dr Magdalena Durzyńska

OPINIA PRAWNA
na zlecenie
GŁÓWNEGO GEODETY KRAJU

NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ W EWIDENCJI GRUNTÓW i BUDYNKÓW

Warszawa, 10 lutego 2020r.

Akty prawne

1) ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2016, poz. 922 dalej jako uodo),
2) ustawa z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019r., poz. 1781 dalej jako nuodo),
3) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm. dalej jako ugn),
4) ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2019 r., poz. 725 z późn. zm., dalej jako Pgik),
5) ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2020 r., poz. 177 z późn. zm.),
6) ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 z późn. zm., dalej jako ukwh),
7) ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1429),
8) ustawa z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U. z 2003, nr 42, poz. 363),
9) dekret z dnia 11 października 1946 r. Prawo o księgach wieczystych (Dz.U.1946, nr 57, poz. 320),
10) rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz.U. L 119 z 4.5.2016, str. 1—88);
11) rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2019r., poz. 393, dalej jako egib),
12) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 20 października 2010 r. w sprawie ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej (Dz. U. z 2010 r. nr 201 poz. 1333),
13) rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 29 listopada 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. z 2012 r., poz. 1344)
14) rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (Dz.U. z 2016r, poz. 292, dalej jako CIKW);
15) rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. poz. 312 z późn. zm., dalej jako: rozporządzenie)
16) rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym Dz.U. z 2013, poz. 695; uchylone z dniem 1 grudnia 2013 r.

Przedmiotem
niniejszej opinii jest udzielenie odpowiedzi na pytanie:

**Czy w obecnym stanie prawnym
numer księgi wieczystej przetwarzany w ewidencji gruntów i budynków jest daną osobową ?**

Odpowiedź na postawione pytanie w pierwszej kolejności wymaga przedstawienia rozumienia zawartych w nim pojęć, począwszy od ksiąg wieczystych i ich numerów, a skończywszy na danych osobowych.

KSIĘGI WIECZYSTE

Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1 ukwh). Prowadzi się je na zasadzie indywidualności - jedna księga wieczysta odpowiada jednej nieruchomości w znaczeniu cywilistycznym (art. 24 ust. 1 ukwh). Księga wieczysta jest zatem prawnym kryterium wyodrębnienia nieruchomości jako przedmiotu prawa własności. Zbiór ksiąg wieczystych to prowadzony przez państwo rejestr praw rzeczowych na nieruchomości. Jest to rejestr publiczny, a zasady jego zakładania, prowadzenia i udostępniania regulują przepisy o randze ustawowej oraz ustanowione na ich podstawie przepisy wykonawcze. Stan prawny nieruchomości obejmuje wszystkie prawa rzeczowe, których przedmiotem jest określona nieruchomość: a więc przede wszystkim własność, prawo na rzeczy

cudzej (czyli użytkowanie wieczyste), a także ograniczone prawa rzeczowe (użytkowanie, służebność, hipotekę czy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu). Z księgi wieczystej można się dowiedzieć nie tylko kto jest jej właścicielem ale i kto ma na niej swoje prawa (art. 25 ukwh).

Księgi wieczyste pełnią wiele funkcji, począwszy od ewidencyjnej, informacyjnej, prawotwórczej, (...) a skończywszy na najbardziej doniosłej – funkcji ochronnej. Bez zapewnienia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami jego uczestnikom trudno współcześnie wyobrazić sobie ochronę konstytucyjnie chronionego prawa własności. Z założenia księgi mają zapewniać maksymalne bezpieczeństwo obrotu i kredytu hipotecznego. Podstawową zasadą tego rejestru państwowego jest zatem jego jawność.

