

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 tego wynika dla udostępniania danych katastralnych w Polsce?

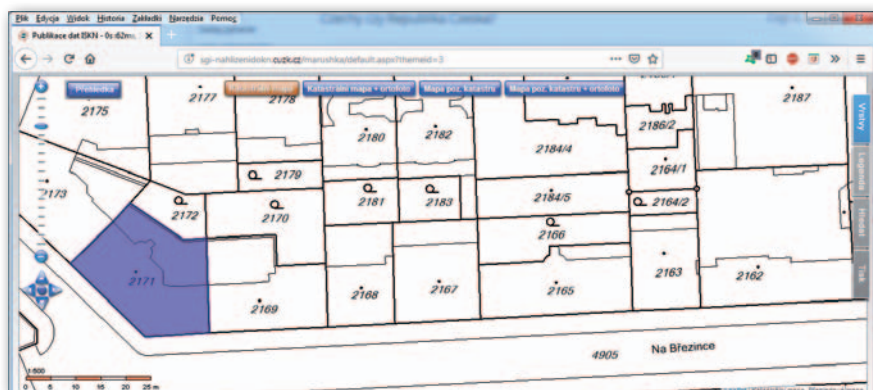
Waldemar Izdebski

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 miliony.

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

Informacje o pozemku

Parcelni číslo:	3048
Obec:	Praha 15547821
Katastrální území:	Vinohrady 17271641
Číslo LV:	106
Výměra (m²):	1034
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrad

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	
SIM Dvořák Petr RNDr. a Dvořáková Helena MUDr., Říčanská 1923/10, Vinohrady, 10100 Praha 10	1/2
Dvořáková Helena MUDr., Říčanská 1923/10, Vinohrady, 10100 Praha 10	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název: zemědělský půdní fond
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22611	1034

Omezení vlastnického práva

Typ: Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.12.2018 22:00:00.

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 geodézie, 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

Information on the parcel on which is the building situated		17.01.2019
	> Ownership document number: 403	
	> Parcel Area m ² : 415	
	> Nature of Land use: Zastavaná plocha a nádvorie	
	> Affiliation: Pozemok nezaraďený do pôdneho fondu	
	> Mode of land use: Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom	
	> Localization: Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce	
	> Shared property: Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou	
> Type of legal relation: Unregistered		
Type of protected property		
Record does not exist		
Constructions		
> House registry number: 1174		
Owner		
	> 1. Bitter Gabriel r. Bitter, Ing. a Margita Bitterová r. Hambalíková, Ing., Šarišská 9, Bratislava, PSČ 821 09, SR, (Belá 5, 943 53 Lúby) Share: 1/2	
	> 2. Bitter Gabriel r. Bitter, Ing., Šarišská 9, Bratislava, PSČ 821 09, SR Share: 1/2	
Information		
	To obtain information about administrators, tenants or other authorized persons it is required to view an ownership document extract.	

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 parcelí: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Uniestenie 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 výpisu z katastru slovenského dotýčajúci informácií základných

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	Spolu vlastnícky 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., Šarišská 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 výpisu z katastru slovenského dotýčajúci vlastníka

portal mapový umožňujúci prehládanie i označovanie pozemkov katastrálnych.

Po kliknutí na vybranú pozemok zostane ona označená (rys. 3) i uradená-

na je stránka z základnými informáciami o pozemku (rys. 4).

Niekoľko od vyššie uvedeného pre každú pozemok môžeme získať dokument v po-

stať súboru PDF obsahujúci čiastočné alebo úplné informácie katastrálne, čo je odpoveďou slovenského výpisu z evidencie pozemkov i budov. Náleží jedným zvrátiť pozornosť, že taký výpis pobraný z internetu nemá zosťavenia do činnosti právnych, o čom svedčí umiestnená na začiatku informácia: „Výpis je nepoužiteľný na právne úkony“.

