

PAWEŁ BLAJER

Uniwersytet Jagielloński

‘DEEDS RECORDATION’ ‘TITLE REGISTRATION’.  
ROZWIĄZANIA MODELOWE W ZAKRESIE REJESTRÓW  
NIERUCHOMOŚCI W SYSTEMIE ‘COMMON LAW’

I. UWAGI WSTĘPNE

Przyjęte w ramach porządku *common law* rozwiązania prawne odnoszące się do nieruchomości (*land law*) różnią się fundamentalnie od regulacji obowiązujących w tym zakresie w państwach opierających się na rzymskiej, kontynentalnej tradycji prawnej. Różnice dotyczą kwestii najbardziej podstawowych, przede wszystkim samej koncepcji prawa własności nieruchomości, która w systemie *common law* jeszcze współcześnie nawiązuje do idei feudalnych, posługując się skomplikowanymi doktrynami *tenures* i *estates*<sup>1</sup>. W konsekwencji, z uwagi na odmienne założenia podstawowe, koncepcje teoretyczne oraz stosowaną terminologię, studia nad anglosaskim *land law* łączą się ze szczególnymi trudnościami dla prawnika pochodzącego z kontynentalnej Europy, w której rewolucyjną akcją tworzenia wielkich kodyfikacji XIX wieku prowadzono pod hasłami walki z przeżytkami feudalizmu i powrotu do „czystego” prawa rzymskiego. Z tego też zapewne względu w literaturze polskiej brakuje szerszych opracowań

---

<sup>1</sup> Por. S.K. WAGEMANN, *Funktion und Bedeutung von Grundsücksregistern. Eine rechtsvergleichende Studie zum Liegenschaftsrecht von Deutschland, England und Frankreich*, Heidelberg 2002, s. 33; Na temat *tenures* i *estates*: J.H. MERRYMAN, *Ownership and estate (Variations on a theme by Lawson)*, «Tulane Law Review» 40/1973-1974, s. 916 i n.

poświęconych problematyce prawa nieruchomości w ramach systemu *common law*.

Niemniej pomimo zarysowanych fundamentalnych różnic pomiędzy porządkami *common law* i *civil law* pojawiają się jednak na ich płaszczyźnie zbliżone problemy związane z obrotem nieruchomościami. Do takich problemów należy niewątpliwie kwestia publicyzacji obrotu, zapewnienia mu odpowiedniego stopnia jawności, która we współczesnej rzeczywistości ściśle łączy się z zagadnieniem rejestrów nieruchomości. O ile zatem problematyka np. zasad przenoszenia praw do nieruchomości w świetle regulacji anglosaskich ma dla prawników z krajów Europy kontynentalnej znaczenie raczej teoretyczne, może być nawet traktowana jako swojego rodzaju ciekawostka, o tyle kwestia publicyzacji tych praw, powiązana z problematyką rejestrów nieruchomości, posiada już istotne znaczenie poznawcze jako konkretna propozycja do zastosowania w praktyce.

Celem niniejszego opracowania jest zatem przybliżenie dwóch podstawowych modeli prowadzenia rejestrów nieruchomości w krajach *common law*, tj. systemów: *deeds recordation* oraz *title registration*. Zrealizowanie tego celu wymaga jednak umieszczenia obu wymienionych modeli w szerszej perspektywie historycznej, wskazania ich genezy, ewolucji i rozwoju i wreszcie aktualnego stanu regulacji im poświęconych. Rozmiary niniejszego opracowania zmuszają jednak do ograniczenia się wyłącznie do kwestii o najistotniejszym znaczeniu; w konsekwencji wiele szczegółowych zagadnień dotyczących zasad prowadzenia rejestrów w ramach obu modeli zostanie w niniejszej pracy jedynie zasygnalizowanych, zasługują one jednak na dalszą, pogłębioną analizę.

Za podjęciem badań nad problematyką rejestrów nieruchomości w ramach porządku *common law* przemawiają zarówno względy teoretyczne, jak i praktyczne. Już samo zajęcie się tym tematem posiada istotny walor teoretyczno-prawny, chociażby z uwagi na sygnalizowany powyżej niedostatek opracowań poświęconych tej tematyce w polskiej literaturze prawniczej<sup>2</sup>. Praca niniejsza zmierza zatem do

---

<sup>2</sup> Do wyjątków w tym względzie zaliczyć należy pracę T. STAWECKIEGO, *Rejestry nieruchomości, księgi hipoteczne i księgi wieczyste od czasów najdawniejszych do XXI wieku*,

wypełnienia istotnej luki w tym względzie, pozwalając czytelnikowi polskiemu na zapoznanie się z nieznanymi dotychczas rozwiązaniami w zakresie rejestrów nieruchomości, które, co dodatkowo zasługuje na podkreślenie, obowiązują na nieporównywalnie większym obszarze naszej planety niż np. regulacje dotyczące niemieckiej księgi gruntovej lub francuskiej *publicité foncière*.

W aspekcie praktycznym studia nad modelami *deeds recordation* i *title registration* znaleźć mogą zastosowanie w dyskusjach nad potencjalną optymalizacją systemu ksiąg wieczystych w Polsce. Jego aktualna forma jest co prawda oceniana pozytywnie<sup>3</sup>, niemniej coraz częściej pojawiają się postulaty jego usprawnienia organizacyjnego lub też oparcia go o nowe zasady materialnoprawne<sup>4</sup>. W tym kontekście niektóre rozwiązania przyjęte w ramach modeli anglosaskich zasługują na szczególną uwagę jako potencjalne źródło inspiracji dla spodziewanych zmian.

Konstrukcja niniejszego opracowania ściśle powiązana jest z jego tematyką, która dotyczy dwóch podstawowych rozwiązań modelowych w zakresie rejestrów nieruchomości w krajach *common law*. Z tego względu analizie poddane zostały legislacje najbardziej reprezentatywne w świetle wspomnianego „modelowego” podejścia. System *deeds recordation* scharakteryzowany został na podstawie regulacji przyjętych w zdecydowanej większości stanów USA, natomiast model *title registration* przedstawiono na przykładzie tzw. systemu Torrensa, którego początki sięgają Australii, ale skąd rozprzestrzenił się na niemal wszystkie kontynenty. Zarysowana konstrukcja pracy oraz jej rozmiary zmusiły również do wyłączenia z zakresu badań problematyki historycznego rozwoju angielskiego modelu rejestrowania praw do nieruchomości, tym bardziej, że jego aktualne rozwiązania

---

«Studia Iuridica» 40/2002, s. 167 i n., która, w ograniczonym zakresie, dotyczy również rejestrów nieruchomości funkcjonujących w USA, w Australii i Nowej Zelandii.

<sup>3</sup> Por. S. RUDNICKI, *Systemy ksiąg wieczystych i zabezpieczeń majątkowych na nieruchomościach w większości krajów europejskich*, «Rejent» 5.11/1995, s. 27 i n.

<sup>4</sup> Por w szczególności: T. SMYCZYŃSKI, *Uwagi o wiarygodności ksiąg wieczystych*, [w:] *Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga Pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, red. J. GOŁACZYŃSKI, P. MACHNIKOWSKI, Warszawa 2010, s. 547 i n.

urzeczywistniają podstawowe zasady modelu *title registration*, wykazując wiele cech wspólnych z systemem Torrensa. Niemniej należy z mocą podkreślić, że oba analizowane w niniejszej pracy modele rejestrów nieruchomości wyrosły z angielskiej tradycji prawnej, a jednocześnie ukształtowały się w głębokiej opozycji do niej. Stanowiły one bowiem odpowiedź na realia angielskiego obrotu nieruchomościami w XVII-XIX wieku, które charakteryzowały się praktycznie całkowitą niejawnością. Fiasko *Statute of Enrolments* z 1535 roku, mocą którego próbowano wprowadzić w Anglii pierwszy publiczny rejestr nieruchomości, doprowadziło do sytuacji, iż aż do reformy z 1925 roku nabycie nieruchomości w Anglii wymagało przeprowadzenia żmudnych i kosztownych ustaleń przez prawników reprezentujących zbywcę i nabywcę nieruchomości w zakresie jakości praw (tzn. tytułu – *title*) przysługujących zbywcy oraz potencjalnych obciążeń i roszczeń przysługujących osobom trzecim, opracowania tzw. *abstract of title* (prywatnej opinii prawnika ustalającego stan prawny danej nieruchomości) i wreszcie wydania nabywcy aktu własności (*deed*), oznaczającego tradycyjnie przejście praw do nieruchomości na nabywcę<sup>5</sup>. Brak jakiegokolwiek rejestru nieruchomości wydłużał ten proces i przyczyniał się do zwiększenia jego kosztów. W związku z powyższym na uwagę zasługuje okoliczność, że impulsy do zmiany tego niezadowolającego stanu rzeczy przyszły nie z metropolii, ale właśnie z peryferii rozrastającego się w XVII-XIX wieku imperium brytyjskiego.

## II. RECORDATION OF DEEDS W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI

Pierwsi koloniści europejscy, przybywając z Europy na tereny dzisiejszych Stanów Zjednoczonych Ameryki, przywozili ze sobą te rozwiązania prawne – w tym także dotyczące przeniesienia praw do nieruchomości oraz publiczności takich transakcji – które znane im były z krajów pochodzenia. Stąd też w koloniach angielskich we wschodniej Ameryce, w których pierwsza prywatna transakcja dotycząca zbycia nieruchomości poświadczona jest w źródłach na

---

<sup>5</sup> J.S. STEWART-WALLACE, *Introduction to the Principles of Land Registration*, London 1937, s. 6.

rok 1614<sup>6</sup>, początkowo upowszechniła się angielska ceremonia tzw. *livery of seisin*. Odbywała się ona na zbywanej nieruchomości, a polegała na wręczeniu przez zbywcę nabywcy określonego przedmiotu reprezentującego zbywaną nieruchomość – np. kawałka gałęzi lub darni, co miało symbolizować wydanie tego gruntu w posiadanie<sup>7</sup>. W konsekwencji, zbycie praw do nieruchomości uważane było za w pełni skuteczne dopiero z chwilą przeniesienia jej posiadania<sup>8</sup>. Niemniej w krótkim czasie koloniści wypracowali alternatywne i bardziej skuteczne metody zapewnienia jawności transakcjom dotyczącym nieruchomości, wśród których podstawowe znaczenie posiadał system rejestrowania aktów dotyczących praw do nieruchomości (*deeds recordation*).

Pierwszy chronologicznie dokument potwierdzający obowiązek rejestracji takich aktów to uchwała kolonii Wirginia z października 1626 roku, zgodnie z treścią której fakt sprzedaży nieruchomości powinien być zarejestrowany w aktach sądowych miasta Jamestown w ciągu roku od jego zaistnienia. Jak się wydaje, legislacja ta okazała się jednak nieskuteczna, skoro w styczniu 1640 roku kolejna uchwała tej samej kolonii postanawiała, że niezarejestrowany akt powinien być uważany za nieważny, chyba że doszło do przeniesienia posiadania na nabywcę<sup>9</sup>. Regulacje odnoszące się do rejestracji aktów dotyczących praw do gruntów wydawane były następnie w innych koloniach wschodniej Ameryki, takich jak Plymouth (1636), Rhode Island

---

<sup>6</sup> Miała ona miejsce na terenie kolonii Wirginii. Por. G. WUNDERLICH, *Public Costs of Land Records*, «The American University Law Review» 22/1973, s. 333 i n.

<sup>7</sup> A.M. GARRO, *The Louisiana Public Records Doctrine and the Civil Law Tradition*, Baton Rouge 1989, s. 55.

<sup>8</sup> Nie do końca jasne pozostaje jedynie, czy przeniesienie posiadania warunkowało ważność przeniesienia praw do gruntu, a więc przede wszystkim skuteczność transakcji między samymi stronami, czy też wpływało wyłącznie na jej skuteczność wobec osób trzecich. Por. A.M. GARRO, *Recordation of Interests in Land*, [w:] *International Encyclopedia of Comparative Law*, VI: *Property and Trust*. Tübingen 2002, s. 35.

<sup>9</sup> P.A. BRUCE, *Economic History of Virginia in the Seventeenth Century*, New York 1895, s. 570.

(1638), Connecticut (1639)<sup>10</sup>. Rozwiązania przyjęte w powołanych regulacjach charakteryzowały się jednak dużym zróżnicowaniem, zarówno co do przedmiotu rejestracji, jak i jej skutków prawnych.