Zasada jawności została wyrażona w art. 2 ukwh. Przepis ten stanowi, że księgi wieczyste są jawne (art. 2 zd. 1 ukwh). Ten aspekt zasady jawności nazywany jest jawnością formalną. Oznacza to nic innego jak to, że **każdy może mieć dostęp do treści dowolnej księgi wieczystej**. Dostęp ten jest zagwarantowany bez jakichkolwiek ograniczeń podmiotowych czy przedmiotowych przez bezwzględnie obowiązujący przepis rangi ustawowej. Art. 2 ukwh nakłada na sądy wieczystoksięgowe i Ministerstwo Sprawiedliwości nakaz podjęcia działań, które umożliwią uczestnikom obrotu uzyskanie dostępu do treści ksiąg wieczystych wg ich wyboru. A zatem każdy podmiot, niezależnie od jego statusu prawnego, a gdy chodzi o osoby fizyczne niezależnie od tego czy jest obywatelem polskim czy cudzoziemcem, może uzyskać dostęp do treści dowolnej księgi wieczystej. Prawo to nie doznaje żadnych ograniczeń, jest bowiem niezależne od tego czy temu podmiotowi przysługuje jakiekolwiek uprawnienie czy roszczenie w stosunku do nieruchomości objętej daną księgą wieczystą. Identyczne zasady obowiązywały w poprzednich regulacjach dotyczących ksiąg. Określoną w art. 2 ukwh zasadę jawności ksiąg wieczystych przewidywał art. 13 zd. 1 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo o księgach wieczystych (Dz.U.1946, nr 57, poz. 320, por. też art. 22 i art. 52) a co do jawności materialnej art. 17 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz.U.1946, nr 57, poz. 319). Jawność ksiąg ustanawiał też Kodeks Napoleona w art. 2196. Wg obowiązującego od dziesięcioleci polskiego prawa każdy

mógł przeglądać w całości każdą księgę wieczystą w jej postaci materialnej w wyznaczonym pomieszczeniu budynku właściwego dla tej nieruchomości sądu rejonowego w dniach i godzinach pracy tego sądu. W przypadku ksiąg papierowych zasada jawności formalnej oznaczała, iż każdy miał też nieograniczony dostęp do wglądu co do wpisów, projektów wpisów, wzmianek czy adnotacji, jak również prawo do sporządzania notatek czy utrwalania (fotograficznego) zawartych tam treści.

Czym innym są oczywiście akta księgi wieczystej, do których dostęp jest ograniczony z uwagi na ich prywatny charakter czy treści stanowiące tajemnicę handlową. Akta księgi wieczystej można przeglądać tylko w obecności pracownika sądu po wykazaniu w tym zakresie interesu prawnego (art. 36^1 ust. 2 ukwh).

Naturalną konsekwencją jawności formalnej jest jawność materialna ksiąg wieczystych. Skoro państwo zapewnia pełną i powszechną jawność tego rejestru – nikt w obrocie nie może się zasłaniać nieznajomością wpisu (art. 2 zd 2 i art. 3 ukwh).

I teraz, nawiązując do pytania postawionego na wstępie, trzeba zwrócić uwagę na rozwój obrotu, oczywiste zmiany technologiczne czy zdecydowany wzrost liczby nieruchomości. Jeszcze niedawno księgi wieczyste były prowadzone w formie materialnej czyli papierowej. Powszechna informatyzacja usług doprowadziła też do zmian w formie prowadzenia ksiąg wieczystych. Od 2003r. wszystkie księgi wieczyste zakłada się w systemie informatycznym (art. 25^1 ust. 1 ukwh), stąd nazwa „elektroniczne księgi wieczyste". Przeglądanie księgi wieczystej w systemie informatycznym polega na wywołaniu na ekran monitora treści dokonanych w niej wpisów i uczynionych wzmianek. Od początku funkcjonowania Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (CI) wywołanie to było możliwe w każdym sądzie rejonowym prowadzącym księgi wieczyste w systemie informatycznym (ECI). Od momentu uruchomienia tego systemu każdy mógł dowolnie, wg swojego wyboru, na ekranie monitora przeglądać na chybił trafił wybraną przez siebie księgę wieczystą niezależnie od miejsca położenia nieruchomości w tej czy innej gminie czy też w tym czy innym województwie. Odpadła zatem konieczność udania się w tym celu do właściwego miejscowo sądu wieczystoksięgowego. **Założenie ksiąg w systemie**