Základné informácie o vlastníkoch nehnuteľnosti (rys. 6) nájdeme v časti B výpisu. Poszczególne jeho časti obsahujú nasledujúce údaje:

Časť A – charakteristika nehnuteľnosti, v ktorej vymedzené sú všetky prvky nehnuteľnosti objemu právami vlastníctva s uvedením:

- povrchu pozemku,
- druhu pozemku,
- kodu odkazujúceho na povolený spôsob využitia z nehnuteľnosti,
- odkazy na územie vybudované v meste,
- iných údajov objasňujúcich v súvislosti s časťou A.

Časť B – vlastníci i iné osoby oprávnené, z vymedzením:

- mena i mena alebo názvu osoby právnej alebo fyzickej vlastníka,
- dátum narodenia,
- čísla identifikácie osobnej alebo čísla registračnej organizácie,
- podielu spoluvlastníckeho,
- titulu na nehnuteľnosť (nabýtie na základe akta verejného alebo iného akta),
- adresy trvalého pobytu alebo sídla,
- iných údajov objasňujúcich v súvislosti s časťou B.

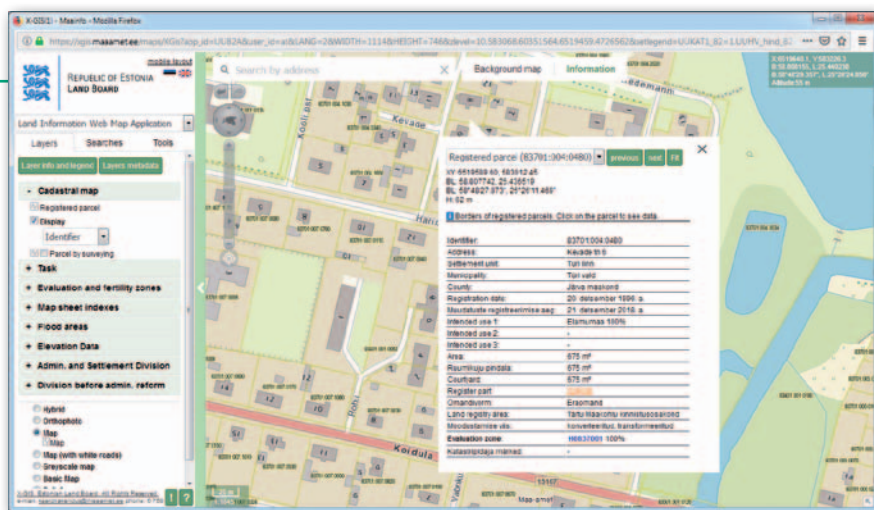
Časť C – záväzky, v ktorej vymedzené sú:

- služobnosti (predmet služobnosti, označenie osoby oprávnenej zo služobnosti, v tom prípade služobnosti do dokumentu vlastníctva takej osoby),
- práva zastavy (označenie osoby oprávnenej z zastavy) i prvokupu, ak majú oni mať taký účinok, ako práva vecné (označenie oprávnených z práva prvokupu),
- iné práva, ak sú uzatčené, že stanovia oni práva vecné,
- iné údaje objasňujúce v súvislosti s časťou C,
- vykonané doplnenia/spravenia.

Časť C neobsahuje údaje o výške či záväzku.

• Kataster v Estónii

Estónsky register nehnuteľnosti v podobe elektronickej funkcionuje od 2010 r. (<https://uuskinistusraamat.rik.ee>). Ako register štátny obsahuje všetky zaregistrované v Republike Estonskej nie-



Rys. 7. Estoński portal katastralny

Search:

Location: Address

Cadastral code

Immovable: Name of the registered immovable

Former registered immovable number

Land registry division

Registered immovable number

Person: First Name

Surname

Legal Person

Personal identification code/registry code

Former Owner ☐

Entitled person ☐

Verify code: 48122

Rys. 8. Wyszukiwanie w estońskim rejestrze gruntów

Registered immovable number	Former registered immovable number	Validity mark	Digital file	Land registry division	Type of immovable	Name of the registered immovable	Cadastral code	Specific purpose	Address	Area	Apartment no	Address	Owner	Restrictions	Whole immov?
224036	2240	+	+	Tartu Maakohut	Kinnisvara	83701:004:0480	83701:004:0480	100%	Järve maakond, Tartu linn, Kevade tn 6	415,6 m ²		Address	Owner	Restrictions	Whole immov?

