

**Dr Maria Kaczorowska**

Uniwersytet Wrocławski

ORCID: 0000-0001-8301-5774

e-mail: Maria.Kaczorowska@uwr.edu.pl

# Jawność formalna elektronicznych ksiąg wieczystych a ochrona danych osobowych i prywatności — wybrane zagadnienia<sup>1</sup>

Formal publicity of electronic land and mortgage registers versus personal data and privacy protection — selected issues

## Streszczenie

Skutki procesu informatyzacji obejmują znaczące ułatwienie i poszerzenie dostępu do ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie teleinformatycznym, co wpływa na realizację zasady jawności formalnej ksiąg wieczystych, a zarazem na wzmocnienie ich podstawowej funkcji społeczno-gospodarczej, polegającej na zapewnieniu bezpieczeństwa obrotu nieruchomości. Niezależnie od korzyści wynikających z udostępnienia treści ksiąg wieczystych w Internecie postęp technologiczny niesie ze sobą ryzyko przetwarzania zawartych w nich danych w sposób niezgodny z celem prowadzenia ksiąg wieczystych. Doniosłe problemy prawne zaznaczają się na tle konfliktu między jawnością ksiąg wieczystych a gwarantowanymi konstytucyjnie prawami do prywatności i ochrony danych osobowych. Celem artykułu jest przedstawienie w zarysie i poddanie analizie stanowisk instytucji władzy publicznej w kwestii ochrony danych osobowych ujawnianych w księdze wieczystej, jak również niektórych argumentów i postulatów formułowanych w środowisku nauki prawa oraz praktyki w ramach toczącej się dyskusji nad optymalnymi rozwiązaniami prawnymi i technicznymi w dziedzinie dostępu do elektronicznych ksiąg wieczystych.

**Słowa kluczowe:** księgi wieczyste, zasada jawności formalnej, informatyzacja, prawo do ochrony danych osobowych i prywatności

JEL: K10, K11, O3

## Wprowadzenie

Problematyka wpływu współczesnych przemian technologicznych na funkcjonowanie tradycyjnych instytucji wykształconych w różnych dziedzinach prawa zajmuje znaczące miejsce wśród podejmowanych aktualnie zagadnień ba-

## Abstract

The process of informatisation has resulted in considerably facilitating and broadening the access to land and mortgage registers kept in the information and communication technology system, which impacts upon the implementation of the principle of formal publicity of land and mortgage registers as well as enhancing their core socio-economic function which consists in ensuring the security of real estate transactions. Notwithstanding the advantages brought about by making land and mortgage registers available via the Internet, the technological advancements pose risks of illegitimate processing of data contained therein. Significant legal problems arise against the background of the conflict between the publicity of land and mortgage registers and the constitutionally guaranteed rights to privacy and data protection. The aim of the article is to present an overview of and analyse the positions of public authorities regarding the protection of personal data disclosed in the land and mortgage register as well as some arguments and recommendations put forward by the representatives of legal scholarship and practice within the ongoing discussion on optimal legal and technical approaches to the accessibility of electronic land and mortgage registers.

**Keywords:** land and mortgage registers, principle of formal publicity, informatisation, right to personal data and privacy protection

dawczych. Przedmiotem pogłębionych analiz są m.in. prawne skutki zastosowania technologii informacyjno-komunikacyjnych na potrzeby prowadzenia rejestrów publicznych odgrywających doniosłą rolę w obrocie gospodarczym, do których należą księgi wieczyste, służące ustalaniu stanu prawnego nieruchomości (Stawecki, 2005, s. 28 i n.; Szpor,

2015). Praktyczne implikacje zaawansowanych działań na poziomie legislacyjnym, organizacyjnym i technologicznym podporządkowanych kształtowaniu systemu elektronicznych ksiąg wieczystych obrazują złożoność efektów procesu informatyzacji w aspekcie materialnoprawnym i proceduralnym (Flaga-Gieruszyńska, 2017, s. 15 i n.; Szpor, 2009, s. 719). Dotychczasowe reformy doprowadziły przede wszystkim do zakończenia procesu migracji (digitalizacji) ksiąg wieczystych, udostępnienia ich treści w Internecie oraz zainicjowania elektronicznej postępowania wieczystoksięgowego (zob. m.in. Gołaczyński, 2020a, s. 18–38). Przedsięwzięcia modernizacyjne w dziedzinie ksiąg wieczystych służą wzmocnieniu ich zasadniczej funkcji społeczno-gospodarczej, polegającej na zapewnieniu bezpieczeństwa obrotu nieruchomości. Rozwój nowych technik gromadzenia, przetwarzania i wymiany informacji niesie jednak ze sobą również wyzwania i zagrożenia, co daje asumpt do szerokiej dyskusji poświęconej sposobom dostosowania systemu ksiąg wieczystych do obecnych uwarunkowań wynikających z dynamicznego postępu technologicznego, angażującej przedstawicieli doktryny i praktyki.

Informatyzacja przyczyniła się m.in. do poszerzenia dostępu do ksiąg wieczystych, wpływając na realizację zasady jawności formalnej jako jednej z zasad ustrojowych ksiąg wieczystych, której wyrazem jest zagwarantowany ustawowo powszechny dostęp do ich treści w celu zbadania stanu prawnego nieruchomości. Zasada ta znajduje ogólną normatywną podstawę w art. 2 zd. 1 ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.)<sup>2</sup>, zgodnie z którym księgi wieczyste są jawne (Gniewek, 2021, s. 708–709; Stawecki, 2005, s. 101; Gryszczyńska, 2016b, s. 24 i n.). Przytoczona norma jest uznawana za wskazówkę interpretacyjną, która w razie wątpliwości przemawia na rzecz dostępu do ksiąg wieczystych (Kuropatwiński, 2013, s. 152). Została ona skonkretyzowana w dalszych przepisach u.k.w.h. oraz w rozporządzeniach regulujących przeglądanie ksiąg wieczystych, uzyskiwanie odpisów i innych dokumentów, a także wyszukiwanie ksiąg wieczystych. Obok jawności formalnej wyróżniana jest jawność materialna, odnosząca się do wiarygodności treści ksiąg wieczystych, zapewnionej przez powiązanie z wpisem bądź brakiem wpisu w księdze określonych skutków prawnych. W myśl art. 2 zd. 2 u.k.w.h. nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę (Gniewek, 2021, s. 709–710).

W niniejszym artykule poruszono wybrane problemy prawne dotyczące jawności formalnej ksiąg wieczystych w warunkach upowszechnienia nowych metod ich udostępniania w kontekście ochrony danych osobowych i prywatności osób, których prawa i roszczenia podlegają wpisowi do księgi wieczystej, z uwzględnieniem aktualnych wymogów przewidzianych w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, dalej: RODO)<sup>3</sup>. Na potrzeby podejmowanej analizy odwołano się do argumentów i postulatów

formułowanych w środowisku nauki prawa i praktyki w ramach toczącej się od dłuższego czasu debaty nad optymalnym kształtem modelu dostępu do zinformatyзовanych ksiąg wieczystych. Podejście profesjonalistów zaangażowanych w dziedzinie czynności wieczystoksięgowych i obrotu nieruchomościami ilustrują wyniki ankiety przeprowadzonej w ramach projektu badawczego „Informatyzacja ksiąg wieczystych”, realizowanego w latach 2016–2019 na Wydziale Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego (projekt finansowany przez Narodowe Centrum Nauki, nr rej. 2015/17/B/HS5/00460). Wprowadzeniem do prezentacji opinii teoretyków i praktyków jest zarysowanie stanowiska Ministerstwa Sprawiedliwości w kwestii udostępniania danych osobowych zawartych w księgach wieczystych. Ponadto odnotowano przykłady interwencji podejmowanych przez Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (dalej: UODO) w związku z poszerzeniem dostępu do danych wieczystoksięgowych za pośrednictwem Internetu, jak również wyrażone w tej kwestii stanowisko judykatury. Na tle przedstawionej wymiany poglądów na płaszczyźnie naukowej i praktycznej sformułowane zostaną wnioski dotyczące niektórych ważkich aspektów jawności formalnej ksiąg wieczystych wobec współczesnych uwarunkowań obrotu prawnego.

### **Zmiana sposobu realizacji zasady jawności formalnej ksiąg wieczystych pod wpływem informatyzacji**

W poprzednim stanie prawnym księgi wieczyste prowadzone w sposób tradycyjny, na urzędowych formularzach, były przechowywane w sądzie i nie mogły być wydawane poza budynek sądu. Na mocy u.k.w.h. zagwarantowano każdemu możliwość przeglądania ksiąg wieczystych w obecności pracownika sądu. Odpisy ksiąg wieczystych według ostatniego stanu wpisów wydawane były na żądanie osób zainteresowanych lub na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego, zaś odpisy obejmujące wpisy wykreślone — tylko na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego, a w uzasadnionych przypadkach — również na żądanie osoby, której wykreślony wpis dotyczył (zob. m.in. Gryszczyńska, 2016a, s. 296–297).

Prace nad reformą zakładającą powstanie ogólnokrajowego zasobu elektronicznych ksiąg wieczystych zorganizowanych w postaci bazy danych podjęto w połowie lat 90. XX w. Do przekształcenia papierowego rejestru ksiąg wieczystych w rejestr elektroniczny doszło w efekcie rozpoczętego w 2003 r. i trwającego do 2014 r. procesu migracji ksiąg wieczystych. Obecnie, zgodnie z art. 251 ust. 1 u.k.w.h., wszystkie księgi wieczyste są zakładane i prowadzone w systemie teleinformatycznym (od 1.07.2016 r.). Wraz z zainicjowaniem procesu migracji utworzono centralną bazę danych ksiąg wieczystych, czyli ogólnokrajowy zbiór ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym, a następ-

nie teleinformatycznym (art. 36<sup>3</sup> u.k.w.h.), oraz Centralną Informację Ksiąg Wieczystych (dalej: CIKW), funkcjonującą jako specjalna komórka organizacyjna Ministerstwa Sprawiedliwości, działającą centralnie, a także przez ekspozytury przy wydziałach sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (art. 36<sup>4</sup> ust. 1 u.k.w.h.) (Gołaczyński, 2020a, s. 10 i n.; Gniewek, 2018, s. 67 i n.; Gryszczyńska, 2011, s. 182 i n.; Stefańska, 2011, s. 13 i n.).

