

Wprowadzenie

§ 1. Zakres prowadzonych badań, ich uzasadnienie oraz aktualny stan badań

Niniejsza monografia, poświęcona funkcjonowaniu rejestrów nieruchomości w kontekście prawnoporównawczym, charakteryzuje się szerokim zakresem podejmowanych problemów badawczych. Stąd w ramach uwag wprowadzających konieczne jest sprecyzowanie zakresu dalszych analiz, w szczególności poprzez wskazanie znaczenia podstawowego dla pracy pojęcia, jakim jest „rejestr nieruchomości”. Termin ten, w przyjętym w pracy rozumieniu, oznacza rejestr publiczny, zawierający informacje służące ustaleniu stanu prawnego nieruchomości, w tym w szczególności dane dotyczące stosunków własnościowych, obciążeń oraz ograniczeń w rozporządzaniu na potrzeby cywilnoprawnego obrotu nieruchomościami¹. Poza zakresem badań pozostaje zatem szeroka problematyka związana z teorią rejestrów publicznych i ich zróżnicowanymi klasyfikacjami i funkcjami², jak również kwestie dotyczące funkcjonowania tzw. czysto ewidencyjnych rejestrów nieruchomości, tj. rejestrów obejmujących dane o charakterze wyłącznie informacyjnym, w których rejestracja nie pociąga za sobą skutków w sferze prawa materialnego³. Dalsze roz-

¹ Rejestry nieruchomości w powyższym znaczeniu mogą również realizować inne zadania, w tym także o charakterze publicznym, do których w zależności od rozwiązań przyjmowanych w danym porządku prawnym należy np. identyfikacja nieruchomości na potrzeby fiskalne, gospodarka nieruchomościami, ochrona środowiska naturalnego itp. *A.M. Garro*, Recordation of Interests in Land, w: *International Encyclopedia of Comparative Law*, t. VI: Property and Trust, Tübingen 2002, s. 3. Jednak w nin. pracy na plan pierwszy zostały wysunięte zadania spełniane przez tego typu wielofunkcyjne rejestry w ramach prywatnoprawnego obrotu nieruchomościami.

² Poświęcone jest jej kilka odrębnych opracowań, np.: *T. Stawecki*, Rejestry publiczne. Funkcje instytucji, Warszawa 2005; *A. Wudarski*, Das Grundbuch in der Registerwelt. Eine rechtsvergleichende Untersuchung zum deutschen und polnischen Grundbuch im europäischen Kontext, w: *A. Wudarski* (red.), *Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts*, Berlin 2016, s. 23 i n.

³ Typowym przykładem takiego rejestru, wskazywanym w literaturze polskiej jest ewidencja gruntów i budynków. *J. Kuropatwiński*, *Księgi wieczyste*, t. I: Komentarz do art. 1–10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Bydgoszcz 2013, s. 20; *J. Oleński*, *Rejestry administracyjne i sys-*

ważania koncentrują się na aspektach organizacyjno-ustrojowych oraz materialnoprawnych rejestrów nieruchomości, w niewielkim tylko stopniu nawiązując do zagadnień proceduralnych⁴.

Do podjęcia badań nad problematyką rejestrów nieruchomości w rozumieniu przyjętym w nin. pracy skłania zwiększające się znaczenie tych rejestrów w aktualnej rzeczywistości społeczno-gospodarczej. Trudno wyobrazić sobie współcześnie funkcjonowanie gospodarki rynkowej bez prowadzenia jakiegokolwiek formy rejestru nieruchomości, pozwalającego na określenie stanu prawnego tych najistotniejszych z punktu widzenia społecznego dóbr majątkowych. Rejestry nieruchomości przyczyniają się do zabezpieczenia obrotu poprzez ograniczenie ryzyka nadużyć na rynku nieruchomości, wpływając w ten sposób na poziom ochrony prawnej i poczucie bezpieczeństwa jego uczestników. Ich funkcjonowanie posiada również istotne znaczenie dla prawidłowego funkcjonowania instytucji finansujących, poprzez zwiększenie bezpieczeństwa kredytów zabezpieczanych na nieruchomościach, warunkując tym samym właściwe dofinansowanie rynku. W konsekwencji pozwalają również na minimalizację kosztów obrotu nieruchomościami, w tym kosztów transakcyjnych oraz obniżenie prawdopodobieństwa wystąpienia sporów sądowych, które również rzutują na koszty ponoszone przez uczestników obrotu. Wreszcie w przypadku niektórych modeli rejestrów rejestracja pociąga za sobą fundamentalne następstwo w postaci nabycia, zniesienia lub zmiany treści określonych praw do nieruchomości.

Z drugiej strony, funkcjonowanie rejestrów nieruchomości stanowi zjawisko kompleksowe, obejmujące wiele zróżnicowanych i wzajemnie na siebie oddziałujących aspektów, w tym m.in. prawnych, technicznych, organizacyjnych itd. Wszystkie łącznie określają kształt rejestru nieruchomości w danym porządku prawnym, wpływając na stopień jego funkcjonalności. Z teoretycznego punktu widzenia interesujące jest zatem spojrzenie na wymienione aspekty w perspektywie komparatystycznej, z uwzględnieniem zróżnicowanych roz-

temy katastralne w infrastrukturze informacyjnej państwa, Wisła 2005, s. 1 wskazuje, że rejestry administracyjne są to wykazy, listy, spisy, których rejestrowanie i ewidencjonowanie jest niezbędne organom administracji publicznej, jednostkom sektora publicznego, bądź innym jednostkom do realizacji ich funkcji publicznych, do czego są zobowiązane z mocy prawa. Kwestie związane z tymi rejestrami zostały jednak również w pewnym zakresie uwzględnione w nin. pracy, z uwagi na ich ścisłe oraz wielopłaszczyznowe związki z rejestrami nieruchomości.