Rys. 9. Wynik wyszukiwania w estońskim rejestrze gruntów

innisturaamat.rik.ee, Registre ja Infosüsteemide Keskus, Lõkke 4, Tallinn, Estonia

Card number*:

Expiration date*:

CVV 2*:

Name on card*:

Email (if you wish a receipt mailed)*:

* Fields marked with * are required.

Telephone*: +372 6711477, 800-1700 EET (UTC+2), E-mail: ecom_help@guestcard.ee var:esf7722a082

netsweden

Invoice no. 2764248

29.01.2019

Due date: 29.01.2019

Seller: Registre ja Infosüsteemide Keskus
Lõkke 4, 19081 Tallinn tel. 6803160, fax 6460165

Registry code: 70000310
KMKR: EE100523377

Payee: RAHANDUSMINISTERIUM (reg.kood 70000272)

Payer: Waldemar Izdebski

Swedbank: EE492200221013921094
SEB Bank: EE891010220034796011
Nordea Bank: EE701700017001577198

Payer account no.: CREDITCARD

Reference no.: 2100011816

Name	Unit	Amount	Price	Total
Infopäring kinnistusraamatust - 224036; II jagu	Query	1	1	1
				Total sum: 1 EUR

Rys. 10. Opłata za dane o właścicielu i potwierdzenie

ruchomości oraz ogólne dane dotyczące nieruchomości, dane właścicieli, związane z nią ograniczania 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

User: Tavakasutaja
Institution: RIK
Date: 29.01.2019 1:16:25
Land Registry Department
Registered immovable number
Name of the registered immovable
Apartment no
Validity mark
Digital file

Tartu Maakohut kinnistuseakond
224036

Electronic register part has legal effect since: 22.03.2007
Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 22.03.2007
All documents in the land registry file are digital starting from 21.04.2014

II division	OWNER		
Entry No.	Owner	Legal basis of the entry	Validity
1	Hans Luhaäär, isikukood 32608114915	Ajaajutusleping 10.märtsist 1997; sisse kantud 29.aprillil 1997.a.; ümber kirjutatud 18.05.1999. Kohtunikuabi E. Lumiste	deleted
2	Elve Luhaäär, isikukood 43007114917	Avaldus 16.juulist 1998.a.; sisse kantud 22.juulil 1998.a.; ümber kirjutatud 18.05.1999. Kohtunikuabi E. Lumiste	deleted
3	Ülo Tosens, isikukood 35104054919	05.05.1999 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 19.05.1999. Kohtunikuabi E. Lumiste	deleted
4	Tiina Toonen (isikukood 48003074910)	9.07.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.08.2018. Kohtunikuabi Helle Roodvald	valid

Rys. 11. Informacja o właścicielu z estońskiego rejestru 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

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 ewen-

tualnym 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 Szeszelach. Takich portali jest, niestety, znacznie więcej. Zapełniają one luki pozostawione przez państwo, które próbu-

je nadmiernie chronić dane o numerach ksiąg wieczystych.

Na podstawie przeprowadzonej analizy można sformułować wnioski, 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.

