

# Spis treści

<b>Wykaz skrótów</b> .....	XIX
<b>Bibliografia</b> .....	XXIX
<b>Wprowadzenie</b> .....	1
§ 1. Zakres prowadzonych badań, ich uzasadnienie oraz aktualny stan badań .....	1
§ 2. Cel pracy i podstawowe tezy badawcze .....	7
§ 3. Konstrukcja pracy oraz uwagi o podstawowych metodach badawczych .....	11
§ 4. Zagadnienia terminologiczne i klasyfikacyjne .....	14
<b>Rozdział I. Geneza i ewolucja współczesnych modeli rejestrów nieruchomości</b> .....	19
§ 1. Jawność obrotu nieruchomościami w prawie rzymskim .....	19
I. Publicyzacja obrotu nieruchomościami w starożytnym Rzymie do czasów kodyfikacji justyniańskiej .....	19
1. <i>Mancipatio</i> i <i>in iure cessio</i> .....	20
2. <i>Traditio</i> .....	26
II. <i>Traditio</i> a zasada jawności obrotu nieruchomościami w prawie rzymskim okresu pojustyniańskiego .....	34
1. Znaczenie <i>traditio</i> w średniowieczu .....	34
2. Znaczenie <i>traditio</i> w okresie nowożytnym .....	40
§ 2. Zasada jawności obrotu nieruchomościami we wczesnym <i>common law</i> .....	48
I. <i>Tenure, estate, seisin</i> .....	48
II. Publicyzacja obrotu nieruchomościami we wczesnym <i>common law</i> .....	53
§ 3. Geneza i rozwój modelu ksiąg gruntowych .....	62
I. Tradycje prawa germańskiego ( <i>Sala, Gewere, Auflassung</i> ) .....	62
II. Pierwsze „księgi gruntowe” późnego średniowiecza .....	66
1. Praktyka sądowego przenoszenia praw do nieruchomości .....	66
2. <i>Schreibsbücher</i> w Kolonii i ich ekspansja w północnych Niemczech .....	67
3. Pierwsze księgi prowadzone w systemie realnym .....	70
III. Modele publicyzacji praw do nieruchomości w Niemczech w okresie nowożytnym .....	72

1. Model rezygnujący z prowadzenia rejestrów nieruchomości .....	73
2. Rejestry transkrypcji i inskrypcji ( <i>Transkriptions/Inskriptionssystem</i> ) .....	73
3. Księgi hipoteczne i zastawnicze ( <i>Hypotheken/Pfandbuchsystem</i> ) .....	74
4. Księgi gruntowe ( <i>Grundbücher</i> ) .....	77
IV. Powstanie i ewolucja współczesnego modelu ksiąg gruntowych w Niemczech .....	79
1. Księgi gruntowe według BGB oraz GBO .....	79
2. Wprowadzenie ksiąg gruntowych na obszarze Niemiec .....	81
3. Księgi gruntowe w Niemczech po II wojnie światowej .....	83
V. Historyczny rozwój ksiąg gruntowych w Austrii i Szwajcarii ...	87
1. Austria .....	87
2. Szwajcaria .....	92
§ 4. Geneza i rozwój modelu transkrypcji .....	97
I. Publicyzacja obrotu nieruchomościami we Francji według <i>l'ancien droit</i> .....	97
1. <i>Traditio</i> i jej wpływ na niejawny charakter obrotu nieruchomościami w przedrewolucyjnej Francji .....	97
2. Insynuacja darowizn .....	100
3. <i>Nantissement</i> .....	101
4. <i>Appropriance par bannies</i> .....	102
5. Próby wprowadzenia ogólnofrancuskiego rejestru nieruchomości w okresie przedrewolucyjnym .....	103
II. Zasada jawności obrotu nieruchomościami w ustawodawstwie hipotecznym okresu wielkiej rewolucji oraz w Kodeksie Napoleona .....	106
1. Pierwsze regulacje okresu rewolucyjnego: ustawa z 9 messidora roku III („Kodeks hipoteczny”) .....	106
2. Ustawa z 11 brumaire’a roku VII .....	107
3. Zasada jawności obrotu nieruchomościami w Kodeksie Napoleona .....	109
III. Model transkrypcji w świetle Prawa hipotecznego (1855) oraz jego późniejsze modyfikacje .....	115
1. Prawo hipoteczne z 1855 r. ....	115
2. Modyfikacje modelu transkrypcji po 1855 r. – dekret legislacyjny z 1935 r. oraz dekrety z 1955 r. ....	120
IV. Historyczny rozwój modelu transkrypcji w Belgii i we Włoszech .....	127