informatycznym ustanowiło podwaliny dla pełnego urzeczywistnienia zasady formalnej jawności ksiąg, dotychczasowe księgi papierowe mogły być bowiem przeglądane tylko w sądzie je prowadzącym. Zdobycze cywilizacyjne spowodowały uproszczenie procesu fizycznego wglądu do zapisów księgi i z pominięciem utrudnień logistycznych urealniły zasadę jawności. Kolejnym krokiem niwelującym jakiekolwiek techniczne bariery w tym zakresie było udostępnienie pełnej bazy ksiąg wieczystych on-line. Aktualnie nie tylko każdy może z ekranu swego monitora przeglądać całą treść dowolnej księgi wieczystej położonej w dowolnym miejscu w kraju, ale też może to robić w każdym czasie, a nie jedynie w określonych formalnie godzinach pracy jednostek ekspozytury Centralnej Informacji (art. 36^4 ust. 5 i 6 ukwh).

Wg § 19 CIKW wyszukanie ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym umożliwiającym dostęp do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych (cbdkw) polega na wywołaniu na ekran monitora numerów ksiąg wieczystych. Wyszukanie ksiąg wieczystych może być przeprowadzone także wg innych kryteriów takich jak: 1) oznaczenie nieruchomości, lokalu lub domu jednorodzinnego; 2) oznaczenie podmiotu wpisanego do działu II księgi wieczystej; 3) numer dziennika księgi wieczystej; 4) elementy numeru księgi wieczystej, zawierające co najmniej czteroznakowy kod wydziału ksiąg wieczystych sądu rejonowego, w którym księga została założona, oraz numer w repertorium ksiąg wieczystych (ust. 2 ww § 19 CIKW). Wynika z tego, że zainteresowani mogą on-line wyszukiwać księgi jedynie poprzez podanie ich numeru (art. 36^4 ust. 6 ukwh), natomiast aplikacja dostępna dla pracowników wydziałów wieczystoksięgowych oraz ekspozytur Centralnej Informacji pozwala na wyszukiwanie ksiąg z uwzględnieniem szerszych kryteriów wyszukiwania, w tym na podstawie adresu, oznaczenia geodezyjnego czy danych właściciela. Jeśli chodzi o przeglądarkę internetową czy System Centralnej Informacji, to wprowadzenie ograniczeń w kryteriach wyszukiwania księgi po jej numerze było celowe – z uwagi na zasady ochrony danych osobowych. Chodziło o ograniczenie powszechnej możliwości wyszukiwania nieruchomości przez zainteresowanych według kryterium podmiotowego - czyli po nazwisku osoby fizycznej. Z drugiej jednak strony w doktrynie zwrócono także uwagę na to, iż upowszechnienie w internecie danych

wieczystoksięgowych z odwołaniem się jedynie do kryterium przedmiotowego, jakim jest numer księgi, znacznie obniża możliwość ustalenia stanu prawnego danej nieruchomości. Postulowano zatem, że zagwarantowanie pełnej realizacji zasady jawności danych wieczystoksięgowych winno obywać się poprzez nawiązanie do oznaczenia geodezyjnego (numeru lub identyfikatora działki); (tak np. A. Gryszczyńska, Nowa księga wieczysta (...), s. 247-252). Kluczowe w tym zakresie pozostaje zatem kryterium wyszukiwania: przedmiotowe (po danych nieruchomości) czy podmiotowe (po danych właściciela).

EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Zasady prowadzenia oraz udostępniania informacji zawartych w operacie ewidencyjnym określa ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Pgik). Ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości/art. 224 ugn) to bazowy rejestr publiczny określający cechy i położenie nieruchomości. Obejmuje on informacje dotyczące gruntów (w tym co do oznaczenia ksiąg wieczystych), budynków i lokali (art. 20 ust. 1 Pgik) a także m.in. informacje dotyczące właścicieli (art. 20 ust. 2 pkt. 1a Pgik) w tym dane co do miejsca ich zamieszkania lub siedziby (art. 20 ust. 2 pkt. 2 Pgik), a w razie braku możliwości ustalenia właściciela – dane osób lub innych podmiotów, które władają gruntem na zasadach samoistnego posiadania (art. 20 ust. 2 pkt. 1b i pkt. 2 Pgik).

