbuch* i spisach pomocniczych) ma za pośrednictwem internetu każda osoba, także bez konieczności udowadniania swojego interesu prawnego. W konsekwencji konieczność udania się do sądu prowadzącego daną księgę gruntową zachodzi wyłącznie w przypadku potrzeby wglądu do zbioru dokumentów, stanowiących podstawę wpisu do takiej księgi[112].

2. **Szwajcaria.** Na przestrzeni stuleci rozwoju szwajcarskich instytucji prawnych wykształciły się na obszarze współczesnej Konfederacji Szwajcarskiej trzy podstawowe systemy publicyzacji praw do nieruchomości. W czasach prac nad kodyfikacją szwajcarskiego prawa cywilnego, które swoje zwieńczenie znalazły w doskonałym kodeksie cywilnym (*Das Schweizerische Zivilgesetzbuch* – ZGB) uchwalonym 10 grudnia 1907 roku, każdy z tych systemów brany był pod uwagę jako potencjalny punkt odniesienia dla ogólnokrajowego modelu rejestracji praw do nieruchomości[113].

A. Najbardziej tradycyjny z powołanych systemów był tzw. *Fertigungssystem* (*système de l'homologation)*, rozpowszechniony przede wszystkim w kantonach niemieckojęzycznych, takich jak: Berno, Lucerna, Zürich, Schaffhausen, Zug, St. Gallen, Appenzell, Thurgau, Uri oraz częściowo: Glarus, Obwalden, Nidwalden i Solothurn[114]. Zgodnie z jego założeniami, przeniesienie prawa własności nieruchomości lub też ustanowienie na niej prawa rzeczowego wymagało upublicznienia, przybierającego postać formalnego aktu odbywającego się początkowo w asyście świadków[115], z czasem natomiast zakładającego współudział czynnika publicznego, np. sądu lub władzy gminnej. Właściwość organu odbierającego oświadczenia stron czynności oraz procedura w tym zakresie była zresztą zróżnicowana w zależności od tego, w jakim kantonie czynność dochodziła do skutku[116]. Wspólny był natomiast wymóg, by czynność prowadząca do przeniesienia lub ustanowienia prawa rzeczowego na nieruchomości podlegała zatwierdzeniu przez kompetentny organ; w tym zakresie rozstrzygnięcie organu zastępowało wydanie rzeczy (*traditio*) warunkujące przeniesienie własności rzeczy ruchomej. Ponadto sformalizowany charakter czynności zapewniał realizację zasady jawności; zamiar jej dokona-

---

112 W.H. Rechberger, *Geschichte*…, *op. cit.*, s. 57.

113 P. Simonius, Th. Sutter, *Schweizerisches Immobiliarsachenrecht*, Band I: *Grundlagen, Grundbuch und Grundeigentum*, Basel 1990, s. 169.

114 Więcej na ten temat: L. Peyer, *Die Geschichte der Fertigung nach den Rechtsquellen von Schaffhausen*, Bern 1897; F. Schmid, *Die dinglichen rechte an Immobilen im Lande Uri*, Zürich 1910, s. 11 i n.; O. Schnyder, *Die Fertigung nach luzernischem Recht*, Luzern 1906.

115 W związku z powyższym w literaturze szwajcarskiej tę wczesną postać *Fertigungssystem* porównuje się do rzymskiej *mancipatio*. Por. P. Simonius, Th. Sutter, *Schweizerisches…, op. cit.*, s. 170.

116 D. Bänziger-Compagnoni, *Die Öffentlichkeit des Grundbuches – de lege lata – rechtsvergleichend – de lege ferenda*, Zürich 1993, s. 23.

nia był bowiem ogłaszany z odpowiednim wyprzedzeniem, tak by potencjalni zainteresowani mogli zgłosić swoje prawa, ewentualnie wykazać, że zbywcy nie przysługiwało prawo, którym zamierzał rozporządzać[117]. Wymienione kontrowersje rozstrzygał ostatecznie organ zatwierdzający daną czynność. Jej treść była następnie umieszczana w stosownym protokole (np. protokole własności – *Eigentumsprotokoll*, protokole zastawniczym – *Pfandprotokoll*), do którego wpis nie miał jednak charakteru konstytutywnego; stanowił jedynie dowód dojścia czynności do skutku. Wpisy w takich protokołach nie korzystały też z rękojmi wiary publicznej[118]. System ten, z oczywistych względów, mógł sprawnie funkcjonować wyłącznie w niewielkich wspólnotach, których członkowie znali się wzajemnie i w ramach których obrót nieruchomościami był stosunkowo mało intensywny[119].

