

# Europejskie inicjatywy na rzecz integracji rejestrów nieruchomości i rozwoju transgranicznego obrotu nieruchomościami



**Maria Kaczorowska**

Doktor nauk prawnych, adiunkt w Centrum Badań Problemów Prawnych i Ekonomicznych Komunikacji Elektronicznej na Wydziale Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego

✉ [maria.kaczorowska@uwr.edu.pl](mailto:maria.kaczorowska@uwr.edu.pl)

<https://orcid.org/0000-0001-8301-5774>

## **European Initiatives for the Integration of Land Registers and the Development of Cross-Border Conveyancing**

*Effective land registers ensuring the accessibility of land information are of crucial importance for the development of cross-border conveyancing which falls within the scope of free movement of capital in the European Union. Specific to the European countries' land registration systems is that they diverge considerably, the result being that they have not been directly subject to harmonisation so far. Nevertheless, efforts are undertaken to increase cooperation among national land registration authorities and what particularly contributes to achieve this objective is a common tendency towards informatisation. The article presents of assumptions and outcomes of selected information and communication technologies-based projects implemented at the European level in order to streamline cross-border conveyancing by way of interconnecting land registers. On this basis, an attempt has been made to assess the effectiveness of hitherto cooperation initiatives and the prospects for enhancing the integration of real estate markets.*

**Słowa kluczowe:** rejestry nieruchomości, informatyzacja, transgraniczny obrót nieruchomościami, Unia Europejska

**Key words:** land registers, informatisation, cross-border conveyancing, European Union

[https://doi.org/10.32082/fp.v1i1\(57\).300](https://doi.org/10.32082/fp.v1i1(57).300)

### **1. Wprowadzenie**

Transakcje obrotu nieruchomościami dokonywane w obrębie Unii Europejskiej stanowią jeden z przejawów realizacji swobody przepływu kapitału, zaliczane

do podstawowych swobód rynku wewnętrznego, jak również wpisują się w proces kształtowania – zgodnie z założeniami traktatowymi – jednolitej przestrzeni wolności, bezpieczeństwa i spr-

wiedliwości<sup>1</sup>. Na tle wzrastającej mobilności obywateli państw członkowskich, wykazujących zwłaszcza zainteresowanie nabywaniem zagranicznych nieruchomości na cele rekreacyjne, tzw. drugich domów, ujawniają się problemy praktyczne towarzyszące tego typu inwestycjom. Wśród czynników, które wpływają na ograniczenie faktycznych możliwości intensyfikacji obrotu nieruchomościami w skali europejskiej, wymienia się przede wszystkim bariery językowe

a w niektórych krajach gwarantowania, informacji o własności nieruchomości<sup>3</sup>, podlega w istotnym stopniu unormowaniom z dziedziny prawa rzeczowego, których specyfika wyznaczana jest przez instytucje i konstrukcje prawne silnie zakorzenione w porządkach prawnych poszczególnych państw europejskich. Przesądza to o konsekwentnym pomijaniu materii prawa rzeczowego, zwłaszcza w zakresie odnoszącym się do nieruchomości, w pracach harmonizacyjnych.



## Rejestracja nieruchomości podlega w istotnym stopniu unormowaniom z dziedziny prawa rzeczowego, których specyfika wyznaczana jest przez instytucje i konstrukcje prawne silnie zakorzenione w porządkach prawnych państw europejskich.

w komunikacji między potencjalnymi kontrahentami oraz niezajomość obcych rozwiązań prawnych w dziedzinie przenoszenia własności nieruchomości, a także funkcjonowania rejestrów nieruchomości<sup>2</sup>. Znamienne jest jednocześnie, że wobec znaczącego zróżnicowania krajowych regulacji z tego zakresu jak dotąd nie podjęto na poziomie instytucjonalnym w UE działań zmierzających bezpośrednio do ich harmonizacji. Należy podkreślić, że rejestracja nieruchomości, definiowana jako proces utrwalania,

Niezależnie od powyższych utrudnień podejmowane są wielorakie wysiłki zmierzające do zacieśnienia współpracy między krajowymi instytucjami odpowiedzialnymi za prowadzenie rejestrów nieruchomości, czego efektem ma być stworzenie warunków technicznych, organizacyjnych i prawnych sprzyjających ponadgranicznej wymianie informacji o nieruchomościach i rzeczywistej integracji rynków nieruchomości. Szczególnym impulsem do tego typu inicjatyw o zasięgu międzynarodowym są postępy informatyzacji w sferze rejestracji nieruchomości w państwach europejskich, dające podstawy do inicjowania przez Komisję Europejską działań mających na celu poprawę dostępności i efektywności rejestrów nieruchomości w wymiarze transgranicznym poprzez wykorzystanie technologii informacyjno-komunikacyjnych. Do

1 Zob. m.in. A. Borkowski, *Obrót nieruchomościami w Unii Europejskiej wobec swobody przepływu kapitału*, „Acta Universitatis Wratislaviensis” nr 3798, „Prawo” CCCXXIII, Wrocław 2017, s. 187 i n.; A. Cieśliński, *Wspólnotowe prawo gospodarcze*, t. 1, *Swobody rynku wewnętrznego*, wyd. 2, Warszawa 2009, s. 907 i n.; P. Sparkes, *European Land Law*, Oxford–Portland 2007, s. 18 i n.

2 P. Sparkes et al., *Cross Border Acquisitions of Residential Property in Europe: Problems Encountered by Citizens*, Brussels 2016, s. 30 i n.; A. Lewis, *Buying and Owning Property in Europe*, „ELRA Annual Publication” 2016, vol. 6, <https://www.elra.eu/buying-and-owning-property-in-europe/> (dostęp 19.12.2019).

3 Tak rozumiana rejestracja nieruchomości jest odróżniana od rejestracji katastralnej, odnoszącej się do stanu faktycznego działek gruntu. Zob. United Nations Economic Commission for Europe, *Land Administration Guidelines: With Special Reference to Countries in Transition*, New York–Geneva 1996, s. 11.

rozwijania nowych możliwości przepływu informacji o nieruchomościach przyczyniają się zarazem projekty informatyczne realizowane przez europejskie organizacje działające w dziedzinie rejestrów nieruchomości i obrotu nieruchomościami, skupiające zarówno kraje członkowskie UE, jak i inne państwa Europy.

Niniejsze opracowanie zawiera przegląd założeń i dotychczasowych efektów działań podejmowanych w ramach wybranych europejskich projektów dotyczących elektronicznych rejestrów nieruchomości, poprzedzony zwięzłymi uwagami na temat typologii rejestrów oraz wpływu informatyzacji na ich funkcjonowanie, a także kompetencji państw członkowskich i Unii Europejskiej w zakresie prawnej regulacji rejestracji nieruchomości. Rozważania te stanowią będą punkt wyjścia analizy efektywności wykorzystywanych aktualnie form współpracy krajowych organów rejestrowych na płaszczyźnie techniczno-organizacyjnej oraz perspektyw pogłębienia integracji rejestrów nieruchomości i ożywienia transgranicznego obrotu nieruchomościami w Europie.

## 2. Zróźnicowanie modeli i aktualne tendencje informatyzacji rejestrów nieruchomości

Wielość rozwiązań jurydycznych reprezentatywnych dla systemów rejestracji nieruchomości w poszczególnych państwach europejskich, znamionująca wpływ odmiennych tradycji prawnych na proces kształtowania się zasad funkcjonowania rejestrów nieruchomości o charakterze ustrojowym i materialnoprawnym, znajduje odzwierciedlenie w przyjmowanych w literaturze przedmiotu sposobach podziału rejestrów. Cechą tego rodzaju kategoryzacji jest wyróżnianie – obok podstawowych typów rejestrów – różnorodnych podtypów, określanych jako hybrydowe. Podstawę dokonywania typologii rejestrów nieruchomości stanowią przede wszystkim następujące kryteria: organizacja rejestrów (status prawny organów rejestrowych – rejestry sądowe i administracyjne; relacja między rejestrem nieruchomości i katastrzem – rejestry odrębne i zintegrowane), przedmiot rejestracji (rejestracja praw do nieruchomości i dokumentów; systemy realny i personalny – rejestry prowadzone dla nieruchomości i dla podmiotów uprawnionych), prawne skutki rejestracji (rejestracja o charakterze konstytutywnym i deklara-

toryjnym), ochrona dobrej wiary nabywcy działającego w zaufaniu do treści rejestrów oraz jawność formalna rejestrów (powszechny i ograniczony dostęp do informacji zawartych w rejestrach)<sup>4</sup>.

Uwzględniając niektóre wskazane powyżej kryteria, w doktrynie wyodrębnia się pięć głównych modeli rejestrów nieruchomości:

- 1) klasyczna środkowoeuropejska księga gruntuwa (*Grundbuch*), do której właściwości należą: system rejestracji praw do nieruchomości, konstytutywny charakter wpisu, ochrona nabywcy działającego w dobrej wierze, prowadzenie księgi przez sąd, a także struktura księgi (składającej się zasadniczo z trzech działów dotyczących: oznaczenia nieruchomości, prawa własności i praw obciążających nieruchomość) – ten model rejestru ma zastosowanie w Austrii, Niemczech, jak również w wielu krajach Europy Środkowej i Wschodniej;
- 2) rejestr hipoteczny (*conservation des hypothèques*), charakterystyczny dla niektórych systemów prawnych opartych na Kodeksie Napoleona (we Francji, w Belgii, Luksemburgu) – w tym przypadku przyjęto system rejestracji dokumentów o charakterze deklaratoryjnym, bez zapewnionej ochrony dobrej wiary nabywcy, natomiast za prowadzenie rejestru odpowiada organ administracji;
- 3) skandynawski rejestr nieruchomości, uznawany za typ rejestru pośredni pomiędzy dwoma wymienionymi powyżej, realizujący założenia rejestracji praw do nieruchomości z nadaniem jej charakteru deklaratoryjnego i zapewnieniem ochrony dobrej wiary nabywcy;
- 4) nowy rejestr nieruchomości na Wyspach Brytyjskich (w Anglii i Walii, Irlandii, Irlandii Północnej oraz Szkocji) – funkcjonuje jako rejestr praw do nieruchomości prowadzony przez or-

4 Zob. m.in. P. Blajer, *Rejestr nieruchomości. Studium porównawcze*, Warszawa 2018, s. 19 i n.; T. Stawicki, *Rejestry nieruchomości, księgi hipoteczne i księgi wieczyste od czasów najdawniejszych do XXI wieku*, „Studia Iuridica” 2002, t. 40, s. 167–208; S. Rudnicki, *Systemy ksiąg wieczystych i zabezpieczeń majątkowych na nieruchomościach w więk-szości krajów europejskich*, „Rejent” 1995, nr 11, s. 27–39.

gan administracji, skuteczność rejestracji nie jest tu uzależniona od ważności transakcji będącej podstawą rejestracji;

- 5) klasyczny rejestr nieruchomości wywodzący się z tradycji *common law*, istniejący nadal w Irlandii, Irlandii Północnej i Szkocji, zaliczany do rejestrów dokumentów, bez zapewnionej ochrony dobrej wiary nabywcy.

W ramach przywołanego podziału wymieniane są również hybrydowe warianty rejestrów, do których należą m.in.: polska księga wieczysta (oparta w przeważającej mierze na modelu środkowoeuropejskiej księgi gruntowej – w księdze wieczystej wpisywane są prawa do nieruchomości, dobra wiara nabywcy podlega ochronie, struktura księgi wieczystej odpowiada typowej strukturze księgi gruntowej, księga wieczysta prowadzona jest przez sąd, przy czym – w odróżnieniu od wskazanego podstawowego typu rejestru – wpis co do zasady ma charakter deklaratoryjny); rejestry prowadzone w Czechach, na Słowacji i na Węgrzech (przy zachowaniu większości cech klasycznej księgi gruntowej rejestry te wyróżnia powierzenie zadań związanych z ich prowadzeniem organom administracji); włoski rejestr nieruchomości (łączy w sobie główne cechy francuskiego modelu rejestru hipotecznego, z zastrzeżeniem konstytucyjnego charakteru rejestracji w przypadku hipoteki, co upodabnia go do modelu księgi gruntowej)<sup>5</sup>.

Inne zaproponowane w doktrynie ujęcie zakłada wyróżnienie następujących modeli rejestrów nieruchomości:

- 1) *deeds recordation* – model istniejący na części terytorium Irlandii i Szkocji;
- 2) *title registration* – model wprowadzony w Anglii i Walii, na części terytorium Irlandii i Szkocji, na Malcie oraz na Cyprze;
- 3) środkowoeuropejski model ksiąg gruntowych, znajdujący zastosowanie w Polsce, Austrii, Chorwacji, Grecji, Niemczech, Słowenii;

- 4) model transkrypcji, zakorzeniony w tradycji Kodeksu Napoleona i stosowany we Francji, Włoszech, w Belgii, Luksemburgu, Portugalii;

- 5) model inskrypcji, typowy dla hiszpańskiej kultury prawnej.