⁴ Problematyce tej w literaturze polskiej poświęcona jest monografia P. Mysiaka, *Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2012, uwzględniająca kwestie prawoporównawcze, choć zakres prowadzonych przez autora badań ograniczony jest do zagadnień proceduralnych związanych z wpisem do księgi gruntowej, a więc tylko jednego z kilku modeli rejestrów nieruchomości.

wiązań konstrukcyjnych przyjmowanych w ramach poszczególnych modeli rejestrów nieruchomości. Rozwiązania te stanowią z kolei odpowiedź na pewne problemy praktyczne, występujące typowo na rynku nieruchomości w każdym porządku prawnym. O ile jednak wymienione problemy z reguły są zbliżone, o tyle przyjmowane przez ustawodawców rozwiązania zmierzające do ich wyeliminowania lub ograniczenia charakteryzują się wysokim stopniem zróżnicowania. Ich analiza, jak również aksjologiczne motywacje zastosowania takich, a nie innych organizacyjnych i materialnoprawnych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości stanowią wystarczające uzasadnienia prowadzenia badań komparatystycznych w przedmiotowym zakresie.

Do analiz prawno-porównawczych zachęca ponadto europejski wymiar przedmiotowego zagadnienia. Problematyka rejestrów nieruchomości rozpatrywana jest bowiem również w perspektywie harmonizacji prawa prywatnego Unii Europejskiej, jako jeden z czynników wpływających na obrót nieruchomości na wspólnym europejskim rynku, którego sprawne funkcjonowanie umożliwia z kolei pełniejszą realizację unijnych swobód gospodarczych. W tym kontekście jednym z warunków podjęcia jakichkolwiek działań harmonizacyjnych jest prawidłowe zdiagnozowanie sytuacji wyjściowej, tj. wskazania zasad, na jakich opierają się rejestry nieruchomości funkcjonujące w państwach członkowskich UE oraz określenie pól ewentualnej harmonizacji, tj. tych aspektów funkcjonowania krajowych rejestrów, które mogłyby ulec zbliżeniu⁵.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, należy podkreślić stosunkowo nieznaczną liczbę opracowań prawno-porównawczych, dotyczących funkcjonowania rejestrów nieruchomości. Jak się wydaje uzasadnienia tego zjawiska można poszukiwać w kompleksowości przedmiotowej problematyki, a także konieczności uwzględnienia okoliczności związanych nie tylko z samą organizacją rejestrów, ale również kwestiami materialnoprawnymi wynikającymi z norm prawa rzeczowego obowiązującego w różnych porządkach prawnych. Stąd również w literaturze światowej prac o charakterze przekrojowym, zmierzających do przeanalizowania tej problematyki w skali globalnej jest stosunkowo niewiele. W tym kontekście należy wymienić dwie monografie

⁵ H. Bickmann, Grundstückserwerb nach deutschem, spanischem und italienischem Recht – eine rechtsvergleichende Untersuchung, Göttingen 2012, s. 1. W tym miejscu pominięto na razie inne warunki ewentualnej harmonizacji, w tym w szczególności kwestię kompetencji UE w przedmiotowym zakresie.

A.M. Garro⁶, zmierzające do wskazania motywów i przyczyn konstruowania rejestrów nieruchomości w różnych tradycjach prawnych (z uwzględnieniem podziału na *common law* i *civil law*) oraz spełnianych przez te rejestry funkcji. Podobny charakter posiadają również dwa nieco starsze opracowania autorstwa S. Rowton Simpson⁷ oraz E. Dowson i V.L.O. Sheppard⁸, które – choć zawierają informacje prawnoporównawcze dotyczące rejestrów nieruchomości w krajach tradycji prawa kontynentalnego – to jednak koncentrują się na problemach związanych z prowadzeniem rejestrów w jurysdykcjach wywodzących się z systemu *common law*⁹. Nieco bardziej specjalistyczny charakter, odnoszący się przede wszystkim do technicznych i organizacyjnych aspektów funkcjonowania rejestrów nieruchomości – choć w bogatej perspektywie porównawczej i z wykorzystaniem metody badań empirycznych – posiadają prace J. Zevenbergena¹⁰. Wymienione opracowania należy uznać za wyjątkowe, bowiem w pozostałym zakresie brakuje w literaturze światowej szerszych publikacji z jednej strony ograniczających się do problematyki rejestrów nieruchomości¹¹, a z drugiej uwzględniających wymienione kwestie w sposób

⁶ A.M. Garro, *The Louisiana Public Records Doctrine and the Civil Law Tradition*, Baton Rouge 1989; *tenże*, *Recordation of Interests in Land*.

⁷ S. Rowton Simpson, *Land law and registration*, Cambridge–London–New York–Melbourne 1976.

⁸ E. Dowson, V.L.O. Sheppard, *Land Registration*, London 1956.

⁹ Z wyjątkiem wymienionych publikacji, w literaturze anglosaskiej poświęconej rejestrom nieruchomości z reguły pomija się rozwiązania przyjmowane w kontynentalnych porządkach prawnych, całą uwagę skupiając na zasadach funkcjonowania i porównaniu dwóch zasadniczych modeli rejestrów w systemie *common law*, tj. *deeds recordation* i *title registration*.

¹⁰ J. Zevenbergen, *Systems of Land Registration. Aspects and Effects*, Delft 2002.

¹¹ Problematyka rejestrów nieruchomości poruszana jest niekiedy w pracach komparatystycznych przez autorów koncentrujących się zasadniczo na innych zagadnieniach. W tym kontekście należy przytoczyć cenne obserwacje A. Stadler, *Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion. Eine rechtsvergleichende Studie zur abstrakten und kausalen Gestaltung rechtsgeschäftlicher Zuwendungen anhand des deutschen, schweizerischen, österreichischen, französischen und US-amerikanischen Rechts*, Tübingen 1996, formułowane na kanwie prowadzonych przez autorkę badań nad zasadą abstrakcyjności i jej wpływem na bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami i rzeczami ruchomymi oraz B. von Hoffmann, *Das Recht des Grundstückskaufs*, Tübingen 1979, którego monografia dotyczy zasadniczo umowy sprzedaży nieruchomości w ujęciu komparatystycznym. Inny charakter posiadają opracowania dotyczące szeroko pojętego prawa rzeczowego, w których na marginesie podstawowych rozważań pojawiają się w wąskim zakresie analizy dotyczące rejestrów nieruchomości. Por. np. D. Krimphove, *Das europäische Sachenrecht*, Lohmar–Köln 2006; M.E. Sánchez Jordán, A. Gambaro (red.), *Land Law in Comparative Perspective*, The Hague–New York–London 2001. Należy również wspomnieć o obszernych zbiorach raportów krajowych poświęconych prawnym aspektom funkcjonowania rynku nieruchomości w poszczególnych państwach europejskich, zawierających obok danych dotyczących opo-

kompleksowy, tj. w skali globalnej, nieograniczonej do porównania rozwiązań przyjętych w dwóch lub trzech porządkach prawnych¹². W tym kontekście na szczególną uwagę zasługuje obszerne opracowanie opublikowane w 2016 r. pod redakcją A. Wudarskiego, zawierające wiele interesujących informacji dotyczących najnowszych tendencji rozwojowych w zakresie regulacji rejestrów nieruchomości w państwach europejskich, w tym również ich automatyzacji¹³.

