Forma udostępniania danych katastralnych w wybranych krajach UE

Uczmy się od innych

Funkcjonowanie katastru z samej jego definicji koncentruje się na zarejestrowaniu i udostępnianiu informacji o właścicielach nieruchomości i zasięgu ich stanu własności. Jakie rozwiązania zastosowano u naszych sąsiadów i co z tego wynika dla udostępniania danych katastralnych w Polsce?

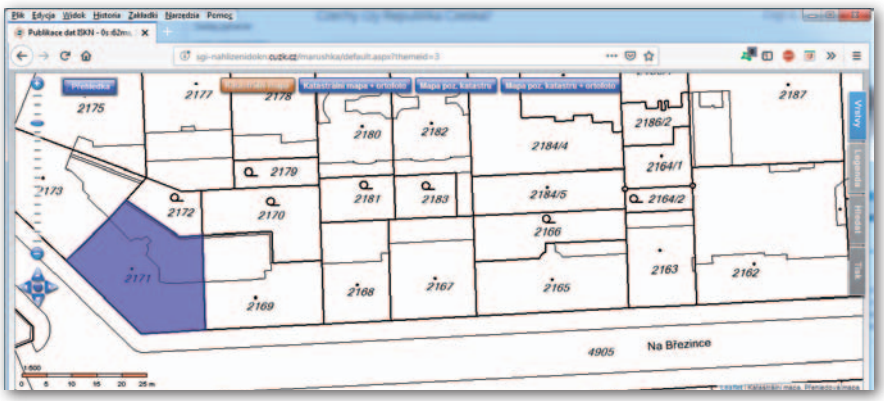
Waldemar Izdebski

Oczywiście ze względu na historię, tradycję, kulturę czy uwarunkowania geograficzne w poszczególnych krajach kataster przyjmuje rozmaite formy organizacyjne. Zasadniczą różnicą, którą warto podkreślić w tym opracowaniu, jest rozdzielenie systemu katastralnego na wiele instytucji lub prowadzenie go spójnie tylko w jednej instytucji. W opisywanych krajach mamy do czynienia z różnymi rozwiązaniami, co przekłada się na odmienne podejście do sposobów udostępniania danych z systemów katastralnych.