B. We francuskojęzycznych kantonach zachodniej Szwajcarii (Valais, Genewa, Neuchâtel)[120], ale także w środkowoszwajcarskich kantonach pozostających pod silnym wpływem austriackiego ABGB (Fryburg, Solura)[121] dominował przejęty z XIX-wiecznego ustawodawstwa francuskiego tzw. *système de la transcription* (*Registersystem*). Zgodnie z jego założeniami prawa rzeczowe na nieruchomościach powstawały lub były przenoszone już w chwili zawarcia umowy pomiędzy stronami, przy czym w niektórych przypadkach wymagana była dla takiej umowy forma aktu notarialnego. Żadne dodatkowe czynności, w szczególności przeniesienie posiadania nieruchomości, nie były już wymagane dla ważności i skuteczności umowy pomiędzy jej stronami (*vente fait tradition*)[122]. Wpis do urzędowego rejestru służył wyłącznie celom dowodowym i pociągał za sobą skuteczność umowy wobec osób trzecich. Urzędnik dokonujący rejestracji umowy nie posiadał praktycznie żadnych kompetencji w zakresie kontroli jej legalności, w związku z czym sama rejestracja nie sanowała jej braków. Rejestry nieruchomości prowadzone w oparciu o zasady charakterystyczne dla tego systemu nie korzystały także z rękojmi wiary publicznej[123].

C. Chronologicznie w ostatniej kolejności wykształcił się w Szwajcarii system ksiąg gruntowych (*Grundbuchsystem*), który z jednej strony opierał się

---

117 P. Simonius, Th. Sutter, *Schweizerisches…, op. cit.*, s. 170.

118 D. Bänziger-Compagnoni, *Die Öffentlichkeit des Grundbuches…, op. cit.*, s. 23; P. Tuor, B. Schnyder, J. Schmid, A. Rumo-Jungo, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch*, wyd. 12, Bern 2002, s. 769.

119 P. Simonius, Th. Sutter, *Schweizerisches…, op. cit.*, s. 170.

120 H. Deschenaux, *Schweizerisches Privatrecht*, t. V/3, *Sachenrecht*, Basel 1989, s. 25 i n.

121 L. Carlen, *Österreichische Einflüsse auf das Recht der Schweiz, Forschungen zur Rechts- und Kulturgeschichte*, Innsbruck 1977, s. 17.

122 P. Simonius, Th. Sutter, *Schweizerisches…, op. cit.*, s. 171.

123 D. Bänziger-Compagnoni, *Die Öffentlichkeit des Grundbuches…, op. cit.*, s. 23.

na doświadczeniach krajów niemieckich, z drugiej natomiast wykorzystywał niektóre założenia obu wyżej opisanych systemów funkcjonujących dotychczas w Szwajcarii, przekształcając je jednak i unowocześniając. Jako pierwszy przyjął ten system kanton Bazylea-Miasto (1860 r.), w następnej kolejności Solura (1873 r.) oraz Vaud (1882 r.)[124]. W wymienionych kantonach utworzono księgi gruntowe, prowadzone w oparciu o system realny, zakładający dokonanie dokładnych pomiarów geodezyjnych opisanych w księgach nieruchomości. Charakterystyczną cechą tych ksiąg było przyjęcie, że wpisy do nich miały zarówno pozytywne, jak i negatywne działanie. Sam wpis miał bowiem charakter prawotwórczy, chroniona była także dobra wiara osoby trzeciej działającej w zaufaniu do treści księgi. Ponadto księgi gruntowe, w przeciwieństwie do obu opisanych wcześniej systemów, umożliwiały dokonanie wpisu praw nabytych w inny sposób niż na podstawie umowy – np. w drodze dziedziczenia[125].

Na ostatnim z wymienionych systemów publicyzacji praw do nieruchomości (w szczególności na rozwiązaniach funkcjonujących w kantonie Solura[126]) oparł się ostatecznie szwajcarski kodeks cywilny z 1907 roku, regulując instytucję tzw. związkowej księgi gruntowej (*das eidgenössische Grundbuch*). Kodeks ten zawiera unormowania dotyczące zarówno tzw. materialnego prawa ksiąg gruntowych, określające przesłanki i skutki wpisów, jak i prawa formalnego, dotyczącego organizacji ksiąg, ich struktury i kompetentnych organów[127]. Jeśli chodzi o materialnoprawne konsekwencje wpisów, to kodeks szwajcarski wprowadził zasadę konstytutywności wpisu (art. 656, ust. 1; art. 971 ust. 1), domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym (art. 9 ust. 1) oraz ochronę pozostającego w dobrej wierze nabywcy prawa rzeczowego jawnego z księgi wieczystej, w sytuacji gdy prawo to nabywane jest w rzeczywistości od nieuprawnionego (art. 973). Federalna księga wieczysta prowadzona jest ponadto w oparciu o system realny (art. 945 ust. 1), na podstawie jednolitych, federalnych formularzy. Ujednolicona została na terenie całego państwa treść ksiąg gruntowych, postępowanie poprzedzające dokonanie wpisu oraz graficzna postać ksiąg. Ich założenie powinno zostać poprzedzone dokonaniem skrupulatnych prac geodezyjnych i mierniczych (*Vermessung*) pozwalających na precyzyjne określenie stanu faktycznego gruntów[128].