Najistotniejsze jednak znaczenie dla dalszego rozwoju systemu rejestrów nieruchomości w USA miały regulacje przyjęte pomiędzy rokiem 1634 i 1640 w kolonii Massachusetts. W kwietniu 1634 roku Sąd Generalny tej kolonii zarządził powszechny spis nieruchomości na jej obszarze. Wyniki inspekcji, prowadzonej przez lokalne organy administracyjne, miały następnie zostać umieszczone w archiwach poszczególnych osad. W sierpniu 1637 roku ten sam Sąd ustanowił karę grzywny dla osadników, którzy zaniedbali obowiązku rejestracji aktów potwierdzających prawa do nieruchomości w miejskiej księdze posiadania (*town book of possessions*). Wreszcie w dniu 7 października 1640 roku Sąd Generalny Massachusetts wydał ordynans określający zasady rejestracji aktów dotyczących praw do nieruchomości (*deeds recordation*) w tej kolonii. Rozwiązania przyjęte w ordynansie również współcześnie charakteryzują zdecydowaną większość stanowych regulacji w USA poświęconych tej problematyce<sup>11</sup>. W literaturze amerykańskiej wymieniane są cztery podstawowe zasady określające kształt systemu *deeds recordation* przyjętego w ordynansie z 1640 roku<sup>12</sup>:

1. Dokument podlegający rejestracji (*deed*) powinien być oficjalnie potwierdzony przez właściwego urzędnika, przy czym obowiązek uzyskania potwierdzenia spoczywał na zbywcy nieruchomości. W przypadku jego odmowy nabywca mógł się zwrócić do sądu o urzędowy nakaz dokonania tej czynności.

2. Co do zasady, cały dokument podlegał rejestracji, a nie tylko np. wyciąg z niego. Niemniej, zdaniem niektórych autorów, wystarczające

---

<sup>10</sup> G.L. HASKINS, *The Beginnings of the Recording System in Massachusetts*, «Boston University Law Review» 21/1941, s. 284. Pierwszy poświadczony źródłowo przypadek rejestracji aktu *bargain and sale* dotyczącego nieruchomości miał miejsce na obszarze kolonii Plymouth w 1627 r.

<sup>11</sup> J.H. BEALE, *The Origin of the System of Recording Deeds in America*, XIX, Green Bag 1907, s. 336.

<sup>12</sup> G.L. HASKINS, *op. cit.*, s. 282.

było wpisanie do rejestru nazwisk stron, opisu nieruchomości oraz daty aktu<sup>13</sup>. Późniejsze poprawki do ordynansu wprowadziły ponadto okres karencji (*period of grace*) w zakresie obowiązku rejestracji, spoczywającego na nabywcy nieruchomości; w przypadku, gdy miał on miejsce zamieszkania na obszarze właściwości sądu, w którym miał być zarejestrowany dany akt, okres ten wynosił jeden miesiąc, w pozostałych natomiast przypadkach – trzy miesiące.

3. Przeniesienie praw do nieruchomości następowało na podstawie samego aktu (*deed*), jego rejestracja nie miała zatem skutku konstytutywnego. W konsekwencji, w sytuacji, gdy nabywca nieruchomości nie dopełnił spoczywającego na nim obowiązku rejestracji, transakcja pomiędzy nim a zbywcą dochodziła jednak do skutku, natomiast musiał się on liczyć z obowiązkiem zapłacenia grzywny.

4. Rejestracja dokumentu dotyczącego praw do nieruchomości powodowała, iż transakcja stawała się skuteczna wobec osób trzecich oraz zapewniała ich nabywcy pierwszeństwo przed niezarejestrowanymi prawami tych osób, spełniając tym samym istotną rolę w zakresie jawności obrotu. W tym kontekście rejestracja stanowiła przede wszystkim alternatywę dla aktu *livery of seisin*<sup>14</sup>. Z biegiem czasu jednak jej znaczenie istotnie wzrosło, przede wszystkim z uwagi na fakt, iż stała się ona jedynym sposobem zapewnienia transakcji skuteczności wobec osób trzecich.

Do dnia dzisiejszego w literaturze amerykańskiej trwają spory co do źródeł inspiracji podstawowych założeń ordynansu z 1640 roku<sup>15</sup>.

---

<sup>13</sup> A.M. GARRO, *The Louisiana Public Records Doctrine...*, s. 69.

<sup>14</sup> Zdaniem A.M. GARRO, *The Louisiana Public Records Doctrine...*, s. 68, rejestracja dokumentów przewidziana ordynansem z 1640 roku wymagana była wyłącznie w przypadku, gdy zbywca nieruchomości pozostawał w jej posiadaniu, a więc nie dochodziło do ceremonii *livery of seisin*.

<sup>15</sup> Zaprezentowany przez J.H. BEALE, *op. cit.*, s. 339 pogląd o oryginalnym, rodzimym pochodzeniu systemu *deeds registration* w stanie Massachusetts jest obecnie kwestionowany przez innych autorów. Podobnie nie znajdują dostatecznego uzasadnienia tezy o odwoływaniu się przez kolonistów amerykańskich do praktyki rejestracji aktów dotyczących przeniesienia praw do nieruchomości przyjętych w angielskich hrabstwach Middlesex i Yorkshire, skoro regulacje wprowadzające ten system na obszarze wymienionych hrabstw pochodzą dopiero z początku XVIII

Dyskusyjne pozostają również przyczyny, które doprowadziły do wprowadzenia w Massachusetts wyżej opisanego systemu *deeds registration*<sup>16</sup>. Niemniej faktem pozostaje sukces, jaki odniosły jego

wieku. Niemniej europejskie korzenie amerykańskiego modelu *deeds registration* nie budzą aktualnie większych wątpliwości. Wśród potencjalnych źródeł inspiracji wymieniany jest angielski *Statute of Enrolments* z 1535 roku z uwagi na podobieństwo językowe pomiędzy tym statutem i amerykańskim ordynansem z 1640 roku, jak również przewidziany oboma aktami okres karencji co do obowiązku rejestracji. Z drugiej jednak strony podkreśla się, że angielski *Statute of Enrolments* nigdy nie stał się częścią amerykańskiego porządku prawnego, choćby z uwagi na oczywistą absurdalność w amerykańskich warunkach przewidzianego nim obowiązku rejestracji praw do nieruchomości w Sądzie w Westminsterze (Por. W.F. WALSH, *A history of Anglo-American Law*, Indianapolis 1932, s. 179). Podstawowym założeniem *Statute of Enrolments* był również konstytutywny skutek rejestracji, podczas gdy w świetle amerykańskiego ordynansu miała ona znaczenie czysto deklaratoryjne. W konsekwencji z większym prawdopodobieństwem można mówić o lokalnych zwyczajach angielskich, w tym w szczególności o tzw. systemie *copyhold* jako o podstawowym źródle inspiracji dla amerykańskiego systemu *deeds registration*. Nie bez znaczenia może w tym względzie pozostawać okoliczność, że większość kolonistów pochodziła z północnej i wschodniej Anglii, gdzie *copyhold* od pokoleń posiadał istotne znaczenie jako narzędzie ochrony chłopów przed bezprawnym usuwaniem ich z ziemi przez panów feudalnych. Wreszcie analiza regulacji ordynansu z 1640 roku wskazuje na ich związki z holenderskim modelem rejestracji, z którym koloniści mogli zapoznać się w czasie pobytu w Lejdzie podczas swojej podróży do Nowego Świata (por. H.M. DEXTER, *The England and Holland of the Puritans*, Boston 1905, s. 648). Holenderskie regulacje w tym zakresie, pochodzące z 1580 roku, przewidywały bowiem oficjalne, urzędowe potwierdzenie dokumentu podlegającego rejestracji, jego transkrypcję w całości do rejestru oraz deklaratoryjne skutki rejestracji. Por. S. VAN LEEUWEN, *Commentaries on Roman-Dutch Law*, I, London 1921, s. 191. Więcej na temat kontrowersji co do rodowodu amerykańskiego modelu *deeds registration*: G.L. HASKINS, *op. cit.*, s. 288 i n; A.M. GARRO, *Recordation of Interests in Land...*, s. 36 i n.

<sup>16</sup> A.M. GARRO, *The Louisiana Public Records Doctrine...*, s. 72-73 wymienia cztery podstawowe przyczyny wprowadzenia systemu rejestracji dokumentów dotyczących praw do nieruchomości w Massachusetts, czyli: 1) dążenie kolonistów do ochrony zajętych przez nich obszarów przed kolejnymi falami imigrantów, a więc zapewnienie publicznej kontroli nad obrotem gruntami, 2) chęć utrwalenia treści dokumentów dotyczących nieruchomości w jednym rejestrze, utrzymywanym w bezpiecznym miejscu, z uwagi na wysokie prawdopodobieństwo utraty lub zagubienia samych dokumentów przez ich posiadaczy żyjących w surowej i niebezpiecznej rzeczywistości pogranicza, 3) wyniesione z Anglii obawy przed naruszeniem ich władztwa nad



regulacje najpierw w samej kolonii Massachusetts, a następnie w szeregu kolejnych kolonii brytyjskich w Ameryce Północnej i wreszcie w stanach USA. Pomimo iż podejmowane były próby oparcia systemu rejestrowania praw do nieruchomości o inne zasady<sup>17</sup>, fundamentalne założenia ordynansu z 1640 roku do dnia dzisiejszego leżą u podstaw zdecydowanej większości stanowych regulacji, a model *deeds registration* uznawany jest za dominujący na obszarze USA. Odrębne rozwiązania obowiązują aktualnie jedynie w Luizjanie, szczytając się swoją przynależnością do systemu prawa *civil law*, oraz w tych nielicznych stanach, które zdecydowały się na wprowadzenie systemu Torrensa (zob. niżej).

Jednakże, pomimo iż w zdecydowanej większości stanów USA obowiązuje system *deeds recordation* swym rodowodem sięgający ordynansu z Massachusetts z 1640 roku, to jednak w szczegółach rozwiązania stanowe w istotny sposób się od siebie różnią. W USA brakuje bowiem federalnej, ogólnokrajowej regulacji dotyczącej rejestracji dokumentów dotyczących praw do nieruchomości; kompetencja w tym zakresie przysługuje poszczególnym stanom, wprowadzającym odmienne unormowania zarówno w zakresie samej organizacji rejestrów, jak i niektórych konsekwencji prawnych wpisu<sup>18</sup>.

---

ziemią wskutek braku systemu potwierdzającego prawa do nieruchomości, 4) wola zagwarantowania jawności transakcjom dotyczącym nieruchomości, w szczególności poprzez zapewnienie osobom trzecim wiedzy co do stanu prawnego nieruchomości poprzez wprowadzenie zasady, iż określone transakcje stawały się skuteczne wobec osób trzecich dopiero z chwilą ich rejestracji.

<sup>17</sup> Warto podkreślić, że np. w 1715 roku władze kolonii Pensylwania próbowały wprowadzić model rejestracji wzorowany w całości na angielskim *Statute of Enrolments*, a więc przyznający wpisowi do rejestru charakter konstytutywny. W 1775 roku zrezygnowano jednak z tego wymogu, powracając do powszechnej w koloniach amerykańskich reguły, iż przejście praw do nieruchomości w stosunkach pomiędzy stronami transakcji nie jest uzależnione od wpisu. Por. K. VON METZLER, *Das anglo-amerikanische Grundbuchwesen. Eine rechtsvergleichende Untersuchung unter besonderer Berücksichtigung Englands, Australiens und der USA*, Hamburg 1966, s. 37.