Ewidencja gruntów i budynków i księgi wieczyste to dwa dotyczące nieruchomości rejestry publiczne. Prowadzą je różne podmioty (ewidencję – organy administracji a księgi – sądy powszechne). Pierwszy z tych rejestrów stanowi podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych (art. 26 i 27 ukwh), statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych. Drugi zaś, jak już była o tym mowa wyżej, służy ustaleniu stanu prawnego nieruchomości. Operat ewidencyjny składa się z bazy danych prowadzonej za pomocą systemu teleinformatycznego oraz zbioru dokumentów uzasadniających wpisy do bazy danych. Jego struktura jest zatem podobna do

modelu systemu ksiąg wieczystych. **Obydwa te rejestry są jawne, przy czym ewidencja gruntów i budynków nie jest objęta zasadą jawności materialnej**. Odpowiednikiem przepisu ustanawiającego zasadę formalnej jawności ksiąg wieczystych w przypadku danych katastralnych jest art. 24 ust. 2 i ust. 4 Pgik. Stanowi on, że informacje zawarte w operacie ewidencyjnym są jawne oraz że, z jednym wyjątkiem, każdy może żądać udostępnienia informacji zawartych w operacie ewidencyjnym. Wyjątek ten dotyczy przedmiotu udostępniania danych, a precyzuje go art. 25 ust. 5 Pgik stanowiąc, że ze wszystkich danych katastralnych pewnej reglamentacji podlegają jedynie określone w art. 20 ust. 2 pkt. 1 Pgik dane podmiotowe tj. dane dotyczące właścicieli (...) a w razie niemożliwości ich ustalenia – dane podmiotów władających gruntami na zasadach samoistnego posiadania. Jak się wydaje, ograniczeniu zasady pełnej jawności danych ewidencyjnych nie podlega już osoba władającego (art. 51 Pgik).

Jeśli chodzi o krąg podmiotów uprawnionych do pozyskania danych ewidencyjnych (z wyjątkiem danych określonych w art. 20 ust. 2 pkt. 1) Pgik nie wyznacza żadnych ograniczeń po stronie zainteresowanego. Oznacza to, że każdy podmiot bez wyjątku (a więc i osoba prawna i jednostka samorządu terytorialnego, i podmiot nie posiadający osobowości prawnej, a także każda osoba fizyczna niezależnie od obywatelstwa) – ma prawo do wglądu w dane ewidencyjne za wyjątkiem danych personalnych właścicieli, a w ich braku – posiadaczy samoistnych.

Do danych określających stronę podmiotową jednostek ewidencyjnych (właścicieli, użytkowników wieczystych albo władających na zasadzie posiadaczy samoistnych) dostęp mają: 1) oni sami – w zakresie tych jednostek (art. 24 ust. 5 pkt. 1 Pgik); 2) organy administracji publicznej albo inne podmioty (...) realizujące zadania publiczne związane z tymi jednostkami (gruntami, budynkami lub lokalami; art. 24 ust. 5 pkt. 2 Pgik); 3) operatorzy sieci (art. 24 ust. 5 pkt. 2a Pgik); 4) inne podmioty – o ile wykażą interes prawny do ich pozyskania (art. 24 ust. 5 pkt. 3 Pgik). Z uwagi na pewną zaszłość tego uregulowania, i przede wszystkim z uwagi na przedmiot opinii, w tym miejscu zbędna jest szersza analiza art. 24 ust. 5 Pgik (także w konfrontacji z przywołanym wyżej art. 51 Pgik czy art. 24 ust. 2 pkt. 2 Pgik). Warto tylko zwrócić uwagę, że przy zasadzie jawności formalnej ksiąg wieczystych problem

z udostępnianiem danych podmiotowych pojawia się jedynie w aspekcie dotyczącym osób fizycznych tj. w aspekcie ich danych osobowych. Natomiast Pgik w art. 24 ust. 5 ogranicza swobodny dostęp do danych katastralnych każdego ujawnionego w nim podmiotu, a więc nie tylko osoby fizycznej lecz także Skarbu Państwa, osób prawnych czy np. wspólnot gruntowych.