Zarysowana regulacja kodeksowa miała jednak charakter ramowy; doprecyzowanie tych postanowień pozostawiono legislacji Rady Związkowej (*Bunde-*

[124] P. Simonius, Th. Sutter, *Schweizerisches…, op. cit.*, s. 172.

[125] D. Bänziger-Compagnoni, *Die Öffentlichkeit des Grundbuches…, op. cit.*, s. 24.

[126] *Ibidem*, s. 25.

[127] P. Tuor, B. Schnyder, J. Schmid, A. Rumo-Jungo, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch…, op. cit.*, s. 774.

[128] P. Simonius, Th. Sutter, *Schweizerisches…, op. cit.*, s. 173–174.

srat), która też począwszy od 1910 roku wydaje rozporządzenia dotyczące szczegółów funkcjonowania ksiąg gruntowych (tzw. *Grundbuchverordnungen*)[129].

Nowe regulacje dotyczące związkowej księgi gruntowej zaczęły obowiązywać na terenie całego kraju począwszy od dnia 1 stycznia 1912 roku, niemniej proces ich urzeczywistniania *de facto* nie zakończył się do dnia dzisiejszego. W dużej mierze wynika to z przyjętej zasady, iż wyłącznie do poszczególnych kantonów należy kompetencja w zakresie wprowadzania związkowej księgi gruntowej na ich obszarze. Kantony też ponoszą związane z tym koszty, z zastrzeżeniem wsparcia finansowego ze strony związku w zakresie prac geodezyjnych. Tymczasem tylko na obszarze niewielu kantonów istniały już wcześniej tak zorganizowane księgi gruntowe, których dopasowanie do modelu związkowego było stosunkowo nietrudne i mało kosztowne[130]. W konsekwencji kantony uzyskały prawo do określania terminu, w jakim na ich obszarze powinna zostać wprowadzona związkowa księga gruntowa. Zostały one jednak zobowiązane do tego, by w tym tzw. okresie przejściowym powołać do życia instytucje, które choćby częściowo realizowałyby zadania postawione przed związkową księgą gruntową. W tym zakresie kantony posiadały trzy możliwości:

– wprowadzenia tzw. prowizorycznej księgi gruntowej (*provisorische Grundbuch*), bez dokonania uprzednich pomiarów geodezyjnych; księga taka opierałaby się przede wszystkim na danych z istniejących spisów nieruchomości,
– odroczenia terminu wprowadzenia związkowej księgi gruntowej na swoim obszarze za zgodą Rady Związkowej, o ile dysponowały instytucjami zapewniającymi realizację zadań związkowej księgi gruntowej w zakresie publicyzacji praw do nieruchomości; takie kantonalne instytucje miały być zrównane ze związkową księgą gruntową, a więc korzystać ze wszelkich przymiotów tej księgi, w szczególności miała w odniesieniu do nich obowiązywać zasada wpisu konstytutywnego i rękojmi wiary publicznej,
– powołania do życia instytucji, które natychmiast, a więc jeszcze przed wprowadzeniem związkowej księgi gruntowej, realizowałyby zadania tej księgi w zakresie powstania, zmiany, przeniesienia i wygaśnięcia prawa rzeczowego na nieruchomości; możliwość ta dotyczyła tych kantonów, w których nie istniały dotąd jakiekolwiek instytucje, które można było zrównać pod względem skutków ze związkową księgą gruntową; zostały one zatem zobowiązane do tymczasowego powołania różnego rodzaju

[129] Pierwsze takie rozporządzenie wydane zostało 22 lutego 1910 roku, ostatnie nosi datę 23 września 2011 roku.

[130] P. Tuor, B. Schnyder, J. Schmid, A. Rumo-Jungo, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch…, op. cit.*, s. 771.

rejestrów (własności, hipotek, służebności), mających najczęściej formę protokołów, w stosunku do których obowiązywałaby zasada wpisu konstytutywnego; wpisy do takich rejestrów nie korzystały jednak z rękojmi wiary publicznej (pozytywne działanie wpisu)[131].