W polskiej literaturze prawniczej szersze badania komparatystyczne w zakresie rejestrów nieruchomości nie były jak dotąd prowadzone, pomimo istotnego zainteresowania doktryny zasadami ustrojowymi i materialnoprawnymi ksiąg wieczystych, które zaowocowały w ostatnich latach szeregiem cennych i obszernych publikacji i komentarzy¹⁴. Niektóre z nich (w szczególności komentarz autorstwa J. Kuropatwińskiego) zawierają interesujące i stosunkowo obszerne uwagi prawnoporównawcze, ograniczone jednak do modelu ksiąg gruntowych, którego wariant stanowi polski system wieczystoksięgowy. Do prac typowo komparatystycznych należą natomiast liczące ponad dwie de-

datkowania, dziedziczenia oraz szeroko pojętego obrotu tymi przedmiotami również interesujące informacje odnoszące się do rejestrów nieruchomości funkcjonujących w tych państwach. Por. np. S. Frank, Th. Wachter (red.), *Handbuch Immobilienrecht in Europa: Zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien (Recht in der Praxis)*, Heidelberg 2015. Tego typu publikacje, adresowane przede wszystkim do praktyków, nie należą zasadniczo do komparatyki prawniczej, ale zawierają wiele istotnych informacji dotyczących realiów funkcjonowania rejestrów nieruchomości w poszczególnych porządkach prawnych.

¹² Prace komparatystyczne, skupiające się na porównaniu kilku wybranych porządków prawnych są typowe dla literatury niemieckiej, w której porównuje się niemiecki wariant modelu ksiąg gruntowych z regulacjami dotyczącymi rejestru nieruchomości obowiązującymi np. w Hiszpanii (*Ch. Frankenheim, Das deutsche Grundbuch und das spanische Eigentumsregister – Eine rechtsvergleichende Untersuchung – Frankfurt am Main, Berlin, New York 1985*; *H. Bickmann, Grundstücksregisterwerb*), Francji (*E. Blanke, Die Reform des Französischen Liegenschaftsrechts im Jahre 1955 und das deutsche Liegenschaftsrecht*, München 1963; *F. Sturm, Bringt die französische Bodenregisterreform eine Annäherung an das deutsche Grundbuchrecht?*, w: *M. Ferid (red.), Festschrift für Hans G. Ficker, Frankfurt–Berlin 1967*) lub w jurysdykcjach wywodzących się z tradycji common law (*K. von Metzler, Das anglo-amerikanische Grundbuchwesen. Eine rechtsvergleichende Untersuchung unter besonderer Berücksichtigung Englands, Australiens und der USA, Hamburg 1966*). Charakterystyczną cechą wymienionych prac jest dążenie do wykazania wyższości ksiąg gruntowych nad zestawianymi z nimi modelami rejestrów.

¹³ A. Wudarski (red.), *Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts*, Berlin 2016.

¹⁴ Por. np. E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, w: E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. III, Warszawa 2013; J. Pisuliński (red.), *Księgi wieczyste i hipoteka*. Komentarz, Warszawa 2014; T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka*. Komentarz, Warszawa 2014; J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste*; B. Jelonek-Jarco, *Rękopis wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011.

kady krótkie artykuły S. Rudnickiego¹⁵ oraz znacznie bardziej aktualne publikacje autorstwa (lub współautorstwa) A. Wudarskiego¹⁶. Interesujące obserwacje w zakresie systemów rejestracji nieruchomości wybranych państw europejskich zawiera również monografia M. Kaczorowskiej, dotycząca zasadniczo prawnych aspektów implementacji eurohipoteki¹⁷. Niniejsza publikacja stawia sobie zatem za cel wypełnienie tej istotnej luki w polskiej literaturze prawniczej poprzez szerokie i wieloaspektowe omówienie problematyki rejestrów nieruchomości, z uwzględnieniem podstawowych światowych rozwiązań modelowych w tym zakresie, bez ograniczenia wyłącznie do środkowoeuropejskiego modelu ksiąg gruntowych¹⁸.

¹⁵ S. Rudnicki, Systemy ksiąg wieczystych i zabezpieczeń majątkowych na nieruchomościach w większości krajów europejskich, *Rej.* 1995, Nr 11; *tenże*, Polski system ksiąg wieczystych na tle regulacji państw europejskich – członków UE – zalety i wady tego systemu, ocena stanu obecnego i wnioski na przyszłość, *Rej.* 1998, Nr 6.

¹⁶ S. Cooper, A. Wudarski, Usuwanie wad tytułów jako funkcja angielskiego Land Register – perspektywa porównawcza, *Rej.* 2015, Nr 5; K.G.C. Reid, A. Wudarski, Kształtowanie funkcji ochronnej rejestru nieruchomości w Szkocji. Studium prawno-porównawcze, *Rej.* 2015, Nr 5; A. Wudarski, Jawność ksiąg wieczystych. Analiza prawno-porównawcza w kontekście europejskim, w: A. Dańko-Roesler, A. Oleszko, R. Pastuszko (red.), *Rozprawy z prawa prywatnego oraz notarialnego. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Maksymilianowi Pazdanowi*, Warszawa 2014.

¹⁷ M. Kaczorowska, *Koncepcja Eurohipoteki na tle praw zastawniczych na nieruchomościach w Europie*, Wrocław 2016.