Jednocześnie przyjmuje się, że specyficzne cechy innych krajowych rejestrów nieruchomości uniemożliwiają przyporządkowanie ich do poszczególnych wymienionych modeli. Dotyczy to rejestrów funkcjonujących w Bułgarii, Rumunii oraz w państwach, w których doszło do zerwania z tradycją modelu ksiąg gruntowych w okresie socjalistycznym – w Czechach, na Węgrzech i na Słowacji; ponadto jako hybrydowy został zakwalifikowany system rejestracji nieruchomości rozwinięty w Holandii (opiera się on na założeniach modelu transkrypcji, jednak pod względem organizacyjnym różni się znacząco od rozwiązań francuskich i włoskich). Przedstawiona typologia rejestrów nie obejmuje jako odrębnego modelu rejestru skandynawskiego – z powodu istotnych różnic występujących między rejestrami w Danii, Finlandii i Szwecji pod względem ustrojowym oraz materialnoprawnym<sup>6</sup>.

Do zwiększenia zróżnicowania modeli rejestrów nieruchomości w skali Europy przyczynia się dodatkowo występujący w niektórych krajach dualizm systemów rejestracji, wynikający ze względów historycznych lub związany z wdrażanymi reformami systemowymi. Przykładem są niejednolite rozwiązania prawne obowiązujące w Irlandii Północnej i Szkocji jako częściach Wielkiej Brytanii oraz w Irlandii, a także we Francji, w Grecji i we Włoszech<sup>7</sup>.

Wspólną dla krajów europejskich tendencją jest natomiast poddanie rejestrów nieruchomości procesom informatyzacji, z zastrzeżeniem różnic pod względem stopnia ich zaawansowania<sup>8</sup>. Wprowa-

6 P. Blajer, *Rejestry...*, s. 8, 19 i n., 774 i n.

7 Szerzej zob. tenże, *Historyczny rozwój angielskiego modelu rejestrowania praw do nieruchomości* (w:) M. Pecyna, J. Pisułliński, M. Podreka (red.), *Rozprawy cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana profesorowi Edwardowi Drozdowi*, Warszawa 2013, s. 277 i n.; C.U. Schmid, C. Hertel, H. Wicke, *Real Property...*, s. 28.

8 Informatyzacja zakłada racjonalne wykorzystanie danych w postaci elektronicznej, uprzednio wprowadzonych do

5 C.U. Schmid, C. Hertel, H. Wicke, *Real Property Law and Procedure in the European Union: General Report*, <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> (dostęp 19.12.2019), s. 9, 39–41.

dzane nowatorskie rozwiązania technologiczne mają na celu przede wszystkim umożliwienie elektronicznego dostępu do rejestrów, usprawnienie postępowań w sprawie rejestracji, jak również rozwijanie systemów elektronicznego obrotu nieruchomościami (*e-conveyancing*)<sup>9</sup>. Stosunkowo znaczące osiągnięcia w modernizacji systemu ksiąg wieczystych odnotowywane są m.in. w Polsce. Dzięki przeprowadzonym w ostatnich latach reformom polskie księgi wieczyste są

nizacji postępowania wieczystoksięgowego poprzez nałożenie na notariuszy, komorników oraz naczelników urzędów skarbowych obowiązku inicjowania postępowania drogą elektroniczną<sup>10</sup>.

Podobnie jak w Polsce z powszechnego internetowego dostępu do informacji o nieruchomościach korzystają użytkownicy w większości europejskich krajów o wysokim stopniu z informatyzowania rejestrów. Odmiennie zasady udostępniania treści rejestrów,



## Wspólną dla krajów europejskich tendencją jest poddanie rejestrów nieruchomości procesom informatyzacji.

obecnie zakładane i prowadzone w systemie teleinformatycznym, zapewniono również powszechny dostęp do ich przeglądania za pośrednictwem Internetu, z jednoczesnym przyznaniem określonym podmiotom profesjonalnym uprawnienia do wielokrotnego, nieograniczonego w czasie wyszukiwania ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych. Ponadto zrealizowany został pierwszy etap elektro-

przewidujące ograniczenia podmiotowe związane z wymogiem wykazania lub wyjaśnienia określonego interesu, znajdują zastosowanie w Hiszpanii i w Niemczech. Wgląd do tamtejszych rejestrów odbywa się w siedzibie organu rejestrowego pod nadzorem jego pracowników, natomiast dostęp przez Internet jest zarezerwowany dla organów publicznych oraz notariuszy. Brak możliwości zapoznania się *online* z informacjami zawartymi w rejestrach nieruchomości w Belgii i we Francji wynika z faktu, że zgodnie z obowiązującymi tam regulacjami dostęp do rejestrów, chociaż nieograniczony pod względem podmiotowym, nie ma charakteru bezpośredniego. Internetowego dostępu do rejestrów nieruchomości nie oferują również takie kraje jak Cypr, Luksemburg i Malta<sup>11</sup>.

Porównując przyjęte sposoby wszczynania postępowań rejestrowych, można stwierdzić, że dominującą

systemów teleinformatycznych, w możliwie największym dopuszczalnym zakresie, także przez inne systemy teleinformatyczne, a ponadto automatyzację nieskomplikowanych, powtarzalnych czynności oraz eliminację zbędnej pracy ludzkiej. Zob. m.in. A. Gryszczyńska, *Nowa Księga Wieczysta. Informatyzacja rejestru publicznego*, Warszawa 2011, s. 51 i n.; S. Kotecka, *Informatyzacja postępowania cywilnego w Polsce* (w:) J. Gołaczyński (red.), *Informatyzacja postępowania sądowego i administracji publicznej*, Warszawa 2010, s. 3 i n.; J. Janowski, *Trendy cywilizacji informacyjnej. Nowy technototalitarny porządek świata*, Warszawa 2019, s. 17 i n.

9 Szerzej zob. m.in. P. Blajer, *Rejestr...*, s. 380–448; A. Gryszczyńska, *Nowa Księga Wieczysta...*, s. 174–182; A. Wudarski (Hrsg.), *Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts*, Berlin 2016; M. Kaczorowska, *Postępy informatyzacji rejestrów nieruchomości w krajach Unii Europejskiej. Analiza prawnoporównawcza* (w:) J. Gołaczyński (red.), *Informatyzacja ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego*, Warszawa 2020, s. 145–387.

10 Zob. m.in. J. Gołaczyński, A. Klich, *Informatyzacja ksiąg wieczystych. Uwagi ogólne* (w:) A. Marciniak (red.), *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, Warszawa 2016, s. 40 i n.; A. Kościółek, *Informatyzacja postępowania wieczystoksięgowego* (w:) K. Flaga-Gieruszyńska, J. Gołaczyński, D. Szostek (red.), *E-obywatel, e-sprawiedliwość, e-usługi*, Warszawa 2017, s. 234 i n.; A. Gryszczyńska, *Nowa Księga Wieczysta...*, s. 182 i n.

11 Zob. M. Kaczorowska, *Postępy...*, s. 224 i n.

grupę w skali Europy tworzą państwa, w których – jak w Polsce – wnioski o rejestrację lub dokumenty podlegające rejestracji składane są zarówno w sposób tradycyjny, jak i drogą elektroniczną, przy czym elektroniczny tryb przewidziany jest głównie dla notariuszy, prawników reprezentujących strony czy organów państwowych, natomiast w pozostałych przypadkach wykorzystuje się metody tradycyjne. Procedura rejestracji ma zasadniczo charakter tradycyjny m.in. w Bułgarii i na Cyprze<sup>12</sup>.

Na tym tle wyróżniają się wprowadzane w niektórych państwach rozwiązania prawne i techniczne umożliwiające nie tylko inicjowanie postępowań w sprawie rejestracji drogą elektroniczną, ale również elektroniczne rozporządzanie prawem własności nieruchomości. Postępy pod tym względem widoczne są zwłaszcza w Finlandii. Prace nad wdrożeniem systemów *e-conveyancing* zostały podjęte również w Danii, Irlandii, a także Anglii i Walii<sup>13</sup>.

### 3. Autonomia państw członkowskich UE w kształtowaniu systemów rejestracji nieruchomości. Zarys problematyki w kontekście harmonizacji prawa rzeczowego

Proces harmonizacji (europeizacji) materialnego prawa prywatnego<sup>14</sup>, podporządkowany realizacji

12 Tamże.

13 M.I. Niemi, *Electronic Conveyancing of Real Property in Europe: Two Models. The English and the Finnish One* (w:) L.M. Martínez Velencoso, S. Bailey, A. Pradi (eds.), *Transfer of Immovables in European Private Law*, Cambridge 2017, s. 32 i n.

14 W szerokim ujęciu działania harmonizacyjne opierają się na metodach: harmonizacji, polegającej na zbliżaniu (dostosowywaniu) ustawodawstw za pomocą dyrektyw; unifikacji, zakładającej ujednoczenie prawa poprzez stanowienie wspólnych norm prawnych na podstawie rozporządzeń, oraz tworzenia prawa opcjonalnego – norm alternatywnych względem prawa krajowego. Do stopniowego ujednoczenia prawa przyczyniają się również opracowywane niewiążące zasady modelowe, tzw. miękkie prawo (*soft law*). Ponadto na kształtowanie ujednoczonego systemu prawnego w UE wpływa orzecznictwo Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej (poprzednio Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości). Zob. m.in. A. Kunkiel-Kryńska, *Metody har-*

monizacji prawa konsumenckiego w Unii Europejskiej i ich wpływ na procesy implementacyjne w państwach członkowskich, Warszawa 2013, s. 50 i n.; A. Bierć, *Zarys prawa prywatnego. Część ogólna*, Warszawa 2018, s. 156 i n.

koncepcji jednolitego rynku europejskiego, ma ograniczony zakres i sektorowy, fragmentaryczny charakter. Główną pozycję w unijnym dorobku z dziedziny prawa prywatnego zajmują zagadnienia prawa zobowiązań, szczególnie prawa umów<sup>15</sup>. Do działań prawa prywatnego w najmniejszym stopniu podatnych na wpływ harmonizacji należy natomiast prawo rzeczowe, o czym przesądzają istotne odrębności między krajowymi unormowaniami w tej dziedzinie oraz ich ściśle powiązanie z państwami narodowymi, widoczne zwłaszcza na tle regulacji dotyczących nieruchomości, w tym rejestracji nieruchomości. Wyraźne różnice pod tym względem dostrzegalne są przede wszystkim między porządkami prawnymi reprezentującymi tradycje kontynentalną i *common law*<sup>16</sup>. Niejednorodność systemów prawa rzeczowego, kształtowanych autonomicznie przez ustawodawców w poszczególnych państwach członkowskich, związana jest z powszechnym usankcjonowaniem na gruncie prawa prywatnego międzynarodowego – odnośnie do stosunków praworzeczowych – zasady *lex rei sitae*. Reguła właściwości prawa miejsca położenia rzeczy znajduje szczególne uzasadnienie w przypadku praw rzeczowych na nieruchomościach ze względu na związek między nieruchomością a terytorium danego państwa. Zastosowanie łącznika miejsca położenia przedmiotu praw rzeczowych opiera się na założeniu, że prawo państwa, na którego terytorium rzecz jest umiejscowiona, zapewnia najskuteczniejszą ochronę uprawnionym z tytułu praw rzeczowych. Ponadto charakterystyczne dla wskazanego łącznika cechy

monizacji prawa konsumenckiego w Unii Europejskiej i ich wpływ na procesy implementacyjne w państwach członkowskich, Warszawa 2013, s. 50 i n.; A. Bierć, *Zarys prawa prywatnego. Część ogólna*, Warszawa 2018, s. 156 i n.

15 Zob. np. T. Pajor, P. Machnikowski, *Prawo prywatne w Unii Europejskiej i jego wpływ na prawo polskie* (w:) M. Safjan (red.), *Prawo cywilne – część ogólna*, „System Prawa Prywatnego”, t. 1, wyd. 2, Warszawa 2012, s. 265 i n.; A. Kunkiel-Kryńska, *Metody...*, s. 50 i n.; A. Bierć, *Zarys...*, s. 156 i n.

16 B. Woźniak, *Przesłanki historyczne ujednoczenia prawa własności w Unii Europejskiej*, „Studia Iuridica” 2014, t. 59, s. 314 i n.; M. Graziadei, *The Structure of Property Ownership and the Common Law/Civil Law Divide* (w:) M. Graziadei, L. Smith (eds.), *Comparative Property Law: Global Perspectives*, Cheltenham–Northampton 2017, s. 71 i n.



jawności i łatwości ustalenia wpływają na wzmocnienie pewności obrotu, co odnosi się również do ujawnienia skutków czynności prawnych dotyczących rzeczy w odpowiednich rejestrach publicznych, prowadzonych zasadniczo przez organy państwa miejsca położenia rzeczy<sup>17</sup>. Uznanie obowiązywania reguły właściwości prawa miejsca położenia rzeczy znajduje wyraz w wyłączeniu kwestii odnoszących się do własności i innych praw rzeczowych, a także rejestrów nieruchomości, z zakresu regulacji aktów prawa pochodnego UE normujących zagadnienia prawa prywatnego międzynarodowego i międzynarodowego postępowania cywilnego<sup>18</sup>.