1. Belgia .....	127
2. Włochy .....	128
§ 5. Geneza i rozwój modelu inskrypcji .....	133
I. Publicyzacja obrotu nieruchomościami w Hiszpanii – do <i>Ley hipotecaria</i> z 1861 r. ....	133
1. Pierwsze instrumenty publicyzacji obrotu nieruchomościami w Hiszpanii .....	133
2. Okres pragmatyk królewskich .....	136
3. Rejestr nieruchomości w pracach nad pierwszym hiszpańskim kodeksem cywilnym .....	137
II. <i>Ley hipotecaria</i> z 1861 r. i dalszy rozwój modelu inskrypcji .....	140
1. Kształt modelu inskrypcji według <i>Ley hipotecaria</i> z 1861 r. ....	140
2. Współczesny kształt hiszpańskiego modelu inskrypcji po reformie z lat 1944–1946 .....	143
III. Model inskrypcji w państwach latynoamerykańskich .....	145
§ 6. Geneza i rozwój modelu <i>title registration</i> .....	148
I. <i>Title registration</i> w Anglii i Walii .....	148
1. Pierwsze regulacje urzeczywistniające założenia modelu <i>title registration</i> .....	148
2. LRA 1925 .....	149
3. LRA 2002 .....	155
II. System Torrensa .....	156
1. Osoba i działalność sir <i>Roberta Richarda Torrensa</i> .....	156
2. Założenia systemu Torrensa według <i>Torrens Act</i> z 1858 r. ....	159
3. Ekspansja systemu Torrensa .....	161
4. System Torrensa w USA .....	163
§ 7. Geneza i rozwój modelu <i>deeds recordation</i> .....	167
I. Początki modelu <i>deeds recordation</i> w USA .....	167
1. Wpływ <i>common law</i> i opozycja wobec niego .....	167
2. Ordonans kolonii Massachusetts (1640 r.) .....	168
II. Ekspansja modelu <i>deeds recordation</i> .....	171
§ 8. Modele mieszane .....	174
I. Księgi gruntowe w Alzacji i Lotaryngii .....	174
II. Model inskrypcji w Portugalii .....	178
III. <i>Deeds recordation</i> w Szkocji .....	179
IV. <i>Deeds recordation</i> w Republice Południowej Afryki .....	180
<b>Rozdział II. Organizacja i funkcjonowanie rejestrów nieruchomości .....</b>	<b>183</b>
§ 1. Organy prowadzące rejestry nieruchomości .....	183
I. Status i właściwość organów prowadzących rejestry nieruchomości .....	183

1. Organy administracji publicznej .....	183
A. Organy administracji podatkowej w modelu transkrypcji .....	183
B. Wybierani urzędnicy w modelu <i>deeds recordation</i> .....	185
C. Model <i>title registration</i> – wątpliwości kwalifikacyjne ..	187
D. Model ksiąg gruntowych (Szwajcaria, Badenia-Wirtembergia) .....	189
2. Osoby wykonujące wolny zawód .....	191
A. <i>Registradores</i> w modelu inskrypcji .....	191
3. Sądy .....	193
A. Model ksiąg gruntowych (Niemcy, Austria) .....	193
II. Kwalifikacje rejestratorów .....	196
1. Wymóg wyższego wykształcenia prawniczego .....	196
A. Model inskrypcji .....	196
2. Wymóg wykształcenia prawniczego lub przygotowania zawodowego .....	196
A. Model ksiąg gruntowych .....	196
B. Model <i>title registration</i> .....	197
3. Brak wymogów w zakresie kwalifikacji zawodowych .....	198
A. Model transkrypcji .....	198
B. Model <i>deeds recordation</i> .....	198
III. Kompetencje i obowiązki rejestratorów (zasada legalizmu) .....	198
1. Uwagi wstępne .....	198
2. Model <i>deeds recordation</i> .....	199
3. Model transkrypcji .....	200
A. Kompetencje personelu urzędów ds. jawności gruntowej we Francji .....	200
B. Kompetencje włoskich <i>conservatori</i> .....	204
4. Kwestia zakresu realizacji zasady legalizmu w modelu ksiąg gruntowych .....	205
A. Zasada ograniczonego legalizmu w wariantcie niemieckim (zasada konsensu formalnego) .....	206
B. Ograniczenia zasady legalizmu w wariantcie szwajcarskim .....	208
C. Zasada legalizmu materialnego w wariantcie austriackim .....	210
5. Model <i>title registration</i> .....	212
6. Model inskrypcji ( <i>principio de legalidad</i> ) .....	213
IV. Odpowiedzialność rejestratorów wobec uczestników obrotu nieruchomościami .....	215