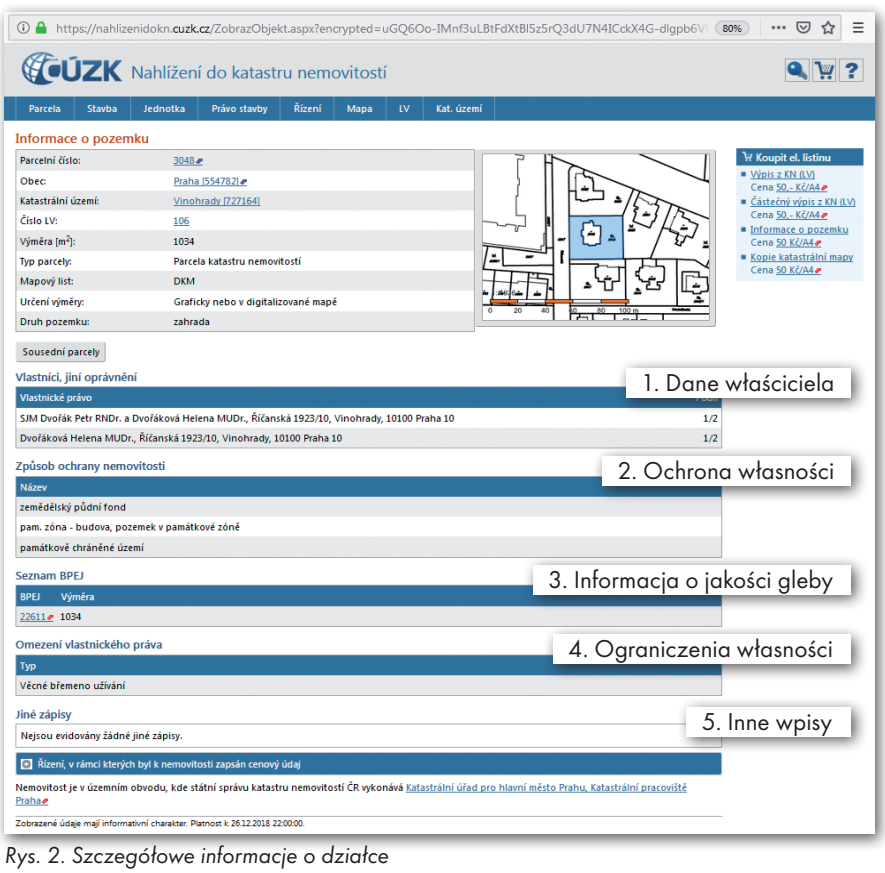
Kataster w Czechach

Czeski rejestr nieruchomości w postaci elektronicznej funkcjonuje od 2001 r. i zawiera połączone informacje na temat stanu faktycznego oraz prawnego nieruchomości. W rejestrze dostępne są mapy katastralne i informacje o właścicielach nieruchomości. Rejestr utrzymuje i prowadzi czeski Urząd ds. Geodezji, Kartografii i Katastru (Český úřad zeměměřický a katastrální) będący niezależną instytucją państwową. Liczba działek w Czechach wynosi ok. 22 milionów.

1. Dostęp do danych katastralnych. W Czechach dostęp do podstawowych danych katastralnych jest powszechny i bezpłatny. Istnieje też możliwość bezpłatnego przeglądania i przeszukiwania danych katastralnych za pośrednictwem internetu z wykorzystaniem podstawowych informacji dotyczących nieruchomości. Wypisy – na papierze lub w postaci elektronicznej – zawierające wszystkie informacje na temat stosunków prawnych dotyczących nieruchomości podlegają natomiast opłatom.



Rys. 1. Fragment czeskiej mapy katastralnej z oznaczoną działką



Rys. 2. Szczegółowe informacje o działce

Informacje o właścicielu są dostępne dla każdego użytkownika pod adresem: http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3, gdzie znajdziemy interaktywny portal mapowy umożliwiający przeglądanie i oznaczanie działek katastralnych (rys. 1). Po kliknięciu na wybranej działce zostaje ona oznaczona i uruchamia się strona internetowa z podstawowymi informacjami o działce (rys. 2).

2. Podsumowanie. Kataster czeski jest prowadzony przez jedną instytucję, a podstawowe dane o nieruchomościach są udostępniane bez żadnych ograniczeń. W danych tych znajdziemy:

- imię i nazwisko właściciela wraz z adresem,
- informację o potencjalnym położeniu w obszarze chronionym,
- informację o jakości gleby (tzw. lista BPEJ),
- informację dotyczącą ograniczeń – obciążenie hipoteczne,
- inne wpisy.

Aby otrzymać oficjalny dokument (wypis) uwiarygodniony podpisem elektronicznym, należy zalogować się do portalu i uiścić opłatę w wysokości 50 koron, tj. ok. 25 zł.