Argumentem skłaniającym prawodawcę unijnego do powstrzymywania się od ingerencji w wewnętrzne systemy prawne państw członkowskich w dziedzinie prawa rzeczowego są również wątpliwości dotyczące umocowania UE do podejmowania działań harmonizacyjnych powstające na tle art. 345 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (dalej: TFUE)<sup>19</sup>, który stanowi, że traktaty nie przesądzają w niczym zasad prawa własności w państwach członkowskich. Wykładnia językowa daje podstawy do przyznania art. 345 TFUE roli normatywnej – poprzez przyjęcie, że państwa członkowskie dysponują wyłączną kompetencją do normowania prawa własności w rozumieniu

regulacji prywatnoprawnych<sup>20</sup>. Na gruncie orzecznictwa TSUE przyjęta została ścisła interpretacja przywołanego przepisu, zgodnie z którą wyraża on zasadę neutralności UE wobec zasad prawa własności w państwach członkowskich, co jednak nie zwalnia państw członkowskich z obowiązku przestrzegania podstawowych zasad prawa unijnego, w tym czterech swobód rynku wewnętrznego. W takim ujęciu nie przypisuje się art. 345 TFUE znaczenia normatywnego jako swoistej superderogacji traktatowej<sup>21</sup>. Uwzględnienie przytoczonego sposobu rozumienia analizowanego przepisu nie jest jednak równoznaczne z uznaniem, że UE dysponuje ogólnym umocowaniem do regulowania prawa rzeczowego. W szerszym zakresie powyższe spostrzeżenie odnosi się również do harmonizacji prawa prywatnego<sup>22</sup>. Nie rozwijając

17 J. Gołaczyński, *Prawo prywatne międzynarodowe*, Warszawa 2017, s. 291 i n.; J. Górecki, *Prawo rzeczowe* (w:) M. Pazdan (red.), *Prawo prywatne międzynarodowe*, „System Prawa Prywatnego”, t. 20B, Warszawa 2015, s. 940–941. Zob. też S. van Erp, *Lex Rei Sitae: The Territorial Side of Classical Property Law* (w:) C. Godt (ed.), *Regulatory Property Rights: The Transforming Notion of Property in Transnational Business Regulation*, Leiden–Boston 2016, s. 59–81.

18 Zob. np. art. 4 ust. 1 lit. c i art. 12 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 593/2008 z dnia 17 czerwca 2008 r. w sprawie prawa właściwego dla zobowiązań umownych (Rzym I) (Dz.Urz. UE L 177 z 4.7.2008, s. 6–16); art. 24 pkt 1 i 4 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1215/2012 z dnia 12 grudnia 2012 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych (Dz.Urz. UE L 351 z 20.12.2012, s. 1–32). Szerzej zob. P. Blajer, *Rejestry...*, s. 783–784, 791–792.

19 Wersja skonsolidowana: Dz.Urz. UE C 202 z 7.06.2016, s. 47–199.

20 M. Mataczyński (w:) D. Kornobis-Romanowska, J. Łacny, A. Wróbel (red.), *Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej. Komentarz*, t. 3, Warszawa 2012, s. 1073 i n. W literaturze przedmiotu wskazuje się wskazże i inne możliwości interpretacji art. 345 TFUE z uwagi na rozbieżności terminologiczne między jego wersjami w poszczególnych oficjalnych językach UE. Zob. E. Ramaekers, *European Union Property Law: From Fragments to a System*, Cambridge–Antwerp–Portland 2013, s. 101 i n. Na temat wykładni systemowej i historycznej art. 345 TFUE zob. M. Mataczyński (w:) D. Kornobis-Romanowska, J. Łacny, A. Wróbel (red.), *Traktat...*, s. 1074–1075; B. Akkermans, E. Ramaekers, *Article 345 TFEU (ex. 295 EC), Its Meanings and Interpretations*, „European Law Journal” 2010, vol. 16, nr 3, s. 292–314; P. Sparkes, *European Land Law...*, s. 109 i n.

21 Zob. wyrok TSUE (wielka izba) z dnia 22 października 2013 r. w sprawach połączonych od C-105/12 do C-107/12, *Staat der Nederlanden przeciwko Essent, Essent Nederland BV, Eneco Holding NV i Delta NV* (ECLI:EU:C:2013:677); M. Mataczyński (w:) D. Kornobis-Romanowska, J. Łacny, A. Wróbel (red.), *Traktat...*, s. 1073; A. Borkowski, *Obrót nieruchomościami...*, s. 192–194.

22 Szerzej zob. A. Całus, *Dylematy unijnego prawa kontraktów* (w:) Z. Kuniewicz, D. Sokołowska (red.), *Prawo kontraktów*, Warszawa 2017, s. 30 i n.; W. Dajczak, *Niepokoje i szanse związane z ujednoczeniem prawa cywilnego*, „Forum Prawnicze” 2011, nr 1, s. 4–5. Zob. też stanowisko TSUE w kwestii interpretacji obecnego art. 114 TFUE (stanowiącego podstawę zbliżania prawa państw członkowskich do celu poprawy warunków ustanowienia i funkcjonowania rynku

zasygnalizowanego zagadnienia, należy podkreślić, że kluczowe znaczenie ma w tym aspekcie statuowana w art. 5 ust. 2 Traktatu o Unii Europejskiej (dalej: TUE)<sup>23</sup> zasada kompetencji powierzonych, zgodnie z którą Unia może działać wyłącznie w granicach kompetencji przyznanych jej przez państwa członkowskie w traktatach do osiągnięcia określonych w nich celów, natomiast wszelkie kompetencje nieprzyznane Unii w traktatach należą do państw członkowskich. Co więcej, działania podejmowane przez Unię Europejską w ramach przyznanych kompetencji podlegają ograniczeniom wynikającym z zasad pomocniczości i proporcjonalności, wyrażonych w art. 5 ust. 3 i 4 TUE<sup>24</sup>.

Z podanych powyżej względów problematyka prawa rzeczowego jedynie w niewielkim stopniu została uwzględniona w działaniach legislacyjnych UE, zasadniczo z pominięciem stosunków prawnorzeczowych dotyczących nieruchomości<sup>25</sup>. Nieliczne unormowania

wewnętrzne) wyrażone w wyroku z dnia 5 października 2000 r. w sprawie C-376/98, *Republika Federalna Niemiec przeciwko Parlamentowi Europejskiemu i Radzie Unii Europejskiej* (ECLI:EU:C:2000:544).

23 Wersja skonsolidowana: Dz.Urz. UE C 202 z 7.06.2016, s. 13–45.

24 Szerzej zob. R. Mańko, *Kompetencje Unii Europejskiej w dziedzinie prawa prywatnego w ujęciu systemowym*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2016, nr 1, s. 39 i n.; A. Całus, *Umocowanie do zbliżania prawa prywatnego państw członkowskich w prawie Unii Europejskiej* (w:) M. Pazdan, W. Popiołek, E. Rott-Pietrzyk, M. Szpunar (red.), *Europeizacja prawa prywatnego*, t. 1, Warszawa 2008, s. 133 i n.; B. Ziemblicki, *Zbliżanie ustawodawstw państw członkowskich Unii Europejskiej w zakresie prawa prywatnego*, „Folia Iuridica Wratislaviensis” 2012, vol. 1, nr 1, s. 69 i n.; P. Saganek, *Nowe reguły dotyczące podziału kompetencji między Unię Europejską a państwa członkowskie w świetle Traktatu z Lizbony*, „Przegląd Sejmowy” 2010, nr 4, s. 84 i n. Zob. też M. Kaczorowska, *Podstawy i granice ujednoczenia prawa prywatnego w Unii Europejskiej na przykładzie wybranych zagadnień z zakresu prawa umów i prawa rzeczowego* (w:) A. Dańko-Roesler, M. Leśniak, M. Skory, B. Soltys (red.), *Ius est ars boni et aequi. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Józefowi Frąckowiakowi*, Wrocław 2018, s. 415 i n.

25 B. Woźniak, *W kierunku europejskiego prawa rzeczowego. Recenzja książki Eveline Ramaekers „European Union Property Law. From Fragments to a System”*, „Forum Prawnicze”

odnoszące się do wybranych aspektów prawa rzeczowego pomieszczone zostały w aktach prawnych regulujących zagadnienia z innych dziedzin prawa<sup>26</sup>. Podobnie nieznaczne jest oddziaływanie orzecznictwa TSUE na krajowe systemy prawa rzeczowego, jakkolwiek warto zwrócić uwagę, że Trybunał zajmował stanowisko również w sprawach dotyczących praw rzeczowych na nieruchomościach<sup>27</sup>. Zagadnienia prawa rzeczowego dotyczące nieruchomości, a zarazem rejestrów nieruchomości, nie zostały również uwzględnione w opracowywanych na poziomie europejskim przez przedstawicieli środowiska akademickiego projektach jednolitych reguł prawa prywatnego – europejskiego kodeksu cywilnego<sup>28</sup> oraz Wspólnego Systemu Odniesienia (*Draft Common Frame of Reference – DCFR*)<sup>29</sup>.

2013, nr 5, s. 62–68. Zob. też P. Sparkes, *European Contract Law: How to Exclude Land?* (w:) J. Devenney, M.B. Kenny (eds.), *The Transformation of European Private Law: Harmonisation, Consolidation, Codification or Chaos?*, Cambridge 2013, s. 78 i n.

26 Zob. np. dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/7/UE z dnia 16 lutego 2011 r. w sprawie zwalczania opóźnień w płatnościach w transakcjach handlowych (Dz.Urz. UE L 48 z 23.02.2011, s. 1–10); dyrektywa 2002/47/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 6 czerwca 2002 r. w sprawie uzgodnień dotyczących zabezpieczeń finansowych (Dz.Urz. WE L 168 z 27.06.2002, s. 43–50). Zob. P. Blajer, *Rejestry...*, s. 790–791; B. Woźniak, *W kierunku...*, s. 63–64.

27 Zob. np. wyroki TSUE: z dnia 11 października 2007 r. w sprawie C-117/06, *Gerda Möllendorf i Christiane Möllendorf-Niehuus* (ECLI:EU:C:2007:596); z dnia 12 października 2017 r. w sprawie C-218/16, *Aleksandra Kubicka* (ECLI:EU:C:2017:755). Zob. też P. Blajer, *Rejestry...*, s. 798, 801–802; A. Lehavi, *Property Law in a Globalizing World*, Cambridge 2019, s. 108 i n.; B. Akkermans, *Property Law and the Internal Market* (w:) S. van Erp, A. Salomons, B. Akkermans (eds.), *The Future of European Property Law*, Munich 2012, s. 199 i n.

28 Prace nad kodeksem, zainicjowane w 1998 r., ostatecznie nie doprowadziły do powstania jednolitej kompleksowej regulacji stosunków majątkowych. Zob. m.in. R. Mańko, *Europejski kodeks cywilny – stan prac nad projektem i perspektywy dalszego rozwoju*, „Studia Iuridica” 2004, t. 43, s. 141 i n.

29 C. von Bar, E. Clive, H. Schulte-Nölke et al. (eds.), *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft*



Ponadto nie doszło do finalizacji planów dotyczących wprowadzenia jednolitego prawa zastawniczego na nieruchomościach – eurohipoteki<sup>30</sup>. Opublikowane w 2005 r. *Podstawowe wytyczne w sprawie eurohipoteki*<sup>31</sup> zawierały również rekomendacje dotyczące rejestrów nieruchomości, miały jednak ogólny charakter, a także zostały sformułowane z pominięciem istotnych różnic między systemami rejestracji nieruchomości państw członkowskich<sup>32</sup>.

Niezależnie od powyższych uwag wypada nadmienić, że poza normami z zakresu prawa rzeczowego krajowe regulacje odnoszące się do rejestracji nieruchomości obejmują również normy należące do sfery prawa publicznego – o charakterze technicznym i administracyjnym – kształtujące organizację i ustrój rejestrów. Wskazuje się, że właśnie na tej płaszczyźnie ujawniają się pewne możliwości harmonizacji krajowych systemów rejestracji nieruchomości<sup>33</sup>, czego potwierdzenie stanowi implementacja dyrektywy ustanawiającej infrastrukturę informacji przestrzennej we Wspólnocie Europejskiej<sup>34</sup>.

*Common Frame of Reference (DCFR). Interim Outline Edition*, Munich 2008; C. von Bar, E. Clive, H. Schulte-Nölke *et al.* (eds.) *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition*, Munich 2009. DCFR obejmuje normy modelowe mające służyć jako „skrzynka z narzędziami” dla organów unijnych w procesie stanowienia prawa prywatnego. Zob. m.in. W. Dajczak, *Niepokoje...*, s. 3 i n.