¹⁸ Cytując polską literaturę dotyczącą porównawczych aspektów funkcjonowania rejestrów nieruchomości, trudno nie wspomnieć o publikacjach autora nin. monografii, powstałych w ramach pracy nad nią – tj.: P. Blajer, „Deeds recordation a title registration”. Rozwiązania modelowe w zakresie rejestrów nieruchomości w systemie „common law”, *ZP UKSW* 2013, Nr 4; *tenże*, Historyczny rozwój angielskiego modelu rejestrowania praw do nieruchomości, w: M. Pecyna, J. Pisuliński, M. Podrecka (red.), *Rozprawy cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Edwardowi Drodzowi*, Kraków 2013; *tenże*, Z historii rejestrów nieruchomości w Hiszpanii i niektórych państwach Ameryki Łacińskiej, *Rej.* 2014, Nr 8; *tenże*, Z historii ksiąg gruntowych (Grundbücher), *Studia Prawnicze. Rozprawy i Materiały*, 2015, Nr 2; *tenże*, Amerykańskie „księgi wieczyste” – współczesny kształt systemu deeds recordation w USA, *KPP* 2015, Nr 2; *tenże*, Z dziejów francuskiego modelu „la publicité foncière”, *ZP UKSW* 2016, Nr 1; *tenże*, Współczesny kształt hiszpańskiego registro de la propiedad, *KPP* 2016, Nr 3; *tenże*, Współczesny kształt systemu title registration w krajach common law (Zasady materialnoprawne – cz. I), *Rej.* 2016, Nr 6; *tenże*, Współczesny kształt systemu title registration w krajach common law (Zasady materialnoprawne – cz. II), *Rej.* 2016, Nr 7; *tenże*, Współczesny kształt systemu title registration w krajach common law (Organizacja i funkcjonowanie rejestrów), *Rej.* 2016, Nr 8; *tenże*, Współczesny kształt systemu title registration w krajach common law (Komputeryzacja rejestrów; e-conveyancing), *Rej.* 2016, Nr 9. Powołane artykuły koncentrują się jednak na kwestiach historycznych oraz problematyce funkcjonowania wybranych modeli rejestrów. Przedmiotowa monografia stanowi podsumowanie

§ 2. Cel pracy i podstawowe tezy badawcze

Cele nin. pracy w pewnym zakresie określone zostały już powyżej, w ramach uwag dotyczących uzasadnienia prowadzonych badań oraz – w szczególności – stanu badań w przedmiotowej dziedzinie. Najbardziej ogólnym celem monografii jest wypełnienie istotnej luki w polskiej literaturze prawniczej, w której brakuje szerszego opracowania dotyczącego zasad ustrojowych i materialnoprawnych określających kształt rejestrów nieruchomości w perspektywie komparatystycznej, bez ograniczania się jedynie do modelu ksiąg gruntowych, jako modelu, którego założenia co do zasady realizuje polski system wieczystoksięgowy¹⁹. Przeprowadzenie pogłębionych badań w powyższym zakresie powinno z kolei umożliwić realizację celów bardziej szczegółowych, do których należy zaliczyć:

- 1) podjęcie próby wskazania, czy możliwe jest na płaszczyźnie teoretycznej skonstruowanie *in abstracto* optymalnego modelu rejestru nieruchomości, a w przypadku gdyby badania prowadzone w pracy przyniosły w tym zakresie wynik pozytywny – podjęcie próby określenia kryteriów składających się na „optymalny” rejestr nieruchomości. Wszelkie formułowane w tym przedmiocie wnioski powinny uwzględniać również skomplikowane kwestie związane z funkcjami spełnianymi przez rejestry nieruchomości oraz zróżnicowanymi (a w niektórych przypadkach pozostającymi względem siebie w opozycji) uzasadnieniami ich prowadzenia, do których należy w szczególności zaliczyć: zapewnienie bezpieczeństwa obrotu, obniżanie jego kosztów, zapobieganie nadużyciom na rynku nieruchomości, ochronę osób, którym przysługują prawa do nieruchomości, realizację interesu publicznego w ramach obrotu nieruchomościami itd.;
- 2) uwzględniając kontekst europejski funkcjonowania rejestrów nieruchomości i wysuwane w literaturze postulaty – podjęcie próby określenia szans i potrzeby harmonizacji tych rejestrów na obszarze UE, w tym również w drodze utworzenia jednolitego Europejskiego Rejestru Nieruchomości (*European Land Registry*);

dotychczasowych badań, których efektem były powyższe „częstkowe” opracowania, przynosząc uogólnienie i przewartościowanie niektórych zawartych w nich tez i wniosków.

¹⁹ W tym kontekście należy podkreślić, dostrzegane również w polskiej doktrynie, znaczenie badań porównawczych, czego wyrazem może być wiele interesujących artykułów opublikowanych w obszernej pracy: A. Wudarski (red.), *Prawo obce w doktrynie prawa polskiego*, Warszawa 2016.

- 3) podjęcie próby określenia aktualnej sytuacji polskiego systemu wieczystoksięgowego w perspektywie porównawczej oraz sformułowanie postulatów jego ewentualnej optymalizacji przy uwzględnieniu aktualnych tendencji rozwojowych rejestrów nieruchomości w skali globalnej. Wskazanie tych tendencji umożliwić powinny z kolei pogłębione badania nad współczesnym kształtem podstawowych modeli rejestrów nieruchomości, wywodzących się zarówno z tradycji prawa kontynentalnego, jak i *common law*.

Z określeniem powyższych celów pracy korespondują założone w niej tezy badawcze, których szczegółowej weryfikacji służą prowadzone w jej ramach analizy. Tezy te można sprowadzić do następujących punktów:

- 1) obowiązujące w poszczególnych państwach (porządkach prawnych, jurysdykcjach) unormowania dotyczące ustroju i materialnoprawnych zasad rejestrów nieruchomości wykazują pomiędzy sobą częstokroć istotne podobieństwa. Unormowania te, na potrzeby prowadzonych badań, można w konsekwencji sprowadzić do kilku modeli, przy czym w nin. pracy analizom poddano pięć najistotniejszych (również w kontekście zasięgu geograficznego) modeli rejestrów, tj. wywodzące się z tradycji *common law*: *deeds recordation* i *title registration* oraz charakterystyczne dla kontynentalnej tradycji prawnej: środkowoeuropejski model ksiąg gruntowych, zakorzeniony w tradycji Kodeksu Napoleona model transkrypcji oraz charakterystyczny dla hiszpańskiej i latynoamerykańskiej kultury prawnej model inskrypcji²⁰;
- 2) ukształtowanie się wyżej wymienionych modeli rejestrów jest ściśle związane z historyczną genezą i ewolucją unormowań dotyczących rejestrów nieruchomości w poszczególnych porządkach prawnych lub jurysdykcjach. Modele *deeds recordation* i *title registration* kształtowały się