<sup>18</sup> Należy jednak przypomnieć, że w przeszłości podejmowane były próby zmierzające do uniformizacji regulacji stanowych dotyczących *deeds recordation* oraz usprawnienia systemu poprzez wyeliminowanie jego podstawowych patologii. Taki cel postawiono przed opracowanym przy współudziale Amerykańskiej Rady

Podstawowe różnice występujące pomiędzy poszczególnymi statutami stanowymi, wykształcone w toku historycznej ewolucji tych regulacji, dotyczą kwestii „dobrej wiary” nabywcy praw do nieruchomości. Ordynans z Massachusetts z 1640 roku i inne starsze statuty nie zawierają w tym zakresie żadnych postanowień. Zgodnie z ich regulacjami nabywca praw do nieruchomości, który nie zarejestrował tego faktu we właściwym rejestrze, traci te prawa, jeśli zbywca rozporządził nimi na rzecz osoby trzeciej, a osoba ta dopełniła obowiązku rejestracji. Zgodnie z przyjętą w literaturze amerykańskiej terminologią wymienione statuty wprowadziły zatem tzw. wyścig do rejestracji (*race to the record*). Niemniej, z biegiem czasu w statutach uchwalanych przez kolejne stany USA pojawiły się dodatkowe przesłanki warunkujące wyżej opisane pierwszeństwo osoby trzeciej przed wcześniejszym nabywcą praw do tej samej nieruchomości, który zaniedbał obowiązku rejestracji. Do typowych przesłanek w tym zakresie należy wymóg, by nabycie przez osobę trzecią praw do nieruchomości miało charakter odpłatny (*valuable consideration*) oraz by osoba ta pozostawała w „dobrej wierze”, przy czym spełnienie tego ostatniego warunku oceniane jest aktualnie w oparciu o tzw. „doktrynę świadomości” (*doctrine of notice*)<sup>19</sup>. W konsekwencji historyczny

---

Adwokackiej w latach siedemdziesiątych dwudziestego wieku dokumentem *Uniform Simplification of Land Transfer Act* (USOLTA). Dokument ten stanowił projekt statutu dotyczącego modelowego rejestru, który miałby następnie zostać uchwalony przez poszczególne stany, przyczyniając się w ten sposób do ujednoczenia stanowych rozwiązań, jak również obniżenia kosztów i usprawnienia funkcjonowania rejestrów. Wobec silnego oporu różnych grup zainteresowanych utrzymaniem *status quo* model rejestru przewidziany w USOLTA nie został jednak do dnia dzisiejszego zaadoptowany w żadnym stanie USA, choć jego założenia nadal służą za punkt odniesienia dla ewentualnych zmian legislacyjnych w poszczególnych stanach. Por. J.M. PEDOWITZ, *Uniform Simplification of Land Transfers Act – a Commentary*, «Real Property, Probate and Trust Journal» 3/1978, s. 696-732; A.M. GARRO, *Recordation of Interests in Land...*, s. 37-38.

<sup>19</sup> W przeszłości ochrona pozostającego w dobrej wierze nabywcy praw do nieruchomości w przypadku rozporządzania nimi przez nieuczciwego zbywcę na rzecz dwóch osób w sytuacji, gdy pierwszy nabywca zaniedbał obowiązku rejestracji, realizowana była przez amerykańską judykaturę w oparciu o tzw. doktrynę *Estoppel*, zgodnie z którą każdy, kto świadomie zatajał swoje prawa do nieruchomości, w tym

rozwój amerykańskiego systemu *deeds recordation* doprowadził do wykształcenia czterech podstawowych grup statutów stanowych urzędniczymi ten model<sup>20</sup>:

1. *race statutes* – w ramach których pierwszeństwo zależy od chwili złożenia wniosku o zarejestrowanie dokumentu dotyczącego praw do nieruchomości; zwycięzca wyścigu do urzędu prowadzącego rejestr nabywa pierwszeństwo niezależnie od swojej wiedzy o wcześniejszym, ale niezarejestrowanym przypadku nabycia praw do tej samej nieruchomości,

2. *notice statutes* – w ramach których nie przywiązuje się żadnej uwagi do chwili złożenia wniosku o rejestrację, a tylko do faktu, czy kolejny nabywca praw do nieruchomości posiadał świadomość, iż zbywca rozporządził już tymi prawami, przy czym miarodajna dla oceny tej świadomości jest wyłącznie treść wpisów do rejestru; w konsekwencji, w świetle regulacji tych statutów kolejny nabywca zawsze posiada pierwszeństwo przed pierwszym nabywcą, który zaniedbał obowiązku rejestracji, niezależnie od tego, czy sam tego obowiązku dopełnił,

3. *race-notice statutes* – zakładające, iż aby kolejny nabywca praw do tej samej nieruchomości uzyskał pierwszeństwo przed pierwszym nabywcą, powinien on z jednej strony nie posiadać świadomości odnośnie wcześniejszej transakcji, a ponadto złożyć wcześniej wniosek o rejestrację,

4. *period of grace statutes* – zgodnie z którymi rejestracja może nastąpić w ramach oznaczonego okresu karencji (*period of grace*),

---

sensie, iż ich nie rejestrował, nie mógł się w procesie powoływać na swoje prawa wobec osoby trzeciej w przypadku, gdy działała ona w zaufaniu do wpisów w rejestrze. W innych przypadkach uciekano się do tzw. reguły *Lickbarrow*, sformułowanej już w 1787 roku w orzeczeniu *Lickbarrow vs. Mason*, w myśl której w przypadku, gdy jedna z dwóch niewinnych osób (niezarejestrowany pierwszy nabywca i pozostający w dobrej wierze drugi nabywca) musi ponieść ujemne skutki nieuczciwego postępowania osoby trzeciej (zbywcy), konsekwencje te powinna ponieść ta osoba, której zachowanie przyczyniło się do wystąpienia tych ujemnych skutków (a więc niezarejestrowany pierwszy nabywca). Więcej na ten temat: K. VON METZLER, *op. cit.*, s. 38.

<sup>20</sup> Zestawienie grup statutów stanowych przytoczone za: A.M. GARRO, *Recordation of Interests in Land...*, s. 38.

przy czym jej skutki mają charakter retroaktywny, tzn. następują od momentu, w którym został sporządzony dokument (*deed*) stanowiący podstawę przeniesienia praw do nieruchomości<sup>21</sup>.

Cechą charakterystyczną amerykańskiego modelu *deeds recordation* jest jednak okoliczność, iż urzędowe rejestry, w których gromadzone są dokumenty dotyczące praw do nieruchomości, nie stanowią wyłącznego narzędzia służącego zapewnieniu bezpieczeństwa obrotu, a nawet można zaryzykować tezę, że mają w tym zakresie znaczenie drugorzędne<sup>22</sup>. Wynika to z założenia leżącego u podstaw modelu *deeds recordation*, zgodnie z którym rejestracji podlega nie tyle prawo do nieruchomości, co raczej dowód istnienia tego prawa (*evidence of title*), czyli dokument (*instrument*) dotyczący przeniesienia praw do nieruchomości albo innych czynności odnoszących się do tych praw (np. ustanowienia obciążeń, etc.)<sup>23</sup>. W konsekwencji, dane pochodzące z urzędów prowadzących oficjalne rejestry nie rozstrzygają same w sobie stanu prawnego konkretnej nieruchomości, a mają tylko charakter pomocniczy, służąc prawnikom (*lawyers*) lub aktualnie coraz częściej wyspecjalizowanym przedsiębiorstwom (*title companies*) za jedno ze źródeł informacji służących ustaleniu tytułu (*title*) do tej nieruchomości. Stan prawny nieruchomości ustalany jest bowiem w dalszym ciągu na podstawie badania praw przysługujących zbywcy nieruchomości poprzez odtwarzanie „łańcucha tytułów” (*chain of title*), tzn. wykazania następstwa prawnego, sięgającego kilkudziesięciu lat wstecz (w zależności od stanu 40-60 lat). Na podstawie tych badań (*title search*) prowadzonych najczęściej w urzędowych rejestrach, ale także poza nimi, prawnicy lub *title companies* wystawiają tzw. *abstracts of title* oraz *certificate of title*, obejmujące ich profesjonalną opinię co do stanu prawnego nieruchomości, jakości praw przysługujących zbywcy oraz potencjalnych obciążeń. Teoretycznie operacja taka powinna być

---

<sup>21</sup> O tej grupie statutów wspomina S. ROWTON SIMPSON, *Land law and registration*, Cambridge-London-New York-Melbourne 1976, s. 96, z tym, że jako przykład takiego statutu wymienia nie regulację amerykańską, a pochodzący z 1861 roku statut Liberii.

<sup>22</sup> Na temat szczegółów amerykańskiego modelu obrotu nieruchomościami: P. BLAJER, *Notariat łaciński z amerykańskiej perspektywy*, «Rejent» 23.2/2013, s. 50-59.

<sup>23</sup> S. ROWTON SIMPSON, *op. cit.*, s. 97

powtarzana w każdym przypadku zbycia nieruchomości, co istotnie podwyższa koszty obrotu nieruchomościami.

Jednakże również *certificate of title* nie posiada znaczenia rozstrzygającego dla określenia stanu prawnego nieruchomości. W związku z powyższym jego znaczenie wzmacniane jest poprzez system gwarancji umownych (*contractual guarantees*), czyli system zestandaryzowanych formuł obejmujących określone zapewnienia zbywcy nieruchomości co do „jakości” jego tytułu do niej<sup>24</sup>. Najistotniejszą jednak formę zabezpieczenia interesów uczestników obrotu nieruchomościami stanowi w USA do dnia dzisiejszego ubezpieczenie transakcji, w tym w szczególności ubezpieczenie tytułu przysługującego zbywcy. W wystawianiu tego typu polis specjalizują się firmy ubezpieczeniowe (*title insurance companies*), których działalność w USA posiada długą tradycję, gdyż pierwsza taka firma powstała już w 1870 roku<sup>25</sup>. Na użytek swojej działalności i w celu maksymalnego ograniczenia własnego ryzyka prowadzą one niejednokrotnie własne, prywatne rejestry praw do nieruchomości położonych na obszarze ich działania, często bardziej dokładne i aktualne od urzędowych, oficjalnych rejestrów. W konsekwencji za T. Staweckim można powtórzyć, iż „Stany Zjednoczone są współcześnie chyba jedynym krajem na świecie, w którym bezpieczeństwo skutecznego nabycia nieruchomości w mniejszym stopniu spoczywa na publicznym rejestrze, a bardziej w rękach prywatnego przemysłu prowadzonego przez adwokatów, osoby zajmujące się przygotowaniem wyciągów z dokumentów oraz wyspecjalizowanych spółek ubezpieczeniowych”<sup>26</sup>.

---

<sup>24</sup> System *deed warranties* stanowi najstarszy sposób ochrony nabywcy praw do nieruchomości, ale również najmniej efektywny ze względu na ograniczenia zarówno w zakresie maksymalnej wysokości odszkodowania, jak również osób, od których tego odszkodowania można dochodzić. Por. A.M. GARRO, *Recordation of Interests in Land...*, s.38.

<sup>25</sup> Więcej na temat rozwoju w USA usług w zakresie ubezpieczania transakcji dotyczących nieruchomości: Q. JOHNSTONE, *Title Insurance*, «Yale Law Journal» 49/1957, s. 492-524.

<sup>26</sup> T. STAWECKI, *op. cit.*, s. 201.

### III. *TITLE REGISTRATION* NA PRZYKŁADZIE TZW. SYSTEMU TORRENSA

Jeden z najbardziej rozpowszechnionych na świecie systemów rejestracji praw do nieruchomości zawdzięcza swoje powstanie Irlandczykowi Sir Robertowi Richardowi Torrensowi, który wprowadził model tzw. *registration of title* w 1858 roku w jednym ze stanów Australii – tj. Australii Południowej. Stamtąd rozpoczął się pochod „systemu Torrensa” początkowo przez pozostałe terytorium Australii, a następnie przez inne terytoria ówczesnego imperium brytyjskiego (poza samymi wyspami brytyjskimi). Zalety tego systemu spowodowały, iż w kolejnych latach przyjmowany był on także w krajach niepowiązanych w jakikolwiek sposób z monarchią brytyjską (niektóre stany USA, francuskie kolonie w Afryce).

Początki *registration of title* powiązane są jednak niezwykle silnie z dziejami twórcy tego systemu, którego biografii poświęca się w literaturze anglosaskiej wiele uwagi. Robert Richard Torrens urodził się w Cork w Irlandii w 1814 roku i po studiach w Dublinie przeniósł się w 1840 roku do Adelaide – stolicy stanu Południowa Australia – gdzie rozpoczął pracę w Urzędzie Celnym<sup>27</sup>. Praca w tym miejscu pozwoliła mu zapoznać się z brytyjskim przemysłem okrętowym, w tym także z systemem obrotu statkami regulowanym *English Merchant Shipping Act* z 1854 roku, który zwrócił jego uwagę ze względu na swoją prostotę oraz przejrzyste zasady<sup>28</sup>. Kontrastowały one rażąco z ówczesnymi praktykami w zakresie obrotu nieruchomościami, które zainte-

---

<sup>27</sup> S. ROWTON SIMPSON, *op. cit.*, s. 68.