Sam proces zakładania ksiąg gruntowych według modelu przewidzianego w ZGB okazał się jednak długotrwały i kosztowny. O ile prace geodezyjne i miernicze były współfinansowane i koordynowane przez władze związkowe (choć samo dokonanie pomiarów należało do kantonalnych urzędów geodezyjnych), o tyle zadanie finansowania zakładania ksiąg gruntowych spoczęło wyłącznie na kantonach, co podziałało hamująco na urzeczywistniania związkowego modelu[132]. Tworzenie nowych ksiąg, oprócz dokonania odpowiednich pomiarów nieruchomości, wymagało też precyzyjnego ustalenia stanu prawnego nieruchomości, zmierzającego do wpisu do nowo zakładanej księgi wszelkich praw rzeczowych istniejących na nieruchomości (tzw. *Bereinigungsverfahren*)[133]. Procesowi temu towarzyszyło swoiste „upraszczanie" stanu prawnego nieruchomości, w szczególności poprzez eliminacje przestarzałych praw (głównie różnych rodzajów służebności), które nie były już przewidziane w kodeksie cywilnym. Niemniej, pomimo że od wejścia w życie ZGB upłynęło już ponad stulecie, nadal w Szwajcarii – w przeciwieństwie do Niemiec i Austrii – nie zrealizowano do końca zasady powszechności ksiąg gruntowych[134], choć w ostatnim dziesięcioleciu proces zakładania takich ksiąg uległ przyspieszeniu[135].

Ostatnie lata przyniosły kolejne istotne zmiany w funkcjonowaniu ksiąg gruntowych w Szwajcarii, związane przede wszystkim z komputeryzacją tych rejestrów. Przepis art. 949a kodeksu cywilnego, obowiązujący od 1 stycznia 1994 roku, pozostawił poszczególnym kantonom decyzję w zakresie posługiwania się dotychczasową, tzw. papierową księgą gruntową lub też zastąpienia jej – za zgodą federalnego ministerstwa sprawiedliwości i spraw wewnętrznych – księgą elektroniczną (*EDV – Grundbuch*). Księga elektroniczna

---

131 Więcej na ten temat: P. Simonius, Th. Sutter, *Schweizerisches…, op. cit.*, s. 179–181.

132 P. Tuor, B. Schnyder, J. Schmid, A. Rumo-Jungo, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch…, op. cit.*, s. 772. Warto też zwrócić uwagę, że nowa księga gruntowa nie musiała być jednorazowo wprowadzana na obszarze całego kantonu, ale jej zasięg mógł być ograniczony do poszczególnych okręgów lub gmin.

133 Szczegółowo proces ten opisuje: P. Tuor, B. Schnyder, J. Schmid, A. Rumo-Jungo, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch…, op. cit.*, s. 773.

134 Jeszcze w latach 90. XX wieku jedynym kantonem, w którym zrealizowano zasadę powszechności ksiąg, była Jura. Do stanu tego zbliżał się też kanton Vaud. Por. D. Bänziger-Compagnoni, *Die Öffentlichkeit des Grundbuches…, op. cit.*, s. 25.

135 T. Wachter, *Schweiz,* [w:] *Handbuch Immobilienrecht in Europa: Zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien (Recht in der Praxis),* red. S. Frank, Th. Wachter, Heidelberg 2004, s. 1249.

co do zasady prowadzona jest według tych samych reguł co dotychczasowa księga papierowa[136]. W roku 2000 wdrożony został ponadto projekt pilotażowy „Elektroniczny system informacji o nieruchomościach" (*Elektronisches Grunstücksinformationssystem – eGRIS*), którego celem było między innymi połączenie skomputeryzowanych ksiąg gruntowych prowadzonych do tej pory w poszczególnych kantonach (lub nawet w poszczególnych gminach albo okręgach) w jeden ogólnoszwajcarski system. Element tego szerszego projektu stanowił także częściowy projekt o nazwie *Terravis eGVT,* zmierzający do zapewnienia możliwości elektronicznego komunikowania się z urzędem ksiąg gruntowych (*Grundbuchamt*), w tym w szczególności składania wniosków o wpis lub też o wydanie odpisów księgi. Efektem doświadczeń nabytych po zakończeniu tego projektu stały się regulacje nowego rozporządzenia w sprawie ksiąg gruntowych (*Grundbuchverordnung – GBV*), z dnia 23 września 2011 roku, które wiele uwagi poświęcają kwestiom elektronicznej komunikacji pomiędzy urzędami prowadzącymi księgi gruntowe a notariuszami i instytucjami finansowymi (tzw. *Elektronischer Geschäftsverkehr mit dem Grundbuchamt*). Regulacje te otwierają nowy rozdział w funkcjonowaniu szwajcarskich ksiąg gruntowych.

Podsumowanie

Wywodzący się z krajów niemieckich system ksiąg gruntowych w szerokim zakresie oddziaływał na metody rejestracji praw do nieruchomości wykorzystywane na ziemiach polskich. Wpływy te sięgają średniowiecza; warto podkreślić, że wyżej opisane gdańskie księgi spadkowe, tzw. *Erbbücher,* powoływane są jako przykład chronologicznie pierwszego rejestru nieruchomości prowadzonego w oparciu o system realny zarówno w niemieckiej, jak i polskiej literaturze historycznoprawnej[137].