²⁰ Terminologia przyjęta w nazewnictwie niektórych modeli posiada charakter umowy, tj. przyjęty na potrzeby nin. opracowania. Uwaga ta dotyczy w szczególności modelu inskrypcji, który w literaturze hiszpańskojęzycznej określan jest jako model *registro de la propiedad*, tj. rejestr własności. Jednak z uwagi na znaczenie tzw. inskrypcji tytułów w rejestrze, stanowiącej o odmienności tego modelu zarówno w odniesieniu do modelu ksiąg gruntowych, jak i modelu transkrypcji, oraz z uwagi na podnoszoną w literaturze wieloznaczność pojęcia „rejestr własności”, w dalszych badaniach konsekwentnie wykorzystywany jest termin „model inskrypcji”. Również w odniesieniu do nazewnictwa modelu transkrypcji mogą powstać pewne nieporozumienia, bowiem terminem tym posługuje się np. ustawodawca i doktryna włoska (*trascrizione*), natomiast we Francji od 1955 r. w odniesieniu do regulacji dotyczących rejestru nieruchomości wykorzystywany jest termin *publicité foncière*. Z uwagi jednak na historyczne znaczenia pojęcia „transkrypcji” we Francji, w nin. pracy określan jest tak również model rejestru funkcjonujący w tym kraju.

w opozycji do podstawowych zasad anglosaskiego *land law*, przewidujących daleko posuniętą „sekretność” czynności prowadzących do przeniesienia praw do nieruchomości. Z kolei modele wywodzące się z kontynentalnej tradycji prawnej nawiązywały w szerokim zakresie do zasad prawa rzymskiego, w tym w szczególności do konstrukcji *traditio*, w niektórych przypadkach je negując i odrzucając, w innych adaptując lub twórczo przekształcając. Stąd kwestie i zagadnienia historyczne nadal posiadają istotne znaczenie dla funkcjonowania rejestrów nieruchomości, stanowiących część głęboko zakorzenionej tradycji prawnej, charakterystycznej dla danego państwa lub jurysdykcji. Niektórych zasad prowadzenia tych rejestrów nie można w odpowiedni sposób wytłumaczyć i zrozumieć bez uwzględnienia ich historycznego kontekstu;

- 3) z uwagi na okoliczność, że unormowania dotyczące rejestrów nieruchomości stanowią część charakterystycznej dla danego państwa lub jurysdykcji tradycji i kultury prawnej, istnieje również głębokie przyzwyczajenie do zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości, typowe nie tylko dla organów mających wpływ na określenie kształtu rejestru (ustawodawców, legislatorów, organów władzy sądowniczej), ale również dla profesjonalnych, jak i nieprofesjonalnych podmiotów działających na danym rynku nieruchomości. Przywiązanie do nich wykazuje również – co do zasady – doktryna wywodząca się z danej tradycji prawnej. Stąd do propozycji radykalnych reform w zakresie ustrojowych i materialnoprawnych zasad prowadzenia funkcjonujących rejestrów nieruchomości należy podchodzić z daleko posuniętą ostrożnością, a wszelkie głębokie zmiany modelowe powinny być poprzedzone wszechstronną analizą także społecznych skutków ich implementacji. Tezie tej towarzyszy kolejne założenie, w myśl którego, jeżeli dany rejestr nieruchomości osiągnął pewien stopień funkcjonalności, radykalne reformy rządzących nim zasad są słabo odczuwalne społecznie i w związku z tym powinny być legitymizowane istotnymi względami celowościowymi lub aksjologicznymi. Teza ta nie wyklucza jednak dokonywania określonych korekt zasad prowadzenia rejestru, dla których szczególnie wiele inspiracji dostarczą badania prawnoporównawcze²¹;

²¹ Teza ta zakłada, że do funkcjonującego w danym porządku prawnym rejestru nieruchomości należy podchodzić jako do dynamicznego systemu, którego zasady organizacyjne i materialnoprawne mogą podlegać modyfikacjom ze względu na konieczność dostosowywania się do aktualnych wymogów gospodarczych, technologicznych itp. Znajduje ona szczególnie mocne potwierdzenie w obserwowanym w skali globalnej zjawisku szerokiego wykorzystywania nowoczesnych

- 4) przy wartościowaniu poszczególnych funkcjonujących w praktyce modeli rejestrów nieruchomości należy zachowywać daleko idącą ostrożność²². Teza ta wynika z faktu, że w ramach poszczególnych modeli uzasadnienia aksjologiczne prowadzenia rejestrów są zróżnicowane. Przyjmowany jako dogmat w ramach niektórych modeli argument o konieczności zapewnienia przez rejestr bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami oraz publicznej kontroli nad przypadkami rozporządzeń prawami do nich, choć dochodzi do głosu w ramach innych modeli, to niekoniecznie zajmuje tam centralne miejsce. Uzasadnieniem prowadzenia rejestrów nieruchomości może stać się również np. potrzeba redukcji kosztów obrotu, względ na fiskalne i majątkowe interesy państwa i instytucji publicznych – przy jednoczesnym podkreśleniu autonomii stron w zakresie podejmowania decyzji odnośnie do swych spraw majątkowych – potrzeba zapewnienia ochrony interesom osób materialnie uprawnionych itd. Powyższe funkcje rejestrów nieruchomości, stanowiące jednocześnie wyraz ich aksjologicznego uzasadnienia, z różnym natężeniem dochodzą do głosu w ramach poszczególnych modeli. Istotne znaczenie posiada zatem przede wszystkim okoliczność czy dany rejestr, funkcjonujący w ramach określonej jurysdykcji, w sposób satysfakcjonujący realizuje cele i zadania stawiane przed nim przez ustawodawcę. Wymienione cele i zadania różnią się natomiast w zależności od przyjmowanego w tej jurysdykcji systemu wartości, stanowiącego uzasadnienie prowadzenia rejestru nieruchomości i posiadającego w typowych przypadkach historyczne i kulturowe uwarunkowania.

technologii informatycznych w ramach prowadzenia rejestrów nieruchomości. Wpływa ono nie tylko na fundamentalne zmiany w zakresie organizacji rejestrów, ale rzutuje również na pewne zasady materialnoprawne ich dotyczące, w przypadku niektórych z nich prowadząc do ich prze wartościowania i zakwestionowania, w przypadku innych – do ich pełniejszego urzeczywistnienia.