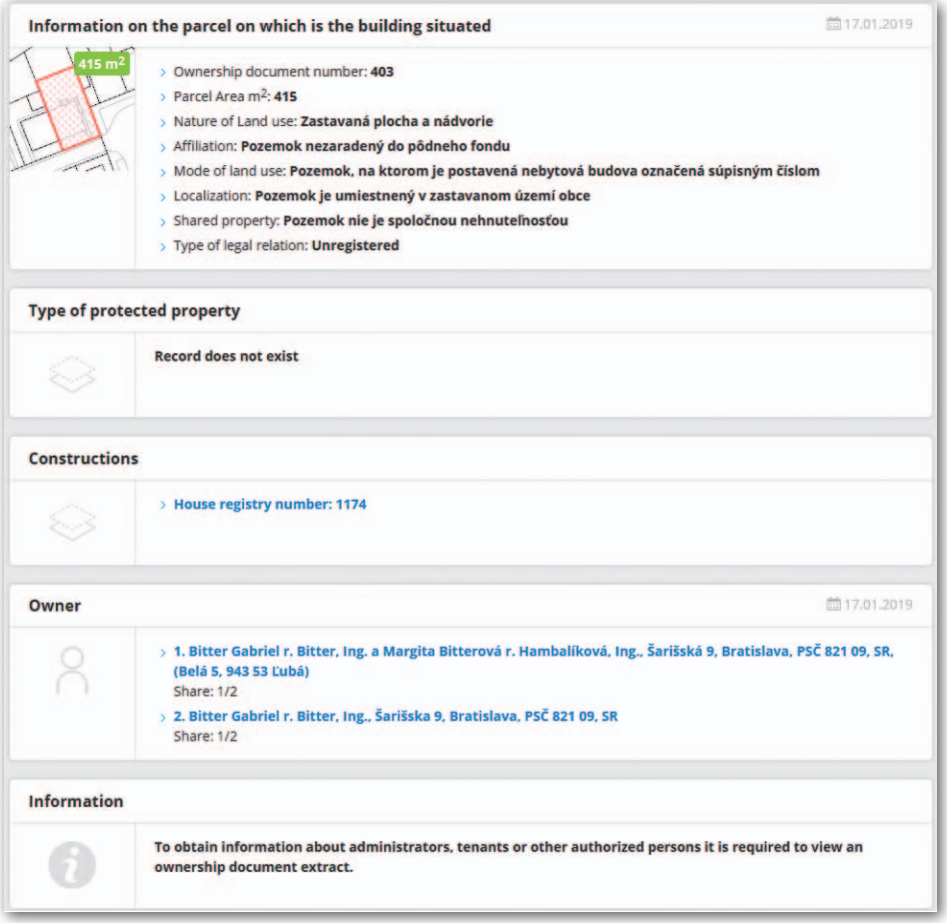
Kataster w Słowacji

Słowacki rejestr nieruchomości (Slovenský katastrálny portál) utrzymywany jest przez Urząd Geodezji, Kartografii i Katastru Republiki Słowackiej (Úrad geodésie, kartografie a katastra Slovenskej republiky) oraz przez centralny organ rządowy ds. rejestrów nieruchomości. Portal rejestru nieruchomości jest prowadzony i udostępniany przez Instytut Geodezji i Kartografii w Bratysławie (Geodetický a kartografický ústav Bratislava). Serwis zawiera informacje o stanie prawnym i faktycznym w zakresie własności nieruchomości. Działa od 2004 r. i obecnie funkcjonuje w języku słowackim i angielskim. Od września 2007 r. informacje zawarte w portalu są z mocy prawa udostępniane bezpłatnie.

1. Dostęp do danych katastralnych. Przeglądanie i przeszukiwanie danych katastralnych przez internet z wykorzystaniem podstawowych informacji dotyczących nieruchomości jest bezpłatne i dostępne dla ogółu społeczeństwa zarówno w języku słowackim, jak i angielskim. Portal jest aktualizowany raz w tygodniu na podstawie danych przekazywanych przez odpowiednie urzędy ds. rejestru nieruchomości. Informacje o właścicielu w słowackim katastrze są dostępne dla każdego użytkownika pod adresem: https://kataster.skgeodesy.sk/Portal, gdzie znajdziemy interaktywny



Rys. 3. Fragment słowackiej mapy katastralnej



Rys. 4. Szczegółowe informacje o działce w katastrze słowackim

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 203	Hlohovec	Dátum vyhotovenia	:	19.12.2018
Obec	: 507253	Leopoldov	Čas vyhotovenia	:	11:06:24
Katastrálne územie	: 831379	Leopoldov	Údaje platné k	:	18.12.2018 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1917

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1618/5	639	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1618/11	170	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1544 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1618/11							
Iné údaje: Bez zápisu							