Przeglądanie elektronicznych ksiąg wieczystych odbywało się początkowo przez wywołanie żądanej księgi wieczystej na ekran monitora w ekspozyturze CIKW. Przełomowe znaczenie miało uruchomienie 16.06.2010 r. internetowej przeglądarki ksiąg wieczystych umożliwiającej publiczny, bezpłatny dostęp do przeglądania księgi wieczystej na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości (<https://ekw.ms.gov.pl>). Nowe możliwości dostępu do ksiąg wieczystych wprowadzono na mocy ustawy z 24.05.2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.zm.u.k.w.h. z 2013 r.)<sup>4</sup>. Przewidziano m.in. przyznanie CIKW kompetencji do wydawania na wniosek odpisów ksiąg wieczystych, wyciągów oraz zaświadczeń o zamknięciu ksiąg wieczystych, z nadaniem wskazanym dokumentom mocy dokumentów wydawanych przez sąd (art. 36<sup>4</sup> ust. 2 i 3 u.k.w.h.). Ponadto umożliwiono złożenie wniosku o wydanie wymienionych dokumentów za pośrednictwem systemu teleinformatycznego i samodzielne ich wydrukowanie. Uzyskane w ten sposób wydruki mają moc dokumentów wydawanych przez sąd, jeżeli posiadają cechy umożliwiające ich weryfikację z danymi zawartymi w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych (art. 36<sup>4</sup> ust. 4 u.k.w.h.). Istotnym efektem nowelizacji jest usankcjonowanie dostępu do przeglądania księgi wieczystej przy użyciu przeglądarki internetowej — obok zapewnionej możliwości przeglądania ksiąg wieczystych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego w ekspozyturze CIKW. Zgodnie z wprowadzoną regulacją CIKW umożliwia przeglądanie ksiąg wieczystych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Każdy, kto zna numer księgi wieczystej, może bezpłatnie przeglądać księgę za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, przy czym wydruki treści wyświetlonych w trybie przeglądania księgi wieczystej nie mają mocy dokumentów wydawanych przez sąd (art. 36<sup>4</sup> ust. 5–7 u.k.w.h.). Kolejną metodą dostępu unormowaną w znowelizowanej u.k.w.h., przewidzianą jedynie dla określonych podmiotów, jest wielokrotne, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych. Podmioty wymienione enumeratywnie w art. 36<sup>4</sup> ust. 8 u.k.w.h., w tym m.in. sądy, prokuratura, komornicy sądowi i notariusze, mogą wystąpić o zgodę na wyszukiwanie ksiąg wieczystych do Ministra Sprawiedliwości, jeżeli jest to niezbędne do realizacji ich zadań ustawowych (Gryszczyńska, 2016a, s. 261 i n.; Rogacka-Łukasik, 2014, s. 15 i n.; Siciński, 2014a, 2014b). Jak wynika z § 19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 27.11.2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (dalej: rozp. CIKW)<sup>5</sup>, wyszukiwanie ksiąg wieczystych może być przeprowadzone według następujących kryteriów: oznaczenia nieruchomości, lokalu lub domu jednorodzinnego; oznaczenia podmiotu wpisanego do działu II księgi wieczystej; numeru dziennika księgi wie-

czystej; elementów numeru księgi wieczystej, zawierających co najmniej czteroznakowy kod wydziału ksiąg wieczystych sądu rejonowego, w którym księga została założona, oraz numer w repertorium ksiąg wieczystych.

Na mocy ustawy z 21.02.2019 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z zapewnieniem stosowania rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych)<sup>6</sup> w art. 25 u.k.w.h. dodano ust. 4, zgodnie z którym wpis dotyczący osoby fizycznej uprawnionej według treści prawa lub roszczenia, lub osoby fizycznej, której roszczenie zostało zabezpieczone przez wpis ostrzeżenia, obejmuje jej imię (imiona) i nazwisko (nazwiska), numer PESEL, chyba że odrębne przepisy nie przewidują nadawania tego numeru, oraz imię ojca i imię matki. Uzupełnienie regulacji u.k.w.h. było podyktowane koniecznością uregulowania w akcie prawnym rangi ustawy zakresu danych osób fizycznych podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej<sup>7</sup>. Do tej pory rodzaj danych osobowych wpisywanych w księgach wieczystych określał § 33 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym<sup>8</sup>.

### **Kontrowersje dotyczące dostępu do ksiąg wieczystych za pośrednictwem Internetu w kontekście ochrony danych osobowych i prawa do prywatności**

Wynikające z zaawansowania procesu informatyzacji poszerzenie zakresu jawności formalnej ksiąg wieczystych wywołuje wątpliwości ze względu na zachodzące ryzyko naruszenia prawa do prywatności i ochrony danych osobowych. Na tym tle uwidacznia się konflikt między interesem publicznym, dotyczącym roli ksiąg wieczystych jako jawnego rejestru publicznego gwarantującego pewność obrotu nieruchomości, a interesem prywatnym, który wyraża się w przysługującej jednostce autonomii informacyjnej, oznaczającej możliwość decydowania przez każdą osobę o udostępnieniu jej danych osobowych (Wudarski, 2014, s. 452).

### **Stanowisko Ministerstwa Sprawiedliwości i Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych**

Problem ochrony danych osobowych ujawnianych w księdze wieczystej był podnoszony w związku z umożliwieniem zapoznania się z treścią księgi wieczystej za pośrednictwem przeglądarki internetowej na podstawie numeru księgi wieczystej w 2010 r., na etapie prac legislacyjnych i po uchwaleniu u.zm.u.k.w.h. z 2013 r. Stanowisko w kwestii wprowadzanych nowych rozwiązań technicznych i prawnych zajęli m.in. Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych (dalej: GIODO) i Rzecznik Praw Obywatelskich (dalej:

RPO)<sup>9</sup>. Zastrzeżenia odnośnie do niewystarczającej ochrony danych zawartych w elektronicznych księgach wieczystych zgłaszano również w interpelacjach poselskich do Ministra Sprawiedliwości<sup>10</sup>. Wyrażane obawy dotyczyły przede wszystkim nadmiernej i nieproporcjonalnej ingerencji w prawa osób, których dane znajdują się w księgach, wskutek znacznego ułatwienia dostępu do wielu danych o właścicielu nieruchomości, takich jak imię, nazwisko, numer PESEL, a także informacji na temat wysokości otrzymanego kredytu zabezpieczonego na nieruchomości oraz czasu jego spłaty (szerzej zob. Kaczorowska, 2020b, s. 74–80).

Zgodnie z argumentacją przedstawioną przez Ministerstwo Sprawiedliwości zasada jawności ksiąg wieczystych jest prawidłowo realizowana pod warunkiem zagwarantowania powszechnego dostępu do nich, co osiąga się m.in. dzięki możliwości wglądu w treść księgi wieczystej przez Internet. Nie jest przy tym możliwe kontrolowanie celów, dla których pozyskiwane są dane z ksiąg wieczystych — wynika to z istoty jawnych rejestrów, do których dostęp jest nieograniczony. Realizacja zasady jawności może prowadzić do rozpowszechnienia danych zawartych w treści księgi bez względu na sposób dostępu, zarówno w siedzibie sądu, jak i poza sądem — przez Internet. Zasada jawności oznacza również, że wszystkie dane znajdujące się w treści księgi wieczystej, w tym dane osobowe, są jawne i nie można zasłaniać się ich nieznajomością<sup>11</sup>.

W uzasadnieniu rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 31.12.2012 r. wskazano, że uregulowanie nowych sposobów dostępu do informacji z ksiąg wieczystych, obejmujących przeglądanie ksiąg wieczystych przez Internet, miało wpłynąć pozytywnie na bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami oraz zwiększenie efektywności egzekucji i bezpieczeństwa finansowego podmiotów gospodarczych poprzez ułatwienie i przyspieszenie ustalenia majątku dłużnika dzięki wprowadzeniu możliwości wyszukiwania ksiąg wieczystych, np. według danych osobowych właściciela (przewidzianej jedynie dla wymienionych w ustawie uprawnionych podmiotów publicznych, po wykazaniu niezbędności dostępu do centralnej bazy danych w celu realizacji ich zadań ustawowych). Niezależnie od tego, jak wynika z uzasadnienia, osoby, których dane zostały pozyskane z rejestru ksiąg wieczystych w celach innych niż ustalenie stanu prawnego nieruchomości, mogą skorzystać z instrumentów uregulowanych w ustawie o ochronie danych osobowych<sup>12</sup>, w tym prawa do złożenia zawiadomienia o możliwości popełnienia przestępstwa, bądź dochodzić na drodze cywilnej praw wynikających z naruszenia dóbr osobistych<sup>13</sup>.