- 30 Zob. m.in. A. Wudarski, *W poszukiwaniu konstrukcji eurohipoteki*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2009, nr 1, s. 206–238; M. Kaczorowska, *Koncepcja eurohipoteki na tle praw zastawniczych na nieruchomościach w Europie*, Wrocław 2016, s. 42 i n., 77 i n.
- 31 *Working Paper Basic Guidelines for a Eurohypothec* (w:) A. Drewicz-Tulodziecka (ed.), *Basic Guidelines for a Eurohypothec: Outcome of the Eurohypothec Workshop. November 2004/April 2005*, „Zeszyt Hipoteczny” 2005, nr 21, s. 11–22.
- 32 P. Blajer, *Rejestry...*, s. 826.
- 33 S. Cámara Lapuente, *Registration of Interests as a Formality of Contracts: Comparative Remarks on Land Registers within the Frame of European Private Law*, „European Review of Private Law” 2005, nr 6, s. 804.
- 34 Dyrektywa 2007/2/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 14 marca 2007 r. ustanawiająca infrastrukturę informacji przestrzennej we Wspólnocie Europejskiej (INSPIRE)

#### 4. Integracja rejestrów nieruchomości jako element unijnej strategii dotyczącej elektronicznego wymiaru sprawiedliwości. Projekt LRI

Plany poprawy funkcjonalności rejestrów nieruchomości w państwach członkowskich w celu urzeczywistnienia swobody przepływu kapitału i stymulowania rozwoju rynku wewnętrznego zajmują ważne miejsce w działaniach podejmowanych na poziomie Unii Europejskiej. Wyrazem dążenia do zwiększenia dostępności informacji o nieruchomościach w wymiarze transgranicznym było stanowisko Komisji Europejskiej przedstawione w zielonej księdze kredytu hipotecznego opublikowanej w 2005 r.<sup>35</sup> Zgodnie z argumentacją Komisji zrozumienie treści rejestrów i sposobu ich działania, a także łatwy dostęp do nich mają decydujące znaczenie dla wszelkiego rodzaju transgranicznej działalności w zakresie kredytów hipotecznych<sup>36</sup>. Formę realizacji wskazanych założeń stanowiło sfinansowanie przez Komisję fazy pilotażowej projektu „Europejski serwis informacji o nieruchomościach” (*European Land Information Service – EULIS*), którego celem było umożliwienie bezpośredniego dostępu do zagranicznych rejestrów nieruchomości w Internecie. Wytyczne co do kierunków reform krajowych systemów rejestracji nieruchomości zostały następnie sformułowane w białej księdze dotyczącej integracji rynków kredytu hipotecznego z 2007 r.<sup>37</sup> Jak podkreślono, państwa członkowskie powinny podnosić efektywność procedur zajmowania obciążonych nieruchomości i rejestracji nieruchomości w celu ograniczenia kosztów prowadzenia działalności przez kredytodawców hipotecznych. Ponadto przedstawiono plany opracowania zalecenia dla państw członkowskich dotyczącego udostępniania rejestrów nieruchomości w trybie *online*, przystępo-

(Dz.Urz. UE L 108 z 25.04.2007, s. 1–14). Zob. P. Blajer, *Rejestry...*, s. 794, 837; J. Moerkerke, *Efforts, on a European Level, in Order to Facilitate Cross-Border Transfers of Real Estate*, „ELRA Annual Publication” 2018, vol. 8, <https://www.elra.eu/wp-content/uploads/2019/01/Speech-GranadaJan-Moerkerke.pdf> (dostęp 19.12.2019), s. 5–6.

- 35 Zielona księga – Kredyt hipoteczny w UE, COM(2005) 327.
- 36 Tamże, s. 16. Zob. P. Blajer, *Rejestry...*, s. 802–803.
- 37 Biała księga dotycząca integracji rynków kredytu hipotecznego w UE, KOM(2007) 807.

wania do sponsorowanego przez Komisję projektu EULIS oraz poprawy przejrzystości i wiarygodności rejestrów nieruchomości<sup>38</sup>.

Działania na rzecz zapewnienia szerokiego dostępu do rejestrów nieruchomości w państwach członkowskich zostały również uwzględnione w ogłoszonej w 2013 r. strategii dotyczącej europejskiego systemu e-sprawiedliwości<sup>39</sup>. Podstawę jego kształtowania stanowić miał unijny portal E-Sprawiedliwość, czyli „punkt kompleksowej obsługi” umożliwiający korzy-

sprawiedliwości<sup>41</sup>. Konkretyzację powyższych planów zawierał wieloletni plan działania, w którym wskazano, że portal E-Sprawiedliwość powinien zapewnić jeden punkt dostępu – przez wzajemne połączenia – do informacji znajdujących się w krajowych rejestrach, w tym rejestrach nieruchomości<sup>42</sup>.

Wśród określonych w wieloletnim planie działania zadań o charakterze priorytetowym wymieniono przygotowanie przez Komisję Europejską studium wykonalności dotyczącego wzajemnego połączenia



## Plany poprawy funkcjonalności rejestrów nieruchomości w państwach członkowskich w celu urzeczywistnienia swobody przepływu kapitału i stymulowania rozwoju rynku wewnętrznego zajmują ważne miejsce w działaniach podejmowanych na poziomie Unii Europejskiej.

stanie w jednym miejscu z wielojęzycznego, funkcjonalnego dostępu do całości europejskiego systemu elektronicznego wymiaru sprawiedliwości, obejmującego europejskie i krajowe strony informacyjne oraz usługi<sup>40</sup>. Jako jeden z głównych celów strategii wymieniono propagowanie łączenia w sieć krajowych rejestrów zawierających informacje istotne dla wymiaru

rejestrów nieruchomości. W efekcie został opracowany raport, w którym przedstawiono propozycje rozwiązań dotyczących utworzenia transgranicznej sieci rejestrów<sup>43</sup>. Na tej podstawie w 2015 r. z inicjatywy Komisji rozpoczęto realizację projektu „Połączenie rejestrów nieruchomości” (*Land Registers Interconnection – LRI*), mającego na celu utworzenie w ramach portalu E-Sprawiedliwość pojedynczego punktu dostępu do informacji zawartych w rejestrach

38 Tamże, s. 10. Zob. P. Blajer, *Rejestry...*, s. 803–804.

39 Projekt strategii dotyczącej europejskiego systemu e-sprawiedliwości na lata 2014–2018 (Dz.Urz. UE C 376 z 21.12.2013, s. 7–11). Celem systemu e-sprawiedliwości jest korzystanie, zwłaszcza w sytuacjach transgranicznych, z technologii informacyjno-komunikacyjnych służących systemom sądowiczym w państwach członkowskich i rozwój tych technologii, co ma umożliwić szerszy dostęp do wymiaru sprawiedliwości i do informacji sądowych obywatelom, podmiotom gospodarczym oraz przedstawicielom zawodów prawniczych, a także ułatwić współpracę między organami wymiaru sprawiedliwości państw członkowskich.

40 <https://e-justice.europa.eu> (dostęp 20.12.2019).

41 Projekt strategii dotyczącej europejskiego systemu e-sprawiedliwości na lata 2014–2018..., s. 10.

42 Wieloletni plan działania na lata 2014–2018 dotyczący europejskiej e-sprawiedliwości (Dz.Urz. UE C 182 z 14.6.2014, s. 2–13), s. 4.

43 R. de Schipper *et al.*, „Land Registers Interconnection Feasibility and Implementation Analysis”, Luxembourg 2014, <https://publications.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/831afdff-311c-4177-8d53-1d8d634b1d10/language-en> (dostęp 20.12.2019).

nieruchomości w państwach członkowskich uczestniczących w projekcie, przeznaczonego dla obywateli i użytkowników profesjonalnych. Projekt zakładał wprowadzenie specjalnego mechanizmu autoryzacji użytkowników, jak również elektronicznego systemu płatności. Udostępniane miały być ponadto informacje o różnicach w terminologii i obowiązujących w poszczególnych porządkach prawnych regulacjach dotyczących rejestrów nieruchomości<sup>44</sup>. Na potrzeby realizacji powyższych założeń przewidziano wykorzystanie dotychczasowych efektów projektu EULIS oraz projektu „Model interoperacyjności dla rejestrów nieruchomości” (*Interoperability Model for Land Registers – IMOLA*) wdrażanego przez Europejskie Stowarzyszenie Rejestrów Nieruchomości (*European Land Registries Association – ELRA*). W 2018 r. uruchomiono finansowany ze środków unijnych pilotażowy projekt „Połączenie rejestrów nieruchomości dla państw członkowskich” (*LRI Member State Connection – LRI MS Connection*), służący zintegrowaniu krajowych rejestrów z portalem E-Sprawiedliwość. W realizację projektu, zakończonego w maju 2019 r., zaangażowały się Estonia i Austria<sup>45</sup>.

W kolejnym planie działania dotyczącym e-sprawiedliwości, obejmującym lata 2019–2023<sup>46</sup>, przewidziano dalszą realizację projektu LRI w celu utworzenia punktu połączeniowego dla rejestrów nieruchomości w państwach członkowskich oraz narzędzia prze-

szukującego rejestry<sup>47</sup>. Ponadto w okresie od marca 2020 r. do maja 2021 r. realizowany będzie projekt LRI MS Connection 2 z udziałem Austrii, Estonii, Łotwy, Węgier, Hiszpanii i Portugalii<sup>48</sup>.

## 5. Działalność europejskich organizacji w dziedzinie rozwijania transgranicznego obrotu nieruchomościami

### 5.1. Projekt EULIS

Dorobek zakończonego już projektu EULIS stanowi punkt odniesienia w realizacji kolejnych przedsięwzięć służących poszerzaniu dostępu do informacji o nieruchomościach w Europie. Założeniem projektu, nad którym prace zainicjowano w 2002 r. w ramach wdrażanego przez Komisję Europejską programu *eContent*, było utworzenie i sukcesywne rozbudowywanie elektronicznej sieci krajowych rejestrów nieruchomości w celu udostępniania zawartych w nich informacji użytkownikom za pośrednictwem Internetu. W 2006 r. uruchomiono portal internetowy umożliwiający wgląd do rejestrów nieruchomości państw należących do sieci. Konsorcjum partnerów EULIS utworzyły początkowo Anglia i Walia, Austria, Finlandia, Holandia, Irlandia, Litwa, Szkocja i Szwecja. Na dalszym etapie status członka sieci uzyskały Hiszpania, Islandia i Norwegia. Inne państwa europejskie, w tym m.in. Belgia, Czechy, Estonia, Łotwa, Macedonia, Serbia, Słowacja, Słowenia i Włochy, rozpoczęły proces przygotowawczy w celu przystąpienia do systemu EULIS<sup>49</sup>. Od 2011 r. EULIS

44 A. Lodde, *The Interconnection of the European Registers of Real Property: The Comparison of the Italian and Spanish Cases*, „Territorio Italia” 2017, nr 1, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/325307/The+interconnection+of+the+European+registries+Agostina+Lodde\\_Lodde\\_ing.pdf/166408b2-a190-b32e-690a-f029e0aaa42a](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/325307/The+interconnection+of+the+European+registries+Agostina+Lodde_Lodde_ing.pdf/166408b2-a190-b32e-690a-f029e0aaa42a) (dostęp 20.12.2019), s. 77–78; J. Moerkerke, *Efforts...*, s. 14–15; R. Wouters, *Online Portals Support European Interconnection of Land Registers*, [https://www.conftool.com/landandpoverity2018/index.php/07-11-Wouters-258\\_paper.pdf?page=downloadPaper&filename=07-11-Wouters-258\\_paper.pdf&form\\_id=258&form\\_version=final](https://www.conftool.com/landandpoverity2018/index.php/07-11-Wouters-258_paper.pdf?page=downloadPaper&filename=07-11-Wouters-258_paper.pdf&form_id=258&form_version=final) (dostęp 20.12.2019), s. 3 i n.

45 Zob. <https://lri-ms.eu/> (dostęp 20.12.2019); R. Wouters, *Online Portals...*, s. 3, 4.

46 Plan działania na lata 2019–2023 dotyczący e-sprawiedliwości (Dz.Urz. UE C 96 z 13.3.2019, s. 9–32).

47 Tamże, s. 11.

48 *Proposal for LRI MS Connection 2 Approved*, <https://lri-ms.eu/node/40> (dostęp 20.12.2019).

49 *About European Land Information Service – EULIS*, <https://joinup.ec.europa.eu/solution/european-land-information-service-eulis/about> (dostęp 20.12.2019); P. Armada-Rudnik, *Przyszłość ksiąg wieczystych po elektronizacji*, „Nieruchomości” 2009, nr 12, s. 10 i n.; P. Blajer, *Rejestry...*, s. 806–808; H. Ploeger, B. van Loenen, *EULIS: At the Beginning of the Road to Harmonization of Land Registry in Europe*, „European Review of Private Law” 2004, nr 3, s. 379 i n.; S. Gustafsson, *EULIS: European Land Information Service. Co-operation between Eight National Agencies*, „GIM International” 2003, vol. 17, nr 8, s. 45–47; M. Kaczorowska, *Rola Europejskiego Serwisu Informacji o Gruntach w poszerzaniu dostępu do elektronicznych rejestrów nieruchomości w Euro-*

funkcjonował jako europejskie zgrupowanie interesów gospodarczych, obejmując ostatecznie 22 instytucje odpowiedzialne za prowadzenie rejestrów nieruchomości w państwach europejskich, przy czym rejestry jedynie sześciu z nich – Austrii, Hiszpanii, Holandii, Irlandii, Litwy i Szwecji – zostały zintegrowane z serwisem w pełnym zakresie<sup>50</sup>. Nieprzystąpienie innych krajów do projektu spowodowane było z jednej strony niższym stopniem zaawansowania procesu informatyzacji rejestrów, z drugiej zaś usankcjonowanymi w poszczególnych ustawodawstwach ograniczeniami w dostępie do nich (takimi jak wymóg wykazania interesu prawnego)<sup>51</sup>.

rejstru nieruchomości użytkownik był kierowany do portalu EULIS, a za jego pośrednictwem mógł połączyć się z wybranym rejestrem jednego z pozostałych członków sieci i dokonać – za odpłatnością – wyszukiwania informacji<sup>52</sup>. Dodatkowo, oprócz usługi polegającej na odesłaniu do poszczególnych zagranicznych rejestrów nieruchomości, w serwisie EULIS udostępniono informacje pomocnicze (metainformacje) dotyczące krajowych regulacji prawnych określających podstawowe zasady funkcjonowania rejestrów nieruchomości, a także wielojęzyczny słownik z tłumaczeniami pojęć z zakresu obrotu nieruchomościami używanych w danym porządku prawnym na języki pozostałych



## Dorobek projektu EULIS stanowi punkt odniesienia w realizacji kolejnych przedsięwzięć służących poszerzaniu dostępu do informacji o nieruchomościach w Europie.