Rys. 5. Fragment wypisu z katastru słowackiego dotyczący informacji podstawowych

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Bitter Gabriel r. Bitter, Ing. a Margita Bitterová r. Hambalíková, Ing., Šarišská 9, Bratislava, PSČ 821 09, SR, (Belá 5, 943 53 Ľubá), Dátum narodenia: 05.01.1951, Dátum narodenia: 12.08.1956, BSM	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-349/10 zo dňa 8.2.2010	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
2	Bitter Gabriel r. Bitter, Ing., Šarišska 9, Bratislava, PSČ 821 09, SR, Dátum narodenia: 05.01.1951	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Dar.zml. RI 599/91 - PVZ 31/92	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Rys. 6. Fragment wypisu z katastru słowackiego dotyczący właściciela

portal mapowy umożliwiający przeglądanie i oznaczanie działek katastralnych.

Po kliknięciu na wybranej działce zostaje ona oznaczona (rys. 3) i uruchamiana jest strona z podstawowymi informacjami o działce (rys. 4).

Niezależnie od powyższego dla każdej działki możemy uzyskać dokument w postaci pliku PDF zawierający częściowe lub kompletne informacje katastralne, co jest odpowiednikiem polskiego wypisu z ewidencji gruntów i budynków. Należy jednak zwrócić uwagę, że taki wypis pobrany z internetu nie ma zastosowania do czynności prawnych, o czym świadczy zamieszczona na początku informacja: „Výpis je nepoužiteľný na právne úkony".

Podstawowe informacje o właścicielach nieruchomości (rys. 6) znajdziemy w części B wypisu. Poszczególne jego części obejmują następujące dane:

Część A – charakterystyka nieruchomości, w której wyszczególnione są wszystkie elementy nieruchomości objęte prawami własności z podaniem:

- powierzchni działek,
- rodzaju działek,
- kodu wskazującego dopuszczalny sposób korzystania z nieruchomości,
- odniesienia do obszaru zabudowanego w gminie,
- innych danych objaśniających w sprawach dotyczących części A.

Część B – właściciele i inne osoby uprawnione, z wyszczególnieniem:

- imienia i nazwiska lub nazwy osoby prawnej będącej właścicielem,
- daty urodzenia,
- numeru identyfikacji osobistej lub numeru rejestracyjnego organizacji,
- udziałów współwłaścicieli,
- tytułu do nieruchomości (nabycie na podstawie aktu publicznego lub innego aktu),
- adresu stałego pobytu lub siedziby,
- innych danych objaśniających w sprawach dotyczących części B.

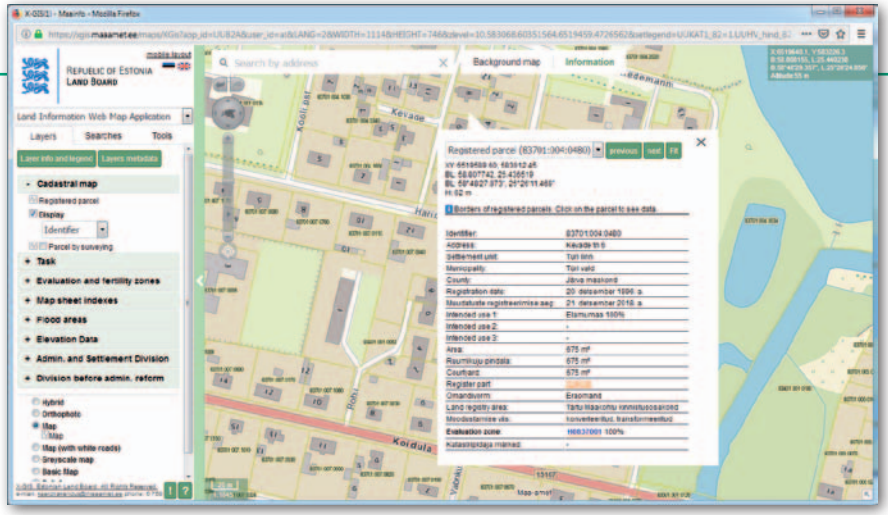
Część C – obciążenia, w której wyszczególnione są:

- służebności (przedmiot służebności, oznaczenie osoby uprawnionej ze służebności, w tym wpis służebności do dokumentu własności takiej osoby),
- prawa zastawu (oznaczenie osoby uprawnionej z zastawu) i pierwokupu, jeśli mają one mieć taki skutek jak prawa rzeczowe (oznaczenie uprawnionych z prawa pierwokupu),
- inne prawa, jeśli uzgodniono, że stanowią one prawa rzeczowe,
- inne dane objaśniające w sprawach dotyczących części C,
- wprowadzone uzupełnienia/sprostowania.