W 2013 r. ujawnił się problem handlu danymi z elektronicznych ksiąg wieczystych w związku z nagłośnionym w cyklu artykułów prasowych przypadkiem udostępniania przez serwis internetowy zarejestrowany na Szeszelach, za odpłatnością, numerów ksiąg wieczystych nieruchomości wyszukiwanych na podstawie kryterium ich położenia lub identyfikatora działki (zob. np. Horbaczewski, 2013; Krupa-Dąbrowska, 2013b). Pomimo uznania opisanych działań za niedozwolone przez Ministerstwo Sprawiedliwości postępowania

wszczęte w tej sprawie przez prokuraturę i GODO zostały umorzone (Krupa-Dąbrowska, 2013a, 2015).

Zastrzeżenia wywoływała również kwestia podstaw prawnych upubliczniania w elektronicznej księdze wieczystej danych osobowych obejmujących numer PESEL i imiona rodziców. Zgłaszano wątpliwości, czy powszechna dostępność wskazanych danych jest rzeczywiście konieczna z punktu widzenia funkcji ksiąg wieczystych, podkreślając, że skutkiem udostępnienia pełnej treści ksiąg w Internecie jest znaczące ograniczenie tzw. autonomii informacyjnej jednostki, gwarantowanej m.in. przez art. 51 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r.<sup>14</sup> i będącej istotnym elementem składowym prawa do prywatności (art. 47 Konstytucji RP). Zgodnie ze stanowiskiem Ministerstwa Sprawiedliwości przedstawionym w odpowiedzi na interpelację poselską z 25.07.2014 r. problematyka ujawniania w księdze wieczystej numerów PESEL oraz imion rodziców osób fizycznych była już wielokrotnie przedmiotem analizy Ministerstwa, co jednak nie dostarczyło wystarczającego uzasadnienia dla zmiany regulacji w tym zakresie. Jednoznaczna identyfikacja osób fizycznych ujawnionych w księdze wieczystej ma bowiem zasadnicze znaczenie dla bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami<sup>15</sup>.

W udzielonej 30.05.2019 r. odpowiedzi na anonimową petycję złożoną w celu poprawy ochrony danych osobowych uwidoczniionych w księgach wieczystych Dyrektor Departamentu Informatyzacji i Rejestrów Sądowych Ministerstwa Sprawiedliwości wskazał, że na gruncie RODO prawo do ochrony danych osobowych nie jest prawem bezwzględny; należy je postrzegać w kontekście jego funkcji społecznej i wyważyć względem innych praw podstawowych w myśl zasady proporcjonalności. Jak podkreślono w piśmie, przetwarzanie danych osobowych zamieszczanych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych jest niezbędne do wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym, co odpowiada przesłance zgodności przetwarzania danych osobowych z prawem określonej w art. 6 ust. 1 lit. e RODO. Jawność formalna ksiąg wieczystych doznaje przy tym ograniczenia, ponieważ księgę wieczystą może przeglądać tylko osoba, która zna jej numer. Udostępnianie numerów ksiąg wieczystych stanowi przetwarzanie danych osobowych, które jest dopuszczalne jedynie w przypadkach określonych stosownymi przepisami prawa<sup>16</sup>.

W ostatnim czasie RPO zwrócił się do Prezesa UODO o zajęcie stanowiska w sprawie zakresu szczegółowych danych osobowych zamieszczanych w księgach wieczystych w kontekście przepisów RODO<sup>17</sup>. Zgodnie z odpowiedzią udzieloną przez Prezesa UODO w piśmie z 20.02.2020 r. w przyjętym modelu funkcjonowania ksiąg wieczystych, dostępnych za pośrednictwem Internetu, podstawowym gwarantem ochrony informacji jest ograniczenie dostępu do numeru księgi wieczystej. Prezes UODO zaznaczył, że podejmował szereg działań mających ograniczyć dostęp do numeru księgi wieczystej — pisma i wystąpienia w tej sprawie były kierowane m.in. do Ministra Sprawiedliwości, Ministra Rozwoju oraz Głównego Geodety Kraju (dalej: GGK)<sup>18</sup>.

Ponadto, w wyniku wszczętego z urzędu postępowania wobec GGK w sprawie naruszenia przepisów o ochronie danych osobowych w związku z przetwarzaniem danych osobowych bez podstawy prawnej, decyzją z 24.08.2020 r. Prezes UODO nakazał GGK dostosowanie operacji przetwarzania danych osobowych do przepisów RODO poprzez zaprzestanie udostępniania w portalu internetowym Geoportal<sup>219</sup> danych osobowych w zakresie numerów ksiąg wieczystych pozyskanych z ewidencji gruntów i budynków<sup>20</sup>. Jak stwierdzono w uzasadnieniu decyzji, GGK publikował w geoportalu informacje pozyskane z ewidencji gruntów i budynków (w tym numery ksiąg wieczystych) prowadzonych przez starostów powiatowych, którzy nie dysponują infrastrukturą techniczną umożliwiającą publikowanie tych informacji w portalu, jedynie na podstawie zawartych porozumień. Podane do publicznej wiadomości numery ksiąg wieczystych pozwalają na pośrednią identyfikację osób, których dane są zawarte w księdze wieczystej, a tym samym stanowią dane osobowe w rozumieniu art. 4 ust. 1 RODO. W konsekwencji upublicznienie w geoportalu numerów ksiąg wieczystych naraża znaczną liczbę osób na kradzież ich tożsamości. Wyrokiem z 5.05.2021 r., II SA/Wa 2222/20, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę GGK na decyzję Prezesa UODO. Sąd podzielił stanowisko Prezesa UODO, stwierdzając, że numery ksiąg wieczystych są danymi osobowymi, ponieważ pozwalają w sposób pośredni zidentyfikować osobę fizyczną, tj. właściciela danej nieruchomości, co znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego (przykładem jest wyrok NSA z 26.09.2018 r., I OSK 11/17).

### Kierunki dyskusji doktrynalnej

Postępom prac nad reformą systemu ksiąg wieczystych towarzyszyły zgłaszane w literaturze przedmiotu argumenty przemawiające za potrzebą wykorzystania nowoczesnych technologii w celu poszerzenia dostępu do ksiąg. Podkreślano, że warunkiem faktycznej realizacji zasady jawności formalnej jest zagwarantowanie niezwłocznego uzyskiwania informacji o stanie prawnym nieruchomości poprzez wgląd w treść księgi wieczystej w każdym czasie i z każdego miejsca (Chmielewski, 1998; Mysiak, 2004, s. 704). Zgodnie ze stanowiskiem przedstawicieli doktryny prawa sukcesywne zwiększanie możliwości korzystania z zasobów elektronicznych ksiąg wieczystych wpłynęło w znacznym stopniu na poprawę ich dostępności, a tym samym bezpieczeństwa obrotu (Długosz, 2015, s. 212; Stefańska, 2011, s. 116). Kluczowe znaczenie z punktu widzenia realizacji zasady jawności i wzmocnienia funkcji informacyjnej ksiąg wieczystych przypisuje się zapewnieniu bezpośredniego dostępu do nich za pośrednictwem Internetu (Gołaczyński, 2020a, s. 13–14; Długosz, s. 216; Gryszczyńska, 2012, s. 140; Leśniak, 2010, s. 24; Siciński, 2014a, s. 4). Akcentowana jest ponadto doniosła rola metody dostępu polegającej na wyszukiwaniu ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych przez wskazane w ustawie podmioty, zwłaszcza w aspekcie usprawnienia eg-

zekucji z nieruchomości. Co więcej, zaproponowano wprowadzenie możliwości wyszukiwania ksiąg również według kryterium oznaczenia podmiotu wpisanego w innym dziale niż dział II księgi wieczystej. Niektórzy przedstawiciele literatury przedmiotu za budzące wątpliwości uznali pominięcie przez ustawodawcę wśród podmiotów uprawnionych do wyszukiwania ksiąg wieczystych adwokatów i radców prawnych (Siciński, 2014b, s. 17–18; Szostek, 2013, s. 74–75).

W kontekście kolizji między jawnością ksiąg wieczystych a gwarantowanym konstytucyjnie prawem do prywatności zwrócono uwagę, że dane gromadzone w związku z prowadzeniem ksiąg wieczystych są podzielone pod względem zasad ich udostępniania na dwie odrębne grupy, obejmujące informacje zawarte w księdze wieczystej, do których dostęp jest właściwie nieograniczony, i informacje zawarte w aktach ksiąg wieczystych, dostępne po wykazaniu interesu prawnego. W ten sposób zapewniona została ochrona danych wrażliwych, których nieograniczone ujawnianie w ocenie ustawodawcy nie jest konieczne do zapewnienia bezpieczeństwa obrotu nieruchomości. Upublicznienie informacji zawartych w księgach wieczystych uznaje się zatem za dopuszczalne ograniczenie prawa do prywatności przewidziane w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP oraz w art. 8–11 Europejskiej Konwencji Praw Człowieka z 4.11.1950 r. (dalej: EKPC)<sup>21</sup>, czego potwierdzeniem jest wykładnia przyjęta w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego<sup>22</sup> oraz Europejskiego Trybunału Praw Człowieka<sup>23</sup>. Na tej podstawie przyjęto, że ustalenie stanu prawnego nieruchomości stanowi wartość tak ściśle związaną z bezpieczeństwem obrotu prawnego, będącym elementem demokratycznego państwa prawnego, że wyprowadzane z tej funkcji ksiąg wieczystych ograniczenia prawa do prywatności odpowiadają wymogom konstytucyjnym i określonym w EKPC (Banaszak & Mysiak, 2014, s. 1241–1242; Kowalik, 2020, s. 119). Prezentowane jest także odmienne stanowisko, zgodnie z którym umożliwienie przeglądania treści ksiąg wieczystych w Internecie na podstawie znajomości numeru księgi wieczystej w pewnym zakresie jest sprzeczne z konstytucyjną zasadą ochrony prywatności (Świątko, 2021, s. 1308).