<sup>28</sup> Wymieniony akt prawny przewidywał, iż dla każdego statku powinna być prowadzona oddzielna karta w ramach ogólnego rejestru. Na karcie takiej opisany był statek, podana jego nazwa oraz dane właściciela. Wszelkie ewentualne roszczenia osób trzecich dotyczące statku musiały być również umieszczone na właściwej karcie, tak że jej treść oddawała w całości stan prawny konkretnego statku. Odpis karty rejestru – traktowany jako certyfikat własności – wydawany był następnie właścicielowi statku. Wydanie certyfikatu nabywcy oznaczało zbycie praw do statku. Nabywca z kolei przedstawiał certyfikat w urzędzie prowadzącym rejestr statków, w którym był on anulowany, podobnie jak i stara karta statku, a w ich miejsce urzędnicy wypełniali nową kartę i jej odpis wydawali nowemu właścicielowi. POŁ. A.M. GARRO, *Recordation of Interests in Land...*, s. 43; T. STAWECKI, *op.cit.*, s. 198.

resowały Torrensa jeszcze w czasie jego pobytu w Europie. Pomimo iż nie posiadał on wykształcenia prawniczego, dostrzegał liczne wady XIX-wiecznego angielskiego modelu zbywania praw do nieruchomości, który według niego był nadmiernie skomplikowany, niepewny, niesprawiedliwy oraz całkowicie niejawnny, a przez to zdominowany przez środowiska prawników, bez których fachowego udziału transakcja w praktyce nie mogła dojść do skutku<sup>29</sup>. Uproszczenie tego systemu stało się zatem zasadniczym celem dalszej działalności Torrensa, a podstawową rolę w jego realizacji odegrać miał nowo wprowadzony rejestr praw do nieruchomości, wzorowany na rejestrze statków, który w założeniu miał zagwarantować stronom transakcji taki sam stopień pewności i bezpieczeństwa, a ponadto uwolnić je od konieczności każdorazowego zabiegania o fachową pomoc prawną<sup>30</sup>.

Swoje pomysły Torrens zaczął wprowadzać w życie począwszy od roku 1853, w którym został powołany na stanowisko generalnego rejestratora stanu Południowa Australia (*Registrar General of Deeds*), jak również – z nominacji gubernatora – wszedł w skład Rady Legislacyjnej tego stanu. W 1857 roku został z kolei wybrany do Izby Zgromadzenia Australii Południowej (*South Australian House of Assembly*) jako reprezentant stołecznej Adelaide, po czym został pierwszym premierem tego stanu. Już w trakcie kampanii poprzedzającej wybory 1857 roku problematyka nowego systemu rejestrowania praw do nieruchomości zajmowała naczelne miejsce w programie wybor-

---

<sup>29</sup> Swoje poglądy w tym zakresie przedstawił R. TORRENS w słynnym traktacie: *The South Australian System of Conveyancing by Registration of Title*, Adelaide 1859, por. P. FOX, *The Story behind the Torrens System*, «Australian Law Journal» 23/1950, s. 489 i n.

<sup>30</sup> Odrębną kwestią pozostaje wpływ, jaki na założenia systemu Torrensa wywierał niemiecki model obrotu nieruchomościami, zakładający prowadzenie ksiąg gruntych (*Grundbuch*), o konstytuowanym charakterze wpisu; w nauce australijskiej zwraca się bowiem uwagę, że wśród głównych współpracowników Torrensa w propagowaniu jego „Sprawy” (Torrens określał bowiem swoje dzieło jako „*the Cause*”) był Niemiec – dr Ulrich Hübbe – a wiele szczegółowych regulacji tego systemu nawiązuje także do rozwiązań przyjętych w owym czasie w miastach hanzeatyckich. Por. D.J. WHALLAN, *The Torrens System in Australia*, Sydney-Melbourne-Brisbane-Perth 1982, s. 6; S. ROBINSON, *Transfer of Land in Victoria*, Sydney 1979, s. 11.



czym Torrensa, zjednując mu zarówno liczne grono zwolenników (Torrens prowadził bardzo efektywną kampanię, podróżując po całym stanie i prezentując wyborcom szczegóły swojego programu), jak i zaprzysięgłych przeciwników, wywodzących się przede wszystkim ze środowisk prawniczych<sup>31</sup>. Pomimo ich oporu, prace legislacyjne w Izbie Zgromadzenia potoczyły się zgodnie z planami Torrensa, który w styczniu 1858 roku doprowadził do uchwalenia aktu prawnego, znanego jako tzw. *Torrens Act*. Wszedł on w życie dnia 2 lipca 1858 roku. Po tej dacie Torrens zrezygnował z dalszej kariery politycznej, by jako Generalny Rejestrator (*Registrar-General*) poświęcić się urzędowistnieniu podstawowych zasad nowego systemu w praktyce obrotu<sup>32</sup>.

Fundamentalne rozwiązania południowoaustralijskiego *Torrens Act* z 1858 roku, które do dnia dzisiejszego charakteryzują system Torrensa, pomimo lokalnych różnic oczywistych z uwagi na ogólnosiątkowy zasięg tego systemu, sprowadzić można do następujących punktów<sup>33</sup>:

1. Rejestracja posiada charakter konstytutywny (*constitutive effect of recordation*), co oznacza, iż jest ona co do zasady niezbędna dla bytu praw dotyczących nieruchomości. W konsekwencji, prawa te nie są zbywane na mocy porozumienia (konsensu) między stronami ani też poprzez wydanie aktu własności (*deed*) lub przeniesienie posiadania nieruchomości na nabywcę. Uczestnicy obrotu korzystają ze

---

<sup>31</sup> Niechęć między Torrensem a środowiskami prawniczymi, w tym również sędziowskimi, była szczególnie silna i obopólna. W swoich licznych pismach Torrens zarzucał swoim przeciwnikom egoizm zawodowy oraz czerpanie nadmiernych zysków z patologicznego systemu obrotu nieruchomościami; w jego opinii utrzymanie „sekretności” tego systemu było ich głównym celem, a ujawnienie „tajemnic” zawodowych, których zgłębianiu poświęcali długie lata, stanowiło z ich punktu widzenia rzecz wysoce niepożądaną. Por. R. TORRENS, *op. cit.*, s. 5. Z kolei prawnicy podkreślali nieprzygotowanie merytoryczne Torrensa, w szczególności brak wykształcenia prawniczego. Por. T.B.F. RUOFF, *An Englishman Looks at the Torrens System*, Sydney 1957, s. 5.

<sup>32</sup> Działalności tej poświęcił kolejnych 10 lat; w 1868 roku wrócił do Anglii, gdzie podjął na nowo karierę polityczną, do roku 1874 zasiadając w Parlamencie Cambridge. Robert Torrens zmarł w roku 1884. Por. S. ROWTON SIMPSON, *op. cit.*, s. 69.

<sup>33</sup> Opis podstawowych założeń systemu Torrensa oparto na pracy A.M. GARRO, *The Louisiana Public Records Doctrine...*, s. 76-80.



zestandardyzowanych formularzy obejmujących najczęstsze transakcje dotyczące nieruchomości, takie, jak sprzedaż, darowizna lub ustanowienie hipoteki. Przeprowadzenie transakcji polega zatem na wyborze przez jej strony właściwego formularza, wypełnieniu go, a następnie przesłaniu do rejestru wraz z certyfikatem potwierdzającym prawa zbywcy. Na podstawie tych dokumentów rejestrator dokonuje odpowiednich wpisów w rejestrze, a następnie anuluje certyfikat zbywcy i wystawia w to miejsce nowy, potwierdzający prawa nabywcy<sup>34</sup>.

2. Rejestratorzy wyposażeni zostali w daleko idące kompetencje w zakresie badania wniosków o rejestrację. W literaturze anglosaskiej podkreśla się, że, choć rejestratorzy nie mają statusu sędziów, to jednak ich prawa i obowiązki w zakresie badania wniosków mają charakter quasi-sądowy<sup>35</sup>. Wydają oni bowiem rozstrzygnięcia zarówno w zakresie stanu faktycznego nieruchomości – np. jej granic – jak i jej stanu prawnego, przesądzając np. czy zbywca rzeczywiście jest uprawniony do rozporządzania prawami do niej.

3. Po zbadaniu wniosku o rejestrację nabywcy nieruchomości i jego akceptacji, w wyniku której następuje wpis do rejestru, rejestratorzy sporządzają dwa identyczne certyfikaty potwierdzające prawa nabywcy jako nowego właściciela nieruchomości. Certyfikaty obejmują opis stanu faktycznego nieruchomości, z uwzględnieniem jej granic i obszaru (identyfikacja katastralna) oraz opis jej stanu prawnego, w tym przede wszystkim ewentualnych obciążeń. Jeden z tych certyfikatów doręczany jest nabywcy, drugi natomiast pozostaje w urzędzie prowadzącym rejestr. Zgodnie z obowiązującą w ra-

---

<sup>34</sup> Warto podkreślić, że poprzez upowszechnienie formularzy Torrensowi udało się wyeliminować z obrotu nieruchomościami niechętnych mu prawników, zgodnie z przyjętą przez niego zasadą, iż skoro nie zamierzają oni współpracować, należy ich całkowicie pozbawić wpływu na obrót nieruchomościami. Torrens zastąpił ich zatem licencjonowanymi pośrednikami (*landbrokers*), niekoniecznie posiadającymi wykształcenie prawnicze, którzy do dziś w Południowej Australii pomagają stronom transakcji w wypełnianiu koniecznych formularzy. Inne jurysdykcje, które w późniejszym czasie przyjęły system Torrensa, zrezygnowały nawet z tej skromnej formy udziału profesjonalistów w praktyce obrotu. Por. S. ROWTON SIMPSON, *op. cit.*, s. 70.

<sup>35</sup> Por. B.C. SCHICK, I.H. PLOTKIN, *Torrens in the United States. A Legal and Economic History and Analysis of American Land Registration Systems*, Toronto 1978, s. 21.

mach systemu Torrensa zasadą „lustra” (*mirror principle*), certyfikat w sposób wyczerpujący odzwierciedla stan prawny nieruchomości. W konsekwencji prawo przysługujące osobie, która taki certyfikat uzyskała, jest niepodważalne, a ponadto żadne żądania lub roszczenia osób trzecich wobec nieruchomości nie mogą zostać podniesione, o ile nie uwidoczniło ich w treści certyfikatu. Zasada ta szczególnie konsekwentnie artykułowana była właśnie w ramach południowoaustralijskiego *Torrens Act* z 1858 roku, zgodnie z treścią którego wystawienie certyfikatu oznaczało „zasunięcie kurtyny” (*curtain principle*) na wszelkie ewentualne spory co do stanu prawnego nieruchomości oraz niezarejestrowane prawa i roszczenia osób trzecich. Tym samym potencjalny nabywca nieruchomości mógł działać w całkowitym zaufaniu do treści certyfikatu przysługującego zbywcy; żadne dodatkowe ustalenia w zakresie stanu prawnego nieruchomości, np. odtwarzanie łańcucha tytułów, nie były już wymagane<sup>36</sup>. Efektem konsekwentnego urzeczywistniania wymienionych zasad jest również wykluczenie przez oryginalny *Torrens Act* z 1858 roku możliwości zasiedzenia nieruchomości.

4. Z przyjętymi w ramach systemu Torrensa zasadami „lustra” i „kurtyny” ściśle związany jest zakres ochrony udzielanej nabywcy działającemu w zaufaniu do treści certyfikatu. W literaturze anglosaskiej podkreśla się, że jest on stosunkowo szeroki, szerszy niż na płaszczyźnie większości pozostałych systemów rejestracji praw do nieruchomości. Co do zasady bowiem, system Torrensa chroni każdego nabywcę praw do nieruchomości pod tytułem odpłatnym, w przypadku gdy nabywa on te prawa od zbywcy dysponującego odpowiednim certyfikatem. Ochrony tej nie przekreśla nawet sama wiedza nabywcy o tym, iż zarejestrowanemu uprawnionemu prawa te rzeczywiście nie przysługują lub dotknięte są dodatkowymi, niezarejestrowanymi ob-

---

<sup>36</sup> Zasady „lustra” i „kurtyny” nie były jednak równie konsekwentnie przestrzegane w innych jurysdykcjach, w ramach których wprowadzono system Torrensa; np. w nielicznych stanach USA, w których system ten funkcjonuje, znana jest kategoria praw istniejących pomimo braku rejestracji, określanych podobnie, jak ma to miejsce w Anglii i Walii, terminem *overriding interests*. Por. B.C. SCHICK, I.H. PLOTKIN, *op. cit.*, s. 23.

ciążeniami na rzecz osób trzecich. Wyklucza ją dopiero sytuacja, gdy transakcja posiada „oszukańczy” (*fraudulent*) charakter, przy czym sama przesłanka „oszustwa” (*fraud*) rozumiana jest w sposób rozmaity w ramach różnych jurysdykcji urzeczywistniających założenia systemu Torrensa. Uogólniając, można stwierdzić, iż, aby przypisać oszustwo nabywcy praw do nieruchomości, należy udowodnić, że działał on w sposób intencjonalnie nieuczciwy, z zamiarem pozbawienia rzeczywistego – ale nie zarejestrowanego – uprawnionego przysługujących mu praw do nieruchomości.