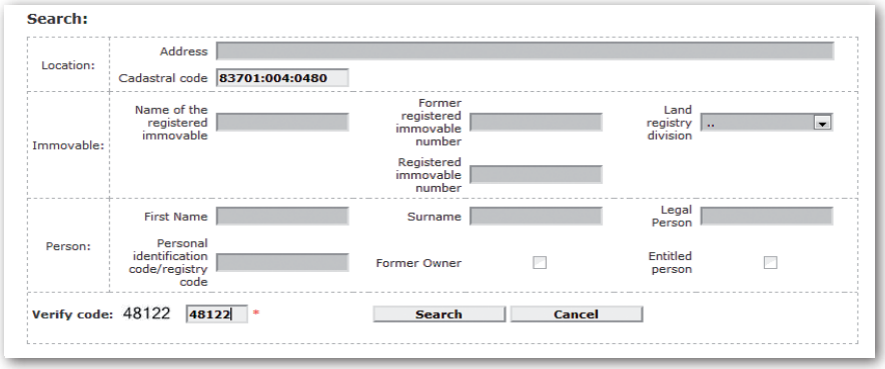
Część C nie zawiera danych o wysokości zadłużenia.

Kataster w Estonii

Estoński rejestr nieruchomości w postaci elektronicznej funkcjonuje od 2010 r. (https://uuskinnistusraamat.rik.ee). Jako rejestr państwowy zawiera wszystkie zarejestrowane w Republice Estońskiej nie-



Rys. 7. Estoński portal katastralny



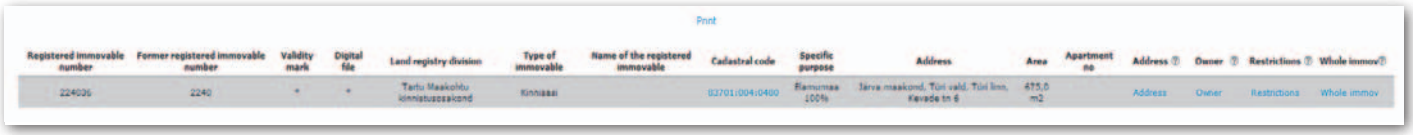
Rys. 8. Wyszukiwanie w estońskim rejestrze gruntów

dostępne dla każdego użytkownika. Aby je uzyskać, należy wnieść opłatę w wysokości 1 euro.