Jednocześnie w doktrynie podkreślana jest waga zagrożeń związanych z szerokim dostępem do ksiąg wieczystych drogą elektroniczną, w tym wynikających z braku wystarczającego zabezpieczenia zawartych w nich danych, szczególnie wobec łatwości uzyskania informacji o numerze księgi wieczystej, co może godzić w prywatność osób, których prawa podlegają wpisowi. Zwraca się uwagę na istotne różnice zaznaczające się między istniejącymi poprzednio warunkami udostępniania ksiąg a obecnymi możliwościami dostępu za pośrednictwem Internetu, podnosząc, że zmianom ulegały nie tylko warunki techniczne i organizacyjne ujawniania danych wieczystoksięgowych, ale również krąg podmiotów uprawnionych do wglądu w treść ksiąg i uzyskiwania odpisów oraz zakres danych osobowych zawartych w księdze wieczystej (Gryszczyńska, 2016a, s. 265, 275, 307 i n.). Dane osobowe właściciela wpisywane do księgi wieczystej pierwotnie obejmowały imiona i nazwisko oraz imiona rodziców, następnie w celu zapewnienia jednoznacznej identyfi-

kacji do katalogu danych wprowadzono numer ewidencyjny PESEL (imiona rodziców podlegały wpisowi w razie jego braku). W aktualnym stanie prawnym ujawniane są wszystkie wymienione dane osobowe. Ułatwiony dostęp do nich budzi wątpliwości zwłaszcza w warunkach upowszechnienia bankowości internetowej ze względu na fakt wykorzystywania imion rodziców i numeru PESEL na potrzeby identyfikacji osób korzystających z usług bankowych dokonywanej w ramach kontaktu telefonicznego (Kuropatwiński, 2013, s. 160–161; Gołaczyński, 2019, s. 123 i n.; Świątko, 2021, s. 1309).

W piśmiennictwie zaznacza się także, że wprowadzenie dostępu do zasobów centralnej bazy danych ksiąg wieczystych za pomocą internetowej przeglądarki nie zostało w istocie poprzedzone szerszą dyskusją na temat odpowiedniego ich zabezpieczenia i ochrony danych osobowych ujawnianych w księgach. Tymczasem właśnie przyjęta koncepcja nieograniczonego bezpośredniego dostępu do ksiąg wieczystych przez Internet budzi liczne zastrzeżenia wśród przedstawicieli nauki prawa. Z jednej strony rozwiązanie zakładające, że warunek dostępu do przeglądania ksiąg wieczystych stanowi znajomość numeru księgi wieczystej, oceniane jest pozytywnie, uniemożliwia bowiem odnalezienie przez użytkownika wszystkich nieruchomości należących do określonej osoby na podstawie kryterium podmiotowego (identyfikatora właściciela nieruchomości) (Gryszczyńska, 2011, s. 251; Leśniak, 2010, s. 24). Z drugiej strony jednak zainteresowany wglądem do ksiąg wieczystych dysponuje różnymi możliwościami ustalenia numeru konkretnej księgi, a w ten sposób uzyskania dostępu do wszelkich danych w niej zawartych. Informacji o numerze księgi wieczystej może udzielić wydział ksiąg wieczystych, można ją uzyskać poprzez dostęp do ewidencji gruntów i budynków oraz geoportalu, na podstawie danych zawartych w innej księdze wieczystej o znanym numerze, a także — odpłatnie — za pośrednictwem komercyjnych serwisów oferujących usługę wyszukania numeru księgi według innych kryteriów, w związku z zaindeksowaniem treści ksiąg wieczystych przez pomioty prywatne. Istnieje wreszcie możliwość uzyskania dostępu do treści poszczególnych ksiąg wieczystych poprzez wpisywanie kolejnych kombinacji numerów w systemie teleinformatycznym (szerzej zob. Wudarski, 2014, s. 448–449; Gryszczyńska, 2016a, s. 268–269, 304; Siciński, 2016, s. 67; Legat & Orkusz, 2019, s. 17; Kamiński, 2020, s. 61–62; Świątko, 2021, s. 1308). W konsekwencji ułatwiony zdalny dostęp do danych osobowych, w szczególności do numeru PESEL, jak również do informacji o zadłużeniu właściciela, obciążeniach nieruchomości i ustroju małżeńskim niesie ze sobą poważne ryzyko naruszenia prywatności. Tym samym ograniczenie dostępu do ksiąg wieczystych *online* poprzez wprowadzenie wymogu dysponowania informacją o numerze księgi okazuje się nieskuteczne.

Przedmiotem analiz jest ponadto problematyka kwalifikacji numerów ksiąg wieczystych jako danych osobowych. Wskazuje się, że w myśl art. 4 pkt 1 RODO dane osobowe obejmują wszelkie informacje o zidentyfikowanej lub możliwej do zidentyfikowania osobie fizycznej, które mogą prowadzić zarówno do bezpośredniego, jak i do pośredniego zi-

dentyfikowania takiej osoby. Do kategorii tej należy zatem zaliczyć np. numery identyfikacyjne, dane o lokalizacji czy identyfikatory internetowe. W przypadku gdy prawa i roszczenia wpisane w księdze wieczystej dotyczą osób fizycznych, dane zawarte w księdze zyskują status danych osobowych (Legat & Orkusz, 2019, s. 7–8; Durzyńska, 2020, s. 12–13). Z samego faktu, że dane wieczystoksięgowe stanowią dane osobowe, nie wynika jednak, że nie mogą one zostać ujawnione. Udostępnianie danych osobowych z ksiąg wieczystych będzie zgodne z prawem, jeżeli znajdzie zastosowanie co najmniej jedna z przesłanek legalizacyjnych określonych w art. 6 ust. 1 RODO, mimo że ujawnienie takich danych wiąże się z ingerencją w prawo podstawowe w postaci ochrony danych osobowych czy prawa do prywatności. Jako alternatywne podstawy prawne przetwarzania danych osobowych zawartych w księgach wieczystych wymienia się wypełnienie obowiązku prawnego ciążącego na administratorze i wykonanie zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej administratorowi (art. 6 ust. 1 lit. c i e RODO) (Gołaczyński, 2019, s. 111 i n.; Legat & Orkusz, 2019, s. 11–15, 28–29). Jednocześnie, jak podnosi się w literaturze, ograniczanie w jakiegokolwiek formie możliwości przetwarzania numeru rejestrowego księgi wieczystej z powołaniem się na regulacje dotyczące ochrony danych osobowych nie znajduje podstaw. Skoro wieczystoksięgowe dane podmiotowe nie podlegają ochronie przewidzianej w u.o.d.o., to tym bardziej dane jedynie pośrednio do nich prowadzące nie mogą być uznane za objęte tą ochroną (Durzyńska, 2020, s. 13).

Zgodnie z argumentami przytaczanymi przez przedstawicieli doktryny prawniczej odnośnie do bezpieczeństwa elektronicznych ksiąg wieczystych w wymiarze technicznym o niewystarczającej ochronie danych zawartych w księgach świadczy fakt, że zastosowany w internetowej przeglądarce mechanizm zabezpieczający system przed zapytaniami generowanymi w sposób automatyczny przez systemy zewnętrzne w praktyce nie wyklucza możliwości zautomatyzowanego dostępu do danych (Gryszczyńska, 2016a, s. 268; Gryszczyńska, 2017, s. 297)<sup>24</sup>. Za niedostateczne zabezpieczenie uznawana jest również przewidziana w § 15 ust. 5 rozp. CIKW regulacja dopuszczająca — ze względu na bezpieczeństwo centralnej bazy danych ksiąg wieczystych — ograniczenie przez CIKW możliwości przeglądania ksiąg wieczystych poprzez wskazanie maksymalnej liczby wniosków o przeglądanie ksiąg wieczystych kierowanych z jednej lokalizacji internetowej lub przedłużenie minimalnego czasu na udzielenie dostępu do księgi wieczystej (Siciński, 2014b, s. 18). Na tym tle eksponuje się zagrożenia związane z wykorzystywaniem danych z ksiąg wieczystych w celach sprzecznych z pierwotnym celem ich zgromadzenia. Pozyskanie tych danych przez podmioty komercyjne stwarza możliwości agregacji danych osobowych na znaczną skalę — poprzez zestawianie danych wieczystoksięgowych z danymi pochodzącymi z innych jawnych rejestrów publicznych i innych zasobów udostępnionych w Internecie, obejmujących zasoby stanowiące informację publiczną, a także informacji zamieszczanych przez samych użytkowników, w powiązaniu

z zasobami wewnętrznymi danego podmiotu. Niesie to ze sobą ryzyko tworzenia profili osobowych, kradzieży tożsamości czy przestępstw polegających na podszywaniu się pod inne podmioty w celu wyludzenia poufnych informacji (Gryszczyńska, 2016a, s. 308–309).

Jednocześnie za nieprzekonującą uznaje się argumentację, zgodnie z którą instrumenty prawne przewidziane w przepisach o ochronie danych osobowych i w kodeksie cywilnym<sup>25</sup> stanowią wystarczający środek ochrony prywatności. Skoro bowiem skorzystanie z nich jest możliwe dopiero w razie realnego zagrożenia lub naruszenia dóbr osobistych, ochrona ma wtórny charakter i ograniczone znaczenie prewencyjne (Wudarski, 2014, s. 452; Kamiński, 2020, s. 67–68).