1. Modele wyłączające osobistą odpowiedzialność rejestratorów .....	215
A. Model ksiąg gruntowych .....	215
B. Model transkrypcji .....	216
2. Modele ograniczające osobistą odpowiedzialność rejestratorów .....	218
A. Model <i>title registration</i> .....	218
B. Model <i>deeds recordation</i> .....	218
3. Modele przewidujące pełną odpowiedzialność rejestratorów .....	219
A. Model inskrypcji .....	219
V. Podsumowanie i porównanie .....	220
§ 2. Przedmiot rejestracji i struktura rejestrów; metody rejestracji i indeksowania danych .....	226
I. Przedmiot rejestracji .....	226
1. Dokumenty („akty”) w modelach <i>deeds recordation</i> i transkrypcji .....	226
A. Model <i>deeds recordation</i> .....	226
B. Model transkrypcji .....	227
2. „Tytuły” w modelu inskrypcji .....	229
3. Prawa i stosunki prawne w modelach <i>title registration</i> i ksiąg gruntowych .....	230
A. Model <i>title registration</i> .....	230
B. Model ksiąg gruntowych .....	231
II. Struktura rejestrów .....	232
1. Rejestry dokumentów („aktów”) .....	232
A. Księga publicznego rejestru ( <i>book of official records</i> ) w modelu <i>deeds recordation</i> .....	232
B. Rejestry w modelu transkrypcji .....	232
2. Rejestry „tytułów” .....	236
A. Księgi rejestrowe w modelu inskrypcji .....	236
3. Rejestry praw i stosunków prawnych .....	238
A. Rejestry indywidualne w modelu <i>title registration</i> .....	238
B. Księgi gruntowe .....	240
III. Indeksy, rejestry pomocnicze .....	246
1. Rejestry dokumentów („aktów”) .....	246
A. Indeksy w modelu <i>deeds recordation</i> .....	246
B. Rejestry pomocnicze w modelu transkrypcji .....	248
2. Rejestry „tytułów” .....	250
A. Rejestry pomocnicze i indeksy w modelu inskrypcji ..	250
3. Rejestry praw i stosunków prawnych .....	251

A. Indeksy i formularze w modelu <i>title registration</i> .....	251
B. Wykazy i indeksy w modelu ksiąg gruntowych .....	253
IV. Porównanie i podsumowanie .....	254
§ 3. Zasada jawności formalnej rejestrów nieruchomości .....	257
I. Modele niewprowadzające ograniczeń w zakresie dostępu do treści rejestru .....	257
1. Model <i>deeds recordation</i> .....	257
2. Model transkrypcji .....	258
A. Wariant francuski – zasada „pośredniego” dostępu do rejestru .....	258
B. Wariant włoski – zasada „bezpośredniego” dostępu do treści rejestru .....	260
3. Model <i>title registration</i> .....	261
4. Model ksiąg gruntowych – wariant austriacki .....	264
II. Modele ograniczające dostęp do treści rejestru .....	266
1. Model ksiąg gruntowych – warianty szwajcarski i niemiecki .....	266
A. „Interes” jako przesłanka dostępu do szwajcarskich ksiąg gruntowych .....	266
B. „Uzasadniony interes” jako przesłanka dostępu do niemieckich ksiąg gruntowych .....	268
C. Odpisy z ksiąg gruntowych .....	269
2. Model inskrypcji – „interes prawny” jako przesłanka dostępu do treści rejestru .....	270
III. Porównanie i podsumowanie .....	272
§ 4. Prostowanie rejestrów .....	275
I. Prostowanie rejestrów dokumentów („aktów”) .....	275
1. Model <i>deeds recordation</i> .....	275
2. Model transkrypcji .....	277
II. Prostowanie rejestrów „tytułów” oraz praw i stosunków prawnych .....	279
1. Model inskrypcji ( <i>rectificación del registro</i> ) .....	279
2. Model <i>title registration (register alteration/rectification)</i> .....	280
A. Kwestia prostowania rejestru w systemie Torrensa .....	281
B. Kwestia prostowania angielskiego <i>land registry</i> .....	282
3. Model ksiąg gruntowych ( <i>Grundbuchberichtigung</i> ) .....	283
A. Wariant niemiecki .....	284
B. Wariant austriacki .....	286
C. Wariant szwajcarski .....	287
III. Porównanie i podsumowanie .....	289
§ 5. Oznaczenie nieruchomości w rejestrze .....	293