Szczególnie mocno wpływy te zaznaczyły się jednak na przełomie XVIII i XIX wieku, a więc w okresie, który z jednej strony znamionował upadek I Rzeczypospolitej, z drugiej natomiast – tworzenie pierwszych nowoczesnych rejestrów nieruchomości. Na terytorium ówczesnego zaboru pruskiego rozszerzone zostało bezpośrednie obowiązywanie pruskich ustaw hipotecznych, w tym w szczególności wyżej opisanej powszechnej ordynacji hipotecznej z 20 grudnia 1783 roku oraz Powszechnego Prawa Krajowego (Landrechtu pruskiego) z 1794 roku, określającego niektóre zasady materialnoprawne pruskich

[136] P. Tuor, B. Schnyder, J. Schmid, A. Rumo-Jungo, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch…, op. cit.*, s. 784.

[137] Por. Z. Kaczmarczyk, B. Leśnodorski, *Historia państwa i prawa Polski*, t. II: *Od połowy XV wieku do r. 1795*, Warszawa 1966, s. 292.

ksiąg gruntowych. System ten znalazł swoje potwierdzenie i dalsze udoskonalenie na płaszczyźnie niemieckiego kodeksu cywilnego (BGB) z 18 sierpnia 1896 roku oraz *Grundbuchordnung* z dnia 24 marca 1897 roku, obowiązujących na ziemiach polskich zaboru niemieckiego począwszy od 1 stycznia 1900 roku.

Z kolei na obszarze zaboru austriackiego znaczenie ksiąg gruntowych w ramach obrotu nieruchomościami wzmacniały regulacje austriackiego kodeksu cywilnego (ABGB) z 1811 roku, przyjmującego formalnie obowiązywanie „zasady wpisu", przewidującej, że skutki rzeczowe przeniesienia własności nieruchomości uzależnione były od wpisu do odpowiednich ksiąg publicznych (gruntowych)[138]. Praktyczna realizacja tej zasady napotykała jednak istotne przeszkody już w pierwszej połowie XIX wieku[139]. Dopiero zniesienie pańszczyzny oraz uwłaszczenie chłopów na obszarze Galicji będące skutkiem reform z lat 1848–1853 doprowadziły do sytuacji, że wszystkie nieruchomości, bez względu na osobę właściciela, objęte zostały tym samym systemem ksiąg gruntowych[140]. Niemniej proces zakładania ksiąg, zmierzający do zrealizowania zasady ich powszechności, przebiegał stosunkowo powoli; daleki był od zakończenia jeszcze w chwili uchwalenia cytowanej powyżej powszechnej austriackiej ustawy o księgach gruntowych z 25 lipca 1871 roku, regulującej zasadniczo całokształt prawa o księgach gruntowych, która pozostawiała jednak ustawodawstwu krajowemu kompetencje związane z ich założeniem i odmienną regulacją rozwiązań szczegółowych. Na podstawie tej delegacji, 20 marca 1874 roku uchwalono w Galicji ustawę krajową o założeniu ksiąg gruntowych, wprowadzającą zasadę, że dla wszystkich nieruchomości (zasada powszechności) sądy cywilne prowadzą księgi gruntowe (tabularne, miejskie i wiejskie).

W przeciwieństwie do zaboru pruskiego funkcjonowanie systemu ksiąg gruntowych na obszarze Galicji pozostawiało jednak wiele do życzenia, a nawet stawało się źródłem groźnych nadużyć. Problemy dotyczyły przede wszystkim ksiąg prowadzonych dla gruntów wiejskich (tzw. ksiąg rustykalnych), w przypadku których od początku panowały podkreślane w literaturze „nieporządki", w tym sensie, że treść ksiąg gruntowych była niezgodna ze stanem

---

[138] J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa i prawa Polski*, t. III: *Od rozbiorów do uwłaszczenia*, Warszawa 1981, s. 758.

[139] Podstawowy problem stanowił ściśle przeprowadzony już w czasach józefińskich reform włościańskich (1785–1787) i konsekwentnie utrzymywany w pierwszej połowie XIX wieku podział gruntów na tzw. dobra dominikalne (pańskie) – objęte specjalnym rejestrem nieruchomości (tzw. Tabulą Krajową) urzeczywistniającym zasadę wpisu, i dobra rustykalne, które znajdowały się faktycznie w posiadaniu i użytkowaniu chłopów, którymi obrót ulegał ograniczeniu, również z uwagi na wyłączenie z systemu powszechnych ksiąg gruntowych. Por. T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości…, op. cit.*, s. 192; J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa…, op. cit.*, s. 759.