### Propozycje zmian legislacyjnych

Kontrowersje wokół przyjętego w prawie polskim modelu realizacji zasady jawności formalnej ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie teleinformatycznym, skutkującego szeroką dostępnością danych wieczystoksięgowych za pośrednictwem Internetu, stanowią podstawę zgłaszanych w literaturze przedmiotu postulatów dotyczących modyfikacji zasad dostępu do elektronicznych ksiąg wieczystych, podyktowanych ochroną danych osobowych i prywatności osób fizycznych. Proponowane rozwiązania obejmują ograniczenie zakresu danych ujawnianych w księgach, a także zmianę technicznych warunków internetowego dostępu do ksiąg.

Jednym z rozważanych sposobów ograniczenia jawności formalnej ksiąg wieczystych jest wprowadzenie dwustopniowego zakresu dostępności danych — zgodnie z założeniem, że „jawne może być tylko to, co jest naprawdę niezbędne dla bezpieczeństwa obrotu” (Wudarski, 2014, s. 468). Koncepcja stopniowalnego dostępu do treści księgi wieczystej przewiduje wyodrębnienie danych, które powinny być dostępne dla każdego w trybie online, oraz danych dostępnych tylko dla określonych podmiotów (dostęp kwalifikowany) (Gryszczyńska, 2016a, s. 309). Przy założeniu, że dane obejmujące imiona rodziców i numery PESEL nie powinny być ogólnodostępne, postuluje się umożliwienie zapoznania się z nimi jedynie notariuszom, a ponadto zapewnienie wglądu w pełne dane osobowe dotyczące podmiotów wpisanych do księgi wieczystej osobom, które w zakresie uzyskania tych danych wylegitymują się interesem prawnym — w takim przypadku byłby wydawany specjalny rozszerzony odpis księgi (Kuropatwiński, 2013, s. 161). Zgodnie z inną przedstawioną propozycją powszechny dostęp do ksiąg wieczystych za pośrednictwem przeglądarki internetowej mógłby zostać ograniczony do wybranych informacji z aktualnej treści księgi wieczystej, dotyczących przede wszystkim oznaczenia nieruchomości, a także wpisania praw, roszczeń i ograniczeń w dziale III oraz hipoteki w dziale IV, jednak bez określenia wysokości zabezpieczenia hipotecznego i bez wskazania wierzyciela hipotecznego — w celu umożliwienia wstępnego sprawdzenia stanu prawnego nieruchomości. Dalsze dane iden-

tyfikujące, takie jak imiona rodziców i numer PESEL, powinny być dostępne jedynie dla podmiotów uprawnionych na podstawie art. 36<sup>4</sup> ust. 8 u.k.w.h., jak również innych podmiotów po wykazaniu interesu prawnego (Gołaczyński, 2020b, s. 398–399, Gołaczyński & Klich, 2016, s. 53–54). W literaturze przedmiotu wyrażono również krytyczne stanowisko wobec proponowanego ograniczenia zakresu ogólnodostępnych danych z ksiąg wieczystych. Jak się podnosi, takie rozwiązanie nie odpowiadałoby istocie zasady jawności ksiąg wieczystych, co więcej, wprowadzałoby w błąd osoby korzystające z możliwości przeglądania ksiąg (Kowalik, 2020, s. 120).

Ponadto sformułowano postulat wprowadzenia mechanizmu autoryzacji zapewniającego każdorazową identyfikację podmiotów korzystających z zasobu ksiąg wieczystych. Dostęp do podstawowych danych wieczystoksięgowych byłby warunkowany założeniem konta użytkownika na potrzeby uwierzytelnienia się, z wykorzystaniem profilu zaufanego ePUAP, kwalifikowanego podpisu elektronicznego czy konta bankowego. Jednocześnie osoby wpisane w dziale II księgi wieczystej uzyskiwałyby możliwość ustalenia, kto korzystał z usługi przeglądania księgi (Gołaczyński, 2020b, s. 403; Gryszczyńska, 2016a, s. 307 i n.). Zaproponowane rozwiązania nawiązują do zasad dostępu do rejestrów nieruchomości przyjętych w niektórych obcych porządkach prawnych (szerzej zob. Błajer, 2018, s. 854 i n.; Kaczorowska, 2020a, s. 376–385). Opowiadając się przeciw tego typu zmianom, część przedstawicieli doktryny zwraca uwagę, że wprowadzenie wymogu wykazania interesu prawnego wpłynęłoby negatywnie na szybkość i sprawność postępowania wieczystoksięgowego (Kowalik, 2020, s. 120).

Wysunięto również tezę, że dla potrzeb obrotu nieruchomościami i czynności związanych z postępowaniami wieczystoksięgowymi wystarczające byłoby ukształtowanie zasad dostępu do elektronicznych ksiąg wieczystych analogicznie do regulacji dotyczącej wydawania odpisów dokumentów z akt księgi wieczystej. Zgodnie z art. 361 ust. 1 u.k.w.h. akta wieczystoksięgowe przechowuje się w sądzie. Odpisy dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych wydaje się na żądanie osób mających interes prawny lub na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej albo jednostki samorządu terytorialnego, a ponadto na żądanie Bankowego Funduszu Gwarancyjnego w zakresie ustawowo realizowanych zadań (art. 361 ust. 4 i 5 u.k.w.h.) (Kamiński, 2020, s. 65).

Podkreślając wagę zagadnień związanych z udostępnieniem numerów ksiąg wieczystych w geoportalu, wskazuje się, że na gruncie prawa obowiązującego w Polsce nie istnieje wyraźna podstawa prawna upublicznienia informacji o numerach ksiąg wieczystych w tego typu serwisie internetowym, co przesądza o konieczności wprowadzenia przepisów, które precyzyjnie określałyby obowiązek ujawnienia takich informacji przez organ władzy publicznej prowadzący geoportal — będący administratorem danych osobowych, z określeniem celu publicznego, jakiemu udostępnienie danych ma służyć, i interesu publicznego podlegającego ochronie (Legat & Orkus, 2019, s. 17–18, 29 i n.).

## Opinie i postulaty przedstawicieli praktyki

Opracowany w ramach projektu „Informatyzacja ksiąg wieczystych” kwestionariusz ankiety, obejmujący pytania dotyczące praktycznych aspektów stosowania unormowań z zakresu ksiąg wieczystych, w tym dostępu do ich treści, został skierowany do wydziałów ksiąg wieczystych w sądach rejonowych, samorządów zawodowych (adwokackiego, radcowskiego, notarialnego) oraz banków. Zgromadzone w ramach przeprowadzonego badania (w okresie od czerwca 2016 r. do kwietnia 2017 r.) opinie przedstawicieli praktyki wykorzystano w celu dokonania oceny obowiązujących rozwiązań prawnych odnoszących się do jawności formalnej ksiąg wieczystych.

Na podstawie zebranego w ten sposób materiału badawczego<sup>26</sup> można stwierdzić, że zgodnie z powszechną oceną uczestników badania ankietowego uregulowane w prawie polskim metody udostępniania treści ksiąg wieczystych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego stanowią wystarczający, a nawet jedyny obecnie możliwy sposób realizacji zasady jawności formalnej. W udzielonych odpowiedziach eksponowano znaczenie możliwości przeglądania księgi wieczystej i uzyskania drogą elektroniczną odpisu o mocy dokumentu wydawanego przez sąd dla sprawności i szybkości obrotu. Istotny jest również wpływ internetowego dostępu do treści ksiąg na odciążenie wydziałów ksiąg wieczystych poprzez zmniejszenie liczby wydawanych odpisów, co akcentowali sędziowie i referendarze sądowi. Jednocześnie zwrócono uwagę, że została zapewniona ochrona danych osobowych właścicieli nieruchomości, ponieważ informacje o numerach ksiąg wieczystych nie są ogólnodostępne (Sojat, 2020, s. 115).

Ustosunkowując się do kwestii zakresu danych wieczystoksięgowych, jakie powinny być udostępniane za pośrednictwem Internetu, blisko 60% uczestników ankiety opowiedziało się za ograniczeniem zakresu danych objętych takim dostępem, natomiast zdaniem ponad 40% respondentów właściwe jest obecnie stosowane rozwiązanie, polegające na upublicznieniu w Internecie danych zawartych w księgach wieczystych w pełnym zakresie. W wypowiedziach ankietowych przytaczano argumenty wskazujące na konieczność ograniczenia dostępności informacji o numerze PESEL oraz imionach rodziców osób, których prawa i roszczenia są ujawnione w księgach wieczystych. Jak wynika z uwag przedstawicieli środowiska bankowego, pełny zakres dostępnych danych pozwala na prawidłową ocenę zdolności kredytowej klientów banków. Jednocześnie jednak wgląd w treść księgi wieczystej udostępnionej za pośrednictwem Internetu umożliwia każdemu zapoznanie się z zawartymi w niej danymi takimi jak numer PESEL, imiona rodziców, data urodzenia czy adres zamieszkania, które wykorzystywane są w celu identyfikacji klientów banków w ramach kontaktu za pomocą infolinii czy w systemach bankowości elektronicznej, co stwarza poważne ryzyko wyludzeń usług bankowych. Inni respondenci za niedopuszczalne uznali z kolei ewentualne przyznanie podmiotom uprzywilejowanym prawa do przeglądania pełnej treści elektronicznej księgi wieczystej przy jednoczesnym ograniczeniu takiej

możliwości w przypadku użytkowników korzystających z tej formy dostępu poza siedzibą podmiotu uprzywilejowanego. Jak stwierdzono, zasada jawności ksiąg wieczystych miałaby w takiej sytuacji charakter iluzoryczny (Sojat, 2020, s. 122–124).