Odmiennie niż ma to miejsce w przypadku ksiąg wieczystych, w katastrze nieruchomości ustawodawca dokonał podziału informacji w nim zawartych na dane o charakterze przedmiotowym (art. 20 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 i 4) oraz dane o charakterze podmiotowym (art. 20 ust. 2 pkt 1 i 2). Rozróżnienie to (ale, co trzeba zaznaczyć – jedynie w sposób dorozumiany) znalazło odzwierciedlenie w art. 24 Pgik. Jego analiza prowadzi do wniosku, że informacje katastralne o gruntach, budynkach i lokalach, o których mowa w art. 20 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 3 i 4 (tj. dane przedmiotowe), są jawne i powszechnie dostępne (poza zakresem przedmiotu opinii pozostaje kwestia ewentualnej odpłatności).

De lege lata nie budzi zatem wątpliwości, że **numery ksiąg wieczystych jako elementy składowe określonych w art. 20 ust. 1 Pgik „informacji dotyczących: gruntów** - ich położenia, granic, powierzchni, rodzajów użytków gruntowych oraz ich klas bonitacyjnych, oznaczenia ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów (...)" **są ewidencyjnymi danymi przedmiotowymi, które objęte są pełną jawnością w oparciu o art. 24 ust. 2 i 4 Pgik.**

DANE OSOBOWE a NUMER księgi wieczystej

W świetle obowiązujących regulacji dane osobowe to wszelkie informacje dotyczące zidentyfikowanej lub możliwej do zidentyfikowania osoby fizycznej. Osobą możliwą do zidentyfikowania jest zaś osoba, której tożsamość można określić bezpośrednio lub pośrednio, w szczególności przez powołanie się na numer identyfikacyjny albo jeden lub kilka specyficznych czynników określających jej cechy

fizyczne, fizjologiczne, umysłowe, ekonomiczne, kulturowe lub społeczne (art. 6 uodo w zw. z art. 175 nuodo).

W kontekście tej definicji numer księgi wieczystej w moim przekonaniu nie stanowi danej o charakterze osobowym. Dawniej nieruchomości (i odpowiadające im księgi wieczyste) nosiły nazwy zwyczajowe (przykładowo Willa Antonówka, Willa Jelinów, Osada włościańska-Las, Osada włościańska-Pastwiska, Kolonia Zagóźdź, Służewiec Parcele itp. itd.). Nieruchomości były większe i było ich mniej, a przy tym nie dla nich wszystkich prowadzono zbiory dokumentów czy księgi. Tym niemniej już pół wieku temu każdy bez ograniczeń miał prawnie zapewniony wgląd do ksiąg wieczystych. Z czasem liczba nieruchomości, a w konsekwencji i liczba ksiąg zdecydowania wzrosła (jako że ustawodawca przy każdej czynności notarialnej pośrednio krok po kroku wprowadza zasadę powszechności ksiąg wieczystych). To spowodowało, że nazwy zwyczajowe dawnych „rejestrów hipotecznych" zaczęto zamienić oznaczeniami numerycznymi.

Jeśli chodzi o samo pojęcie „numer księgi wieczystej" to nie występuje ono w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, choć niewątpliwie prowadzenie ksiąg wieczystych polega między innymi na nadawaniu każdej księdze kolejnego numeru według repertorium ksiąg wieczystych. Numer księgi obok innych danych zamieszczany był na pierwszej stronie księgi (Rep. Kw) (por. np. § 2 i § 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów). W księdze informatycznej konieczne było wprowadzenie pojęcia „oznaczenie księgi wieczystej". W ramach odrębnej rubryki „Informacje podstawowe" oznaczonej numerem 0.1 dokonano oznaczenia księgi według systemu przewidzianego w § 10 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym.