²² Tendencja do podkreślania wyższości określonych modeli rejestrów nad pozostałymi jest charakterystyczna np. dla doktryny niemieckiej, w której badania komparatystyczne zmierzają zasadniczo do wykazania przewagi założeń modelu ksiąg gruntowych nad innymi modelami rejestrów, w tym w szczególności transkrypcji i inskrypcji.

§ 3. Konstrukcja pracy oraz uwagi o podstawowych metodach badawczych

Konstrukcja nin. monografii zmierza do realizacji kierunku argumentacji wyznaczonego przez wyżej określone cele pracy oraz przyjęte tezy badawcze. Z uwagi na dążenie do zapewnienia większej przejrzystości dalszych wywodów uzasadnione jest dokonanie w tym miejscu jej krótkiej charakterystyki.

Rozdział I poświęcony jest w całości kwestiom historycznym, tj. genezie i ewolucji najważniejszych współcześnie modeli rejestrów nieruchomości. W tym kontekście wskazane wydaje się również omówienie przyczyn utworzenia pierwszych rejestrów nieruchomości, będących reakcją na niezadowalający stopień publicyzacji nieruchomości oferowany zarówno przez prawo rzymskie, którego szeroka recepcja nastąpiła na kontynencie europejskim na przełomie średniowiecza i czasów nowożytnych, jak i tradycje *common law*. Historyczny rozwój poszczególnych modeli rejestrów został z kolei doprowadzony do czasów współczesnych, tzn. uwzględniona została również kwestia ich automatyzacji. Ponadto, w ramach rozdziału I krótko zarysowano historię tzw. modeli mieszanych, tj. niedających się jednoznacznie zakwalifikować do żadnego z pięciu podstawowych modeli rejestrów.

Rozdziały II i III stanowią zasadniczą część pracy, odnoszą się bowiem do współczesnego kształtu najistotniejszych światowych modeli rejestrów nieruchomości. Rozdział II koncentruje się na kwestiach związanych z ustrojem i organizacją rejestrów realizujących założenia poszczególnych modeli. W jego ramach omówione zostały zagadnienia dotyczące organów i instytucji odpowiedzialnych za prowadzenie rejestrów, w tym w szczególności ich statusu i właściwości, wymaganych kwalifikacji, przysługujących im kompetencji i spoczywających na nich obowiązków, jak również zasad ponoszonej przez nich odpowiedzialności. Kolejnym poddanym analizie zagadnieniem, jest problem przedmiotu rejestracji oraz struktura rejestrów nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem metod rejestracji i indeksowania informacji. Dalsze badania odnoszą się do porównania zakresu realizacji zasady jawności formalnej rejestrów nieruchomości w ramach poszczególnych modeli, jak również problematyki związanej z ich prostowaniem. W rozdziale II wiele uwagi poświęcono również kwestii oznaczenia nieruchomości w rejestrze, ze szczególnym uwzględnieniem stopnia realizacji przez poszczególne modele zasad szczególności i powszechności rejestru. W tym rozdziale scharakteryzowane zostały ponadto modelowe rozwiązania zakładające prowadzenie rejestru nie-

ruchomości na podstawie zarówno systemu monistycznego – tj. w pełni integrującego funkcjonalnie i instytucjonalnie rejestr nieruchomości z katastrzem – jak i systemu dualistycznego – zmierzającego do zachowania odrębności obu rejestrów oraz zapewnienia określonych form ich koordynacji. Dalsze badania nad organizacją rejestrów dotyczą roli podmiotów i instytucji zewnętrznych, które w ramach poszczególnych modeli umożliwiają ich prawidłowe funkcjonowanie. W tym zakresie bliżej scharakteryzowano notariat łańciski, jako instytucję specyficzną dla kontynentalnej tradycji prawnej. Omówiono również analogiczną rolę odgrywaną przez inne podmioty w tych jurysdykcjach, w których notariat łańciski nie jest znany. Najwięcej uwagi w rozdziale II poświęcono jednak problematyce automatyzacji rejestrów, zarówno w aspekcie wewnętrznym, jak i zewnętrznym, zakładającym wykorzystanie systemów teleinformatycznych w komunikacji z rejestrem. Pogłębione badania prowadzone w tym zakresie umożliwiają zarówno wskazanie dotychczasowego przebiegu, jak i aktualnego stopnia automatyzacji rejestrów w ramach poszczególnych modeli, jak również określenie potencjalnych tendencji i kierunków dalszego unowocześniania zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości.

Rozdział III obejmuje zagadnienia związane z zasadami materialnoprawnymi rejestrów nieruchomości, w tym w szczególności z ich treścią, mocą dowodową rejestracji oraz znaczeniem, jakie rejestracja posiada w stosunkach pomiędzy stronami czynności prowadzącej do przeniesienia prawa do nieruchomości, czyli – innymi słowy – kwestią konstytutywnego lub deklaratoryjnego charakteru rejestracji. W rozdziale tym wiele uwagi poświęcono również zasadzie wiary publicznej rejestru nieruchomości, jako podstawowemu instrumentowi ochrony obrotu, prowadzącemu do przełamania fundamentalnej zarówno dla systemu *common law*, jak i *civil law* zasady *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*.

Z uwagi na komparatystyczny charakter nin. pracy, poszczególne części w ramach rozdziałów II i III dotyczące odrębnych, wyżej zarysowanych problemów badawczych, podsumowywane są obszernymi uwagami końcowymi i porównawczymi.