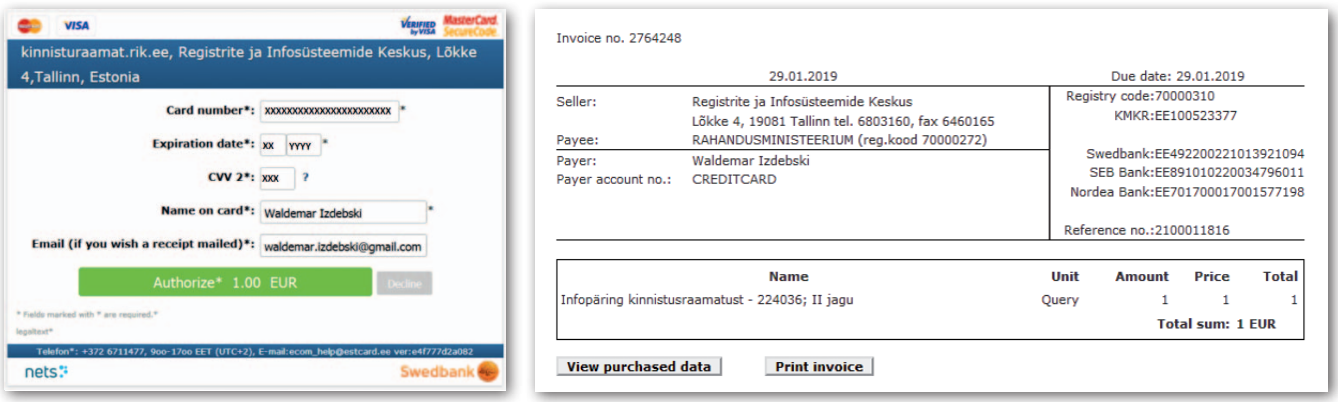
Wybierając pole „Register part", wchodzimy w wyszukiwanie w „kinnistusraamat", co oznacza „rejestr gruntów". Dostęp do wyszukiwania w tym rejestrze jest też możliwy bezpośrednio przez stronę https://kinnistusraamat.rik.ee/detailparing/Avaleht.aspx. Wchodząc z portalu mapowego, mamy już wypełnione pole „Cadastral code" (rys. 8) i po wpisaniu kodu weryfikacyjnego i kliknięciu klawisza „Search" następuje wyszukiwanie odpowiedniego rekordu (rys. 9).

Aby zobaczyć dane właściciela, konieczne jest kliknięcie na polu „Owner" i dokonanie stosownej opłaty oraz uzyskanie potwierdzenia transakcji (rys. 10). Z otrzymanego potwierdzenia mamy link do „View purchased data", co pozwala zobaczyć informacje o właścicielu (rys. 11). W dokumencie podawana jest także informacja historyczna o poprzednich właścicielach.

2. Podsumowanie. Kataster estoński jest prowadzony w dwóch rejestrach, a podstawowe dane o nieruchomościach



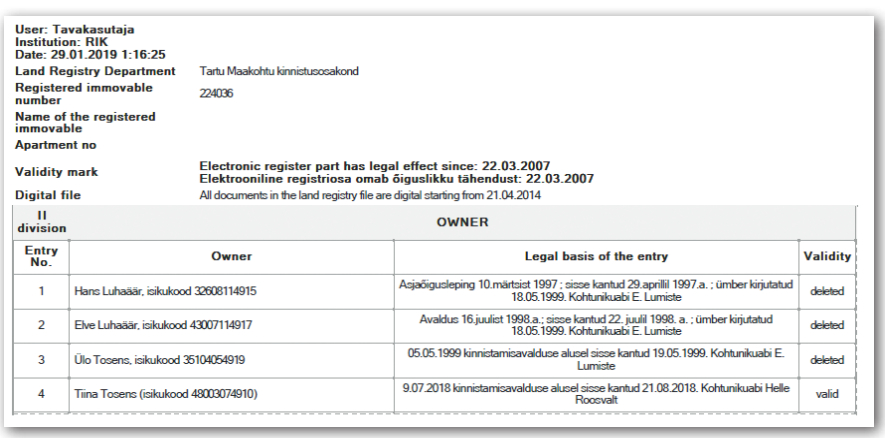
Rys. 9. Wynik wyszukiwania w estońskim rejestrze gruntów



Rys. 10. Opłata za dane o właścicielu i potwierdzenie

ruchomości oraz ogólne dane dotyczące nieruchomości, dane właścicieli, związane z nią ograniczenia oraz dane o hipotekach. Rejestr prowadzi i utrzymuje Estońska Rada ds. Nieruchomości.

1. Dostęp do danych katastralnych. Przeglądanie danych katastralnych jest możliwe w portalu mapowym, który funkcjonuje w języku estońskim i angielskim pod adresem: https://xgis.maaamet.ee/maps/XGis?app_id=UU82A. Działki katastralne w portalu opisywane są identyfikatorem, adresem lub numerem z rejestru (Register part). Informacje o właścicielu w estońskim katastrze są



Rys. 11. Informacja o właścicielu z estońskiego rejestru gruntów

są udostępniane bez żadnych ograniczeń, ale za opłatą. W tych podstawowych danych znajdziemy:

- imię i nazwisko właściciela wraz z adresem,
- informacje o potencjalnym położeniu w obszarze chronionym,
- informacje dotyczące ograniczeń – obciążenie hipoteczne.