I. Rejestry dokumentów prowadzone na podstawie systemu chronologicznego i personalnego .....	293
1. Model <i>deeds recordation</i> .....	293
A. Oznaczenie nieruchomości w dokumentach podlegających rejestracji .....	293
B. Brak katastru nieruchomości w USA .....	296
2. Model transkrypcji .....	296
A. Oznaczenie nieruchomości w rejestrach i zarejestrowanych dokumentach .....	296
B. Kataster i jego powiązanie z rejestrem nieruchomości w modelu transkrypcji .....	298
3. Zasada powszechności rejestru w modelach <i>deeds recordation</i> i transkrypcji .....	303
II. Rejestry „tytułów” oraz praw i stosunków prawnych prowadzone na podstawie systemu realnego .....	304
1. System realny prowadzenia rejestrów a zasada szczególności; nieruchomości jako przedmiot praw ujawnianych w rejestrze .....	304
A. Model ksiąg gruntowych .....	304
B. Model inskrypcji .....	308
C. Model <i>title registration</i> .....	311
2. Kataster i jego powiązanie z rejestrami nieruchomości .....	316
A. Model ksiąg gruntowych .....	316
B. Model inskrypcji .....	322
C. Model <i>title registration</i> .....	324
3. Zakres realizacji zasady powszechności rejestru .....	325
A. Model ksiąg gruntowych .....	325
B. Model inskrypcji .....	328
C. Model <i>title registration</i> .....	329
III. Porównanie i podsumowanie .....	331
§ 6. Podmioty i instytucje zapewniające prawidłowe funkcjonowanie rejestrów nieruchomości .....	337
I. Notariat łańciski .....	337
1. Notariat w modelu ksiąg gruntowych .....	338
A. Notariat a zasada jawności formalnej ksiąg gruntowych .....	339
B. Rola notariuszy przy dokumentowaniu czynności prawnych, mających za przedmiot prawa podlegające wpisowi do księgi gruntowej .....	339

C. Obowiązki notariuszy po udokumentowaniu czynności prawnych, mających za przedmiot prawa podlegające wpisowi do księgi gruntowej .....	343
2. Notariat w modelu inskrypcji .....	348
3. Notariat w modelu transkrypcji .....	351
A. Rola notariuszy przy sporządzaniu dokumentów podlegających rejestracji .....	351
B. Notariusze jako użytkownicy rejestru nieruchomości	353
C. Obowiązki notariuszy po sporządzeniu dokumentu podlegającego rejestracji .....	355
II. Podmioty i instytucje zapewniające prawidłowe funkcjonowanie rejestrów nieruchomości w państwach <i>common law</i> .....	357
1. Model <i>deeds recordation</i> .....	357
A. Geodeci ( <i>surveyors</i> ) .....	358
B. Pośrednicy w obrocie nieruchomościami ( <i>real estate brokers</i> ) .....	359
C. Prawnicy świadczący usługi w zakresie ustalania stanu prawnego nieruchomości ( <i>attorneys</i> ) .....	360
D. Przedsiębiorstwa ubezpieczeniowe ( <i>title insurance companies</i> ) .....	366
2. Model <i>title registration</i> .....	371
A. Wypieczalizonani prawnicy ( <i>solicitors, conveyancers</i> )	372
B. Pośrednicy w obrocie nieruchomościami ( <i>landbrokers</i> ) .....	374
III. Porównanie i podsumowanie .....	375
§ 7. Automatyzacja rejestrów nieruchomości .....	380
I. Automatyzacja <i>land records</i> w modelu <i>deeds recordation</i> .....	380
1. Pierwsze inicjatywy .....	380
2. UETA – ESIGN .....	383
3. URPERA .....	384
4. Stopniowe upowszechnianie się procedury <i>e-recording</i> i jej skutki .....	385
II. Automatyzacja rejestrów nieruchomości w modelu transkrypcji .....	387
1. Wariant francuski .....	387
2. Wariant włoski .....	390
III. Automatyzacja <i>registro de la propiedad</i> w modelu inskrypcji ...	392
IV. Automatyzacja rejestrów nieruchomości w modelu <i>title registration</i> .....	395
1. Rejestry elektroniczne .....	395