Aktualnie oznaczenie księgi wieczystej podzielone jest na rubryki: (0.1) - informacje podstawowe, i obejmuje następujące pola:

1) 0.1.0.1 "numer księgi" – tj. numer księgi wieczystej, na który składają się: czteroznakowy kod wydziału ksiąg wieczystych sądu rejonowego, w którym księga została założona, numer według repertorium ksiąg wieczystych oraz cyfra kontrolna tj. cyfra, która zostaje wyliczona automatycznie przez system służący prowadzeniu

ksiąg wieczystych na podstawie algorytmu matematycznego uwzględniającego kod wydziału i numer według repertorium. Poszczególne elementy numeru oddziela się znakiem "/";

2) 0.1.0.2 "oznaczenie wydziału" - oznaczenie wydziału właściwego do prowadzenia księgi wieczystej;

3) 0.1.0.3 "typ księgi" - napis wskazujący na rodzaj nieruchomości lub prawa, dla którego jest prowadzona księga wieczysta w zależności od tego czy chodzi o nieruchomość gruntową, budynkową czy lokalową.

Zestawienie kodów wydziałów regulują przepisy wykonawcze do ukwh. Składający się z 4 znaków kod wydziału obejmuje dwie pierwsze litery oznaczające Sąd Okręgowy, we właściwości którego położony jest dany Sąd Rejonowy prowadzący księgę wieczystą, cyfrę oznaczającą kolejny numer wydziału ksiąg wieczystych w danym sądzie i ostatnią literę oznaczającą Sąd Rejonowy prowadzący księgę wieczystą. Przykładowo kod WA4M - przypisany X Wydziałowi Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa oznacza - WA - Sąd Okręgowy w Warszawie/4 - kolejny numer wydziału ksiąg Wieczystych w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa/M - Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa. Oznaczenia sądów tworzone są od pierwszych liter nazwy danego sądu, ale w sytuacji gdy dana litera została już przyjęta dla oznaczenia innego sądu i wtedy w kodzie przyjmuje się kolejną niewykorzystaną literę. I tak np., w okręgu Sądu Okręgowego w Warszawie kod WA1P oznacza Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Pruszkowie, wobec czego później utworzony Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piasecznie oznaczono kodem WA1I (szerzej na ten temat Ignaczewski Jacek, Siciński Piotr, Komentarz do wpisów w księgach wieczystych LexisNexis 2013). Oznacza to nic innego jak to, że numer księgi jest numerem porządkowym, a jego struktura, z uwagi na ogromną liczbę ksiąg, została przez ustawodawcę określona normatywnie - by uporządkować proces rejestracyjny. Równie dobrze numery ksiąg mogłyby zaczynać się od 1 i ewoluować aż do nieskończoności. Sam numer księgi wieczystej nie zawiera jednak żadnej treści. Nie stanowi też żadnej tajemnicy, i nie ma przepisu, który ograniczałby jego przetwarzanie.

Wobec tego, w moim przekonaniu, nie ma jakichkolwiek podstaw do tego by numer księgi wieczystej rozumiany jako „ewidencyjny" czy też numer „rejestrowy" bądź „identyfikacyjny" (w zależności od przyjętej nomenklatury) traktować jako „numer identyfikacyjny określający cechy fizyczne, fizjologiczne, umysłowe, ekonomiczne, kulturowe lub społeczne" jakiejkolwiek osoby fizycznej, jak to definiuje art. 6 uodo. Numer księgi wieczystej to numer porządkowy w rejestrze nieruchomości a nie numer określający w jakikolwiek sposób (bezpośrednio czy choćby pośrednio) tożsamość osób fizycznych.