5. Instytucją charakterystyczną dla systemu Torrensa jest tzw. *caveat*, czyli oficjalna adnotacja umieszczana w treści rejestru, a dotycząca zamierzonego rozporządzenia prawami do nieruchomości. *Caveat* powoduje, iż wszelkie rozporządzenia prawami dokonane po jego umieszczeniu uznawane są za bezskuteczne, o ile prowadziłyby one do udaremnienia lub naruszenia zarejestrowanego roszczenia. Z reguły *caveat* traci ważność po upływie stosunkowo krótkiego terminu, niemniej w przypadku, gdy osoba, która spowodowała jego umieszczenie, składa wniosek o wpis prawa na swoją rzecz, skutki tego wpisu mają moc wsteczną od chwili umieszczenia *caveat*.

6. Szeroka ochrona udzielana osobom działającym w zaufaniu do treści certyfikatu wydawanego przez rejestratorów oraz konsekwentnie urzeczywistniane zasady „lustra” i „kurtyny” spowodowały konieczność powołania instytucji, której celem byłaby kompensacja szkód ponoszonych przez osoby pozbawiane lub ograniczane w swoich prawach do nieruchomości na skutek błędnych wpisów w rejestrze lub pomyłek w treści certyfikatu. Zadanie to w ramach systemu Torrensa odgrywają fundusze ubezpieczeń (*Assurance Funds*), do których wpływają środki pochodzące z opłat rejestracyjnych. Rozwiązania przyjęte przez poszczególne jurysdykcje wprowadzające system Torrensa różnią się w zakresie wymogu wcześniejszego wyczerpania drogi sądowej przed podniesieniem żądań wobec takiego funduszu; część z nich formułuje taki obowiązek, inne z niego rezygnują. Charakterystyczny jest natomiast długi (6-10 lat) termin do dochodzenia odszkodowania od funduszu, liczony od dnia wykrycia błędu lub pomyłki.

Natychmiastowy sukces w Australii Południowej i powszechne zastosowanie w praktyce *Torrens Act* przyczyniło się do szybkiego rozprzestrzenienia przewidzianego tym aktem prawnym systemu na całym obszarze Australii, a następnie jego ekspansji poza granice kontynentu. W literaturze wymienianych jest wiele przyczyn tego zjawiska, przy czym do podstawowych zaliczyć można prostotę nowego systemu obrotu nieruchomościami i związaną z tym pewność, jaką oferował on jego uczestnikom. Istotne znaczenie posiadała również rzeczywistość kolonialna w Australii i stosunkowo nieskomplikowane stosunki własnościowe panujące na jej obszarze, tak różne od złożonego stanu prawnego nieruchomości w Anglii. Kolonizatorzy zajmujący nową terytoria zostali bowiem zobowiązani do przestrzegania *Torrens Act*, a liczne nadania ze strony Korony brytyjskiej na ich rzecz zapewniały stałe zwiększanie się liczby zarejestrowanych gruntów. Obowiązkowemu charakterowi rejestracji, dzięki któremu udało się zapewnić powszechny charakter rejestrów funkcjonujących na zasadach opracowanych przez Torrensa, towarzyszyło również istotne uproszczenie systemu prawnego polegającego np. na likwidacji znanego z Anglii podziału na *freehold* i *leasehold interests*. Nie bez znaczenia pozostała również aktywność samego twórcy systemu – tj. Roberta Torrensa – podróżującego po całym obszarze Australii, a nawet poza jej granice (w 1862 roku udał się np. w podróż do Tasmanii) i propagującego podstawowe założenia opracowanych przez siebie zasad rejestracji praw do nieruchomości.

W konsekwencji w 1861 roku statut wprowadzający system Torrensa uchwalony został w stanie Queensland, a w 1862 roku w Nowej Południowej Walii, Wiktorii i Tasmanii. W 1870 roku system ten dotarł do Nowej Zelandii, a w 1874 roku do Zachodniej Australii. Wreszcie w 1886 roku zaakceptowano go na obszarze Terytorium Północnego, zaś w 1925 roku w obrębie Australijskiego Terytorium Stołecznego. W ten sposób całe terytorium Australii objęte zostało systemem *title registration* opracowanym przez Roberta Torrensa<sup>37</sup>.

---

<sup>37</sup> D.J. WHALAN, *op. cit.*, s. 8-11.

Zalety nowego systemu dostrzeżone zostały także w innych posiadłościach brytyjskiego imperium kolonialnego, a także w państwach, które po jego rozpadzie weszły w skład Wspólnoty Narodów (*Commonwealth*). Z tego względu system Torrensa przyjęty został na obszarze Zachodniej Kanady (Alberta, Kolumbia Brytyjska, Manitoba, Saskatchewan), w licznych państwach afrykańskich (Etiopia, Kenia, Tanzania, Uganda, Ghana, Egipt, Sudan) oraz na terenie byłych posiadłości brytyjskich w Azji (Indie, Sri Lanka, Nepal, Malesja)<sup>38</sup>. Zasięgu tego systemu nie można jednak ograniczać wyłącznie do krajów powiązanych z dawnym imperium brytyjskim. Silne związki gospodarcze pomiędzy posiadłościami brytyjskimi z jednej strony, a francuskimi i belgijskimi z drugiej, jak również analogiczna – kolonialna – rzeczywistość prawna umożliwiła rozprzestrzenienie się systemu Torrensa także na obszar francuskich i belgijskich kolonii w Afryce. Tym samym został on przyjęty w Algierii (1873 rok), Kongo Belgijskim (1886 rok), Tunezji (1885 rok), Madagaskarze (1897 rok), Maroku (1913 rok), Senegalii i Wybrzeżu Kości Słoniowej (1906 rok)<sup>39</sup>. W konsekwencji zasady opracowane przez Torrensa także współcześnie stanowią najpopularniejszy system rejestracji praw do nieruchomości na obszarze francuskojęzycznej Afryki.

Należy wreszcie wspomnieć, że system Torrensa został przyjęty przez państwa, które nie doświadczyły kolonialnej przeszłości, albo w stosunku do których okres kolonializmu zakończył się na wiele lat przed opracowaniem jego zasad. Do państw tych zaliczyć należy w szczególności Tajlandię, Turcję, Iran i niektóre kraje południowoamerykańskie. W tych ostatnich jednak system Torrensa nie zdołał zakorzenić się na stałe, czego dowodzi przykład Brazylii, w której został on formalnie wprowadzony w roku 1890, ale jego rozwiązania nigdy nie były wykorzystywane w praktyce<sup>40</sup>.

---

<sup>38</sup> Szeroko o przyjmowaniu systemu Torrensa w wyżej wymienionych krajach pisze G. LARSSON, *Land Registration in Developing Countries*, New York 1971, s. 33-67.

<sup>39</sup> S. ROWTON SIMPSON, *op. cit.*, s. 84-86, który zwraca uwagę na problemy organizacyjne, które towarzyszyły tworzeniu pierwszych rejestrów na obszarze wymienionych kolonii.

<sup>40</sup> A.M. GARRO, *Recordation of Interests in Land...*, s. 48 jako powód odrzucenia systemu Torrensa w Brazylii wskazuje, iż w kraju tym rejestracja praw do nieruchomości

Odrębnego natomiast omówienia – także ze względu na obfitość literatury oraz liczne kontrowersje – wymagają próby wprowadzenia systemu Torrensa na obszarze USA. Należy bowiem podkreślić, że światowy sukces metody *title registration* zaproponowanej przez Torrensa zachęcił również organy ustawodawcze w niektórych stanach USA do uchwalenia statutów adaptujących na ich obszarze ten system rejestracji praw do nieruchomości. W sumie model *title registration* w latach 1895-1915 został przyjęty w 20 stanach USA<sup>41</sup>, przy czym pierwszymi stanami, które zdecydowały się na jego wprowadzenie były Illinois (1895) i Ohio (1896). Niemniej, w zdecydowanej większości tych stanów nowy system nie zdobył sobie uznania. W konsekwencji w sześciu z nich po pewnym czasie uchylono statuty wprowadzające system Torrensa<sup>42</sup>, a w dziewięciu nie ma on większego praktycznego znaczenia<sup>43</sup>. Aktualnie zatem o obowiązywaniu modelu *title registration* można mówić wyłącznie w pięciu stanach USA, tj. Illinois, Massachusetts, Minnesocie, Ohio i na Hawajach, przy czym wyłącznie Hawaje i Massachusetts przyjęły go na całym swoim obszarze, a przypadku pozostałych trzech jego zasięg terytorialny ograniczony został do wybranych hrabstw<sup>44</sup>.

Porażka systemu Torrensa na obszarze USA dała początek licznym analizom w amerykańskiej literaturze. Przedmiotem kontrowersji stały

---

mości oparta o model opracowany przez Torrensa miała charakter dobrowolny, a więc sprzeczny z fundamentalną dla tego systemu zasadą obligatoryjności rejestracji.

<sup>41</sup> Gwoli ścisłości należy podkreślić, że źródła amerykańskie różnią się pomiędzy sobą w zakresie liczby stanów, które w przeszłości przyjęły system *tile registration* opracowany przez Torrensa: B.C. SCHICK, I.H. PLOTKIN, *op. cit.*, s. 18 mówią o 20 stanach, podczas gdy A.M. GARRO, *The Louisiana Public Records Doctrine...*, s. 82 wspomina 22 takie stany.

<sup>42</sup> Kalifornia, Missisipi, Oregon, Południowa Karolina, Tennessee, Utah.

<sup>43</sup> W czterech stanach (Nebraska, Północna Dakota, Południowa Dakota i Wirginia) postanowienia statutów wprowadzających system Torrensa nigdy nie zostały wprowadzone w życie. W pięciu (Kolorado, Georgia, Nowy York, Północna Karolina, Waszyngton) pomimo wydania szczegółowych przepisów przewidujących wprowadzenie tego systemu na części ich terytorium jego praktyczne znaczenie pozostało znikome. Por. B.C. SCHICK, I.H. PLOTKIN, *op. cit.*, s. 18

<sup>44</sup> Np. Cook County w Illinois, St. Paul w Minnesota.

się przyczyny odrzucenia tego prostego i pewnego modelu rejestracji praw do nieruchomości na korzyść skomplikowanych i zawodnych założeń tradycyjnego systemu *deeds recordation*. Punktem wyjścia dla tej dyskusji o ogólnokrajowym zasięgu, stała się praca profesora Richarda Powella z Columbia University, opublikowana w 1930 roku, w której poddał on głębokiej krytyce zasady systemu Torrensa obowiązujące wówczas w stanie Nowy York<sup>45</sup>. Wysunięte przez niego argumenty wciąż przywoływane są przez współczesnych krytyków systemu Torrensa, mimo że wiele z nich zostało w późniejszym czasie obalonych<sup>46</sup>. Niemniej to właśnie opracowanie R. Powella zadało decydujący cios idei rozciągnięcia systemu Torrensa na cały obszar Stanów Zjednoczonych<sup>47</sup>.

W nowszej literaturze przyczyn fiaska systemu Torrensa na obszarze USA dopatruje się w następujących okolicznościach<sup>48</sup>:

1. Wątpliwości konstytucyjne. Pierwsze statuty stanowe wprowadzające system Torrensa na obszarze Illinois i Ohio przestrzegały

---

<sup>45</sup> R. POWELL, *Registration of the Title to Land in the State of New York*, New York 1938.

<sup>46</sup> W swoim opracowaniu R. Powell podaje, iż badania rozpoczął jako zwolennik systemu Torrensa, jednak ich wynik zmusił go do zakwestionowania swych dotychczasowych poglądów. Modelowi *title registration* zarzucił, iż powoduje on trudności, w tym również kadrowe, a co za tym idzie, pociąga za sobą wyższe koszty funkcjonowania, jego zasady są rzadko stosowane w praktyce, a nieliczne wypadki ich zastosowania prowadzą do zwiększenia się liczby sporów. Zdaniem autora tradycyjny system *deeds recordation* jako znacznie tańszy wykazuje więcej zalet od modelu zaproponowanego przez Torrensa, co najwyżej wymaga nielicznych poprawek w celu usprawnienia jego funkcjonowania. Za: A.M. GARRO, *Recordation of Interests in Land...* s. 48.