2. W stronę rejestru teleinformatycznego ( <i>e-conveyancing</i> ) ...	396
A. <i>E-conveyancing</i> w Anglii i Walii .....	396
B. Ontario i Kolumbia Brytyjska .....	406
C. Nowa Zelandia .....	408
D. Australia .....	409
V. Automatyzacja ksiąg gruntowych .....	413
1. Elektroniczna księga gruntowa .....	413
A. Wariant niemiecki .....	413
B. Wariant szwajcarski .....	420
C. Wariant austriacki .....	423
2. Teleinformatyczna księga gruntowa .....	428
A. Integracja z katastrzem nieruchomości .....	428
B. Problem jawności formalnej teleinformatycznej księgi gruntowej .....	430
C. Elektroniczny obieg prawny z urzędami ksiąg gruntowych .....	436
VI. Porównanie i podsumowanie .....	442
<b>Rozdział III. Zasady materialnoprawne rejestrów nieruchomości .....</b>	<b>449</b>
§ 1. Treść rejestrów nieruchomości .....	449
I. Rejestry dokumentów .....	449
1. Model <i>deeds recordation</i> .....	449
A. Rodzaj i charakter dokumentów podlegających rejestracji .....	449
B. Zakres praw wynikających z dokumentów podlegających rejestracji .....	452
2. Model transkrypcji .....	454
A. Charakter i rodzaj dokumentów podlegających rejestracji .....	454
B. Zakres i charakter praw wynikających z zarejestrowanych dokumentów („aktów”) .....	469
C. Rodzaje rejestracji w modelu transkrypcji .....	473
II. Rejestr „tytułów” .....	474
1. Model inskrypcji .....	474
A. Charakter „tytułów” podlegających inskrypcji .....	474
B. Prawa ujawniane w <i>registro de la propiedad</i> .....	476
C. Rodzaje inskrypcji ( <i>asientos o inscripciones</i> ) w <i>registro</i> <i>de la propiedad</i> .....	478
III. Rejestry praw .....	484
1. Model ksiąg gruntowych .....	484

A. Prawa podlegające wpisowi w księdze gruntowej .....	484
B. Rodzaje wpisów do księgi gruntowej .....	490
2. Model <i>title registration</i> .....	504
A. Zasady modelu <i>title registration</i> a cechy charakterystyczne anglosaskiego <i>land law</i> .....	504
B. Zakres i charakter praw do nieruchomości ujawnianych w rejestrach .....	510
C. Rodzaje rejestracji w <i>land registry</i> .....	518
IV. Porównanie i podsumowanie .....	527
§ 2. Znaczenie dowodowe rejestracji .....	537
I. Rejestry dokumentów .....	537
1. Model <i>deeds recordation</i> .....	537
A. Moc dowodowa zarejestrowanego dokumentu .....	537
B. Znaczenie rejestracji dokumentu w ramach ustalania stanu prawnego nieruchomości .....	538
2. Model transkrypcji .....	542
II. Rejestry „tytułów” oraz praw i stosunków prawnych .....	545
1. Model inskrypcji – zasada legitymacji rejestrowej .....	545
2. Model ksiąg gruntowych .....	548
A. Wariant niemiecki – zasada domniemań .....	548
B. Wariant szwajcarski – zasada domniemań .....	550
C. Wariant austriacki – zasada zaufania .....	551
D. Kwestia obowiązywania tzw. absolutnej zasady wpisu w modelu ksiąg gruntowych .....	552
3. Model <i>title registration</i> – zasada niepodważalności tytułu .	553
A. Znaczenie rejestracji prawa w przypadku wadliwości czynności prowadzącej do jego ustanowienia lub przeniesienia .....	554
B. Znaczenie rejestracji prawa w zależności od jego kategorii .....	557
III. Porównanie i podsumowanie .....	559
§ 3. Znaczenie rejestracji w rejestrze nieruchomości dla nabycia prawa w stosunkach pomiędzy jego zbywcą a nabywcą w ramach sprzedaży nieruchomości .....	563
I. Model <i>deeds recordation</i> .....	563
1. Umowa sprzedaży ( <i>contract of sale</i> ) .....	563
2. Przeniesienie prawa ( <i>delivery of the deed</i> ) .....	568
3. Rejestracja <i>deed</i> w <i>land records</i> .....	568
II. Model transkrypcji .....	570
1. Przedwstępna umowa sprzedaży ( <i>contratto preliminare</i> , <i>l'avant- contrat en matière de vente</i> ) .....	572