Wnioski

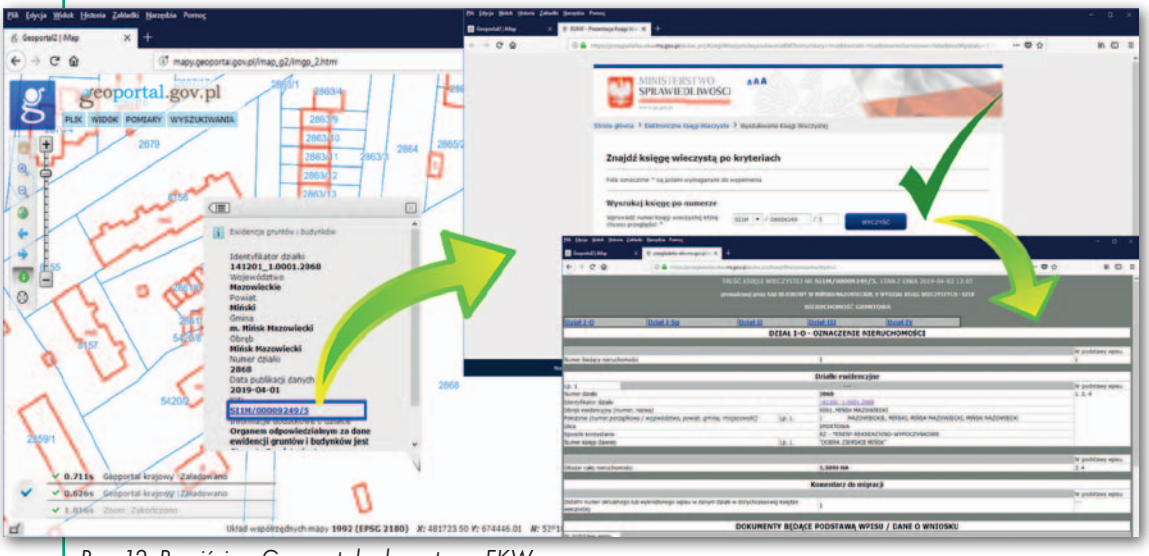
Podsumowując przeprowadzoną analizę, zestawiono tabelę zawierającą podstawowe cechy katastru w trzech krajach: Czechach, Słowacji oraz Estonii. Z zestawienia jasno wynika, że w badanych krajach informacje katastralne udostępnia się bez ograniczeń związanych z ochroną danych osobowych, a ewentualnym ograniczeniem w zachłannym pobieraniu danych katastralnych jest wprowadzenie opłaty za udzielenie informacji.

Jak widać, RODO nie ogranicza dostępności danych osobowych ani w Czechach, ani na Słowacji, ani w Estonii, a przecież są to kraje Unii Europejskiej. Natomiast jawność katastru eliminuje wiele zjawisk biurokratycznych i patologicznych. Przykładem patologii jest portal www.znajdzksiege.pl, który za 39,95 zł oferuje informacje o numerze KW dowolnej działki, tyle tylko, że nasze państwo nie ma z tego żadnego dochodu, bo portal jest zarejestrowany na Seszelach. Takich portali jest, niestety, znacznie więcej. Zapełniają one luki pozostawione przez państwo, które próbuje nadmiernie chronić dane o numerach ksiąg wieczystych.