Niewątpliwie imię i nazwisko osoby fizycznej, jej data urodzenia, czy numer identyfikacji PESEL to dane osobowe. Poza sporem pozostaje, że w księgach wieczystych niejednokrotnie przetwarzane są dane osobowe – o ile jakakolwiek osoba fizyczna ma tam ustanowione prawa (będąc np. uprawnionym ze służebności osobistej, użytkownikiem czy np. właścicielem). Czym innym jest jednak przypisany ściśle osobie fizycznej identyfikator podatkowy NIP czy numer ewidencyjny w bazie PESEL, a czym innym jest przypisany w rejestrze ksiąg wieczystych (szczegółowo określony normatywnie gdy chodzi o zasady jego tworzenia) **numer księgi wieczystej**. Ten ostatni, tak jak PESEL identyfikuje osobę fizyczną, tak on **identyfikuje jednostkę rejestrową, jaką jest księga dla nieruchomości objętej jawnym rejestrem publicznym**. Z uwagi na funkcje tego rejestru urzędowego, płynące z interesu społecznego determinowanego obowiązkiem zapewnienia bezpieczeństwa obrotu - ustawodawca zdecydował, że będą w nim przetwarzane m.in. dane podmiotów, mających prawa rzeczowe na nieruchomości, a przy tym, że te dane, i w ogóle wszystkie bez wyjątku dane w tym rejestrze – są jawne.

Trzeba też podkreślić, że ustalenie czy w danej księdze wieczystej mamy istotnie do czynienia z jakimikolwiek danymi osobowymi w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie danych osobowych - wymaga zapoznania się z jej treścią. Nie można bowiem pomijać, że osoby fizyczne to tylko jedna z wielu grup podmiotów, których dane jako właścicieli czy np. użytkowników wieczystych zawierają wpisy w księgach wieczystych. Podmiotami, których prawa bądź roszczenia ujawniane są w tym rejestrze mogą być nie tylko osoby fizyczne ale też i osoby prawne,

stowarzyszenia, fundacje, a wreszcie Skarb Państwa czy jednostki samorządu terytorialnego (gminy, powiaty, województwa), a zatem także podmioty, których przepisy dotyczące ochrony danych osobowych (czyli danych identyfikujących osoby fizyczne) w ogóle nie obejmują. Daleko idącym uproszczeniem jest wobec tego przypisywanie a priori numerowi porządkowemu danego rejestru publicznego zawierającego bazę danych o nieruchomościach charakteru danej osobowej. Ograniczanie w jakiejkolwiek formie możliwości przetwarzania tego numeru rejestrowego w oparciu o regulacje dotyczące ochrony danych osobowych – nie znajduje zatem podstaw.

Numer księgi wieczystej, w znaczeniu funkcjonalnym i instytucjonalnym, odpowiada numerowi REGON w publicznym rejestrze podmiotów gospodarki narodowej prowadzonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego **czy np. numerowi** porządkowemu podmiotu gospodarczego figurującego **w Krajowym Rejestrze Sądowym** (KRS). W każdym z tych rejestrów „gospodarczych" (choć nie w każdej jednostce rejestrowej) przetwarzane są dane osobowe (np. podmiotów prowadzących indywidualnie działalność gospodarczą czy członków zarządów bądź prokurentów czy udziałowców spółek prawa handlowego). Każde z tych danych osobowych są jawne z mocy przepisu ustawy, a ponadto, tak jak księgi wieczyste, są dostępne w internecie za pomocą prowadzonego przez państwo publicznego i powszechnie dostępnego portalu. Określająca sposób prowadzenia tych rejestrów zasada jawności i powszechnej dostępności - determinowana jest rolą ochronną państwa. Bezpieczeństwo obrotu prawnego może zapewnić tylko ścisłe respektowanie jego reguł, jednakowych dla wszystkich podmiotów. Ww rejestry publiczne prowadzone są w interesie publicznym a reguły ich funkcjonowania określa ustawa. Wobec tego stosowanie do zawartych w nich danych osobowych jakichkolwiek ograniczeń wymaganych regulacjami dotyczącymi ochrony danych osobowych w obecnym stanie prawnym pozostaje wyłączone na podstawie art. 23 ust. 1 pkt. 2 uodo w zw. z art. 175 nuodo.