2. Umowa sprzedaży ( <i>contrat de vente, contratto di compravendita</i> ) .....	574
3. Rejestracja „aktu” obejmującego umowę sprzedaży ( <i>publication, trascrizione</i> ) .....	578
III. Model inskrypcji .....	583
1. Umowa sprzedaży ( <i>contrato de compraventa</i> ) .....	584
2. Przeniesienie posiadania ( <i>tradición</i> ) .....	586
3. Inskrypcja „tytułu” w <i>registro de la propiedad</i> .....	587
IV. Model ksiąg gruntowych .....	590
1. Umowa sprzedaży .....	591
A. Wariant niemiecki .....	591
B. Wariant szwajcarski .....	593
C. Wariant austriacki .....	598
2. Czynność rozporządzająca .....	602
A. Wariant niemiecki. Umowa rzeczowa ( <i>Auflassung</i> ) ....	602
B. Wariant szwajcarski. Zgłoszenie do urzędu ksiąg gruntowych ( <i>Grundbuchanmeldung</i> ) .....	608
C. Wariant austriacki. Umowa rzeczowa ( <i>Übereignung</i> ) .	610
3. Wpis do księgi gruntowej .....	613
A. Wariant niemiecki .....	613
B. Wariant szwajcarski .....	616
C. Wariant austriacki .....	618
V. Model <i>title registration</i> .....	621
1. Umowa sprzedaży ( <i>contract of sale</i> ) .....	621
2. Zakończenie ( <i>completion</i> ) .....	624
3. Rejestracja ( <i>registration</i> ) .....	625
VI. Porównanie i podsumowanie .....	628
§ 4. Wiara publiczna rejestrów .....	643
I. Wiara publiczna <i>land records</i> w modelu <i>deeds recordation</i> .....	643
1. Podstawowe założenia .....	643
2. Warianty ochrony udzielanej kolejnemu nabywcy w regulacjach stanowych .....	645
3. Przesłanki ochrony udzielanej kolejnemu nabywcy .....	647
A. Dobra wiara ( <i>bona fides</i> ) .....	647
B. Odpłatny charakter nabycia .....	653
4. Ochrona udzielana kolejnemu nabywcy jako wyłom w zasadzie <i>nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet</i> .....	654
II. Wiara publiczna rejestrów w modelu transkrypcji .....	654
1. Założenia podstawowe .....	654
2. Wariant francuski .....	655

A. Przesłanki pozytywne ochrony udzielanej kolejnemu nabywcy .....	656
B. Przesłanki negatywne ochrony udzielanej kolejnemu nabywcy .....	658
3. Wariant włoski .....	661
A. Przesłanki ochrony udzielanej kolejnemu nabywcy ....	661
B. Ochrona udzielana nabywcy a zasada <i>nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet</i> .....	662
III. Wiara publiczna rejestru nieruchomości w modelu inskrypcji ( <i>principio de fe pública registral</i> ) .....	664
1. Założenia ogólne .....	664
2. Pozytywna strona zasady wiary publicznej rejestru .....	665
A. Przesłanki nabycia prawa od nieuprawnionego .....	665
B. Charakter nabycia od nieuprawnionego i jego zakres .....	669
3. Negatywna strona zasady wiary publicznej rejestru .....	671
IV. Wiara publiczna ksiąg gruntowych .....	672
1. Założenia ogólne .....	672
2. Przesłanki obiektywne wiary publicznej ksiąg gruntowych .....	673
A. Niezgodność treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym ( <i>Unrichtigkeit des Grundbuchs</i> ) .....	673
B. Brak sprzeczności ( <i>Widerspruch</i> ) w treści księgi gruntowej .....	679
C. Nabycie prawa w drodze czynności prawnej .....	680
3. Przesłanka subiektywna wiary publicznej ksiąg gruntowych – dobra wiara nabywcy .....	684
A. Wariant niemiecki .....	684
B. Wariant szwajcarski .....	686
C. Wariant austriacki .....	688
4. Skutki działania zasady wiary publicznej ksiąg gruntowych .....	690
A. Wariant niemiecki .....	690
B. Wariant szwajcarski .....	691
C. Wariant austriacki .....	692
V. Wiara publiczna rejestrów w modelu <i>title registration</i> .....	694
1. Założenia ogólne .....	694
2. Przesłanki zasady wiary publicznej rejestru .....	695
3. Ograniczenia zasady niepodważalności tytułu .....	699
4. Oszustwo ( <i>fraud</i> ) w modelu <i>title registration</i> .....	700
5. Zasada ubezpieczenia ( <i>insurance principle</i> ) .....	704
VI. Porównanie i podsumowanie .....	707

