



## **ANALIZA NIEZGODNOŚCI DANYCH OPISOWYCH DZIAŁKI (NIERUCHOMOŚCI) NA PRZYKŁADZIE WYBRANEGO OBRĘBU EWIDENCYJNEGO**

**Jarosław Bagnicki, Monika Mika**

*Uniwersytet Rolniczy im. H. Kollątaja w Krakowie*

## **ANALYSIS OF DISCREPANCIES OF DATA DESCRIBING PLOTS (PROPERTIES) ON EXAMPLE OF SELECTED CADASTRAL DISTRICT**

### **Streszczenie**

W publikacji podjęto próbę oszacowania skali zjawiska niezgodności danych opisowych o działce (nieruchomości) w wybranym obrębie ewidencyjnym. W Polsce dane o działkach (nieruchomościach) ujawnione są w dwóch podstawowych rejestrach publicznych, prowadzonych przez organy administracji publicznej. Są nimi Księgi Wieczyste (KW) oraz Ewidencja Gruntów i Budynków (EGiB). Celem Ksiąg Wieczystych jest rejestrowanie praw podmiotów rejestru (osób) do przedmiotów rejestru (nieruchomości). Natomiast istotą prowadzenia Ewidencji Gruntów i Budynków jest gromadzenie danych o położeniu przestrzennym obiektów, geometrii oraz informacji opisowych. Pewien zakres informacji powtarza się w obu rejestrach. Można powiedzieć, że EGiB oraz KW uzupełniają się wzajemnie. Praktyka wykazuje, że funkcjonujący od lat sposób wymiany informacji pomiędzy tymi systemami jest niedoskonały. Geodeta, w swojej pracy, często ma do czynienia z koniecznością wyjaśniania wzajemnych rozbieżności informacji przedmiotowych i podmiotowych, pozyskanych z obu rejestrów, a ustalenie prawdy wiąże się niejednokrotnie z długotrwałymi procedurami sądowo-administracyjnymi. Przypadki te powodują również konflikty lokalne i wpływają niekorzystnie na wszelkie działania inwestycyjne. Wyniki badań mają charakter reprezentatywny jedynie lokalnie (dla ziem byłego zaboru austriackiego). Mogą stanowić bazę do dalszych badań i poszukiwania rozwiązań w celu zapobiegania powtarzania błędnych informacji podmiotowych o nieruchomościach, przy kolejnych działaniach modernizacyjnych.

**Słowa kluczowe:** przepływ informacji, EGiB, KW

### Summary

*In the paper the attempt is made to estimate the volume of the apparition of descriptive data discrepancies concerning plot (property) in selected cadastral district. In Poland data concerning plots (properties) are published in two basic public registers, which are kept by public administrative powers. Namely Mortgage Register - Księgi Wieczyste (KW) and Land and Buildings Cadastre - Ewidencja Gruntów i Budynków (EGiB). The aim of Mortgage Register is to register subjects of the register (persons) rights to the register objects (properties). On the other hand the essence of the Land and Buildings Cadastre keeping is to collect information concerning spatial location of the objects, geometry and descriptive information. A certain range of information is doubled in both registers. One can say that EGiB and KW complement one another. The practice shows that, the system of information exchange between the two system is imperfect. Surveyer, in his work, often has to cope with the necessity of clearing all mutual discrepancies of the subject and object information, derived from both registers, and determination of the truth is often connected with longlasting legal and administrative procedures. Such cases cause also local conflicts and have disadvantageous influence on every investing activities. The results of the study are representative only locally (for the area of former Austrian annexed territories). They can establish a basis for further investigations and search of solutions in order to prevent repeating wrong subject information about properties, at the next modernising activities.*

**Key words:** *information flow, EGiB, KW*

### WSTĘP

Celem niniejszej publikacji jest analiza niezgodności informacji opisowej o nieruchomościach ujawnionych w dwóch podstawowych rejestrach publicznych, prowadzonych w Polsce. Są nimi Księgi Wieczyste (KW) oraz Ewidencja Gruntów i Budynków (EGiB). Są to odrębne niezależne instytucje, gromadzące informacje o nieruchomościach. Są to również odrębne systemy informacyjne, zarządzane przez inne organy, podlegające innym Ministerstwom, prowadzone za pomocą zupełnie różnych narzędzi informatycznych. Wymienione powyżej czynniki w głównej mierze są przyczyną wzajemnych rozbieżności informacji przedmiotowych i podmiotowych, które spotykamy niejednokrotnie w praktyce geodezyjnej, a ustalenie prawdy wiąże się z długotrwałymi procedurami sądo-administracyjnymi. Przypadki te powodują również konflikty lokalne i wpływają niekorzystnie na wszelkie działania inwestycyjne.

W ustawodawstwie polskim nieruchomości stanowią mogą przede wszystkim grunty, a także w przypadkach szczególnych - budynki i lokale. Są to podstawowe przedmioty (obiekty) systemów EGiB oraz KW. Niezwykle ważną sprawą jest aby informacje opisowe wykazywane w niniejszych rejestrach były zgodne z prawdą, rzetelne i aktualne. Spełnienie tych oczekiwań ma być zapewnione poprzez prowadzenie rejestrów przez organy publiczne, rejestrację zmian

w drodze formalnego postępowania oraz nałożenie na te organy obowiązku utrzymywania w stanie aktualności informacji objętych rejestrami. Jeszcze ważniejszą kwestią jest fakt, że powtarzające się informacje wykazywane zarówno w EGiB jak i w KW powinny być zgodne.