<sup>47</sup> Wyniki badań prof. Powella stały się przedmiotem licznych komentarzy w amerykańskiej literaturze; by unaoznić skalę zainteresowania tym opracowaniem, wystarczy wymienić następujące artykuły: J.C. MAHER, *Registered Land Revisited*, «Case Western Reserve Law Review», 8/1957, s. 162-195; B. GOLDNER, *The Torrens System – After Thirty-Five Years*, «North Carolina Law Review» 10/1932, s. 329-356; T.J. FIFLIS, *Land Transfer Improvement – the Basic Facts and Two Hypotheses for Reform*, «University of Colorado Law Review», 38/1966, s. 431-466.

<sup>48</sup> Por. A.M. GARRO, *The Louisiana Public Records Doctrine...*, s. 83-91; B.C. SCHICK, I.H. PLOTKIN, *op. cit.*, s. 56-64.



typowej dla tego modelu zasady, zgodnie z którą ustalenie praw do nieruchomości odbywało się w drodze administracyjnej, a „rejestrator” dokonujący takich ustaleń i wydający stosowny certyfikat posiadał status urzędnika publicznego (*administrative officer*). Wymienione postanowienia tych statutów zostały niebawem uznane za sprzeczne z konstytucją USA jako naruszające zasadę podziału władz, zgodnie z którą ustalenia w zakresie stanu prawnego nieruchomości powinny mieścić się w kompetencji władzy sądowniczej. W konsekwencji kolejne statuty stanowe wprowadzające system Torrensa przewidywały już drogę sądową dla rejestrowania praw do nieruchomości zgodnie z założeniami tego systemu; powołano nawet odrębne sądy, które miały zajmować się wyłącznie tymi sprawami. Okoliczność ta, eliminując dotychczasowe wątpliwości konstytucyjne, przyczyniła się jednakże do podważenia jednej z fundamentalnych zasad systemu Torrensa, tj. szybkości postępowania zmierzającego do rejestracji praw do nieruchomości i nadal stanowi o wyjątkowości amerykańskiej wersji tego systemu<sup>49</sup>.

---

<sup>49</sup> Postępowanie zmierzające do rejestracji praw do nieruchomości wszczynane jest w USA na skutek wniesienia powództwa przed właściwym sądem, w którym powód pozywa wszystkie osoby, znane i nieznanne, które mogłyby podnieść żądania sprzeczne z żądaniem powoda w zakresie rejestracji jego praw do nieruchomości. W piśmie procesowym powód powinien dokładnie opisać nieruchomość oraz podać jej wartość, następnie wskazać, kiedy, jak i od kogo nabył prawa do niej, określić, w czyim posiadaniu nieruchomość ta się aktualnie znajduje, wyliczyć wszystkie znane mu obciążenia i roszczenia przysługujące osobom trzecim i podać nazwiska i adresy wszystkich osób, których rejestracja jego praw mogłaby w jakikolwiek sposób dotyczyć. Por. S.L. SABEL, *Suggestions for Amending the Torrens Act*, «New York University Law Review» 13/1935, s. 246. Pozew ten jest rejestrowany, a o jego wniesieniu, a zatem o zaistnieniu stanu *lis pendens*, umieszcza się wzmiankę w treści rejestru. Następnie tzw. „egzaminator tytułów” (*Examiner of titles*), czyli biegły wyznaczony przez sąd, bada stan prawny danej nieruchomości i przekazuje swoją opinię sądowi, który na jej podstawie wydaje stosowne orzeczenie, określające stan prawny danej nieruchomości. Orzeczenie to obejmuje także nakaz wydania certyfikatu na rzecz powoda o treści wskazanej orzeczeniem, kierowany do rejestratora działającego we właściwym hrabstwie. Charakterystyczną cechą tej procedury jest niezwykle długi termin dla wniesienia odwołania od sądowego orzeczenia, wynoszący w zależności od stanu od sześciu miesięcy do dwóch lat. Długość tego terminu dodatkowo wzmacnia nie-



2. Niepełna realizacja zasad lustra i kurtyny. Zgodnie ze statutami stanowymi wprowadzającymi system Torrensa, certyfikat potwierdzający prawa do nieruchomości nie ma charakteru rozstrzygającego (*inconclusive*), w tym sensie, iż nie odzwierciedla on w zupełności stanu prawnego nieruchomości. Zakres praw, które istnieją pomimo braku rejestracji i wzmianki o nich w treści certyfikatu, jest zróżnicowany w zależności od konkretnego stanu, ale generalnie jest szerszy niż w innych krajach wprowadzających system Torrensa<sup>50</sup>. W konsekwencji, model *title registration* nie eliminuje konieczności ubezpieczenia transakcji dotyczących zarejestrowanych nieruchomości, a tym samym nie oferuje oczywistych korzyści w porównaniu do systemu *deeds recordation*. Instytucje kredytujące niechętnie opierają się wyłącznie na treści certyfikatu, konsekwentnie żądając wykupienia dodatkowej polisy na wypadek istnienia nieujętych w jego treści obciążeń. Większe koszty prowadzenia rejestru opartego o model opracowany przez Torrensa nie przekładają się zatem na bezpieczeństwo obrotu i obniżenie kosztów transakcji.

3. Wysokie koszty utworzenia rejestrów opartych o system Torrensa. Wprowadzenie modelu *title registration* musi być każdorazowo poprzedzone szczegółowymi badaniami w zakresie zarówno stanu faktycznego (opracowanie map wskazujących obszar i granice nieruchomości, być może wprowadzenie katastru), jak i prawnego nieruchomości. Operacje te w sposób oczywisty generują istotne wydatki, rekompensowane następnie niższymi kosztami samego obrotu nieruchomościami. Amerykańska wersja systemu Torrensa stawia jednak tę ostatnią zaletę modelu *title registration* pod znakiem

---

pewność co do stanu prawnego nieruchomości. Por. C.A. YZENBAARD, *The Consumer's Need for Title Registration*, «Northern Kentucky Law Review» 4/1977, s. 256-257.

<sup>50</sup> Tytułem przykładu można wskazać, że w przeciwieństwie do większości legislacji wprowadzających system Torrensa praktycznie wszystkie amerykańskie statuty stanowe przyznają osobie, która została pozbawiona praw na skutek oszustwa (*fraud*) innej osoby, prawo do żądania unieważnienia wydanego na rzecz tej osoby certyfikatu. Ponadto, generalnie spod obowiązku rejestracji, a tym samym wzmiankowania w treści certyfikatu, zwolnione są niektóre obciążenia o charakterze publicznym, takie jak np. służebności lub zaległości podatkowe, przewidziane prawem federalnym, które nie podlegają rejestracji zgodnie z prawem stanowym.

zapytania, a tym samym wywołuje wątpliwości co do konieczności ponoszenia tak wysokich kosztów inicjalnych, związanych z utworzeniem rejestrów, choć w literaturze nie brakuje interesujących pomysłów w zakresie potencjalnych źródeł ich finansowania<sup>51</sup>.

4. Brak wykwalifikowanego personelu. Z problematyką kosztów wprowadzenia rejestrów opartych o metodę Torrensa ściśle powiązana jest kwestia kosztów ich funkcjonowania. System ten zakłada bowiem przyznanie rejestratorom daleko idących kompetencji, a w konsekwencji zmusza do położenia nacisku na ich wysokie kwalifikacje, w przeciwieństwie do rejestratorów w ramach systemu *deeds recordation*, którzy niejednokrotnie są osobami zupełnie przypadkowymi, gdyż swoje stanowisko uzyskują w następstwie zwycięstwa w wyborach<sup>52</sup>.

5. Niedobór środków zgromadzonych w funduszach ubezpieczeniowych. Dane statystyczne dowodzą, iż zgromadzone w funduszach ubezpieczeniowych środki finansowe przeznaczone na wypłatę odszkodowań z tytułu błędów przy prowadzeniu rejestrów opartych o system Torrensa są stosunkowo skromne. Okoliczność ta skłania z kolei uczestników obrotu nieruchomościami do poszukiwania alternatywnych metod zabezpieczeń, w tym przede wszystkim ubezpieczenia transakcji<sup>53</sup>.

---

<sup>51</sup> C.A. YZENBAARD, *op. cit.*, s. 279 pisze np. o konieczności wprowadzenia rządowych subsydiów w celu opłacenia biegłych dokonujących odpowiednich ustaleń w zakresie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, które powinny w tym zakresie uzupełniać wydatki ponoszone na ten cel przez stany; z kolei A.M. GARRO, *The Louisiana Public Records Doctrine...*, s. 88 wskazuje inną możliwość, zgodnie z którą strony ponoszące koszty związane z rejestracją praw do nieruchomości mogłyby pomniejszyć o nie swój podatek dochodowy.

<sup>52</sup> W literaturze amerykańskiej wskazuje się jednak, że znaczenie kwalifikacji rejestratorów także w ramach systemu Torrensa zostało w istotny sposób ograniczone na skutek upowszechnienia się formularzy i ogólnej automatyzacji procesu przeniesienia praw do nieruchomości. W tym kontekście ich rola polega przede wszystkim na zweryfikowaniu tożsamości stron oraz identyfikacji nieruchomości. Por. M.S. McDUGAL, *Title registration and Land Reform: A Reply*, «The University of Chicago Law Review» 62/1940, s. 75.

<sup>53</sup> B.C. SCHICK, I.H. PLOTKIN, *op. cit.*, s. 63. Z drugiej jednak strony wskazuje się również na niewielką ilość roszczeń o odszkodowanie kierowanych do funduszy ubezpieczeniowych. Por. A.M. GARRO, *The Louisiana Public Records Doctrine...*, s. 89.

6. Dobrowolny charakter rejestracji praw do nieruchomości. W przeciwieństwie do większości państw, które przyjęły system Torrensa, w tych stanach USA, które zdecydowały się na jego wprowadzenie, rejestracja praw do nieruchomości nie uzyskała charakteru przymusowego. W konsekwencji model *title registration* napotkał silną opozycję ze strony tych wszystkich grup interesu, które czerpały korzyści z tradycyjnego systemu *deeds recordation*. Prawnicy specjalizujący się w ustalaniu stanu prawnego nieruchomości, *title companies*, jak również przedsiębiorstwa ubezpieczeniowe stały się zagorzałymi przeciwnikami systemu Torrensa, uzyskując w tym względzie, jak wskazywano powyżej, wsparcie ze strony banków. Kampania prowadzona przez te podmioty, podkreślająca ponadto obcość systemu Torrensa wobec amerykańskiej kultury i tradycji prawnej<sup>54</sup>, ma często charakter dezinformacyjny, sprzyja jej również ogólna ignorancja społeczeństwa amerykańskiego w zakresie problematyki obrotu nieruchomościami<sup>55</sup>.

Wymienione okoliczności sprawiają, że zalety systemu Torrensa, pomimo iż dostrzegane w literaturze amerykańskiej i szeroko w niej komentowane, nigdy nie mogły zostać w pełni urzeczywistnione w USA. Obserwacji tej nie zmienia fakt, iż w tych nielicznych stanach, w których system ten funkcjonuje, przede wszystkim w Massachusetts i na Hawajach, jest on oceniany bardzo wysoko, a jego efektywność zapewniona została przez skuteczne współdziałanie sądów i rejestratorów, dokładne pomiary gruntów i akceptację społeczeństwa<sup>56</sup>. Plany rozciągnięcia tego systemu na cały obszar USA pozostaną jednak raczej ograniczone do rozważań o charakterze czysto akademickim, choć, jak podkreśla się w literaturze, kwestia ta nie została jeszcze jednoznacznie rozstrzygnięta.

---

<sup>54</sup> Por. np. P. BORDWELL, *The Resurrection of Registration of Title*, «The University of Chicago Law Review», 7/1940, s. 488.

<sup>55</sup> Por. M. LOBEL, *A Proposal for a Title Registration System for Realty*, «University of Richmond Law Review» 11/1977.

<sup>56</sup> A.M. GARRO, *The Louisiana Public Records Doctrine...*, s. 83.

#### IV. PORÓWNANIE MODELI DEEDS RECORDATION I TITLE REGISTRATION

Dwa podstawowe systemy prowadzenia rejestrów nieruchomości w krajach *common law*, tzn. model *deeds recordation*, którego najlepszy przykład stanowi ustawodawstwo obowiązujące w zdecydowanej większości stanów USA, oraz model *title registration* opracowany przez Roberta Torrensa wykazują wiele teoretycznych i praktycznych różnic<sup>57</sup>. Poniższy wykaz ma za zadanie wskazać te najbardziej fundamentalne spośród nich, nie pretendując jednak do wyczerpania tego niezwykle złożonego problemu.