Rozdziały IV, V i VI składają się łącznie na jej zakończenie, obejmując podsumowanie dotychczasowych badań oraz szeroki zakres wniosków, w tym również *de lege ferenda*. Rozdział IV zawiera rozważania w przedmiocie możliwości sformułowania kryteriów, składających się na „optymalny” rejestr nieruchomości. W tym kontekście prezentowane są zarówno teorie pozytywne, których autorzy jednoznacznie wskazują na możliwość opracowania „idealnego” modelu rejestru, wymieniając jednocześnie zasady, na jakich rejestr

ten powinien się opierać, jak i teorie „negatywne”, odrzucające celowość takich doktrynalnych poszukiwań. Poza teoretycznymi rozważaniami, w rozdziale IV podjęto również próbę charakterystyki praktycznego aspektu tego zagadnienia, poprzez wskazanie wyborów w zakresie kształtowania rejestrów nieruchomości, podejmowanych aktualnie lub w niedawnej przeszłości przez państwa doświadczające przemian polityczno-gospodarczych lub rozwijających się (m.in. Rosja, Ukraina, Chiny, byłe państwa socjalistyczne Europy Środkowo-Wschodniej). Wracając na płaszczyznę teoretyczną w rozdziale tym podkreślono również znaczenie systemowego podejścia do problematyki rejestrów nieruchomości oraz konieczność ich ewaluacji w perspektywie spełnianych przez nie funkcji, które w ramach poszczególnych modeli mogą być zróżnicowane.

Rozdział V poświęcony jest w całości problematyce potrzeb i szans harmonizacji rejestrów nieruchomości w UE, w związku z sygnalizowanym powyżej europejskim aspektem tego zagadnienia. W tym kontekście poruszono m.in. kwestie związane z kompetencją UE w zakresie harmonizacji krajowych rejestrów nieruchomości, przeanalizowano znaczenie unijnych aktów prawa wtórnego i orzecznictwa Trybunału Sprawiedliwości dla funkcjonowania krajowych rejestrów nieruchomości, a także scharakteryzowano polityczne stanowisko Komisji Europejskiej w przedmiocie ich harmonizacji. Szczegółowej analizie poddano również założenia towarzyszące utworzeniu *European Land Information Service* – EULIS oraz aktualne znaczenie tego projektu. Wiele uwagi poświęcono działalności Europejskiego Stowarzyszenia Rejestrów Nieruchomości (ELRA), w tym takim jego inicjatywom, jak CROBECO (*Cross Border e-Conveyancing*) i IMOLA (*Interoperability Model for Land Registers*). Wreszcie w szerokim zakresie omówiono liczne postulaty i propozycje doktrynalne dotyczące harmonizacji rejestrów w UE, ze szczególnym uwzględnieniem problemu rejestru nieruchomości w ramach dyskusji nad kształtem Eurohipoteki oraz opcjonalnego europejskiego systemu prawa rzeczowego. Wymienione analizy umożliwiły sformułowanie wniosków co do szans i kształtu harmonizacji rejestrów nieruchomości w obrębie UE, które przedstawiono w uwagach końcowych tego rozdziału.

W rozdziale VI zaprezentowano z kolei wnioski płynące z dotychczasowych badań komparatystycznych odnośnie do aktualnego kształtu polskiego systemu wieczystoksięgowego. Na podstawie tych badań sformułowano także wnioski *de lege ferenda*, dotyczące zarówno kwestii organizacyjno-ustrojowych (zagadnienia związane z organami prowadzącymi księgi wieczyste, strukturą ksiąg, zasadą jawności formalnej tego rejestru, prostowaniem ksiąg, ich powią-

zaniem z katastrem oraz znaczeniem notariatu dla prawidłowego funkcjonowania tego rejestru, jak również kierunkami dalszej automatyzacji ksiąg wieczystych), jak i zasad materialnoprawnych określających kształt systemu wieczystoksięgowego w Polsce (np. w zakresie znaczenia wpisu dla nabycia prawa na nieruchomości w drodze czynności prawnej oraz zakresu i przesłanek rekojmii wiary publicznej ksiąg wieczystych).

Zarysowany powyżej cel badawczy, jak również przyjęte w nin. pracy tezy i jej konstrukcja determinują kolejność zastosowanych metod badawczych. To właśnie bowiem cel badań, cechy analizowanych rozwiązań prawnych oraz istniejące koncepcje teoretyczne w zakresie objętym przedmiotem analiz wpłynęły w największym stopniu na przyjętą metodologię.

Z uwagi na prawnoporównawczy charakter monografii, prowadzone w niej badania w najszerszym zakresie odwołują się do metody komparatystycznej. Konfrontacja rozwiązań w zakresie organizacyjno-ustrojowych i materialnoprawnych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości w ramach poszczególnych modeli pozwala wskazać ich specyfikę i dokonać ewaluacji w perspektywie realizowanych celów i funkcji uzasadniających ich prowadzenie. Z uwagi na szczegółowy charakter badań nad unormowaniami obowiązującymi w poszczególnych porządkach prawnych, zakładający konieczność przeprowadzenia pogłębionej analizy przede wszystkim treści aktów prawnych, ale w pewnym zakresie również interpretującego ją orzecznictwa, istotną rolę w nin. pracy odgrywa również metoda dogmatyczna. Przyjęta teza badawcza, podkreślająca znaczenie genezy i historycznego rozwoju dla współczesnej postaci światowych modeli rejestrów nieruchomości sprzyja z kolei wykorzystaniu metody historycznoprawnej. Wreszcie w wąskim zakresie, wychodząc w tym względzie naprzeciw postulatom podnoszonym w literaturze anglosaskiej, zastosowano w nin. pracy elementy ekonomicznej analizy prawa.

§ 4. Zagadnienia terminologiczne i klasyfikacyjne

Jednym z najtrudniejszych wyzwań, z którymi trzeba się zmierzyć w każdej pracy komparatystycznej jest kwestia zróżnicowanej terminologii, wykorzystywanej w ramach poszczególnych porządków prawnych²³. Problem ten potęguje się dodatkowo przy analizie regulacji dotyczących nieruchomości, szcze-

²³ Znaczenie problemów terminologicznych w pracy komparatystycznej podkreśla: B. Akkermans, *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*, Brussels 2008, s. 13–14.

gólnie mocno naznaczonych przez lokalną tradycję prawną i wykorzystujących siatkę pojęciową, wywodzącą się niejednokrotnie z prawa rzymskiego lub feudalnego²⁴. Uwzględniwszy tę specyfikę analizowanych regulacji prawnych oraz wypowiedzi orzecznictwa i doktryny, w nin. monografii przyjęto pewną umowną terminologię, którą w zasadniczym kształcie należy w tym miejscu scharakteryzować.