WNIOSKI

1. Elektroniczne księgi wieczyste stanowią rejestr publiczny, powszechnie dostępny i jawny bez jakichkolwiek ograniczeń podmiotowych czy przedmiotowych. Cechuje je zasada jawności formalnej i materialnej (art. 2 i art. 3 ukwh).
2. Numer księgi wieczystej jest numerem porządkowym w publicznym rejestrze ksiąg wieczystych identyfikującym pozycję rejestrową (księgę) prowadzoną dla nieruchomości, i, jako że nie jest numerem określającym ani bezpośrednio ani pośrednio tożsamość osoby fizycznej, nie stanowi danej osobowej w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.
3. Ewidencja gruntów i budynków to objęty zasadą jawności formalnej rejestr publiczny obejmujący informacje dotyczące gruntów, budynków i lokali. Udostępnianie przetwarzanych w tym rejestrze numerów ksiąg wieczystych jako danych odpowiadających jednostkom ewidencyjnym oparte jest o ustawowe przepisy regulujące jego ustrój i funkcjonowanie.
4. Podstawę prawną do powszechnego i jawnego przetwarzania numerów ksiąg wieczystych w ewidencji gruntów i budynków stanowi art. 20 ust. 1 pkt. 1 Pgik w zw. z art. 24 ust. 2 i ust. 4 Pgik.
5. Przetwarzanie w księgach wieczystych czy w ewidencji gruntów i budynków danych osób fizycznych nie implikuje tezy, że numery pozycji rejestrowych, tj. numery ksiąg wieczystych czy numery działek ewidencyjnych w danym obrębie, należy kwalifikować jako dane osobowe chronione ustawą o ochronie danych osobowych.
6. Hipotetyczne założenie, iż numery ksiąg wieczystych korzystają z ochrony właściwej dla danych osobowych - nie oznacza obowiązku zaprzestania ich udostępniania przez organy prowadzące ewidencję gruntów i budynków. W obecnym stanie prawnym podstawę do ich przetwarzanię stanowi art. 20 ust. 1 pkt. 1 Pgik w zw. z art. 24 ust. 2 i ust. 4 Pgik w zw. z art. 23 ust. 1 pkt. 2 uodo w zw. z art. 175 nuodo.

Magdalena Durzyńska

Bibliografia

Barta Janusz, Fajgielski Paweł, Markiewicz Ryszard, Ochrona danych osobowych. Komentarz, wyd. VI, LEX 2015;

Bieniek Gerard, Rudnicki Stanisław, Nieruchomości, LexisNexis 2008;

Czech Tomasz, Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz, LexisNexis 2014
Deneka Magdalena, Księgi wieczyste. Zasady materialno prawne, LexisNexis 2012;

Drozd Andrzej, Ustawa o ochronie danych osobowych. Komentarz. Wzory pism i przepisy, wyd. IV, LexisNexis 2008;

Agnieszka Gryszczyńska, Nowa Księga Wieczysta. Informatyzacja rejestru publicznego, LexisNexis 2011;
Ignaczewski Jacek, Siciński Piotr, Komentarz do wpisów w księgach wieczystych LexisNexis 2013;

Jelonek-Jarco Barbara, Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, LexisNexis 2011;
Kamińska Irena, Ochrona danych osobowych. Komentarz, LexisNexis 2007;

Lang Jacek (red.), Maćkowiak Jarosław (red.), Myśliński Tomasz (red.), Stefańska Ewa (red.), Prawo geodezyjne i kartograficzne. Komentarz, wyd. II, WKP 2018;

Mysiak P, Elektroniczna księga wieczysta – dążenie do nowej jakości w obrocie, Mon.Pr. 2004, nr 15.

Pisuliński Jerzy (red.), Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz, Lex;
Rudnicki Stanisław, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz, wyd. VI, LexisNexis 2009;

Rudnicki Stanisław, Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności, LexisNexis 2008,

Stefańska Agnieszka, Elektroniczna księga wieczysta, LexisNexis 2011;

Stawecki Tomasz, rejestry publiczne, LexisNexis 2005;

Szpor Grażyna, Durzyńska Magdalena, Gryszczyńska Agnieszka, Mączewski Krzysztof, Radzio Witold, Prawo geodezyjne i kartograficzne, Komentarz, LexisNexis 2013.