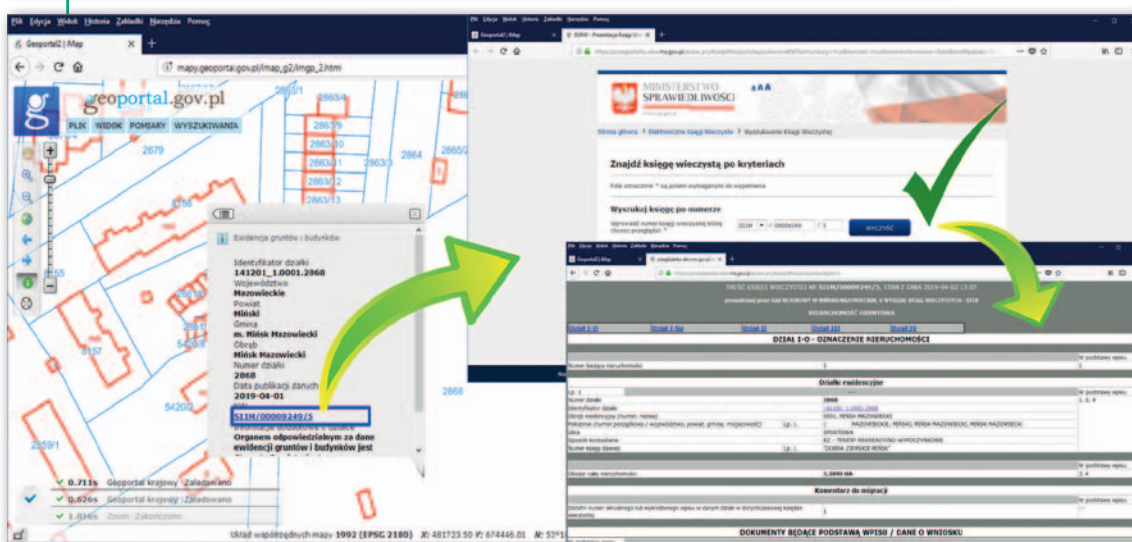
Mamy już w tym względzie istotne osiągnięcia, bo od listopada 2018 r. z serwisu www.ekw.gov.pl jest możliwe przejście do widoku działki w serwisie <http://www.geoportal.gov.pl>. Natomiast od listopada 2019 r. jest możliwe przejście z systemu www.geoportal.gov.pl do systemu EKW w tych powiatach, które 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.

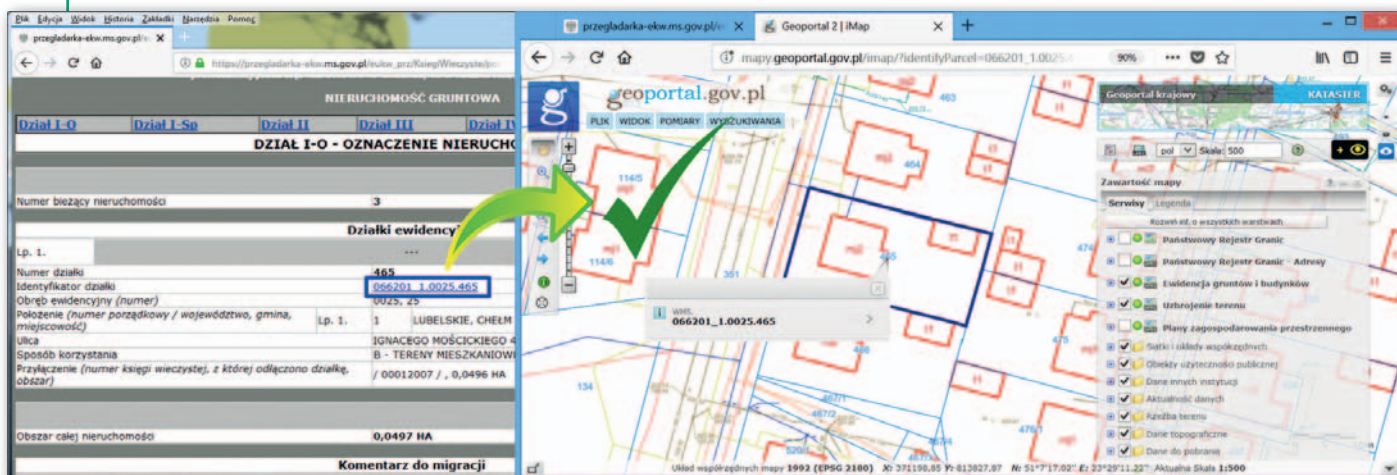
dr hab. inż. Waldemar Izdebski

Politechnika Warszawska
Wydział Geodezji
i Kartografii,
główny geodeta kraju

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