Na pytanie dotyczące potrzeby poszerzenia kręgu podmiotów uprawnionych do nieograniczonego w czasie wyszukiwania ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych 80% ankietowanych udzieliło odpowiedzi negatywnej, zaś 20% wskazało na możliwość albo konieczność tego typu zmian. Z argumentacji przytoczonej przez reprezentantów instytucji bankowych wynika, że nie znajduje uzasadnienia niezaliczenie banków do grupy podmiotów uprawnionych do wyszukiwania ksiąg wieczystych. W wypowiedziach ankietowych podnoszono, że umożliwienie bankom korzystania ze wskazanej metody dostępu do ksiąg wieczystych wpłynęłoby na przyspieszenie procesów kredytowych. Zasugerowano ponadto możliwość dopuszczenia do korzystania z usługi wyszukiwania ksiąg wieczystych osób mających interes prawny, co wiązałoby się z koniecznością wypracowania mechanizmu jego uprzedniej weryfikacji (Sojat, 2020, s. 125–126). W efekcie przeprowadzonego badania zgromadzono również opinie na temat zasadności wprowadzenia dodatkowych kryteriów wyszukiwania ksiąg wieczystych. Spośród ankietowanych 45% opowiedziało się za uzupełnieniem katalogu kryteriów wyszukiwawczych, m.in. o adres nieruchomości. W ocenie 55% uczestników ankiety rozwiązanie takie byłoby niecelowe w przypadku kryteriów takich jak numer PESEL oraz imię i nazwisko właściciela ze względu na ochronę prawa do prywatności (Sojat, 2020, s. 126).

## Zakończenie

Analiza przytoczonych — w przeważającej mierze zbieżnych — poglądów reprezentowanych w doktrynie i praktyce daje podstawy do konstatacji, że korespondują one z zasadniczymi założeniami leżącymi u podstaw rozwiązań prawnych wdrażanych w ostatnich latach w celu zwiększenia dostępności elektronicznych ksiąg wieczystych, a tym samym zapewnienia realizacji zasady jawności formalnej, znajdującymi wyraz w *ratione legis* u.zm.u.k.w.h. z 2013 r. oraz w argumentacji przedstawianej konsekwentnie przez Ministerstwo Sprawiedliwości. Jednocześnie rozważania podejmowane w piśmiennictwie oraz zapatrywania przedstawicieli praktyki stanowią potwierdzenie, że istniejące obecnie warunki realizacji zasady jawności formalnej ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie teleinformatycznym odbiegają od tradycyjnie przyjętych sposobów udostępniania treści ksiąg, co generuje istotne problemy prawne. Obok niekwestionowanych korzyści wynikających z informatyzacji eksponowane jest ryzyko nadużyć polegających na wykorzystywaniu danych wieczystoksięgowych w sposób niezgodny z celem prowadzenia ksiąg wieczystych, godzący w prawo do ochrony danych osobowych i prywatności. Niezależnie od tego odnotowania wymagają również podnoszone argumenty przema-



wiające za potrzebą dalszego poszerzenia dostępu do ksiąg wieczystych za pośrednictwem Internetu.

Warto zarazem podkreślić, że pomimo bezprecedensowych postępów w dziedzinie wykorzystania nowatorskich rozwiązań technologicznych służących modernizacji systemu wieczystoksięgowego brzmienie art. 2 u.k.w.h., statuującego zasadę jawności ksiąg wieczystych, nie uległo zmianie. Ponadto udostępnianie danych osobowych zawartych w księgach wieczystych znajduje podstawę w przepisach RODO.

Ze względu na doniosłość zdiagnozowanych zagrożeń związanych z internetowym dostępem do treści ksiąg wieczystych należy uznać, że zgłaszane przez znaczną część przedstawicieli nauki prawa, jak również większość praktyków uczestniczących w badaniu ankietowym postulaty dotyczące wprowadzenia na poziomie legislacyjnym ograniczeń w bezpośrednim dostępie do danych osobowych ujawnianych w księgach (przede wszystkim numeru PESEL) wraz z przedstawionymi propozycjami alternatywnych rozwiązań prawnych i technicznych zasługują na rozważenie. Wydaje się to tym bardziej uzasadnione wobec obserwowanych aktualnie kierunków działań podejmowanych w wymiarze instytucjonalnym w celu limitowania dostępu do informacji o numerach ksiąg wieczystych, czego przejawem jest decyzja Prezesa UODO w sprawie przetwarzania danych osobowych w geoportalu, oparta na argumentacji podtrzymanej następnie przez WSA w Warszawie. Ewentualna przyszła interwencja ustawodawcy powinna służyć zapewnieniu rzeczywistej równowagi między niezbędną z punktu widzenia obrotu gospodarczego szeroką dostępnością elektronicznych ksiąg wieczystych a prawami do prywatności i autonomii informacyjnej.

Istotny walor praktyczny mają w tym kontekście badania prawnoporównawcze poświęcone formom ochrony danych osobowych ujętych w rejestrach nieruchomości oraz kontroli dostępu do rejestrów w warunkach umożliwienia zapozna-

nia się z ich treścią drogą elektroniczną. Na tle systemów rejestracji nieruchomości istniejących w wielu krajach europejskich model powszechnego bezpłatnego dostępu do przeglądania ksiąg wieczystych w Internecie na podstawie znajomości numeru księgi można uznać za szczególnie liberalny. Do stosowanych metod ograniczenia dostępu do zagranicznych rejestrów, podyktowanych ochroną danych osobowych i prawa do prywatności, należą: test interesu (prawnego albo uzasadnionego), od którego wykazania czy wyjaśnienia uzależniony jest wgląd do rejestru; wymóg rejestracji użytkowników w systemie elektronicznym; dokumentowanie dostępu do rejestru z wykorzystaniem protokołów dostępu do danych (*access logs* — zawarte w nich informacje udostępniane są osobom, których dane były przedmiotem dokonanej inspekcji), a także selekcja informacji ujawnionych w rejestrach w aspekcie przedmiotowym i wprowadzenie stopniowalnego dostępu (szerzej zob. m.in. Wudarski, 2014, s. 452 i n.; Blajer, 2018, s. 257 i n.; Legat & Orkusz, 2019, s. 24 i n.; Berlee, 2018, s. 213 i n.; Kaczorowska, 2020a, s. 376 i n.). W ramach analizy obcych rozwiązań w tej dziedzinie konieczne jest uwzględnienie specyfiki różnych modeli rejestracji nieruchomości, wywodzących się z utrwalonych w poszczególnych systemach prawnych odmiennych tradycji ujawniania własności i innych praw rzeczowych na nieruchomościach. Ten doniosły aspekt funkcjonowania współczesnych rejestrów nieruchomości ma szczególne znaczenie w kontekście oceny możliwości wprowadzenia zmian legislacyjnych mających na celu ograniczenie bezpośredniego wglądu w treść ksiąg wieczystych w Internecie w imię ochrony danych osobowych i prywatności. Względy pewności i bezpieczeństwa obrotu prawnego przemawiają za potencjalną nowelizacją, której zakres wykluczałby potrzebę znaczącej rewizji ugruntowanej w prawie polskim zasady jawności formalnej — rozumianej jako powszechna dostępność ksiąg wieczystych.

## Przypisy/Notes

<sup>1</sup> Opracowanie przedstawia częściowe wyniki projektu badawczego „Informatyzacja ksiąg wieczystych”, nr rej. 2015/17/B/HS5/00460, finansowanego ze środków Narodowego Centrum Nauki.

<sup>2</sup> T.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm.

<sup>3</sup> Dz.Urz. UE L 119 z 4.05.2016, s. 1–88.

<sup>4</sup> Dz.U. poz. 941 ze zm.

<sup>5</sup> T.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 292 ze zm.

<sup>6</sup> Dz.U. poz. 730.

<sup>7</sup> Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku z zapewnieniem stosowania rozporządzenia 2016/679, druk Sejmu VIII kadencji nr 3050 z 23.11.2018 r., s. 32, <http://orka.sejm.gov.pl/Druki8ka.nsf/0/94F4208704D01CDCC1258352004436EE/%24File/3050-uzas.docx> (pobrano 21.04.2021).

<sup>8</sup> Dz.U. poz. 312 ze zm.

<sup>9</sup> Zob. np. projekt założeń projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 27.06.2012 r., s. 31–32, <https://legislacja-rcl.gov.pl/docs/1/47761/47793/47794/dokument39858.pdf> (pobrano 1.06.2022); pismo Rzecznika Praw Obywatelskich do Ministra Sprawiedliwości ws. ochrony danych osobowych w systemie elektronicznej księgi wieczystej z 24.06.2014 r. (znak IV. 520.2.2014. BB), <https://www.rpo.gov.pl/pl/content/do-ministra-sprawiedliwosci-ws-ochrony-danych-osobowych-w-systemie-elektronicznej-ksiegi> (pobrano 1.06.2022).

<sup>10</sup> Zob. interpelacja nr 19969 do Ministra Sprawiedliwości w sprawie ochrony danych osobowych zawartych w e-księgach wieczystych z 14.12.2010 r., <http://orka2.sejm.gov.pl/IZ6.nsf/main/46874200> (pobrano 1.06.2022); interpelacja nr 27879 do Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakresu informacji znajdujących się w księdze wieczystej w systemie elektronicznym z 25.07.2014 r., <http://www.sejm.gov.pl/sejm7.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=615007EA> (pobrano 1.06.2022).

<sup>11</sup> Odpowiedź podsekretarza stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości na interpelację nr 19969 w sprawie ochrony danych osobowych zawartych w e-księgach wieczystych z 9.02.2011 r., <http://orka2.sejm.gov.pl/IZ6.nsf/main/4611B07D> (pobrano 21.04.2021).

<sup>12</sup> Obowiązująca wówczas ustawa z 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 922 ze zm.) została uchylona na mocy ustawy z 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1781, dalej: u.o.d.o.).

