

Za dużo danych w

- *Internetowe księgi wieczyste stały się źródłem informacji o sąsiadach*
- *Można z nich dowiedzieć się o kredytach czy wieku właściciela nieruchomości*
- *System nie sprawdza, kto przegląda księgę i czy ma w tym interes prawny*

Ewelina Stepien
ewelina.stepien@infor.pl

Internetowy dostęp do ksiąg wieczystych obecnie nie służy tylko do sprawdzenia danych o stanie prawnym i faktycznym danej nieruchomości, ale jest również dobrym źródłem informacji o danych osobowych właściciela nieruchomości. Udostępnianie danych zawartych w internetowych księgach wieczystych odbywa się bez kontroli, kto i w jakim celu przegląda ich treść. Księgi wieczyste są jawne i każdy może je sprawdzać, więc w praktyce możliwość dostępu przez internet powoduje, że księgi służą również do sprawdzania danych sąsiadów. Zdaniem ekspertów osoby przeglądające księgi w internecie mają dostęp do zbyt wielu danych na temat jej właściciela, takich jak PESEL czy wiek.

Źródło informacji

Przez wprowadzenie łatwiejszego dostępu do ksiąg wieczystych poszerzył się krąg osób, które mogą przeglądać ich treść. Aby zajrzeć do księgi, wystarczy mieć jej numer. Ponadto znając tylko numer swojej księgi wieczystej, można z łatwością odnaleźć numer księgi wieczystej dla całego budynku, a w niej numer księgi wieczystej sąsiada i ocenić jego sytuację finansową. Z księgi można się dowiedzieć, czy sąsiad kupił mieszkanie za gotówkę, czy też na kredyt. Jeśli na kredyt, można sprawdzić, jakie są jego wy-

sokość oraz czas spłaty. Poza tym z łatwością można również uzyskać dane osobowe właściciela nieruchomości, np. wiek czy też numer PESEL.

– Udostępnianie ksiąg wieczystych w internecie na obowiązujących aktualnie zasadach stwarza ryzyko zbierania danych i dalszego ich przetwarzania w innym celu niż ten, dla którego zostały zebrane – tłumaczy – Aleksandra Matwiejko-Demiński, prawnik z Kruk, Pasierbiak, Wasilewski i Wspólnicy Kancelaria Prawnicza.

Zasada jawności

Jawność ksiąg wieczystych jest jedną z podstawowych instytucji, która gwarantuje pewność obrotu nieruchomości. Zasada ta już wcześniej zapewniała możliwość przeglądania ksiąg wieczystych i robienia z nich notatek, z tym że wcześniej przeglądanie ksiąg było możliwe jedynie w sądzie. W związku z ułatwieniem procedury dostępu do informacji zawartych w księgach powstała wątpliwość, czy nie narusza ona prawa do prywatności osób, których dane są ujawnione w księdze, oraz prawa do ochrony informacji o osobie fizycznej.

Jak wskazuje Magdalena Bartosiak, radca prawny z kancelarii Allen & Overy, przy projektowaniu dostępu do ksiąg drogą elektroniczną nie wzięto pod uwagę zagrożeń związanych z tak szeroką dostępnością danych, które służą jawności obrotu, ale które rów-

Ochrona danych osobowych

✓ Co można wyczytać z księgi wieczystej

- **Oznaczenie nieruchomości**
Położenie, oznaczenie działki, budynku, lokalu oraz obszar nieruchomości.
- **Spis praw związanych z nieruchomością**
Prawa związane z własnością nieruchomości, np. udział w nieruchomości wspólnej, opis prawa użytkownika wieczystego.
- **Własność**
Wielkość udziału oraz dane właściciela, użytkownika, uprawnionego.
- **Prawa, roszczenia i ograniczenia**
Treść praw, roszczeń, ograniczeń w rozporządzeniu nieruchomością, dane osób uprawnionych.
- **Hipoteka**
Dane dotyczące hipoteki (wysokość i rodzaj) lub roszczenia o ustanowienie hipoteki oraz dane dotyczące wierzyciela hipotecznego.

12 milionów ksiąg wieczystych jest dostępnych w internecie

niez z łatwością mogą być wykorzystywane w celach, dla których nie zostały przewidziane.

Według Ministerstwa Sprawiedliwości realizacja zasady jawności księgi wieczystej stwarza możliwość rozpowszechnienia danych zawartych w treści księgi wieczystej. Jednakże dział się tak może bez względu na sposób udostępniania

księgi do wglądu, tj. czy w siedzibie sądu, czy też poza sądem.