<b>Rozdział IV. W kwestii optymalnego modelu rejestru nieruchomości .....</b>	715
§ 1. Teorie pozytywne .....	715
§ 2. Krytyka teorii pozytywnych .....	726
§ 3. Dyskusje nad optymalizacją rejestrów nieruchomości w ramach modeli transkrypcji i <i>deeds recordation</i> .....	735
§ 4. Rejestry w krajach doświadczających przemian polityczno-gospodarczych i rozwijających się .....	739
I. Rosja i Ukraina .....	740
II. Byłe państwa socjalistyczne Europy Środkowo-Wschodniej ....	744
III. Rejestr nieruchomości w Chinach .....	752
IV. Kraje rozwijające się .....	755
§ 5. Rejestr nieruchomości w ujęciu systemowym .....	762
§ 6. Ewaluacja modeli rejestrów nieruchomości przy zastosowaniu kryterium funkcjonalnego .....	765
<b>Rozdział V. W kwestii harmonizacji rejestrów nieruchomości w Unii Europejskiej .....</b>	773
§ 1. Uwagi wstępne .....	773
§ 2. Sytuacja wyjściowa .....	774
§ 3. Kwestia kompetencji Unii Europejskiej w zakresie harmonizacji krajowych rejestrów nieruchomości .....	782
§ 4. Rejestry nieruchomości w aktach prawa wtórnego .....	789
§ 5. Rejestry nieruchomości w orzecznictwie Trybunału Sprawiedliwości UE .....	796
§ 6. Rejestry nieruchomości w inicjatywach politycznych Komisji Europejskiej .....	802
§ 7. EULIS .....	806
§ 8. Działalność i inicjatywy Europejskiego Stowarzyszenia Rejestrów Nieruchomości (ELRA) .....	811
§ 9. <i>Cadastre 2014</i> .....	818
§ 10. Postulaty i propozycje doktrynalne .....	819
I. Kwestia rejestrów nieruchomości w perspektywie harmonizacji prawa prywatnego w UE .....	819
II. Problem rejestru nieruchomości w ramach dyskusji nad kształtem Eurohipoteki .....	821
III. Rejestr nieruchomości w ramach opcjonalnego europejskiego systemu prawa rzeczowego .....	829
§ 11. Uwagi końcowe .....	833
<b>Rozdział VI. W kwestii optymalizacji systemu wieczystoksięgowego w Polsce .....</b>	839
§ 1. Wprowadzenie .....	839
§ 2. Organy prowadzące księgi wieczyste .....	840

## *Spis treści*

---

I. Status i właściwość organów prowadzących księgi wieczyste ...	840
II. Kwalifikacje osób odpowiedzialnych za prowadzenie ksiąg wieczystych .....	846
III. Kompetencje organów prowadzących księgi wieczyste (kognicja sądów wieczystoksięgowych) .....	847
§ 3. Struktura ksiąg wieczystych .....	850
§ 4. Zasada jawności formalnej ksiąg wieczystych .....	854
§ 5. Prostowanie ksiąg wieczystych .....	859
§ 6. Nieruchomość i jej oznaczenie w księdze wieczystej .....	862
§ 7. Notariat a księgi wieczyste .....	869
§ 8. Automatyzacja ksiąg wieczystych .....	875
§ 9. Treść ksiąg wieczystych .....	879
§ 10. Znaczenie dowodowe wpisu do księgi wieczystej .....	888
§ 11. Problem deklaratywnego lub konstytutywnego charakteru wpisu do księgi wieczystej .....	890
§ 12. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych .....	896
§ 13. Podsumowanie .....	903
<b>Indeks rzeczowy</b> .....	907