Z oferowanego w serwisie EULIS dostępu do krajowych baz danych zawierających informacje o stanie prawnym i faktycznym nieruchomości mieli korzystać użytkownicy profesjonalni, m.in. notariusze, przedstawiciele banków oraz pośrednicy obrotu nieruchomościami. Docelowo planowano udostępnienie portalu wszystkim zainteresowanym. Zgodnie z założeniami system EULIS miał pełnić rolę platformy wymiany informacji o nieruchomościach. Po dokonaniu rejestracji i zalogowaniu się na stronie internetowej rodzimego

państw uczestniczących w projekcie (*EULIS glossary*). Opracowana została również lista wspólnych pojęć z definicjami instytucji prawnych dotyczących nieruchomości (*EULIS terms*)<sup>53</sup>.

Dalszemu rozwojowi systemu EULIS służyć miał realizowany w latach 2010–2012 przy wsparciu finansowym Komisji Europejskiej projekt „Informacje o nieruchomościach w Europie” (*Land Information for*

pie (w): E. Galewska, S. Kotecka (red.), *Księga pamiątkowa z okazji dziesięciolecia Centrum Badań Problemów Prawnych i Ekonomicznych Komunikacji Elektronicznej i Studenckiego Koła Naukowego – Blok Prawa Komputerowego*, Wrocław 2012, s. 128–129; też, *Znaczenie dostępu do elektronicznych rejestrów nieruchomości dla rozwoju wspólnego rynku na przykładzie Europejskiego Serwisu Informacji o Gruntach (EULIS)*, „Rejent” 2011, nr 12, s. 41–43.

50 Zob. <https://cordis.europa.eu/project/rcn/78295/factsheet/en> (dostęp 20.12.2019); J. Moerkerke, *Efforts...*, s. 20.

51 C.U. Schmid, C. Hertel, H. Wicke, *Real Property...*, s. 45.

52 Zob. m.in. tamże; P. Blajer, *Rejestry...*, s. 808; S. Cámara Lapuente, *Registration...*, s. 820.

53 H. Ploeger, B. van Loenen, *EULIS...*, s. 383; E. Tiainen, *Directions in Modeling Land Registration and Cadastre Domain: Aspects of EULIS Glossary Approach, Semantics and Information Services*, [https://www.fig.net/resources/proceedings/2004/bamberg\\_2004\\_comm7/papers/ts\\_03\\_01\\_tiainen.pdf](https://www.fig.net/resources/proceedings/2004/bamberg_2004_comm7/papers/ts_03_01_tiainen.pdf) (dostęp 20.12.2019), s. 1–20; S. Gustafsson, A. Drewniak, *EULIS: Cross-Border Land Information in Europe*, [http://www.fig.net/resources/proceedings/fig\\_proceedings/fig2008/papers/ts05a/ts05a\\_03\\_gustafsson\\_drewniak\\_2939.pdf](http://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2008/papers/ts05a/ts05a_03_gustafsson_drewniak_2939.pdf) (dostęp 20.12.2019), s. 6 i n.; J. Moerkerke, *Efforts...*, s. 20; M. Kaczorowska, *Rola...*, s. 129–130.

Europe – LINE), zakładający uruchomienie platformy typu 2.0 na potrzeby świadczenia usług transgranicznych przez organy prowadzące krajowe rejestry nie-

rejestrów nieruchomości w zapewnianiu bezpieczeństwa na rynkach nieruchomości i rynkach kapitałowych w Europie<sup>57</sup>. Spośród inicjatyw realizowanych



## Istotny wkład w realizację idei połączenia rejestrów nieruchomości w sieć elektroniczną oraz współpracy państw na rzecz intensyfikacji transgranicznego obrotu nieruchomości wnoszą stowarzyszenie ELRA.

ruchomości<sup>54</sup>. Ostatecznie wobec podjęcia prac nad nowym projektem LRI, przewidującym włączenie EULIS do europejskiego portalu E-Sprawiedliwość, zdecydowano o zakończeniu realizacji projektu. Do zamknięcia portalu EULIS doszło w 2017 r.<sup>55</sup>

### 5.2. Inicjatywy Europejskiego Stowarzyszenia Rejestrów Nieruchomości

Istotny wkład w realizację idei połączenia rejestrów nieruchomości w ogólnoeuropejską sieć elektroniczną oraz współpracy państw na rzecz intensyfikacji transgranicznego obrotu nieruchomości wnoszą stowarzyszenie ELRA, działające jako międzynarodowa organizacja o charakterze niezarobkowym. W skład ELRA wchodzi obecnie 33 instytucje zajmujące się prowadzeniem rejestrów nieruchomości, w tym reprezentujące Polskę Ogólnopolskie Stowarzyszenie Referendarzy Sądowych<sup>56</sup>. Głównym celem stowarzyszenia jest pogłębianie i promowanie wiedzy na temat roli

przez ELRA omówione zostaną wymieniony powyżej projekt IMOLA oraz projekt „Transgraniczny elektroniczny obrót nieruchomościami” (*Cross Border e-Conveyancing – CROBECO*).

#### 5.2.1. Projekt IMOLA

Projekt IMOLA, współfinansowany przez Komisję Europejską w ramach programu *Civil Justice* i realizowany przez ELRA wspólnie z EULIS, hiszpańskim Kolegium Rejestratorów (*Colegio de Registradores*) oraz holenderską Agencją ds. Katastru, Rejestru Nieruchomości i Kartografii (*Kadaster*), miał na celu zwiększenie dostępności i przejrzystości informacji z rejestrów nieruchomości, a także ułatwienie rejestracji zagranicznych dokumentów. Efektem zakończonego w 2015 r. pierwszego etapu projektu – IMOLA I – jest interoperacyjny model semantyczny dokumentu w formacie XML służącego udostępnianiu informacji z rejestrów nieruchomości (*European Land Register Document – ELRD*). Opracowany na podstawie przeprowadzonych analiz porównawczych ustandaryzowany dokument europejski zawiera zestaw podstawowych informacji o stanie prawnym i faktycznym nieruchomości, wspólnych dla większości systemów rejestracji nieruchomości. Szablon ELRD odpowiada strukturze charakterystycznej dla rejestrów prowadzonych w systemie realnym – z wyodrębnieniem trzech działów, dotyczących odpowiednio: oznaczenia nieru-

54 B. Kjellson, *EULIS (European Land Information Service)*, [https://www.unecp.org/fileadmin/DAM/hlm/wpla/sessions/7th\\_session/item7\\_01.B.Kjellson.EULIS.pdf](https://www.unecp.org/fileadmin/DAM/hlm/wpla/sessions/7th_session/item7_01.B.Kjellson.EULIS.pdf) (dostęp 20.12.2019).

55 R. Wouters, *Online Portals...*, s. 3; M. Kaczorowska, *Przyszłość systemów rejestracji nieruchomości wobec rozwoju inteligentnych technologii. Wybrane problemy prawne na tle wniosków z konferencji „Common Vision Conference 2016. Migration to a Smart World”, Amsterdam, 5–7 czerwca 2016 roku*, „Opolskie Studia Administracyjno-Prawne” 2017, t. 15, nr 2, s. 313.

56 Zob. <https://www.elra.eu/members/> (dostęp 20.12.2019).

57 Zob. <https://www.elra.eu/about-us/> (dostęp 20.12.2019); J. Moerkerke, *Efforts...*, s. 20.



chomości, właściciela oraz hipotek i innych obciążeń nieruchomości („ABC”). Niemniej zgodnie z założeniami ELRD może być wykorzystywany także przez instytucje prowadzące rejestry nieruchomości według systemu personalnego. Ponadto w ramach projektu przygotowano specjalny tezaurs wyjaśniający znaczenie pojęć z zakresu obrotu nieruchomościami stosowanych w poszczególnych porządkach prawnych<sup>58</sup>.

Założeniem kolejnego etapu projektu – IMOLA II – było wypracowanie efektywnego wzorca informacji referencyjnych, opartego na metadanych opisowych. Usprawnieniu praktycznego zastosowania standardowego dokumentu ELRD służyć miały innowacyjne narzędzia wymiany danych, informacji i wiedzy udostępnione na interoperacyjnej platformie obejmującej rejestry nieruchomości funkcjonujące w państwach zaangażowanych w projekt, zintegrowanej z europejskim portalem E-Sprawiedliwość. W tym celu utworzono repozytorium wiedzy (*Knowledge Repository*), które zawiera słowniki kontrolowane i tezaursy, wykorzystujące system wyszukiwania i wizualizacji. Jak przewidziano, kompleksowy i przejrzysty model informacji o nieruchomościach będzie mógł znaleźć zastosowanie w ramach realizowanego aktualnie projektu LRI<sup>59</sup>.

Podsumowaniu efektów projektu IMOLA zostały poświęcone obrady konferencji zorganizowanej przez ELRA we wrześniu 2019 r. w Brukseli<sup>60</sup>.

### 5.2.2. Projekt CROBECO

Realizowany w latach 2010–2014 w ramach programu szczegółowego *Civil Justice* projekt CROBECO zmierzał do stworzenia warunków prawnoinstitu-

cyjnych dla rozwoju transakcji obrotu nieruchomościami na wspólnym rynku. Pierwszy etap projektu – CROBECO I – obejmował przygotowanie zbioru zasad dotyczących transgranicznego obrotu nieruchomościami (*Cross-Border Conveyancing Reference Framework – CCRF*), który został zatwierdzony przez zgromadzenie ogólne ELRA w 2012 r. Zaproponowana alternatywna procedura przeniesienia prawa własności nieruchomości przewidywała wykorzystanie narzędzi służących zagranicznym nabywcom poprzez niwelowanie przeszkód związanych z nieznaną jomością języka i obcych regulacji prawnych. Według tych założeń umowa sprzedaży nieruchomości miałaby być sporządzana w dwóch wersjach językowych: w języku ojczystym nabywcy i w języku urzędowym państwa, na którego terytorium położona jest nieruchomość, a zarazem zastosowanie znajdowałyby dwa reżimy prawne: na mocy wyboru prawa zgodnie z art. 3 rozporządzenia Rzym I i art. 14 ust. 1 lit. b rozporządzenia dotyczącego prawa właściwego dla zobowiązań pozaumownych (Rzym II)<sup>61</sup> prawa i obowiązki stron umowy podlegałyby prawu nabywcy, natomiast prawa rzeczowe – prawu państwa położenia nieruchomości. Pozwoliłoby to na zapewnienie odpowiedniego poziomu ochrony prawnej zagranicznym kontrahentom. Celem drugiego etapu projektu – CROBECO II – było praktyczne zastosowanie wypracowanych rozwiązań<sup>62</sup>.

W ramach pilotażu przeprowadzono pionierską transakcję sprzedaży nieruchomości położonej w Hiszpanii między zbywcą i nabywcą będącymi obywatelami Holandii. Sporządzony w Holandii zgodnie z prawem hiszpańskim dwujęzyczny akt notarialny, opatrzony przez notariusza podpisem elektronicznym,

58 Zob. <https://www.elra.eu/imola/> (dostęp 20.12.2019); P. Blajer, *Rejestry...*, s. 816–817; A. Lodde, *The Interconnection...*, s. 78 i n.; R. Wouters, *Online Portals...*, s. 10–11; C. Lemmen, J. Vos, B. Beentjes, *Ongoing Development of Land Administration Standards*, „European Property Law Journal” 2017, vol. 6, nr 3, s. 484; M. Kaczorowska, *Przyszłość...*, s. 310–311.

59 Zob. <https://www.elra.eu/imola-ii/> (dostęp 20.12.2019); P. Blajer, *Rejestry...*, s. 817–818; J. Moerkerke, *Efforts...*, s. 22.

60 *IMOLA II Closing Conference*, <https://www.elra.eu/imola-ii-closing-conference/> (dostęp 20.12.2019). Zob. też A. Fraga, E. Ioriatti, S. van Erp (eds.), *IMOLA II Project: The European Land Register Document (ELRD): A Common Semantic Model for Land Registers Interconnection*, Brussels 2019.

61 Rozporządzenie (WE) nr 864/2007 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 11 lipca 2007 r. dotyczące prawa właściwego dla zobowiązań pozaumownych (Rzym II) (Dz. Urz. UE L 199 z 31.7.2007, s. 40–49).

62 Zob. <https://www.elra.eu/crobeco/> (dostęp 20.12.2019); P. Blajer, *Rejestry...*, s. 812 i n.; W. Louwman, *CROBECO: A Future-Proof System to Support Cross-Border Conveyancing*, „ELRA Annual Publication” 2016, vol. 6, <https://www.elra.eu/crobeco-future-proof-system-to-support-cross-border-conveyancing/> (dostęp 20.12.2019); J. Moerkerke, *Efforts...*, s. 23; C. Lemmen, J. Vos, B. Beentjes, *Ongoing Development...*, s. 483–484.

został przesłany za pośrednictwem systemu teleinformatycznego CROBECO do właściwego hiszpańskiego rejestru nieruchomości. Na dalszym etapie do projektu przystąpiły Anglia i Walia, Hiszpania, Holandia oraz Portugalia<sup>63</sup>.