<sup>13</sup> Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, druk Sejmu VII kadencji nr 1027 z 31.12.2012 r., s. 12, 15, <https://orka.sejm.gov.pl/Druki7ka.nsf/0/F201C9A9F50800E3C1257AEE003C7D9F/%24File/1027-uzasadnienie.docx> (pobrano 21.04.2021).

- <sup>14</sup> Dz.U. nr 78, poz. 483 ze zm.
- <sup>15</sup> Odpowiedź sekretarza stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości — z upoważnienia ministra — na interpelację nr 27879 w sprawie zakresu informacji znajdujących się w księdze wieczystej w systemie elektronicznym z 22.08.2014 r., <http://www.sejm.gov.pl/sejm7.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=73974093> (pobrano 21.04.2021).
- <sup>16</sup> Pismo Dyrektora Departamentu Informatyzacji i Rejestrów Sądowych Ministerstwa Sprawiedliwości z 30.05.2019 r. (znak: DIRS-III. 0512.1.2019), <https://www.gov.pl/attachment/090f10c5-42a8-4042-9212-88d409d6d906> (pobrano 21.04.2021).
- <sup>17</sup> Pismo Rzecznika Praw Obywatelskich z 4.02.2020 r. (znak: IV. 520.1.2020), <https://www.rpo.gov.pl/sites/default/files/Wystapienie%20do%20Prezesa%20UODO%20ws.%20zakresu%20publicznych%20danych%20w%20ksi%C4%99gach%20wieczystych%20w%20internecie%2C%204.02.2020.pdf> (pobrano 21.04.2021).
- <sup>18</sup> Informacja o działalności Rzecznika Praw Obywatelskich oraz o stanie przestrzegania wolności i praw człowieka i obywatela w roku 2020, druk Sejmu IX kadencji nr 976 z 8.02.2021 r., s. 252, <https://orka.sejm.gov.pl/Druki9ka.nsf/0/8405225D74CFB2A1C12586860044D85D/%24File/976.pdf> (pobrano 21.04.2021).
- <sup>19</sup> Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z 4.03.2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 214) GGK tworzy i utrzymuje geoportal infrastruktury informacji przestrzennej jako centralny punkt dostępu do usług dotyczących zbiorów i usług danych przestrzennych, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy. Realizowany przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii projekt „Geoportal 2” stanowi kontynuację wcześniejszego projektu „Geoportal”. Zob. <http://www.gugik.gov.pl/projekty/geoportal-2> (pobrano 19.04.2021).
- <sup>20</sup> Decyzja Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych z 24.08.2020 r. (znak: DKN. 5112.13.2020), <https://uodo.gov.pl/decyzje/DKN.5112.13.2020> (pobrano 21.04.2021).
- <sup>21</sup> Konwencja o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności sporządzona w Rzymie 4.11.1950 r., zmieniona następnie Protokołami nr 3, 5 i 8 oraz uzupełniona Protokołem nr 2 (Dz.U. z 1993 r. nr 61, poz. 284).
- <sup>22</sup> Zob. m.in. wyroki TK: z 21.10.1998 r., K 24/98, OTK nr 6/1998, poz. 97; z 29.06.2001 r., K 23/00, OTK nr 5/2001, poz. 124.
- <sup>23</sup> Wyrok ETPC z 8.04.2004 r. w sprawie Haase przeciwko Niemcom, skarga nr 11057/02.
- <sup>24</sup> Por. Instrukcja użytkownika systemu EKW, s. 8, [https://ekw.ms.gov.pl/eukw\\_ogol/pomoc/instrukcja.pdf](https://ekw.ms.gov.pl/eukw_ogol/pomoc/instrukcja.pdf) (pobrano 20.04.2021).
- <sup>25</sup> Ustawa z 23.04.1964 r. — Kodeks cywilny, t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1360.
- <sup>26</sup> Wyniki badania ankietowego zostały przedstawione na podstawie opracowania A. Sojat (2020).

## Bibliografia/References

### Literatura/Literature

- Banaszak, B., & Mysiak, P. (2014). Konstytucyjne aspekty ksiąg wieczystych. *Monitor Prawniczy*, (23), 1238–1245.
- Berlee, A. (2018). *Access to personal data in public land registers: Balancing publicity of property rights with the rights to privacy and data protection*. Eleven International Publishing.
- Blajer, P. (2018). *Rejestry nieruchomości. Studium prawnoporównawcze*. C.H.Beck.
- Chmielewski, S. (1998). Jawność formalna ksiąg wieczystych. Przepisy i praktyka. *Nieruchomości*, (2), <http://czasopisma.beck.pl/nieruchomosci/artikul/jawnosc-formalna-ksiag-wieczystych-przepisy-i-praktyka/> (pobrano 20.04.2021).
- Długosz, D. (2015). Znaczenie elektronicznej księgi wieczystej dla bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. *Kultura Bezpieczeństwa. Nauka — Praktyka — Refleksje*, (20), 206–218.
- Durzyńska, M. (2020). Numer księgi wieczystej w kontekście zasady jawności rejestrów publicznych. *Przegląd Geodezyjny*, (6), 11–15.
- Flaga-Gieruszyńska, K. (2017). Informatyzacja postępowania cywilnego. Wybrane zagadnienia. *Studia Informatica Pomerania*, 4(3), 15–24.
- Gniewek, E. (2018). *Księgi wieczyste. Art. 1–582 KWU. Art. 6261–62613 KPC. Komentarz*. C.H.Beck.
- Gniewek, E. (2021). *Księgi wieczyste*. W: E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego. Tom 4. Prawo rzeczowe* (687–769). C.H.Beck, Instytut Nauk Prawnych PAN.
- Gołaczyński, J. (2019). Ochrona danych osobowych w rejestrach sądowych na przykładzie ksiąg wieczystych i Krajowego Rejestru Sądowego. W: K. Flaga-Gieruszyńska, & J. Gołaczyński (red.), *Ochrona danych osobowych w postępowaniach sądowych i przed organami administracji publicznej* (105–131). Wolters Kluwer.
- Gołaczyński, J. (2020a). Informatyzacja ksiąg wieczystych. Uwagi ogólne. W: J. Gołaczyński (red.), *Informatyzacja ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego* (3–39). C.H.Beck.
- Gołaczyński, J. (2020b). Wnioski de lege ferenda dotyczące jawności formalnej ksiąg wieczystych. W: J. Gołaczyński (red.), *Informatyzacja ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego* (395–405). C.H.Beck.
- Gołaczyński, J., & Klich, A. (2016). Informatyzacja ksiąg wieczystych. Uwagi ogólne. W: A. Marciniak (red.), *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze* (31–58). C.H.Beck.
- Gryszczyńska, A. (2011). *Nowa księga wieczysta. Informatyzacja rejestru publicznego*. Lexis Nexis Polska.
- Gryszczyńska, A. (2012). Wpływ informatyzacji na formalną jawność rejestrów sądowych. W: J. Misztal-Konecka, & G. Tylec (red.), *Ewolucja prawa polskiego pod wpływem technologii informatycznych. Elektroniczne aspekty wymiaru sprawiedliwości* (129–148). Wydawnictwo KUL.
- Gryszczyńska, A. (2016a). Jawność formalna ksiąg wieczystych w Polsce. W: A. Gryszczyńska (red.), *Rejestry publiczne. Jawność i interoperacyjność* (255–310). C.H.Beck.
- Gryszczyńska, A. (2016b). Pojęcie i jawność rejestrów publicznych — uwagi wprowadzające. W: A. Gryszczyńska (red.), *Rejestry publiczne. Jawność i interoperacyjność* (3–39). C.H.Beck.
- Gryszczyńska, A. (2017). Nowe zagrożenia bezpieczeństwa rejestrów publicznych. W: G. Szpor, & A. Gryszczyńska (red.), *Internet. Strategie bezpieczeństwa* (293–309). C.H.Beck.
- Horbaczewski, R. (2013). *Wyciekły tajemnice 16 milionów hipotek*, <http://archiwum.rp.pl/artikul/1182573-Wyciekly-tajemnice--16-milionow-hipotek.html> (pobrano 20.04.2021).
- Kaczorowska, M. (2020a). Postępy informatyzacji rejestrów nieruchomości w krajach Unii Europejskiej. Analiza prawnoporównawcza. W: J. Gołaczyński (red.), *Informatyzacja ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego* (149–391). C.H.Beck.
- Kaczorowska, M. (2020b). Realizacja zasady jawności ksiąg wieczystych w prawie polskim w dobie informatyzacji. Zarys problematyki. W: J. Gołaczyński (red.), *Informatyzacja ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego* (41–109). C.H.Beck.
- Kamiński, P. (2020). Publiczny dostęp do elektronicznych ksiąg wieczystych w kontekście ochrony danych osobowych. *Rejent*, 30(9), 54–68.