Kontrola celu przeglądania

Obecnie nie ma przepisów, które nakazywałyby identyfikację osoby sprawdzającej treść księgi wieczystej w internecie, co może prowadzić do wykorzystywania danych w nich zawartych do innych celów niż sprawdze-

LR

e-księgach

nie stanu prawnego nieruchomości.

Ministerstwo Sprawiedliwości wskazuje, że zarówno w poprzednim, jak i w nowym systemie udostępnienia do wglądu ksiąg wieczystych w żaden sposób nie jest bowiem możliwe kontrolowanie celów, dla których pozyskuje się dane z treści księgi wieczystej, i sposobu wykorzystywania danych pozyskanych z jawnego rejestru.

– Udostępnienie informacji w internecie odbywa się bez możliwości kontroli, kto i kiedy zapoznawał się z ich treścią, i w praktyce może powodować nadużycia i wykorzystywanie danych w sposób niezgodny z prawem – mówi mec. Małgorzata Głuszek-Stopczyk z Kancelarii Stopczyk & Mikulski. I dodaje, że należy jednak zauważyć, iż takim negatywnym zachowaniem nie sposób zapobiec. Jeśli ktoś będzie chciał niezgodnie z prawem przetwarzać dane, bo ma w tym interes, zazwyczaj finansowy, robił to wcześniej i zrobi w przyszłości. Różne mogą być jedynie sposoby i metody, jakich będzie używał, aby zdobyć informacje.

Problem może być tym większy, że możliwość przeglądania ksiąg wieczystych w internecie cieszy się dużą popularnością.

– Z dostępu przez internet do ksiąg wieczystych Polacy mogą korzystać od 16 czerwca. W ciągu kilku dni od uruchomienia tego systemu sprawdzonych zostało ponad 2 mln ksiąg wieczystych – mówi Krzysztof Kwiatkowski, minister sprawiedliwości.

Jak informuje resort sprawiedliwości, zdigitalizowanych zostało już ponad 12 milionów ksiąg. ■

Przepisy o udostępnianiu ksiąg w internecie są do wymiany

dr Wojciech Rafał Wiewiórowski | generalny inspektor ochrony danych osobowych



Czy uważa pan, że potrzebne są zmiany w udostępnianiu danych w internetowych księgach wieczystych?

Uważam, że potrzebne jest wypracowanie precyzyjnych unormowań w tym zakresie. Obecnie prace bieżą dwutorowo. Po pierwsze, pracownicy Biura GIODO, m.in. na skutek docierających do nas sygnałów, badają kwestię wykorzystywania przez prywatną firmę danych pozyskanych z internetowej bazy ksiąg wieczystych. Po drugie, uczestniczymy w pracach nad zmianą obowiązujących w tym względzie przepisów, które prowadzone są przez resort sprawiedliwości.

Jakie kwestie powinny zostać zmienione?

Rozważenia wymaga m.in. to, czy udostępnienie w internecie wszystkich danych zawartych w księgach wieczystych, w tym danych osobowych w rozumieniu ustawy o ochronie danych osobowych, stanowi właściwą realizację zasady jawności ksiąg wieczystych ustanowionej w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Uważam, że proponowane przez Ministerstwo Sprawiedliwości rozwiązania prawne prowadzą do przyznania danym osobowym zamieszczonym w księgach

wieczystych nie tylko statusu jawnych, ale i powszechnie dostępnych, co wywołuje daleko idące skutki prawne dotyczące np. możliwości dalszego wykorzystania pozyskanych tą drogą danych osobowych. Przy dzisiejszym rozumieniu jawności da się obronić tezę, że to, co ustawowo jawne, powinno być dostępne w całości i przetwarzane bez ograniczeń.

Czy zakres dostępu do informacji z ksiąg należy ograniczyć?

Obowiązujące przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece przewidują dalej idącą ochronę praw osób fizycznych, których dane znajdują się w księgach wieczystych. Wyraża się ona choćby w konieczności osobistego stawiennictwa osoby chcącej zapoznać się z księgą wieczystą w wydziale wieczystoksięgowym sądu rejonowego. Natomiast proponowane przez Ministerstwo Sprawiedliwości regulacje pozwalają nieograniczonemu kręgowi osób na ciągły dostęp do danych innych osób zgromadzonych w księgach wieczystych, co rodzi pytanie, czy poziom ochrony praw osób, których dane są zawarte w księgach wieczystych, nie został zmniejszony. Należy rozważyć ograniczenia zakresu informacji z ksiąg wieczystych, które byłyby udostępniane przez internet. Generalnie jawność w świecie papierowym wygląda całkiem inaczej niż w świecie cyfrowym.