Zasadnicze znaczenie dla efektywnej realizacji założeń projektu CROBECO miał udział w modelowej procedurze wykwalifikowanych prawników, głównie notariuszy, dysponujących wiedzą na temat regulacji z zakresu obrotu nieruchomościami obowiązujących w państwie, w którym dokonywana jest rejestracja. Ułatwieniu dokonywania ponadgranicznych transakcji sprzedaży nieruchomości służyć miały przeznaczone dla notariuszy narzędzia i usługi oferowane na specjalnej platformie NETPRO, w tym dostęp do sieci lokalnych specjalistów z dziedziny obrotu nieruchomościami – asystentów CROBECO. Jak zakładano, w ramach świadczonej pomocy asystenci przekazywałyby zagranicznym notariuszom niezbędne informacje, które nie są dostępne *online*, a także poświadczony kopie elektroniczne wymaganych dokumentów, przesyłane za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Dokonujący rejestracji organ rejestrowy, właściwy dla miejsca położenia nieruchomości będącej przedmiotem transakcji, byłby zobowiązany do uznania przesłanych w ten sposób dokumentów, o ile zostałyby one opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym. System NETPRO obejmował również repozytorium standardowych klauzul umownych zapewniających ochronę nabywcy, które mogłyby zostać wykorzystane przy sporządzaniu umowy sprzedaży<sup>64</sup>.

### 5.3. Projekt EUFides Rady Notariatów Unii Europejskiej

W inicjatywy służące ułatwieniu transgranicznego obrotu nieruchomościami zaangażowana jest również Rada Notariatów Unii Europejskiej (*Conseil des notariats de l'Union européenne* – CNUE), będąca niezależną organizacją zrzeszającą notariaty państw

członkowskich UE, w których istnieje notariat typu łacińskiego<sup>65</sup>. Jednym z przejawów jej działalności jest realizowany od 2012 r. projekt informatyczny EUFides, w ramach którego została uruchomiona platforma elektroniczna umożliwiająca współpracę notariuszy z różnych państw członkowskich w celu zwiększenia pewności prawnej przy zawieraniu transakcji sprzedaży nieruchomości z udziałem zagranicznego nabywcy. W projekcie uczestniczą notariaty Belgii, Francji, Hiszpanii, Holandii, Luksemburga, Niemiec i Włoch<sup>66</sup>. Za pośrednictwem platformy zarejestrowani notariusze mogą wymieniać informacje i dokumenty, posługując się podpisami elektronicznymi. Dane kontaktowe notariuszy z poszczególnych krajów udostępniane są w europejskim spisie notariuszy (*European Directory of Notaries*)<sup>67</sup>.

### 6. Perspektywy i wyzwania związane z realizacją projektów integracyjnych

W świetle przedstawionych w zarysie doświadczeń w dziedzinie integracji rejestrów nieruchomości na poziomie europejskim nasuwa się refleksja, że pomimo identyfikowanych wspólnie powszechnych tendencji rozwojowych w zakresie informatyzacji rejestrów podejmowane przez Komisję Europejską i współdziałające z nią organizacje inicjatywy zakładające wykorzystanie nowych możliwości technologicznych okazują się niewystarczające do faktycznego usprawnienia transakcji obrotu nieruchomościami w ramach kształtowanego jednolitego rynku. Rozstrzygające znaczenie mają tu zwłaszcza utrzymujące się różnice systemowe w zakresie przyjętego w poszczególnych porządkach prawnych sposobu prowadzenia rejestrów

63 P. Blajer, *Rejestry...*, s. 812–813; J. Moerkerke, *Efforts...*, s. 23; A.M. Johnson, *CROBECO II*, <https://worldnotaries.org/wp-content/uploads/2013/06/CROBECOII-Presentation.docx> (dostęp 20.12.2019), s. 5 i n.

64 P. Blajer, *Rejestry...*, s. 814; W. Louwman, *CROBECO...*; A.M. Johnson, *CROBECO II...*, s. 5–6.

65 Wywodząca się z prawa rzymskiego instytucja notariatu typu łacińskiego występuje w większości państw członkowskich UE, w tym w Polsce. Na odmiennych założeniach opierają się modele notariatu charakterystyczne dla tradycji *common law* oraz dla krajów skandynawskich. Zob. P. Blajer, *Notariat łaciński a rejestr nieruchomości*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2019, nr 2, s. 9 i n.; *Notariat na świecie*, <https://www.gdin.pl/notariat-na-swiecie/> (dostęp 28.12.2019).

66 Zob. <http://www.notaries-of-europe.eu/index.php?pageID=8033> (dostęp 20.12.2019); <http://www.notaries-of-europe.eu/index.php?pageID=13402> (dostęp 20.12.2019); J. Moerkerke, *Efforts...*, s. 17–18.

67 <http://www.notaries-directory.eu/> (dostęp 20.12.2019).

i postępowań rejestrowych oraz zasad udostępniania informacji o stanie prawnym nieruchomości, a także praktyczne trudności we wdrażaniu propagowanych przez UE projektów, czego dowodzi ich ograniczony zasięg i w większości przypadków jedynie pilotażowy charakter.

dla użytkowników wskazywano również niejednorodny zakres danych ujawnianych w krajowych rejestrach oraz zróżnicowane kryteria wyszukiwania informacji<sup>69</sup>.

Analogiczne krytyczne uwagi zostały przedstawione w stanowisku CNUE z 2014 r. w sprawie wieloletniego planu działania na lata 2014–2018 w dzie-

## W inicjatywy służące ułatwieniu transgranicznego obrotu nieruchomościami zaangażowana jest Rada Notariatów Unii Europejskiej.

Za symptomatyczny pod tym względem można uznać w szczególności przebieg prac nad projektem EULIS, które ostatecznie nie przyniosły oczekiwanych rezultatów. Godny wyeksponowania jest fakt, że jedynie niewielka grupa państw europejskich zaangażowała się w tworzenie elektronicznej sieci rejestrów, tym bardziej że już na wczesnym etapie realizacji projektu praktyczne znaczenie rozwijanego wspólnego systemu informacji o nieruchomościach było podawane w wątpliwość w literaturze przedmiotu. Jak podkreślano, rozwiązanie polegające na udostępnieniu w skali europejskiej danych rejestrowych uzupełnionych o standardowe informacje pomocnicze oraz zestaw specjalistycznego słownictwa w różnych wersjach językowych nie mogło wymiernie wpłynąć na ożywienie transgranicznego obrotu nieruchomościami z powodu nieuwzględnienia w założeniach leżących u podstaw projektu specyficznego kontekstu jurydycznego, w jakim osadzone są krajowe regulacje z zakresu rejestracji nieruchomości, co czyni nieodzownym korzystanie przez strony transakcji z profesjonalnej obsługi prawnej<sup>68</sup>. Jako utrudnienie

dzinie europejskiej e-sprawiedliwości<sup>70</sup>. Zgłoszone zastrzeżenia odnosiły się ponadto do potencjalnych zagrożeń dotyczących danych osobowych w związku z szerokim dostępem do zagranicznych rejestrów nieruchomości<sup>71</sup>. W tym kontekście należy odnotować, że potwierdzeniem doniosłości problemów, jakie mogą wynikać z wykorzystania nowych technik przetwarzania danych zawartych w rejestrach nieruchomości w aspekcie ryzyka nadużyć godzących w prawo do prywatności i bezpieczeństwo danych osobowych, jest podjęta w polskiej i zagranicznej doktrynie prawa dyskusja towarzysząca realizowanym przedsięwzięciom informatycznym, w ramach której formułowane są postulaty wprowadzenia ograniczeń w dostępie do elektronicznych rejestrów nieruchomości<sup>72</sup>. Tego

69 H. Ploeger, B. van Loenen, *EULIS...*, s. 386.

70 *Position of the Council of the Notariats of the European Union Concerning the e-Justice Action Plan 2014–2018*, <http://www.notaries-of-europe.eu/files/position-papers/2014/e-Justice-06-06-14-final-en.pdf> (dostęp 20.12.2019), s. 4–5.

71 Tamże, s. 4.

72 Zob. m.in. A. Wudarski, *Jawność ksiąg wieczystych. Analiza prawnoporównawcza 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, s. 450 i n.; A. Gryszczyńska, *Jawność formalna ksiąg wieczystych w Polsce* (w:) A. Gryszczyńska (red.), *Rejestry publiczne. Jawność i interoperacyjność*, Warszawa 2016, s. 265 i n.; J. Gołaczyński, *Ochrona danych osobowych*

68 Por. C.U. Schmid, C. Hertel, H. Wicke, *Real Property...*, s. 46; J. Zevenbergen, *Registration of Property Rights: A System Approach. Similar Tasks, But Different Roles*, „Notarius International” 2003, nr 1–2, s. 137; S. Cámara Lapuente, *Registration...*, s. 820; P. Armada-Rudnik, *Przyszłość...*, s. 11; P. Blajer, *Rejestry...*, s. 810–811. Zob. też M. Kaczorowska, *Rola...*, s. 132, 134–135.

typu nastawienie kontrastuje jednak z propagowaną w UE wizją powszechnego transgranicznego dostępu do informacji o nieruchomościach.

Sceptycznie ustosunkowała się CNUE także do założeń projektu CROBECO, czego wyrazem było jej stanowisko z 2011 r.<sup>73</sup> Zgodnie z przedstawioną argumentacją propozycja zakładająca ułatwienie transgranicznego elektronicznego obrotu nieruchomościami poprzez wyeliminowanie ryzyka związanego z brakiem wzajemnego zaufania stron reprezentujących różne państwa nie odpowiada istniejącej praktyce notarialnej. W dokumencie zaakcentowano, że w porządkach prawnych opartych na modelu notariatu łacińskiego obowiązki nałożone na mocy odpowiednich przepisów na notariuszy obejmują świadczenie usług doradczych i udzielanie wyczerpujących informacji obu stronom transakcji, z uwzględnieniem tłumaczenia dokumentów, co wiąże się z ponoszoną przez notariuszy restrykcyjną odpowiedzialnością cywilną. Projekt CROBECO zakładał natomiast przerzucenie pełnej odpowiedzialności na zagranicznego notariusza, a także zwolnienie z odpowiedzialności rejestratora, wbrew zasadom obowiązującym w wielu państwach europejskich. CNUE zwróciła również uwagę, że ze względu na cechujący współczesne transakcje dotyczące nieruchomości wysoki poziom skomplikowania, pod względem zarówno formalnoprawnym, jak i materialnoprawnym, planowane powierzenie ich obsługi zagranicznym prawnikom oraz lokalnym specjalistom nie gwarantowałyby stronom bezpieczeństwa, a także mogłoby prowadzić do podniesienia kosztów

*w rejestrach sądowych na przykładzie ksiąg wieczystych i Krajowego Rejestru Sądowego* (w:) K. Flaga-Gieruszyńska, J. Gołaczyński (red.), *Ochrona danych osobowych w postępowaniach sądowych i przed organami administracji publicznej*, Warszawa 2019, s. 105 i n.; A. Berlee, *Access to Personal Data in Public Land Registers: Balancing Publicity of Property Rights with the Rights to Privacy and Data Protection*, The Hague 2018; M. Kaczorowska, *Realizacja zasady jawności ksiąg wieczystych w prawie polskim w dobie informatyzacji. Zarys problematyki* (w:) J. Gołaczyński (red.), *Informatyzacja ksiąg wieczystych...*, s. 39–107.

73 CROBECO Project – Position of the Notaries of Europe, <http://www.notaries-of-europe.eu/files/position-papers/2011/Position-CNUE-CROBECO-18-11-11-final-EN.pdf> (dostęp 20.12.2019).

transakcyjnych. Uwzględnione w ramach projektu CROBECO wykorzystanie opracowanych standardowych klauzul umownych uznano z kolei za przejaw ograniczenia swobody kontraktowej. Ponadto w opinii CNUE koncepcja przewidująca odgórnie wybór prawa ojczyzostego nabywcy jako prawa właściwego dla prawa i obowiązków stron umowy sprzedaży nieruchomości godziła w interesy zbywcy. Wybór prawa innego niż prawo miejsca położenia nieruchomości niósłby ze sobą również ryzyko rozszczępienia reżimów prawnych, co mogłoby prowadzić do sporów sądowych, przyczyniając się zarazem do wzrostu kosztów<sup>74</sup>.

Pewne możliwości w zakresie stymulowania rozwoju transgranicznego obrotu nieruchomościami dostrzega się natomiast w standaryzacji reguł dostępu do informacji zawartych w rejestrach nieruchomości – zgodnie z założeniami projektu IMOLA. Przeszkodę w ich urzeczywistnieniu stanowią jednak znaczące odmienności pod względem sposobu realizacji jawności formalnej rejestrów nieruchomości w poszczególnych państwach członkowskich UE<sup>75</sup>. Na dalszym etapie podstawę weryfikacji propozycji dotyczących zwiększenia dostępności informacji o nieruchomościach w skali europejskiej wskutek połączenia rejestrów nieruchomości w ramach portalu E-Sprawiedliwość mogą stanowić spodziewane postępy prac w ramach projektu LRI.