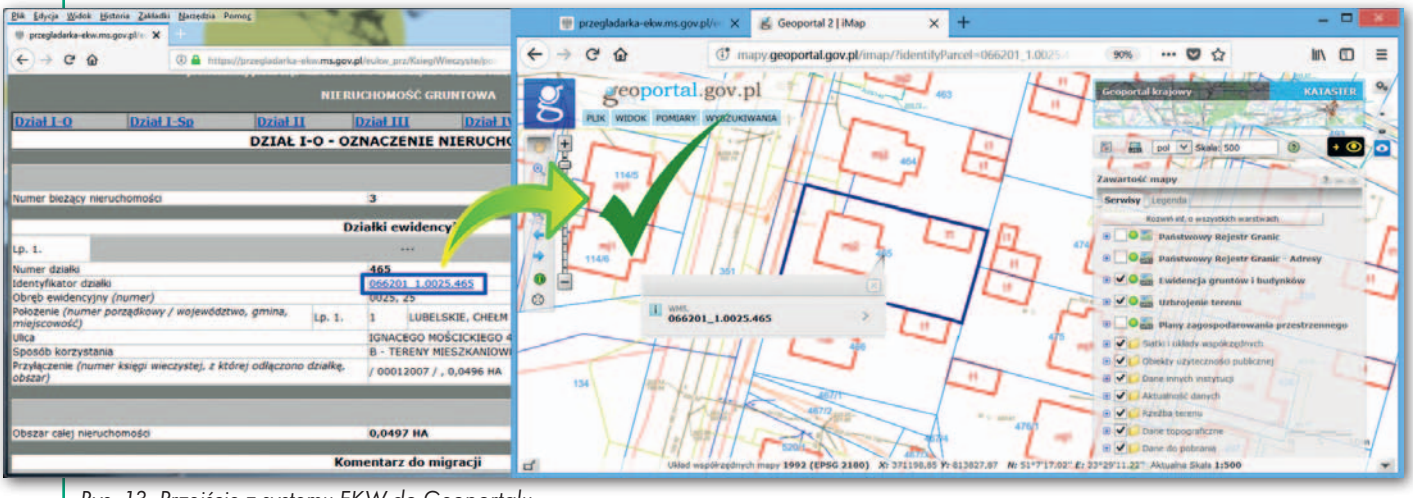
Na podstawie przeprowadzonej analizy można sformułować wniosek, że w Polsce też należy już zakończyć dyskusje połączone z różnorodnymi interpretacjami oraz podjąć zdecydowane i odpowiedzialne decyzje, które uczynią z naszych rejestrów ewidencji gruntów i budynków (EGiB) oraz elektronicznej księgi wieczystej (EKW) prawdziwy kataster, spełniający jego podstawowe wymogi funkcjonalne.

Mamy już w tym względzie istotne osiągnięcia, bo od listopada 2018 r. z serwisu www.ekw.gov.pl jest możliwe przejście do widoku działki w serwisie http://www.geoportal.gov.pl. Natomiast od listopada 2019 r. jest możliwe przejście z systemu www.geoportal.gov.pl do systemu EKW w tych powiatach, które publikują numery ksiąg wieczystych. Co więc trzeba jeszcze zrobić? Trzeba koniecznie dokonać uzupełnienia identyfikatorów działek w Elektronicznej Księdze Wieczystej (niestety, są duże braki) oraz konsekwentnie uzupełniać numery ksiąg wieczystych w ewidencji gruntów i budynków. Mam nadzieję, że uruchomione w powiatach mechanizmy komunikacji systemów EGiB z rejestrem EKW wkrótce pozwolą rozwiązać przedstawione problemy i tym samym usprawnić funkcjonowanie naszego katastru.

Państwo	Forma katastru	Dostępność podstawowych danych o nieruchomości	Odpłatność	Portal mapowy z informacją katastralną
Czechy	Zintegrowana	Jawne	Nie	Tak
Słowacja	Zintegrowana	Jawne	Nie	Tak
Estonia	Dwa rejestry	Jawne	Tak, 1 euro	Tak



Rys. 12. Przejście z Geoportalu do systemu EKW



Rys. 13. Przejście z systemu EKW do Geoportalu

dr hab. inż. Waldemar Izdebski
Politechnika Warszawska
Wydział Geodezji i Kartografii,
główny geodeta kraju