- Kowalik, E. (2020). *Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym*. Wolters Kluwer.
- Krupa-Dąbrowska, R. (2013a). *Księgi wieczyste: jawność to nie powszechność*, <http://archiwum.rp.pl/arttykul/1184068-Ksiegi-wieczyste:-jawnosc-to-nie-powszechnosc.html> (pobrano 20.04.2021).
- Krupa-Dąbrowska, R. (2013b). *Ministerstwo na tropie portalu z Szeseli*, <http://archiwum.rp.pl/arttykul/1183846-Ministerstwo-na-tropie-portalu-z-Szeseli.html> (pobrano 20.04.2021).
- Krupa-Dąbrowska, R. (2015). *Polskie księgi wieczyste nadal na serwerze na Szeselach*, <http://www.rp.pl/Nieruchomosci/309299815-Polskie-ksiegi-wieczyste-nadal-na-serwerze-na-Szeselach.html> (pobrano 20.04.2021).
- Kuropatwiński, J. (2013). *Księgi wieczyste. Komentarz do art. 1–582 u.k.w.h. oraz art. 6261–62613 k.p.c. Tom 1. Komentarz do art. 1–10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*. POL SP.
- Legat, O., & Orkus, M. (2019). *Zasady udostępniania danych zawartych w księgach wieczystych w kontekście rozwiązań prawa krajowego i prawa europejskiego — analiza komparatystyczna, uwagi de lege lata i wnioski de lege ferenda*. Instytut Wymiaru Sprawiedliwości.
- Leśniak, M. (2010). Powszechny dostęp do przeglądania księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (nowej księgi wieczystej). *Prawo Mediów Elektronicznych*, (3), 21–24.
- Mysiak, P. (2004). Elektroniczna księga wieczysta — dążenie do nowej jakości w obrocie. *Monitor Prawniczy*, (15), 702–705.
- Rogacka-Lukasik, A. (2014). Jawność ksiąg wieczystych w świetle nowelizacji przepisów w 2013 roku. *Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego*, (11), 13–20.
- Siciński, P. (2014a). Nowe ujęcie jawności formalnej ksiąg wieczystych, cz. 1. *Nieruchomości*, (8), 4–8.
- Siciński, P. (2014b). Nowe ujęcie jawności formalnej ksiąg wieczystych, cz. 2. *Nieruchomości*, (9), 17–21.
- Siciński, P. (2016). Teleinformatyczna księga wieczysta. Najnowsza nowelizacja systemu ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego, cz. 1. *Rejent*, 26(1), 66–92.
- Sojat, A. (2020). Jawność ksiąg wieczystych i elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe w prawie polskim w wypowiedziach ankietowych. Ocena aktualnych rozwiązań i propozycje zmian. W: J. Gołaczyński (red.), *Informatyzacja ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego* (111–146). C.H.Beck.
- Stawecki, T. (2005). *Rejestry publiczne. Funkcje instytucji*. Lexis Nexis.
- Stefańska, A. (2011). *Elektroniczna księga wieczysta*. Lexis Nexis Polska.
- Szostek, D. (2013). Dostęp do księgi wieczystej dla notariusza. Nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece. *Rejent*, 23(10), 72–82.
- Szpor, G. (2009). Administracyjnoprawne problemy informatyzacji. W: J. Supernat (red.), *Między tradycją a przyszłością w nauce prawa administracyjnego. Księga jubileuszowa dedykowana Profesorowi Janowi Bociowi (717–728)*. Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego.
- Szpor, G. (2015). Problemy informatyzacji rejestrów sądowych. *Gdańskie Studia Prawnicze — Przegląd Orzecznictwa*, (4), 33–55.
- Świątko, M. (2021). Zasada jawności formalnej ksiąg wieczystych — wnioski de lege ferenda. *Monitor Prawniczy*, (24), 1306–1311.
- Wudarski, A. (2014). Jawność ksiąg wieczystych. Analiza prawno-porównawcza w kontekście europejskim. W: A. Dańko-Roesler, A. Oleszko, & R. Pastuszek (red.), *Rozprawy z prawa prywatnego oraz notarialnego. Księga pamiątkowa dedykowana profesorowi Maksymilianowi Pazdanowi* (444–468). Stowarzyszenie Notariuszy RP.

#### Akty prawne/Legal acts

- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. nr 78, poz. 483 ze zm.).
- Konwencja o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności sporządzona w Rzymie 4.11.1950 r., zmieniona następnie Protokołami nr 3, 5 i 8 oraz uzupełniona Protokołem nr 2 (Dz.U. z 1993 r. nr 61, poz. 284).
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. poz. 312 ze zm.).
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 27.11.2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 292 ze zm.).
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U. z 2016 r., L 119 z 4.05.2016 r., s. 1–88).
- Ustawa z 23.04.1964 r. — Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1360).
- Ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm.).
- Ustawa z 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 922 ze zm.).
- Ustawa z 4.03.2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 214).
- Ustawa z 24.05.2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. poz. 941 ze zm.).
- Ustawa z 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1781).
- Ustawa z 21.02.2019 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z zapewnieniem stosowania rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U. poz. 730).

#### Orzecznictwo/Judgments

- Wyrok ETPC z 8.04.2004 r. w sprawie Haase przeciwko Niemcom, skarga nr 11057/02.
- Wyrok NSA z 26.09.2018 r., I OSK 11/17.
- Wyrok TK z 21.10.1998 r., K 24/98, OTK nr 6/1998, poz. 97.
- Wyrok TK z 29.06.2001 r., K 23/00, OTK nr 5/2001, poz. 124.
- Wyrok WSA w Warszawie z 5.05.2021 r., II SA/Wa 2222/20.

#### Inne źródła/Other sources

- Decyzja Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych z 24.08.2020 r. (znak: DKN. 5112.13.2020), <https://uodo.gov.pl/decyzje/DKN.5112.13.2020> (pobrano 21.04.2021).

- Informacja o działalności Rzecznika Praw Obywatelskich oraz o stanie przestrzegania wolności i praw człowieka i obywatela w roku 2020, druk Sejmu IX kadencji nr 976 z 8.02.2021 r., <https://orka.sejm.gov.pl/Druki9ka.nsf/0/8405225D74CFB2A1C12586860044D85D/%24File/976.pdf> (pobrano 21.04.2021).
- Instrukcja użytkownika systemu EKW, [https://ekw.ms.gov.pl/eukw\\_ogol/pomoc/instrukcja.pdf](https://ekw.ms.gov.pl/eukw_ogol/pomoc/instrukcja.pdf) (pobrano 20.04.2021).
- Interpelacja nr 19969 do Ministra Sprawiedliwości w sprawie ochrony danych osobowych zawartych w e-księgach wieczystych z 14.12.2010 r., <http://orka2.sejm.gov.pl/IZ6.nsf/main/46874200> (pobrano 1.06.2022).
- Interpelacja nr 27879 do Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakresu informacji znajdujących się w księdze wieczystej w systemie elektronicznym z 25.07.2014 r., <http://www.sejm.gov.pl/sejm7.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=615007EA> (pobrano 1.06.2022).
- Odpowiedź podsekretarza stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości na interpelację nr 19969 w sprawie ochrony danych osobowych zawartych w e-księgach wieczystych z 9.02.2011 r., <http://orka2.sejm.gov.pl/IZ6.nsf/main/4611B07D> (pobrano 21.04.2021).
- Odpowiedź sekretarza stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości — z upoważnienia ministra — na interpelację nr 27879 w sprawie zakresu informacji znajdujących się w księdze wieczystej w systemie elektronicznym z 22.08.2014 r., <http://www.sejm.gov.pl/sejm7.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=73974093> (pobrano 21.04.2021).
- Pismo Dyrektora Departamentu Informatyzacji i Rejestrów Sądowych Ministerstwa Sprawiedliwości z 30.05.2019 r. (znak: DIRS-III. 0512.1.2019), <https://www.gov.pl/attachment/090f10c5-42a8-4042-9212-88d409d6d906> (pobrano 21.04.2021).
- Pismo Rzecznika Praw Obywatelskich do Ministra Sprawiedliwości ws. ochrony danych osobowych w systemie elektronicznej księgi wieczystej z 24.06.2014 r. (znak IV. 520.2.2014. BB), <https://www.rpo.gov.pl/pl/content/do-ministra-sprawiedliwosci-ws-ochrony-danych-osobowych-w-systemie-elektronicznej-ksiegi> (pobrano 1.06.2022).
- Pismo Rzecznika Praw Obywatelskich z 4.02.2020 r. (znak: IV. 520.1.2020), <https://www.rpo.gov.pl/sites/default/files/Wystapienie%20do%20Prezesa%20UODO%20ws.%20zakresu%20upublicznianych%20danych%20w%20ksi%C4%99gach%20wieczystych%20w%20internecie%2C%204.02.2020.pdf> (pobrano 21.04.2021).
- Projekt założeń projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 27.06.2012 r., <https://legislacja.rcl.gov.pl/docs/1/47761/47793/47794/dokument39858.pdf> (pobrano 1.06.2022).
- Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku z zapewnieniem stosowania rozporządzenia 2016/679, druk Sejmu VIII kadencji nr 3050 z 23.11.2018 r., <http://orka.sejm.gov.pl/Druki8ka.nsf/0/94F4208704D01CDCC1258352004436EE/%24File/3050-uzas.docx> (pobrano 21.04.2021).
- Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, druk Sejmu VII kadencji nr 1027 z 31.12.2012 r., <https://orka.sejm.gov.pl/Druki7ka.nsf/0/F201C9A9F50800E3C1257AEE003C7D9F/%24File/1027-uzasadnienie.docx> (pobrano 21.04.2021).

#### Dr Maria Kaczorowska

Doktor nauk prawnych, adiunkt w Centrum Badań Problemów Prawnych i Ekonomicznych Komunikacji Elektronicznej na Wydziale Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego. Jej zainteresowania badawcze koncentrują się wokół problematyki współczesnych tendencji rozwojowych w dziedzinie prawa prywatnego, w tym zwłaszcza prawa rzeczowego, na poziomie krajowym i w perspektywie ogólnoeuropejskiej, a także zagadnień prawa nowych technologii.

#### Dr Maria Kaczorowska

PhD in legal sciences, assistant professor at the Research Centre for Legal and Economic Issues of Electronic Communication at the Faculty of Law, Administration and Economics of the University of Wrocław. Her research interests focus on contemporary development tendencies in private law, particularly property law, at the national level and Europe-wide, as well as information technology law issues.

Księgarnia internetowa Polskiego Wydawnictwa Ekonomicznego  
zaprasza na zakupy **z rabatem 15%**

**www.pwe.com.pl**