Wkład w poprawę warunków zawierania transakcji ponadgranicznych, które mają za przedmiot nieruchomości, stanowią również działania podejmowane przez CNUE. Uruchomione w efekcie realizacji omówionego projektu EUFides narzędzia informatyczne przyczyniają się do ułatwienia kontaktów między notariuszami z różnych krajów, niemniej aktualnie z oferowanych możliwości współpracy korzysta ograniczona liczba członków organizacji.

Można zarazem stwierdzić, że w szerszym ujęciu skuteczność wysiłków na rzecz intensyfikacji obrotu nieruchomościami na jednolitym rynku jest uzależniona od urzeczywistnienia założeń integracyjnych

74 Szerzej zob. P. Blajer, *Rejestry...*, s. 814–816. Por. W. Louwman, *Interoperability Solutions for Land Registries*, „ELRA Annual Publication” 2015, vol. 5, <https://www.elra.eu/interoperability-solutions-for-land-registries/> (dostęp 20.12.2019).

75 P. Blajer, *Rejestry...*, s. 837–838.

nie tylko w dziedzinie rejestracji nieruchomości, ale również w innych powiązanych ze sobą sferach. Chodzi tu m.in. o ewentualne wypracowanie ogólnoeuropejskich rozwiązań dotyczących zabezpieczenia kredytów hipotecznych. Tymczasem, jak nadmieniono, idea wprowadzenia wspólnego instrumentu zabezpieczenia w postaci eurohipoteki pozostaje daleka od realizacji. Biorąc jednak pod uwagę zastrzeżenia co do umocowania UE do podejmowania działań legislacyjnych w dziedzinie prawa prywatnego oraz specyfikę unormowań dotyczących rejestrów nieruchomości, podobnie jak regulacji z zakresu praw zastawniczych na nieruchomościach, nie sposób podzielić tezy, zgodnie z którą ich harmonizacja miałyby stanowić niezbędny warunek efektywnego rozwoju rynku wewnętrznego<sup>76</sup>.

gospodarki i w administracji publicznej. Technologia *blockchain* oferuje możliwość automatyzacji procesu rejestracji transakcji oraz tokenizacji praw do aktywów poprzez nadanie im „tożsamości cyfrowej” i powiązanie z tzw. tokenami. Przejawem zainteresowania ideą zastosowania technologii łańcucha bloków w obrocie nieruchomościami są realizowane obecnie w różnych krajach na świecie projekty pilotażowe<sup>77</sup>.

## 7. Zakończenie

Towarzyszące procesowi informatyzacji rejestrów nieruchomości w państwach europejskich zabiegi podejmowane na poziomie UE w celu pogłębienia integracji rejestrów i niwelowania przeszkód w transgranicznym obrocie nieruchomościami stopniowo



## Stosowane do tej pory metody kooperacji krajowych organów rejestrowych nie doprowadziły dotychczas do utworzenia w pełni funkcjonalnej ogólnoeuropejskiej sieci rejestrów nieruchomości.

Podjmując próbę oceny perspektyw integracji rejestrów nieruchomości, należy również mieć wzgląd na kształtujące się na tle dynamicznego postępu technologicznego nowe tendencje i wiążące się z nimi wyzwania o charakterze prawnym i technicznym. Jednym ze zjawisk charakterystycznych dla aktualnego etapu transformacji cyfrowej jest coraz szersze wykorzystanie technologii rozproszonego rejestru w postaci łańcucha bloków (*blockchain*), której przypisuje się przełomowe znaczenie w wielu sektorach

wpływają na zwiększenie technicznych możliwości wzajemnej wymiany informacji o nieruchomościach oraz komunikacji między notariuszami. Stosowane do tej pory metody kooperacji krajowych organów rejestrowych, wbrew aspiracjom wyrażanym w unijnych strategiach na rzecz rozwijania systemu e-spra-

76 Por. np. S. Nasarre-Aznar, *The Need for the Integration of the Mortgage Market in Europe* (w:) S. van Erp, A. Salomons, B. Akkermans (eds.), *The Future...*, s. 79 i n. Zob. też S. Kalus, *Perspektywy stworzenia europejskiego prawa rzeczowego* (w:) L. Ogiegło, W. Popiołek, M. Szpunar (red.), *Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa Profesora Maksymiliana Pazdana*, Kraków 2005, s. 625 i n.; E. Ramaekers, *European Union...*, s. 254 i n.

77 Zob. m.in. P. Opitek, *Zastosowanie technologii blockchain na rynku nieruchomości*, „Nieruchomości@” 2019, nr 1, s. 97–110; M. Kaczorowska, *Możliwości zastosowania technologii łańcucha bloków w dziedzinie rejestracji nieruchomości na przykładzie doświadczeń wybranych krajów* (w:) M. Świerczyński, L. Lai (red.), *Prawo sztucznej inteligencji*, Warszawa 2020 (w druku). Potencjalne kierunki zastosowania technologii *blockchain* w Polsce, m.in. na potrzeby rynku nieruchomości, są przedmiotem analiz w ramach prac Grupy Roboczej ds. Rejestrów Rozproszonych i Blockchain powołanej w 2019 r. przez Ministerstwo Cyfryzacji. Zob. <https://www.gov.pl/web/cyfryzacja/grupa-robocza-ds-rejestrow-rozproszonych-i-blockchain1> (dostęp 28.12.2019).



wiedliwości, nie doprowadziły jednak dotychczas do utworzenia w pełni funkcjonalnej ogólnoeuropejskiej sieci rejestrów nieruchomości. Nieliczne państwa członkowskie włączają się aktualnie we wdrażanie projektów informatycznych ukierunkowanych na realizację powyższych założeń.

Istotnie, analizowane inicjatywy integracyjne formalnie nie przewidują bezpośredniej ingerencji UE w wewnętrzne systemy rejestracji nieruchomości, opierając się na dobrowolnym udziale poszczególnych państw. Wydaje się, że takie właśnie podejście znajduje uzasadnienie wobec konieczności poszanowania przysługujących prawodawcom krajowym kompetencji do regulowania prawnomaterialnych, ustrojowych i proceduralnych aspektów funkcjonowania rejestrów nieruchomości, czego naturalnym niejako skutkiem jest z kolei różnorodność kształtowanych w drodze ewolucji i utrwalonych w praktyce rozwiązań prawnych w tej dziedzinie, stanowiących element kultury i tradycji prawnej krajów europejskich.

### Literatura przedmiotu

- Akkermans B., *Property Law and the Internal Market* (w:) S. van Erp, A. Salomons, B. Akkermans (eds.), *The Future of European Property Law*, Munich 2012, s. 199–246.
- Akkermans B., Ramaekers E., *Article 345 TFEU (ex. 295 EC), Its Meanings and Interpretations*, „European Law Journal” 2010, vol. 16, nr 3, s. 292–314.
- Armada-Rudnik P., *Przyszłość ksiąg wieczystych po elektronizacji, „Nieruchomości”* 2009, nr 12, s. 10–13.
- Berlee A., *Access to Personal Data in Public Land Registers: Balancing Publicity of Property Rights with the Rights to Privacy and Data Protection*, The Hague 2018.
- Bierć A., *Zarys prawa prywatnego. Część ogólna*, Warszawa 2018.
- Blajer P., *Historyczny rozwój angielskiego modelu rejestrowania praw do nieruchomości* (w:) M. Pecyna, J. Pisuliński, M. Podrecka (red.), *Rozprawy cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana profesorowi Edwardowi Drozdowi*, Warszawa 2013, s. 275–303.
- Blajer P., *Notariat łaciński a rejestr nieruchomości*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2019, nr 2, s. 9–38.
- Blajer P., *Rejestry nieruchomości. Studium prawno-porównawcze*, Warszawa 2018.
- Borkowski A., *Obrót nieruchomościami w Unii Europejskiej wobec swobody przepływu kapitału*, „Acta Universitatis Wratislaviensis” nr 3798, „Prawo” CCCXXIII, Wrocław 2017, s. 185–197.
- Całus A., *Dylematy unijnego prawa kontraktów* (w:) Z. Kuniewicz, D. Sokołowska (red.), *Prawo kontraktów*, Warszawa 2017, s. 30–49.
- Całus A., *Umocowanie do zbliżania prawa prywatnego państw członkowskich w prawie Unii Europejskiej* (w:) M. Pazdan, W. Popiołek, E. Rott-Pietrzyk, M. Szpunar (red.), *Europeizacja prawa prywatnego*, t. 1, Warszawa 2008, s. 133–165.
- Cámara Lapuente S., *Registration of Interests as a Formality of Contracts: Comparative Remarks on Land Registers within the Frame of European Private Law*, „European Review of Private Law” 2005, nr 6, s. 797–839.
- Cieśliński A., *Wspólnotowe prawo gospodarcze*, t. 1, *Swobody rynku wewnętrznego*, wyd. 2, Warszawa 2009.
- Dajczak W., *Niepokoje i szanse związane z ujednoczeniem prawa cywilnego*, „Forum Prawnicze” 2011, nr 1, s. 3–6.
- Erp van S., *Lex Rei Sitae: The Territorial Side of Classical Property Law* (w:) C. Godt (ed.), *Regulatory Property Rights: The Transforming Notion of Property in Transnational Business Regulation*, Leiden–Boston 2016, s. 59–81.
- Fraga A., Ioriatti E., Erp van S. (eds.), *IMOLA II Project: The European Land Register Document (ELRD): A Common Semantic Model for Land Registers Interconnection*, Brussels 2019.
- Gołaczyński J., *Ochrona danych osobowych w rejestrach sądowych na przykładzie ksiąg wieczystych i Krajowego Rejestru Sądowego* (w:) K. Flaga-Gieruszynska, J. Gołaczyński (red.), *Ochrona danych osobowych w postępowaniach sądowych i przed organami administracji publicznej*, Warszawa 2019, s. 105–131.
- Gołaczyński J., *Prawo prywatne międzynarodowe*, Warszawa 2017.
- Gołaczyński J., Klich A., *Informatyzacja ksiąg wieczystych. Uwagi ogólne* (w:) A. Marciniak (red.), *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, Warszawa 2016, s. 31–58.
- Górecki J., *Prawo rzeczowe* (w:) M. Pazdan (red.), *Prawo prywatne międzynarodowe*, „System Prawa Prywatnego”, t. 20B, Warszawa 2015, s. 933–1001.
- Graziadei M., *The Structure of Property Ownership and the Common Law/Civil Law Divide* (w:) M. Graziadei, L. Smith (eds.), *Comparative Property Law: Global Perspectives*, Cheltenham–Northampton 2017, s. 71–99.
- Gryszczyńska A., *Jawność formalna ksiąg wieczystych w Polsce* (w:) A. Gryszczyńska (red.), *Rejestry publiczne. Jawność i interoperacyjność*, Warszawa 2016, s. 255–310.
- Gryszczyńska A., *Nowa Księga Wieczysta. Informatyzacja rejestru publicznego*, Warszawa 2011.