1. W ramach modelu *deeds recordation* rejestracji podlegają nie prawa do nieruchomości, ale instrumenty (*deeds*) służące przeniesieniu tych praw, podczas gdy model *title registration* zakłada rejestrację samych praw. Okoliczność ta w istotny sposób wpływa na realizację przez oba modele zasady pewności obrotu. W ramach modelu *deeds recordation*, zakładającego przeniesienie praw do nieruchomości na podstawie samego aktu (*deed*), w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości niezbędne staje się każdorazowe odtworzenie łańcucha tytułów, czyli wskazanie poprzednich uprawnionych, od których aktualny uprawniony wywodzi swoje prawa; proces ten, określany jako *title search*, następuje zasadniczo przy zastosowaniu wszelkich dostępnych środków, w tym również poprzez zbadanie aktów zgromadzonych we właściwym rejestrze, które jednak nie mają charakteru rozstrzygającego; wyniki badań muszą być każdorazowo poddane interpretacji i ocenie. W ramach *title registration* natomiast dane z rejestru mają charakter rozstrzygający, a to ze względu na zasadniczo konstytutywny skutek rejestracji<sup>58</sup>. Z powyższych względów model *deeds recordation*, określany bywa niekiedy w literaturze jako negatywny, podczas gdy system *title registration* posiada charakter pozytywny,

---

<sup>57</sup> Warto jednak nadmienić, że w literaturze anglosaskiej spotyka się również głosy, że choć teoretyczne założenia obu systemów są diametralnie odmienne, to praktyczne skutki ich zastosowania z czasem coraz bardziej się do siebie upodabniają. Por. S. ROWTON SIMPSON, *op. cit.*, s. 19.

<sup>58</sup> D. J. WHALAN, *op. cit.*, s. 14-15.

tn. rozstrzyga o prawach do nieruchomości, a określony w nim stan prawny jest gwarantowany przez Państwo<sup>59</sup>.

2. Model *deeds recordation* oparty jest o system tzw. folio personalnego, w ramach którego dokumenty dotyczące praw do nieruchomości rejestrowane są pod nazwiskiem konkretnego uprawnionego, a ustaleniu stanu prawnego nieruchomości służy system ich indeksowania, którym najczęściej jest system osobowy (*grantor-grantee*). Polega on na równoległym prowadzeniu dwóch indeksów: zbywców i nabywców praw do nieruchomości, przy czym dokument dotyczący przeniesienia praw do nieruchomości odnotowywany jest dwukrotnie – tzn. w każdym z wymienionych indeksów<sup>60</sup>. Taki system prowadzenia rejestrów wpływa na zwiększenie ilości czasu potrzebnego na dokonanie ustalenia stanu prawnego nieruchomości, a tym samym kosztów takich badań, choć opisaną sytuację w istotny sposób poprawiła komputeryzacja rejestrów i indeksów. Model *title registration* opiera się z kolei o system folio realnego, tzn. rejestr prowadzony jest dla poszczególnych nieruchomości, a wgląd do niego pozwala na natychmiastowe określenie ich stanu prawnego. Utworzenie takiego rejestru musi jednak być poprzedzone dokonaniem odpowiednich pomiarów i opracowaniem szczegółowych map pozwalających na ustalenie stanu faktycznego gruntów, które ponadto powinny być na bieżąco aktualizowane.

3. System *title registration* uważany jest również za prostszy i tańszy. Jego wprowadzenie przyczyniło się także do uproszczenia samego prawa gruntowego (*land law*), niezwykle skomplikowanego w ramach systemu *common law*, poprzez praktyczną eliminację wielu praw do nieruchomości jako niepodlegających rejestracji. Z kolei brak konieczności korzystania z wykwalifikowanej pomocy prawnej przy ustalaniu stanu prawnego nieruchomości oraz szerokie wykorzystanie prostych formularzy przyczyniły się do istotnego ograniczenia kosztów obrotu w porównaniu z modelem *deeds recordation*.

4. System *title registration* wprowadza również szerszą ochronę osoby, która na skutek nieprawidłowego funkcjonowania rejestru zo-

---

<sup>59</sup> S. ROWTON SIMPSON, *op. cit.*, s. 19.

<sup>60</sup> T. STAWECKI, *op. cit.*, s. 200.

stała pozbawiona swoich praw lub odniosła innego rodzaju szkody, przynajmniej jej możliwość dochodzenia odszkodowania ze specjalnie w tym celu powołanego funduszu ubezpieczeniowego. W to miejsce system *deeds recordation* przewiduje wyłącznie opierającą się o ogólne zasady odpowiedzialność urzędników prowadzących właściwy rejestr. W konsekwencji możliwość dochodzenia od nich stosownego odszkodowania doznaje istotnych ograniczeń.

#### V. SYSTEMY „MIESZANE”

W niektórych krajach tradycyjnie zaliczanych do porządku *common law* obowiązują zasady prowadzenia rejestrów nieruchomości, które nie dają się jednoznacznie zakwalifikować ani do modelu *deeds recordation*, ani też *title registration*. Przykładów takich regulacji dostarczają w szczególności ustawodawstwa Szkocji i Republiki Południowej Afryki. Systemy obowiązujące w wymienionych krajach zaliczane są tradycyjnie do modelu *deeds recordation*, ale – jak podkreśla się we współczesnej literaturze anglosaskiej – terminologia ta ma obecnie znaczenie wyłącznie historyczne, nie odpowiadając rzeczywistości.

Początkowo w Szkocji, podobnie jak w Anglii i Walii, metodę publicyzacji transakcji dotyczących przeniesienia praw do nieruchomości stanowiła ceremonia *livery of sasine* (stanowiącej odpowiednik angielskiej *seisine*)<sup>61</sup>. Przebieg tych ceremonii utrwalany był niejednokrotnie przez notariuszy w księgach protokołów, które stanowiły pierwszą namiastkę nieformalnego rejestru nieruchomości w Szkocji<sup>62</sup>. Z biegiem czasu szkoccy notariusze zaczęli opracowywać pisemne dokumenty, tzw. *instruments of sasine*, które stopniowo zastępowały ceremonię *livery of sasine*. Upowszechnienie się tych dokumentów doprowadziło w 1617 roku do uchwalenia przez szkocki Parlament Aktu, który powoływał do życia pierwszy publiczny rejestr nieruchomości, tzw. *Register of Sasines*, który funkcjonuje do dnia dzisiejszego. W rejestrze tym gromadzi się dokumenty dotyczące praw do nieruchomości,

---

<sup>61</sup> Por. S. ROWTON SIMPSON, *op. cit.*, s. 98.

<sup>62</sup> R. RENNIE, S. BRYMER, *Conveyancing in the Electronic Age*, Glasgow 2008, s. 5.

które w Szkocji nazywane są *writs* (odpowiednik angielskich *deeds*), niemniej praktyczne skutki ich rejestracji przypominają efekty *registration of title*.

*Register of Sasines* opiera się na trzech podstawowych zasadach, tzn. jawności, pewności i dostępności. Zgodnie z pierwszą z nich prawo do nieruchomości położonej w Szkocji nie może być skutecznie zbyte na podstawie *writ*, o ile dokument ten nie został w całości zarejestrowany w Rejestrze. Zasada pewności przesądza, iż w przypadku konkurencyjnych żądań kierowanych do tej samej nieruchomości o ich pierwszeństwie decyduje chwila rejestracji. Natomiast zgodnie z zasadą dostępności *Register of Sasines* jest całkowicie jawny, tzn. wgląd do niego mają wszyscy zainteresowani.

Formalnie rejestracja aktu dotyczącego praw do nieruchomości w *Register of Sasines* nie posiada charakteru obligatoryjnego, a rejestratorzy nie mają prawnego obowiązku dokładnego badania złożonego do rejestracji dokumentu, np. z punktu widzenia jego ważności. Niemniej w praktyce prawo do nieruchomości w Szkocji nie może zostać nabyte bez rejestracji dotyczącego go aktu, a rejestratorzy szczegółowo badają jego treść i formę przed zarejestrowaniem<sup>63</sup>. Rejestracja polega na sporządzeniu kopii aktu, przy czym obecnie następuje to poprzez jego sfotografowanie. Kopie są przechowywane w tzw. *Record Volume*, w którym umieszczone są w porządku chronologicznym, zgodnie z ogólnymi założeniami modelu *deeds recordation*. Do rozwiązań przyjętych w systemie *registration of title* nawiązuje natomiast stosowana od 1871 roku praktyka prowadzenia osobnego rejestru tzw. *search sheets*. W jego ramach oddzielne karty prowadzone są dla poszczególnych nieruchomości; na kartach tych umieszczane są krótkie notatki odnoszące się do kolejnych aktów dotyczących praw do konkretnej nieruchomości. Wgląd do *search sheets* pozwala zatem w istotnym stopniu skrócić i ułatwić procedurę ustalania stanu prawnego nieruchomości, nie zwalnia jednak z obowiązku badania treści samych *deeds*<sup>64</sup>. Rejestracja danego aktu nie daje bowiem pew-

---

<sup>63</sup> Por. S. ROWTON SIMPSON, *op. cit.*, s. 99-100.

<sup>64</sup> A.M. GARRO, *Recordation of Interests in Land...*, s. 41.



ności, iż na jego podstawie rzeczywiście doszło do zbycia praw do nieruchomości i w konsekwencji zainteresowana strona musi dokonać charakterystycznego dla modelu *deeds recordation* badania tytułów (*title search*) sięgających dziesięć lat wstecz. Tym samym *Register of Sasines* nie gwarantuje tytułu w takim zakresie, jak czynią to rejestry urzeczywistniające model *title registration*.

Ta ostatnia okoliczność doprowadziła do uchwalenia w 1979 roku *Land Registration Act* (1979), wprowadzającego na obszarze Szkocji nowy rejestr – *Land Register* oparty o model *registration of title*, w wersji nawiązującej do systemu wprowadzonego na obszarze Anglii i Walii w ramach reform z 1925 roku<sup>65</sup>. Zasięg tego rejestru rozciągany jest stopniowo na cały obszar Szkocji, niemniej, jak dotąd, nie doprowadził do wyeliminowania *Register of Sasines*. Aktualnie zatem oba te rejestry funkcjonują równolegle, przy czym w ostatnich latach zarówno *Land Register*, jak i *Register of Sasines* poddane zostały komputeryzacji, co doprowadziło do istotnego usprawnienia ich działania, a także pozwala snuć plany co do wprowadzenia systemu elektronicznego obrotu nieruchomościami, na wzór angielskiego *e-conveyancing*<sup>66</sup>.

Do kategorii *deeds recordation* zaliczany jest również system prowadzenia rejestrów nieruchomości przyjęty w Republice Południowej Afryki. Jednak w literaturze anglosaskiej podkreśla się, że pozostaje on takim wyłącznie z nazwy, w praktyce wykazując wiele cech zbliżonych do modelu *title registration*<sup>67</sup>. Okoliczność ta wynika również z historycznych uwarunkowań; południowoafrykański system prawny nawiązuje bowiem w większym stopniu do holendersko-rzymskich rozwiązań prawnych niż do anglosaskiego *common law*. W konsekwencji na obszarze dzisiejszej RPA od chwili pierwszego osiedlenia się europejskich kolonistów w 1652 roku upowszechniła

---

<sup>65</sup> Więcej na temat systemu rejestracji praw do nieruchomości obowiązującego aktualnie w Anglii: P. BLAJER, Historyczny rozwój angielskiego modelu rejestrowania praw do nieruchomości, w: *Rozprawy cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Edwardowi Drozdowi*, red. M. PECYNA, J. PISULIŃSKI, M. PODRECKA, Warszawa, 2013, s. 275 i n.

<sup>66</sup> R. RENNIE, S. BRYMER, *op. cit.*, s. 5.