[140] K. Grzybowski, *Historia państwa i prawa Polski*, t. IV: *Od uwłaszczenia do odrodzenia państwa*, Warszawa 1982, s. 338.

faktycznym, a kolejne próby ich uzgodnienia kończyły się fiaskiem[141]. Obrót gruntami chłopskimi odbywał się bowiem w dalszym ciągu przede wszystkim w drodze prostej tradycji, bez odnotowania nowego stanu prawnego w treści ksiąg gruntowych[142]. Jak zauważono, życie czyniło wyłom w podstawowej zasadzie systemu ksiąg gruntowych, tj. zasadzie wpisu, sprowadzając ją do fikcji. Opłakany stan galicyjskich ksiąg gruntowych pogarszał się następnie w okresie II Rzeczypospolitej, przyczyniając się do dalszego podważenia zaufania uczestników obrotu do tej instytucji.

O ile na obszarze zaboru pruskiego i austriackiego system ksiąg gruntowych obowiązywał bezpośrednio, o tyle wprowadzone na terytorium Królestwa Polskiego księgi hipoteczne również w szerokim zakresie nawiązywały do podstawowych założeń tego systemu. Należy podkreślić, że w 1818 roku działająca pod przewodnictwem A. Wyczechowskiego deputacja cywilna w ramach Komisji Prawodawczej przedstawiła projekt nowego prawa hipotecznego, który w szerokim zakresie wykorzystywał ówczesne regulacje pruskie. Projekt ten został uchwalony w dniu 3 kwietnia 1818 roku jako „prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomych, o przywilejach i hipotekach", zyskując sobie następnie w literaturze wysoką ocenę, zarówno od strony formalnej, jak i znaczenia dla praktyki[143]. Najbardziej charakterystyczną cechą ustawy z 1818 roku, świadczącą o istotnym wpływie regulacji pruskich, było przyjęcie przez ten akt prawny zasady wpisu, zgodnie z którą wpis do ksiąg hipotecznych stanowił jedną z konstytutywnych przesłanek nabycia własności nieruchomości[144]. Niemniej zasady tej nie urzeczywistniono w pełni konsekwentnie, co w połączeniu z brakiem jakichkolwiek form katastru nieruchomości – niezbędnego, by system ksiąg gruntowych mógł funkcjonować prawidłowo – pociągnęło za sobą skutek w postaci ograniczonego tylko znaczenia ksiąg hipotecznych w byłym Królestwie Polskim[145].

---

141 *Ibidem*, s. 443.

142 Praktyka ta dała sposobność do lichwiarskich nadużyć, polegających na nabywaniu własności i zastawu od osób niebędących właścicielami, ale ujawnionych jako właściciele w księdze gruntowej, i usuwania posiadaczy z zajmowanych przez nich gruntów. Nadużyciom tym sprzyjała ponadto linia orzecznicza sądów, stojących początkowo konsekwentnie na stanowisku obowiązywania zasady wpisu. Dopiero z biegiem czasu wspomniana linia orzecznicza zaczęła ulegać zmianie, również pod wpływem niektórych przedstawicieli doktryny, którzy chroniąc pozaksięgowych nabywców gruntów chłopskich, podnosili, iż dla przeniesienia własności nieruchomości wystarcza sam tylko akt tradycji dokonanej przez właściciela gruntu. Por. T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości…, op. cit.,* s. 193; K. Grzybowski, *Historia państwa…, op. cit.*, s. 343; S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975, s. 31.

143 J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa…, op. cit.*, s. 494.

144 S. Breyer, *Przeniesienie…, op. cit.*, s. 22.

145 Zasada wpisu znajdowała zastosowanie wyłącznie w odniesieniu do tych nieruchomości, co do których mocą ustawy z 1818 roku wprowadzono przymus ksiąg hipotecznych; ponadto

Po odzyskaniu przez Polskę niepodległości wyżej opisane regulacje prawne dotyczące ksiąg gruntowych i hipotecznych, przyjęte na obszarze poszczególnych zaborów, co do zasady pozostały w mocy. Tym samym praktycznie na całym obszarze II Rzeczypospolitej obowiązywały unormowania nawiązujące bezpośrednio lub pośrednio do systemu ksiąg gruntowych, choć w praktyce realizacja podstawowych założeń tego systemu pozostawiała wiele do życzenia, w szczególności na terenie byłego zaboru austriackiego i rosyjskiego. Nie może zatem dziwić fakt, że system ten pozostawał punktem odniesienia w toku prac Podkomisji Prawa Rzeczowego, powołanej w 1933 roku w ramach Komisji Kodyfikacyjnej, której referentami byli profesorowie: F. Zoll i J. Wasilkowski. W 1937 roku przedstawiła ona projekt zunifikowanego prawa wieczystoksięgowego i hipotecznego, który przewidywał, że księgi będą prowadzone w systemie realnym, a ponadto wprowadzał zasadę ich powszechności, jawności, oficjalności (dokonywanie wpisów na podstawie dokumentów publicznych), legalności (kontrola przesłanek materialnoprawnych wpisu), rękojmi wiary publicznej i wreszcie zasadę wpisu, jako przesłanki konstytutywne dla przeniesienia własności nieruchomości[146]. Wymienione założenia zdradzały głęboką inspirację autorów projektu niemieckim modelem ksiąg gruntowych.