- Gustafsson S., *EULIS: European Land Information Service. Co-operation between Eight National Agencies*, „GIM International” 2003, vol. 17, nr 8, s. 45–47.
- Gustafsson S., Drewniak A., *EULIS: Cross-Border Land Information in Europe*, [http://www.fig.net/resources/proceedings/fig\\_proceedings/fig2008/papers/ts05a/ts05a\\_03\\_gustafsson\\_drewniak\\_2939.pdf](http://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2008/papers/ts05a/ts05a_03_gustafsson_drewniak_2939.pdf) (dostęp 20.12.2019).
- Janowski J., *Trendy cywilizacji informacyjnej. Nowy technologiczny porządek świata*, Warszawa 2019.
- Johnson A.M., *CROBECO II*, <https://worldnotaries.org/wp-content/uploads/2013/06/CROBECOII-Presentation.docx> (dostęp 20.12.2019).
- Kaczorowska M., *Koncepcja eurohipoteki na tle praw zastawnych na nieruchomościach w Europie*, Wrocław 2016.
- Kaczorowska M., *Możliwości zastosowania technologii łańcucha bloków w dziedzinie rejestracji nieruchomości na przykładzie doświadczeń wybranych krajów* (w:) M. Świerczyński, L. Lai (red.), *Prawo sztucznej inteligencji*, Warszawa 2020 (w druku).
- Kaczorowska M., *Podstawy i granice ujednoczenia prawa prywatnego w Unii Europejskiej na przykładzie wybranych zagadnień z zakresu prawa umów i prawa rzeczowego* (w:) A. Dańko-Roesler, M. Leśniak, M. Skory, B. Sołtys (red.), *Ius est ars boni et aequi. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Józefowi Frąckowiakowi*, Wrocław 2018, s. 409–424.
- Kaczorowska M., *Postępy informatyzacji rejestrów nieruchomości w krajach Unii Europejskiej. Analiza prawnoporównawcza* (w:) J. Gołaczyński (red.), *Informatyzacja ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego*, Warszawa 2020, s. 145–387.
- Kaczorowska M., *Przeszłość systemów rejestracji nieruchomości wobec rozwoju inteligentnych technologii. Wybrane problemy prawne na tle wniosków z konferencji „Common Vision Conference 2016. Migration to a Smart World”, Amsterdam, 5–7 czerwca 2016 roku*, „Opolskie Studia Administracyjno-Prawne” 2017, t. 15, nr 2, s. 301–320.
- Kaczorowska M., *Realizacja zasady jawności ksiąg wieczystych w prawie polskim w dobie informatyzacji. Zarys problematyki* (w:) J. Gołaczyński (red.), *Informatyzacja ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego*, Warszawa 2020, s. 39–107.
- Kaczorowska M., *Rola Europejskiego Serwisu Informacji o Gruntach w poszerzaniu dostępu do elektronicznych rejestrów nieruchomości w Europie* (w:) E. Galewska, S. Kotecka (red.), *Księga pamiątkowa z okazji dziesięciolecia Centrum Badań Problemów Prawnych i Ekonomicznych Komunikacji Elektronicznej i Studenckiego Koła Naukowego – Blok Prawa Komputerowego*, Wrocław 2012, s. 126–135.
- Kaczorowska M., *Znaczenie dostępu do elektronicznych rejestrów nieruchomości dla rozwoju wspólnego rynku na przykładzie Europejskiego Serwisu Informacji o Gruntach (EULIS)*, „Rejent” 2011, nr 12, s. 38–54.
- Kalus S., *Perspektywy stworzenia europejskiego prawa rzeczowego* (w:) L. Ogiegło, W. Popiołek, M. Szpunar (red.), *Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa Profesora Maksymiliana Pazdana*, Kraków 2005, s. 625–633.
- Kjellson B., *EULIS (European Land Information Service)*, [https://www.unecp.org/fileadmin/DAM/hlm/wpla/sessions/7th\\_session/item7\\_01.B.Kjellson.EULIS.pdf](https://www.unecp.org/fileadmin/DAM/hlm/wpla/sessions/7th_session/item7_01.B.Kjellson.EULIS.pdf) (dostęp 20.12.2019).
- Kościółek A., *Informatyzacja postępowania wieczystoksięgowego* (w:) K. Flaga-Gieruszynska, J. Gołaczyński, D. Szostek (red.), *E-obywatel, e-sprawiedliwość, e-usługi*, Warszawa 2017, s. 234–244.
- Kotecka S., *Informatyzacja postępowania cywilnego w Polsce* (w:) J. Gołaczyński (red.), *Informatyzacja postępowania sądowego i administracji publicznej*, Warszawa 2010, s. 3–25.
- Kunkiel-Kryńska A., *Metody harmonizacji prawa konsumenckiego w Unii Europejskiej i ich wpływ na procesy implementacyjne w państwach członkowskich*, Warszawa 2013.
- Lehavi A., *Property Law in a Globalizing World*, Cambridge 2019.
- Lemmen C., Vos J., Beentjes B., *Ongoing Development of Land Administration Standards*, „European Property Law Journal” 2017, vol. 6, nr 3, s. 478–502.
- Lewis A., *Buying and Owning Property in Europe*, „ELRA Annual Publication” 2016, vol. 6, <https://www.elra.eu/buying-and-owning-property-in-europe/> (dostęp 19.12.2019).
- Lodde A., *The Interconnection of the European Registers of Real Property: The Comparison of the Italian and Spanish Cases*, „Territorio Italia” 2017, nr 1, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/325307/The+interconnection+of+the+European+registries+Agostina+Lodde\\_Lodde\\_ing.pdf/166408b2-a190-b32e-690a-f029e0aaa42a](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/325307/The+interconnection+of+the+European+registries+Agostina+Lodde_Lodde_ing.pdf/166408b2-a190-b32e-690a-f029e0aaa42a) (dostęp 20.12.2019), s. 73–95.
- Louwman W., *CROBECO: A Future-Proof System to Support Cross-Border Conveyancing*, „ELRA Annual Publication” 2016, vol. 6, <https://www.elra.eu/crobeco-future-proof-system-to-support-cross-border-conveyancing/> (dostęp 20.12.2019).
- Louwman W., *Interoperability Solutions for Land Registries*, „ELRA Annual Publication” 2015, vol. 5, <https://www.elra.eu/interoperability-solutions-for-land-registries/> (dostęp 20.12.2019).
- Mańko R., *Europejski kodeks cywilny – stan prac nad projektem i perspektywy dalszego rozwoju*, „Studia Iuridica” 2004, t. 43, s. 135–154.

- Mańko R., *Kompetencje Unii Europejskiej w dziedzinie prawa prywatnego w ujęciu systemowym*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2016, nr 1, s. 37–79.
- Mataczyński M. (w:) D. Kornobis-Romanowska, J. Łacny, A. Wróbel (red.), *Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej. Komentarz*, t. 3, Warszawa 2012.
- Moerkerke J., *Efforts, on a European Level, in Order to Facilitate Cross-Border Transfers of Real Estate*, „ELRA Annual Publication” 2018, vol. 8, <https://www.elra.eu/wp-content/uploads/2019/01/Speech-GranadaJan-Moerkerke.pdf> (dostęp 19.12.2019).
- Nasarre-Aznar S., *The Need for the Integration of the Mortgage Market in Europe* (w:) S. van Erp, A. Salomons, B. Akkermans (eds.), *The Future of European Property Law*, Munich 2012, s. 79–122.
- Niemi M.I., *Electronic Conveyancing of Real Property in Europe: Two Models. The English and the Finnish One* (w:) L.M. Martínez Velencoso, S. Bailey, A. Pradi (eds.), *Transfer of Immovables in European Private Law*, Cambridge 2017, s. 20–53.
- Opitek P., *Zastosowanie technologii blockchain na rynku nieruchomości*, „Nieruchomości@” 2019, nr 1, s. 97–110.
- Pajor T., Machnikowski P., *Prawo prywatne w Unii Europejskiej i jego wpływ na prawo polskie* (w:) M. Safjan (red.), *Prawo cywilne – część ogólna*, „System Prawa Prywatnego”, t. 1, wyd. 2, Warszawa 2012, s. 255–316.
- Ploeger H., Loenen van B., *EULIS: At the Beginning of the Road to Harmonization of Land Registry in Europe*, „European Review of Private Law” 2004, nr 3, s. 379–387.
- Ramaekers E., *European Union Property Law: From Fragments to a System*, Cambridge–Antwerp–Portland 2013.
- Rudnicki S., *Systemy ksiąg wieczystych i zabezpieczeń majątkowych na nieruchomościach w większości krajów europejskich*, „Rejent” 1995, nr 11, s. 27–59.
- Saganek P., *Nowe reguły dotyczące podziału kompetencji między Unię Europejską a państwa członkowskie w świetle Traktatu z Lizbony*, „Przegląd Sejmowy” 2010, z. 4, s. 83–106.
- Schipper de R. et al., „Land Registers Interconnection Feasibility and Implementation Analysis”, Luxembourg 2014, <https://publications.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/831afddf-311c-4177-8d53-1d8d634b1d10/language-en> (dostęp 20.12.2019).
- Schmid C.U., Hertel C., Wicke H., *Real Property Law and Procedure in the European Union: General Report*, <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> (dostęp 19.12.2019).
- Sparkes P., *European Contract Law: How to Exclude Land?* (w:) J. Devenney, M.B. Kenny (eds.), *The Transformation of European Private Law: Harmonisation, Consolidation, Codification or Chaos?*, Cambridge 2013, s. 78–99.
- Sparkes P., *European Land Law*, Oxford–Portland 2007.
- Sparkes P. et al., *Cross Border Acquisitions of Residential Property in Europe: Problems Encountered by Citizens*, Brussels 2016.
- Stawecki T., *Rejestr nieruchomości, księgi hipoteczne i księgi wieczyste od czasów najdawniejszych do XXI wieku*, „Studia Iuridica” 2002, t. 40, s. 167–208.
- Tiainen E., *Directions in Modeling Land Registration and Cadastral Domain: Aspects of EULIS Glossary Approach, Semantics and Information Services*, [https://www.fig.net/resources/proceedings/2004/bamberg\\_2004\\_comm7/papers/ts\\_03\\_01\\_tiainen.pdf](https://www.fig.net/resources/proceedings/2004/bamberg_2004_comm7/papers/ts_03_01_tiainen.pdf) (dostęp 20.12.2019).
- Wouters R., *Online Portals Support European Interconnection of Land Registers*, [https://www.conftool.com/landandproperty2018/index.php/07-11-Wouters-258\\_paper.pdf?page=downloadPaper&filename=07-11-Wouters-258\\_paper.pdf&form\\_id=258&form\\_version=final](https://www.conftool.com/landandproperty2018/index.php/07-11-Wouters-258_paper.pdf?page=downloadPaper&filename=07-11-Wouters-258_paper.pdf&form_id=258&form_version=final) (dostęp 20.12.2019).
- Woźniak B., *Przesłanki historyczne ujednoczenia prawa własności w Unii Europejskiej*, „Studia Iuridica” 2014, t. 59, s. 285–325.
- Woźniak B., *W kierunku europejskiego prawa rzeczowego. Recenzja książki Eveline Ramaekers „European Union Property Law. From Fragments to a System”*, „Forum Prawnicze” 2013, nr 5, s. 62–68.
- Wudarski A. (Hrsg.), *Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts*, Berlin 2016.
- Wudarski A., *Jawność ksiąg wieczystych. Analiza prawnoporównawcza 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, s. 444–468.
- Wudarski A., *W poszukiwaniu konstrukcji eurohipoteki*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2009, nr 1, s. 205–238.
- Zevenbergen J., *Registration of Property Rights: A System Approach. Similar Tasks, But Different Roles*, „Notarius International” 2003, nr 1–2, s. 125–137.
- Ziemblicki B., *Zbliżanie ustawodawstw państw członkowskich Unii Europejskiej w zakresie prawa prywatnego*, „Folia Iuridica Wratislaviensis” 2012, vol. 1, nr 1, s. 69–91.

### Inne źródła

About European Land Information Service – EULIS, <https://joinup.ec.europa.eu/solution/european-land-information-service-eulis/about> (dostęp 20.12.2019).

- Bar von C., Clive E., Schulte-Nölke H. et al. (eds.), *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft Common Frame of Reference (DCFR). Interim Outline Edition*, Munich 2008.
- Bar von C., Clive E., Schulte-Nölke H. et al. (eds.) *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition*, Munich 2009.
- Biała księga dotycząca integracji rynków kredytu hipotecznego w UE, KOM(2007) 807.
- CROBECO Project – *Position of the Notaries of Europe*, <http://www.notaries-of-europe.eu/files/position-papers/2011/Position-CNUE-CROBECO-18-11-11-final-EN.pdf> (dostęp 20.12.2019).
- IMOLA II *Closing Conference*, <https://www.elra.eu/imola-ii-closing-conference/> (dostęp 20.12.2019).
- Notariat na świecie, <https://www.gdin.pl/notariat-na-swiecie/> (dostęp 28.12.2019).
- Plan działania na lata 2019–2023 dotyczący e-sprawiedliwości (Dz.Urz. UE C 96 z 13.03.2019, s. 9–32).
- Position of the Council of the Notariats of the European Union Concerning the e-Justice Action Plan 2014–2018*, <http://www.notaries-of-europe.eu/files/position-papers/2014/e-Justice-06-06-14-final-en.pdf> (dostęp 20.12.2019).
- Projekt strategii dotyczącej europejskiego systemu e-sprawiedliwości na lata 2014–2018 (Dz.Urz. UE C 376 z 21.12.2013, s. 7–11).
- Proposal for LRI MS Connection 2 Approved*, <https://lri-ms.eu/node/40> (dostęp 20.12.2019).
- United Nations Economic Commission for Europe, *Land Administration Guidelines: With Special Reference to Countries in Transition*, New York–Geneva 1996.
- Wieloletni plan działania na lata 2014–2018 dotyczący europejskiej e-sprawiedliwości (Dz.Urz. UE C 182 z 14.06.2014, s. 2–13).
- Working Paper Basic Guidelines for a Eurohypothec* (w:) A. Drewwicz-Tułodziecka (ed.), *Basic Guidelines for a Eurohypothec: Outcome of the Eurohypothec Workshop. November 2004/April 2005*, „Zeszyt Hipoteczny” 2005, nr 21.
- Zielona księga – Kredyt hipoteczny w UE, COM(2005) 327.

### Akty prawne

- Dyrektywa 2002/47/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 6 czerwca 2002 r. w sprawie uzgodnień dotyczących zabezpieczeń finansowych (Dz.Urz. WE L 168 z 27.06.2002, s. 43–50).
- Dyrektywa 2007/2/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 14 marca 2007 r. ustanawiająca infrastrukturę informacji przestrzennej we Wspólnocie Europejskiej (INSPIRE) (Dz.Urz. UE L 108 z 25.04.2007, s. 1–14).
- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/7/UE z dnia 16 lutego 2011 r. w sprawie zwalczania opóźnień w płatnościach w transakcjach handlowych (Dz.Urz. UE L 48 z 23.02.2011, s. 1–10).
- Rozporządzenie (WE) nr 864/2007 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 11 lipca 2007 r. dotyczące prawa właściwego dla zobowiązań pozaumownych (Rzym II) (Dz.Urz. UE L 199 z 31.07.2007, s. 40–49).
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1215/2012 z dnia 12 grudnia 2012 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych (Dz.Urz. UE L 351 z 20.12.2012, s. 1–32).
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 593/2008 z dnia 17 czerwca 2008 r. w sprawie prawa właściwego dla zobowiązań umownych (Rzym I) (Dz.Urz. UE L 177 z 4.07.2008, s. 6–16).
- Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (wersja skonsolidowana: Dz.Urz. UE C 202 z 7.06.2016, s. 47–199).
- Traktat o Unii Europejskiej (wersja skonsolidowana: Dz.Urz. UE C 202 z 7.06.2016, s. 13–45).