<sup>67</sup> S. ROWTON SIMPSON, *op. cit.*, s.104-105.



się rzymska, alodialna własność ziemi, a także przeszczepione z Niderlandów formy rejestracji praw do nieruchomości. Podwaliny pod obecny system *deeds recordation* położone zostały natomiast w ordynansie z 1828 roku, wprowadzającym zasadę, iż wszelkie akty (*deeds*) dotyczące przeniesienia własności nieruchomości lub hipotek, jak również inne instrumenty mające za przedmiot prawa do nieruchomości, powinny zostać poświadczane przez rejestratora (*registrar of deeds*) w celu uzyskania skuteczności zarówno wobec osób trzecich, jak i *inter partes*<sup>68</sup>. Od wejścia w życie wymienionego aktu prawnego, rejestracji w RPA podlegają zatem dokumenty (*deeds*), a nie prawa, których one dotyczą, zgodnie z podstawowymi założeniami modelu *deeds recordation*. Niemniej system południowoafrykański posiada także cechy, które w istotny sposób zbliżają go do modelu *title registration*, w tym przede wszystkim:

– oparcie rejestru o zasadę folio realnego, zgodnie z którą dokumenty rejestrowane są w odniesieniu do konkretnej działki, pozwalając tym samym ustalić jej stan prawny; opisanej praktyce towarzyszą bardzo szczegółowe prace pomiarowe, w zakresie granic i obszaru poszczególnych działek, prowadzone w oparciu o *Land Survey Act* z 1927 roku, pozwalające na opracowanie szczegółowych map stanowiących następnie punkt odniesienia dla Rejestru Aktów (*Deeds Registry*)<sup>69</sup>,

– szeroki zakres niemal dyskrejonalnych kompetencji przyznaných urzędnikom dokonującym rejestracji (rejestratorom – *registrars*) w zakresie badania treści oraz formy dokumentów złożonych do rejestracji; rejestratorzy wyposażeni zostali między innymi w prawo do odmowy rejestracji aktów niezgodnych z wymogami prawa, co jest swoistym ewenementem w systemie *deeds recordation*<sup>70</sup>,

---

<sup>68</sup> A.M. GARRO, *Recordation of Interests in Land...*, s. 40. Przed wejściem w życie tego ordynansu akty takie potwierdzali dwaj członkowie Sądu Sprawiedliwości w obecności Sekretarza Kolonii. Por. J.W.S. HEYL, *Grondregistrasie in Suid-Afrika*, Johannesburg 1977, s. 2.

<sup>69</sup> S. ROWTON SIMPSON, *op. cit.*, s. 105 zauważa, iż system pomiarów nieruchomości w RPA jest obecnie najdokładniejszy na świecie.

<sup>70</sup> W literaturze spotyka się głosy, że tak szeroki zakres kompetencji przyznaných rejestratorom stanowi reminiscencje holenderskich rozwiązań zakładających powie-

– szczególny skutek rejestracji polegający na tym, iż w praktyce własność nieruchomości nie może zostać nabyta bez odzwierciedlenia tego zdarzenia w rejestrze, mimo iż, teoretycznie, wpis do rejestru nie ma charakteru konstytutywnego, a przeniesienie własności nieruchomości następuje na skutek wydania samego dokumentu własności (*deed of transfer*); niemniej, aby ten dokument rzeczywiście stanowił dowód własności nieruchomości, powinna znajdować się na nim adnotacja o jego zarejestrowaniu; w konsekwencji dokument zaopatrzony w taką adnotację spełnia funkcje analogiczne do certyfikatu tytułu w ramach systemu *title registration*, eliminując konieczność prowadzenia szczegółowego *title search*,

– odpowiedzialność Państwa za szkody poniesione na skutek nieprawidłowości w prowadzeniu rejestru.

Wymienione cechy południowoafrykańskiego systemu *deeds recodation* pozwalają przyjąć, iż wbrew swej nazwie posiada on więcej cech wspólnych z modelem *title registration*. Jednak w przeciwieństwie do tego ostatniego, zasadniczy dowód przysługiwania prawa do nieruchomości stanowi nie tyle fakt jego rejestracji, co raczej dokument dotyczący tego prawa, pod warunkiem wszelako, że został zarejestrowany<sup>71</sup>.

## VI. UWAGI KOŃCOWE

Dokonana powyżej charakterystyka dwóch podstawowych modeli rejestrów nieruchomości funkcjonujących w krajach *common law*, uwzględniająca szerokie tło historyczne, stanowić może punkt wyjścia dla kilku krótkich uwag o nieco ogólniejszym charakterze.

---

zenie prowadzenia rejestrów nieruchomości sądom. Por. G. PIENAAR, *A comparison between some aspects of South African deeds registration and the German registration system*, «The Comparative and International Law Journal of Southern Africa» 19/1986, s. 238.

<sup>71</sup> S. ROWTON SIMPSON, *op. cit.*, s. 105; warto jednak podkreślić, że w literaturze południowoafrykańskiej dostrzega się wiele słabości rodzimego system, w szczególności w porównaniu z niemieckimi księgami gruntowymi. Por. G. PIENAAR, *op. cit.*, s. 248 i n.

Na podkreślenie zasługuje okoliczność, jak dużą uwagę w systemie *common law* przywiązuje się do kosztów funkcjonowania rejestrów nieruchomości, a w konsekwencji kosztów obrotu nieruchomościami. Argument obniżenia takich kosztów podnoszony jest w dyskusji zarówno na korzyść systemu *title registration*, jak i na rzecz modelu *deed recordation*. Paradoksem może wydawać się fakt, że zdecydował on zarówno o światowym sukcesie systemu Torrensa, jak i jego fiasku w USA. Płyne stąd wniosek, że problematyka sprawnego funkcjonowania rejestrów nieruchomości to nie tylko temat czysto prawniczy, istotną rolę w tym względzie odgrywa także polityka oraz interesy potężnych grup nacisku, lobbujących w sposób bardziej lub mniej bezpośredni na rzecz konkretnego modelu rejestru. Z punktu widzenia aktualnej sytuacji w Polsce należy jednak wyraźnie podkreślić znaczenie tego aspektu funkcjonowania rejestrów nieruchomości, który rzadko znajduje odpowiednie odzwierciedlenie w polskiej literaturze. Warto zatem pamiętać, że wśród różnych funkcji rejestrów nieruchomości, uzasadniających byt tych instytucji, takich jak funkcja rejestracyjno-ewidencyjna, prawno-ustalająca, ochronna, fiskalna itd. na szczególną uwagę zasługuje także rola rejestrów w obniżaniu kosztów obrotu, która niejednokrotnie może decydować o ich społecznej akceptacji. Tę zatem funkcję powinny również uwzględniać prace nad ewentualnymi zmianami w systemie polskich ksiąg wieczystych, starając się oczywiście w odpowiedni sposób wyważyć pozostałe zadania tego rejestru.

Jeśli zbadamy natomiast możliwości praktycznego zastosowania niektórych rozwiązań anglosaskich w polskim systemie rejestrowania praw do nieruchomości, to ich zakres wydaje się ograniczony z uwagi na odmienną tradycję prawną, doświadczenia oraz aktualny stan rejestrów. Podkreślić należy, że na tle np. modelu *deeds recordation* polski system ksiąg wieczystych wykazuje zdecydowanie więcej zalet, przyczyniając się zarówno do zwiększenia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami, jak i stosunkowo sprawnie realizując funkcję rejestracyjno-ewidencyjną rejestru<sup>72</sup>. Niemniej niektóre rozwiązania przyjęte

---

<sup>72</sup> S. RUDNICKI, *Polski system ksiąg wieczystych na tle regulacji państwa europejskich – członków UE – zalety i wady tego system, ocean stanu obecnego i wnioski na przyszłość*, «Rejent» 8.61998, s. 30 i n.

w ramach modelu *title registration* mogłyby, być może, stanowić punkt odniesienia dla prac nad optymalizacją polskich ksiąg wieczystych. Do takich cech tego systemu wypadałoby zaliczyć zasadę powszechności rejestru, tj. objęcia nim wszystkich nieruchomości na obszarze danego kraju, którą w ramach systemu Torrensa urzeczywistnia reguła obligatoryjności rejestracji (w tym tzw. pierwszej rejestracji – *first registration*, wchodzącej w grę niezależnie od zaistnienia obrotu prawami do nieruchomości). Do rozważenia pozostaje również kwestia organów właściwych do prowadzenia rejestrów nieruchomości; system Torrensa przewiduje w tym względzie administracyjny tryb postępowania i, co za tym idzie, powierza prowadzenie rejestrów organom administracji publicznej. W Polsce uznano prowadzenie ksiąg wieczystych za część sprawowania wymiaru sprawiedliwości, powierzając to zadanie sądom, lecz, jak się wydaje, dyskusja w przedmiocie prawidłowości tego rozwiązania nie została jeszcze ostatecznie rozstrzygnięta<sup>73</sup>.

Podstawowe założenia systemu *title registration* mogą stanowić również przedmiot badań w aspekcie toczących się aktualnie w Polsce dysput nad ewentualnym przywróceniem zasady konstytutywności wpisu w księdze wieczystej<sup>74</sup>. System Torrensa przewiduje tę właśnie regułę i chyba najpełniej spośród wszystkich światowych modeli rejestrów nieruchomości realizuje zasadę wpisu, zgodnie z którą bez wpisu nie może nastąpić żadna zmiana stanu prawnego nieruchomości, a sam wpis jest wystarczającą przesłanką zmiany stosunków prawno-rzeczowych, bez względu na istnienie innych przesłanek<sup>75</sup>. W konsekwencji, w ramach tego systemu, to właśnie sprawnie funkcjonujący rejestr nieruchomości odgrywa zdecydowaną najistotniejszą rolę w procesie obrotu nieruchomościami. Warto podkreślić, że pełniejszemu urzeczywistnianiu wymienionych zasad w świetle modelu *title registration* sprzyja komputeryzacja rejestrów zapewniająca szybszy dostęp do za-

---

<sup>73</sup> Por. E. GNIEWEK, *Księgi wieczyste*, [w:] *System Prawa Prywatnego*, III, red. E. GNIEWEK, Warszawa 2007, s. 74.

<sup>74</sup> Por. np. Z. TRUSZKIEWICZ, *Niektóre projektowane zmiany przepisów o własności i o księgach wieczystych w nowym kodeksie cywilnym*, «Rejent» 22/2012, numer specjalny, s. 146; T. SMYCZYŃSKI, *op. cit.*, s. 547 i n.

<sup>75</sup> E. GNIEWEK, *op. cit.*, s. 115.

wartych w nim danych oraz skracająca czas oczekiwania na rejestrację lub niemal całkowicie go eliminująca w ramach procedury tzw. *e-conveyancing*<sup>76</sup>. Niebezpieczeństwo nadużyć i szkód wywołane konsekwentnie realizowaną zasadą wpisu jest natomiast do pewnego stopnia rekompensowane systemem funduszy ubezpieczeniowych, finansowanych z opłat rejestracyjnych. Pozostaje zatem kwestią otwartą, czy tego typu rozwiązania mogłyby znaleźć aprobatę również w Polsce.

Na zakończenie warto podkreślić, iż model prowadzenia rejestrów nieruchomości oparty o *title registration*, ze względu na swoją niewątpliwą prostotę, przykuwa także uwagę badaczy pochodzących z państw Europy kontynentalnej<sup>77</sup>. W literaturze podkreśla się znaczenie, jakie jego zasady, zakładające szybki i bezpieczny obrót nieruchomościami, mogą mieć dla realizacji unijnych swobód, w tym w szczególności swobody przepływu kapitału<sup>78</sup>. W tym kontekście rejestr nieruchomości nawiązujący do rozwiązań modelowych *title registration* jawi się nawet jako naturalny wzór dla potencjalnego paneuropejskiego rejestru nieruchomości<sup>79</sup>.

DEEDS REGISTRATION AND TITLE REGISTRATION:  
MODEL SOLUTIONS CONCERNING LAND REGISTRIES  
IN THE COMMON LAW SYSTEM

Summary

The aim of this article is to present the two main land registration models in the common law countries, i.e. deeds recordation and title registration, taking into account the broader historical perspective,

---

<sup>76</sup> B. BOGUSZ, *Bringing Land Registration into the Twenty-First Century – The Land Registration Act 2002*, «The Modern Law Review», 4/2002, s. 566.

<sup>77</sup> Por. S. NASARRE AZNAR, *La reforma del Derecho Registral ingles. Un modelo flexible para una eurohipoteca*, «Revista Crítica de Derecho Inmobiliario», 683/2004, s. 1285 i n.

<sup>78</sup> B. BOGUSZ, *op. cit.*, s. 566.

<sup>79</sup> P. SPARKES, *European Land Law*, Oxford -Portland 2007, s. 303.

indicating their origins, evolution and developments, as well as the current state of legal regulations in the field of registration of interest in land.

The system of deeds recordation is characterized on the basis of regulations adopted in the vast majority of the US states, whereas the title registration model is presented against the background of the Torrens system, the origins of which date back to 19<sup>th</sup>-century Australian legislation. From Australia this particular land registration system spread to other continents.

A comparison is carried out of the two systems, taking into account their advantages and disadvantages, and the reasons for the global success of the title registration model are indicated. On the grounds of the regulations adopted in Scotland and the Republic of South Africa the author makes also an attempt to characterize the mixed systems, which are generally based on the deeds recordation model but employ some solutions typical for the title registration system.

Concluding the article, the author tries to indicate the particular characteristics of title registration model which could be a source of inspiration for the potential optimization of the Polish land registry system.