Jak wskazywano powyżej, specyficzne znaczenie posiada podstawowy dla nin. pracy termin „rejestr nieruchomości”. Jego przyjęcie oznacza podkreślenie perspektywy nieograniczającej się do modelu ksiąg gruntowych. Pojęcie to jest bowiem typowe dla terminologii anglosaskiej (*land registry, land register*), ale występuje również w ramach niektórych modeli wywodzących się z kontynentalnej tradycji prawnej (np. włoskie *registri immobiliari*, hiszpański *registro de la propiedad*). W konsekwencji zatem, ponieważ księgi gruntowe (wieczyste) również stanowią formę rejestru²⁵, to właśnie ten termin uzyskał w nin. pracy znaczenie nadrzędne²⁶.

„Rejestr nieruchomości” w rozumieniu przyjętym w nin. monografii należy odróżnić od „katastru”. Pojęcie „kataster” oznacza (o czym w dalszych rozważaniach) rejestr służący ewidencjonowaniu i taksacji gruntów podzielonych na parcele, prowadzony przez organy administracji publicznej, obejmujący m.in. mapy określające przebieg granic pomiędzy parcelami, sporządzone na podstawie topograficznych pomiarów geodezyjnych²⁷. Powyższe założenie nie zmienia faktu, że w ramach niektórych modeli (np. anglosaskiego *title registration*) dochodzi do funkcjonalnej i organizacyjnej integracji obu typów rejestrów.

W celu uniknięcia bezpośrednich skojarzeń z modelem ksiąg gruntowych, którego wariantem jest polski system wieczystoksięgowy, w nin. pracy unikano powszechnego posługiwania się pojęciem „wpis do rejestru” (*Eintragung*). Termin ten, związany ściśle z modelem ksiąg gruntowych, wywołuje

²⁴ Wspólne historyczne źródło określonych pojęć nie zawsze oznacza, że mają one współcześnie jednakowe znaczenie w ramach różnych porządków prawnych. Przykład w tym względzie może stanowić wywodzące się z prawa rzymskiego pojęcie „tytuł” (*Titel, title, titolo, titolo, titre*), które w zależności od danego porządku prawnego posiada całkowicie odmienne znaczenie, a nawet bywa wieloznaczne w ramach tego samego ustawodawstwa.

²⁵ E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, s. 140–141.

²⁶ Całkowicie nieuzasadnione w aspekcie organizacyjnym i materialnoprawnym byłoby bowiem posługiwanie się pojęciem „księgi gruntowe (wieczyste)”, w odniesieniu np. do rejestrów nieruchomości funkcjonujących w krajach *common law* lub w ramach modelu transkrypcji.

²⁷ G. Larsson, *Land Registration and Cadastral Systems. Tools for land information and management*, Harlow 1996, s. 9.

bowiem określone skojarzenia u czytelnika przyzwyczajonego do terminologii przyjętej, np. na płaszczyźnie polskich przepisów wieczystoksięgowych. Może zatem okazać się mylący w przypadku rejestrów opartych na całkowicie odmiennych założeniach organizacyjnych i materialnoprawnych. W konsekwencji, poza modelem ksiąg gruntowych, w którym posługiwanie się terminem „wpis” jest oczywiście uzasadnione, w pracy wykorzystywane jest szersze zakresowo pojęcie „rejestracja”²⁸. Z analogicznych względów, z zastrzeżeniem rozważań prowadzonych nad księgami wieczystymi, unikano w pracy posługiwania się wieloznacznymi również w polskiej doktrynie wyrażeniami: „stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej” lub „usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym”, zastępując je adekwatnymi do wszystkich modeli rejestrów (i szerszymi) terminami „treść (ewentualnie zawartość) rejestru” oraz „prostowanie rejestru”.

Powyższe przykłady nie wyczerpują wykorzystywanej na płaszczyźnie nin. pracy specyficznej i umownej terminologii, odróżniającej się istotnie od siatki pojęciowej typowej dla opisu polskich ksiąg wieczystych. Z pewnością stanowią jednak najważniejszą jej egzemplifikację. Dalsze różnice będą artykułowane w toku szczegółowych badań.

Ostatnich kilka uwag w ramach wprowadzenia należy poświęcić kwestiom klasyfikacyjnym, tj. uzasadnieniu prowadzenia badań na podstawie wyżej przytoczonego podziału na pięć podstawowych modeli rejestrów nieruchomości. W literaturze przedmiotu, w szczególności anglosaskiej, dokonuje się wielu klasyfikacji rejestrów nieruchomości, z uwzględnieniem zróżnicowanych kryteriów²⁹. W tym kontekście dzieli się funkcjonujące rejestry np. na rejestry dokumentów i rejestry praw (*deeds versus title registration*) – w zależności od przedmiotu rejestracji. W kontekście zakresu realizacji przez dane rejestry zasady wiary publicznej, oraz znaczenia dowodowego rejestracji, dzieli się je z kolei na tzw. rejestry pozytywne i negatywne (*positive versus negative registers*), jak również rejestry uwzględniające w ramach ochrony udzielanej osobom działającym w zaufaniu do ich treści przesłankę dobrej wiary lub z niej

²⁸ Jak również „inskrypcja” – w przypadku hiszpańskiego modelu inskrypcji. Wykorzystanie tego terminu nie powinno być traktowane jako kalka językowa z hiszpańskiego wyrażenia *inscripción*. Przedmiot inskrypcji, jej natura prawna, jak również konsekwencje i znaczenie na tyle odróżniają ją od „wpisu” do księgi gruntowej, że w pełni uzasadniają utrzymanie odrębności terminologicznej na płaszczyźnie dalszych rozważań.

²⁹ Szczegółowo różne podziały rejestrów nieruchomości przedstawia i analizuje J. Zevenbergen, *Systems of Land Registration*, s. 47–83.

rezygnujące (*notice versus race registers*). Możliwych klasyfikacji tego typu spotyka się zresztą w literaturze o wiele więcej. Ich cechą charakterystyczną jest jednak okoliczność, że koncentrują się jedynie na pewnym wycinku zasad organizacyjnych lub materialnoprawnych, na których opierają się rejestry nieruchomości. Stąd w nin. pracy, uwzględniając szerszy horyzont badawczy, zdecydowano się na rezygnację z tego typu podziałów, poprzez odwołanie się do pięciu podstawowych modeli rejestrów nieruchomości, dających się wyodrębnić z uwagi na odmienny rozwój historyczny, jak również ogół zasad organizacyjno-ustrojowych i materialnoprawnych.