Niemal natychmiastowa unifikacja prawa wieczystoksięgowego po II wojnie światowej była możliwa dzięki odwołaniu się do przedwojennego projektu[147]. W konsekwencji przepisy unifikujące (art. 14 dekretu – Prawo rzeczowe) deklarowały zasadę powszechności ksiąg wieczystych, przewidując, że w celu ustalenia praw rzeczowych na nieruchomościach prowadzi się dla wszelkich nieruchomości księgi wieczyste. Przepisy te odstępowały jednak od zasady wpisu konstytutywnego, co stanowiło fundamentalną różnicę w porównaniu do projektu Komisji Kodyfikacyjnej.

Urzeczywistnienie zasad zunifikowanego systemu ksiąg wieczystych okazało się jednak trudne w praktyce. W literaturze podkreślano, że paradoksal-

w literaturze i orzecznictwie niejednokrotnie podważano obowiązywanie tej zasady, mimo jasnych sformułowań ustawy z 1818 roku, dając w tym względzie pierwszeństwo wynikającej z Kodeksu Napoleona zasadzie, iż prawo własności nieruchomości przenoszone jest na mocy samej tylko umowy, sporządzonej w odpowiedniej formie (notarialnej). Por. S. Breyer, *Przeniesienie…, op. cit.*, s. 21–22.

146 M. Deneka, *Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne*, Warszawa 2012, s. 21.

147 Unifikacji dokonano mocą trzech aktów prawnych z 11 października 1946 roku, tj. dekretu – Prawo rzeczowe (Dz.U. z 1946, nr 57, poz. 319 ze zm.), obejmującego przede wszystkim regulacje materialnoprawne, dekretu – Prawo o księgach wieczystych (Dz.U. z 1946, nr 57, poz. 320 ze zm.), zawierającego głównie formalne prawo wieczystoksięgowe oraz dekretu – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U. z 1946, nr 57, poz. 321 ze zm.); wszystkie wymienione dekrety weszły w życie w dniu 1 stycznia 1947 roku.

nie przyczyną tego stanu rzeczy były zbyt doskonałe założenia tego systemu. Jak już wspomniano, nawiązywał on bowiem w szerokim zakresie do niemieckiego modelu ksiąg gruntowych, który chociaż dawał najlepsze rezultaty, był również w teorii najbardziej skomplikowany, wymagał również najsprawniej działającego aparatu wykonawczego. System ksiąg gruntowych opiera się ponadto na zasadzie wpisu, a tymczasem prawo zunifikowane z zasadą tą zrywało, zachowując jednocześnie system ksiąg wieczystych opracowany pod kątem ustawodawstwa, które z wpisem łączy powstanie i przeniesienie praw rzeczowych. Ta wewnętrzna sprzeczność polskiego systemu wieczystoksięgowego stanowić miała zatem o jego słabości, tym bardziej że wraz z wejściem w życie przepisów wprowadzających kodeks cywilny z 1964 roku zrezygnowano formalnie z deklarowanej dotychczas zasady powszechności ksiąg[148]. Problemy teoretyczne i praktyczne związane z funkcjonowaniem ksiąg wieczystych w okresie PRL, jak również kontestacja tej instytucji z pozycji ideologicznych, jako sprzecznej z zasadami ustrojowymi Państwa Ludowego, stawiały zresztą pod znakiem zapytania jej dalszą egzystencję.

Opisana sytuacja uległa diametralnej zmianie po przemianach politycznych przełomu lat 80. i 90. ubiegłego stulecia. Obecnie księgi wieczyste stanowią w Polsce trwały element rzeczywistości prawno-gospodarczej, służąc przede wszystkim zabezpieczeniu obrotu nieruchomościami. Cieszą się także coraz większym prestiżem i zaufaniem społecznym. Niemniej cały czas prowadzone są prace nad usprawnieniem tego systemu, zarówno w aspekcie materialno- jak i formalnoprawnym, czego przykładem może być realizowana już od ponad dziesięciu lat akcja komputeryzacji rejestru[149]. Naturalnym punktem odniesienia dla tych prac powinny być aktualne rozwiązania wprowadzane w państwach przyjmujących system ksiąg gruntowych, na którym – choć z istotnymi wyłomami – opiera się także polski model rejestracji praw do nieruchomości. Stąd wydaje się wskazany powrót do dyskusji nad ewentualnym przywróceniem w Polsce zasady konstytutywności wpisu w księdze wieczystej[150]. Należałoby również wprowadzić skuteczniejsze środki prawne zmierzające do urzeczywistnienia zasady powszechności tych ksiąg. Trzeba także z uwagą śledzić aktualne kierunki technologicznego rozwoju niemiec-

---

148 A. Stelmachowski, *W kwestii…, op. cit.,* s. 232.

149 Projekt nowa księga wieczysta, realizowany na podstawie ustawy z dnia 14 lutego 2003 roku o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U. nr 42, poz. 363).

150 Por. np. Z. Truszkiewicz, *Niektóre projektowane zmiany przepisów o własności i o księgach wieczystych w nowym kodeksie cywilnym,* Rejent, 2012, numer specjalny, s.146; T. Smyczyński, *Uwagi o wiarygodności ksiąg wieczystych. Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga Pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka,* red. J. Gołaczyński, P. Machnikowski, Warszawa 2010, s. 547 i n.

kich, austriackich i szwajcarskich ksiąg gruntowych, ze szczególnym uwzględnieniem podejmowanych tam prac zmierzających do zwiększenia roli elektronicznego obrotu nieruchomościami, przede wszystkim poprzez zapewnienie elektronicznej komunikacji z rejestrem. Jak wskazują poczynione powyżej rozważania, uwzględnienie tych postulatów nie oznaczałoby bynajmniej bezmyślnego kopiowania obcych wzorów; przyczyniłoby się wszelako do nadania polskim księgom wieczystym, jako instytucji zakorzenionej w systemie ksiąg gruntowych, należnego im znaczenia.

Abstract
From the history of "ground book"
(land registries in German countries)

In the article the Author makes an attempt to describe – in a broad historical perspective – the genesis and evolution of the German system of "ground book" (*Grundbuch*) as an instrument of registration of interests to land. The above-mentioned aim of the article affects its composition and its division into particular chapters. In the first chapter the earliest traditions of Germanic tribal laws were described, taking into account the essential means of land transfer publicization of those regulations, namely: *Sala, Gewere and Auflassung*. In the second chapter the Author discusses the genesis of the first "ground books" in the German medieval cities. The third chapter focuses on the basic land interests publicization systems operating in Germany in the modern period, i.e. following the reception of Roman law which strongly impeded the development of land registries in Germany. In the fourth chapter the current model of German *Grundbuch* was described, beginning from the 19th century codification until the present day problems, such as digitalization of land register and its future perspectives. In the fifth chapter the Author discusses the evolution of land registries in Austria and Switzerland. In the final remarks the Author makes an attempt to characterize the influence of the German system on the Polish regulations governing land registration and to formulate conclusions concerning the possible use of German rules in order to improve the Polish land registration system.
Key words: land registries, publicization of land transactions, transfer of interests in land, history of land registries in German countries

Streszczenie
Z historii ksiąg gruntowych (*Grundbücher*)

Celem artykułu jest przedstawienie rozwoju systemu ksiąg gruntowych przy uwzględnieniu szerokiej perspektywy historycznej. Realizacji tego celu służyć ma przyjęta systematyka pracy i jej podział na poszczególne rozdziały. W pierwszym rozdziale uwzględniono najwcześniejsze tradycje germańskich praw szczepowych, skupiając się

na analizie kluczowych dla ówczesnego systemu publicyzacji obrotu nieruchomościami pojęć: *Sala, Gewere* i *Auflassung*. W rozdziale drugim poruszono kwestię genezy pierwszych ksiąg gruntowych w miastach niemieckich okresu średniowiecza. Rozdział trzeci dotyczy podstawowych systemów publicyzacji praw do nieruchomości funkcjonujących w Niemczech w okresie nowożytnym, tj. po recepcji prawa rzymskiego, która zahamowała rozwój instytucji ksiąg gruntowych. Rozdział czwarty poświęcony został współczesnemu modelowi niemieckich ksiąg gruntowych, począwszy od kodyfikacji schyłku XIX wieku, a skończywszy na aktualnej problematyce komputeryzacji tego rejestru i jego perspektyw na przyszłość. W rozdziale piątym omówiono z kolei historyczny rozwój instytucji ksiąg gruntowych w Austrii i Szwajcarii. W ramach uwag końcowych scharakteryzowano wpływ, jaki system ksiąg gruntowych wywierał na regulacje obowiązujące na ziemiach polskich, ze szczególnym uwzględnieniem unormowań obowiązujących na obszarze poszczególnych zaborów oraz rozwiązań przyjętych przez prawo zunifikowane po II wojnie światowej, jak również sformułowano wnioski *de lege ferenda* co do możliwości wykorzystania niektórych zasad typowych dla ksiąg gruntowych w ramach polskiego modelu ksiąg wieczystych.

Słowa kluczowe: rejestry nieruchomości, jawność obrotu nieruchomościami, przeniesienie praw do nieruchomości, historia rejestrów nieruchomości w krajach niemieckich