W publikacji podjęto próbę oszacowania skali zjawiska niezgodności danych opisowych o nieruchomości w wybranym obszarze ewidencyjnym.

### **POWIĄZANIA EGIB ORAZ KW**

Powszechnie wiadomo, że głównym celem Ksiąg Wieczystych jest rejestrowanie praw podmiotów rejestru (osób) do przedmiotów rejestru (nieruchomości). Natomiast istotą prowadzenia Ewidencji Gruntów i Budynków jest gromadzenie danych o położeniu przestrzennym obiektów, geometrii oraz informacji opisowych. Pewien zakres informacji powtarza się w obu rejestrach. Można powiedzieć, że EGiB oraz KW uzupełniają się wzajemnie. W takiej sytuacji niezbędne jest zachowanie spójności pomiędzy tymi dwoma rejestrami. Konieczna wydaje się także spójność w postaci ustandaryzowanych procesów wymiany informacji pomiędzy obydwoma rejestrami. Praktyka wykazuje, że funkcjonujący od lat sposób wymiany informacji pomiędzy systemami jest niedoskonały [Hycner, Mika 2000], [Bagnicki 2012]. Wydaje się, że z biegiem czasu istnieje możliwość utraty i zniekształcenia powiązań pomiędzy odpowiadającymi sobie obiektami w obu rejestrach. Z punktu widzenia tworzenia w Polsce pełnowartościowego Katastru Nieruchomości taka perspektywa jest nie do przyjęcia i wymaga szybkich zmian.

W ostatnich latach trwają prace w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych nad budową Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach [<http://bip.msw.gov.pl>], którego celem będzie zasymilowanie rejestrów Ksiąg Wieczystych oraz Ewidencji Gruntów i Budynków jako rejestrów referencyjnych systemu przy wykorzystaniu Integrującej Platformy Elektronicznej (IPE). Powszechnie wiadomo, że IPE będzie systemem teleinformatycznym, który zautomatyzuje wymianę informacji pomiędzy rejestrami referencyjnymi (KW, EGiB) oraz umożliwi zasilanie tych rejestrów danymi z innych rejestrów publicznych jak: PESEL, TERYT, REGON. Wydaje się, że aby można było osiągnąć te cele – należy doprowadzić do pełnej synchronizacji danych wiążących oba rejestry.

W wielu krajach Europy szukano już podobnych rozwiązań. W Czechach, które geograficznie i historycznie można porównać z Polską - funkcjonuje kataster jako jeden spójny rejestr danych podmiotowych i przedmiotowych [Mika 2001]. Z kolei w krajach związkowych Niemiec istnieje wiele rozwiązań w sposobie gospodarowania, zarządzania nieruchomościami oraz gromadzenia, aktualizacji, przetwarzania i udostępniania informacji katastralnej. Każdy land posiada odrębne regulacje formalno – prawne dotyczące katastru [Mika 2002].

Ogólnie wiadomo, że wybór odpowiedniego modelu katastru w danym kraju jest sprawą bardzo trudną, zależną od wielu czynników gospodarczych, historycznych i geograficznych. Stąd nie ma jednego uniwersalnego sposobu na wprowadzenie rozwiązań modelowych. W Polsce najważniejszą kwestią, którą należy podjąć jest, ustalenie skali zjawiska niezgodności danych pomiędzy składowymi systemy katastralnego, zawartymi w dwóch podstawowych rejestrach – EGiB oraz KW.

Autorzy pracy zdają sobie sprawę z faktu, że uzyskane wyniki badań mają charakter reprezentatywny jedynie lokalnie (dla ziem byłego zaboru austriackiego). Jednocześnie mają nadzieję, że niniejsza publikacja stanie się przyczynkiem do dalszych badań i poszukiwania rozwiązań na uniknięcie powtarzania błędnych informacji podmiotowych o nieruchomościach, przy kolejnych działaniach modernizacyjnych.

### **PRZEDSTAWIENIE OBIEKTU BADAŃ**

Obiektem badań jest miejscowość Batowice, położona w województwie małopolskim, powiecie krakowskim, gminie Zielonki. Od strony południowej graniczy ona z Miastem Kraków, od północno-zachodniej z miejscowością Dziekanowice, a od wschodniej z miejscowością Raciborowice. Powierzchnia całkowita obiektu badań wynosi ok. 1,5 km<sup>2</sup>.

Dzisiejszy obszar Batowic stanowi jednak tylko część pierwotnego obszaru miejscowości gdyż w roku 1973 część stanowiąca ok. 2/3 powierzchni miejscowości zostało przyłączone do Krakowa. Część zaanektowana utworzyła Dzielnicę XV Mistrzejowice. Wtedy też to przebieg południowo-zachodniej granicy miejscowości został ustalony wzdłuż linii kolejowej prowadzącej do Huty im. Sędzimiry stanowiącej odnogę od trasy Kraków-Sędziszów.

Przez północną część miejscowości biegnie droga łącząca drogę krajową nr 7 z Raciborowicami, wzdłuż której znajdują się większość zabudowań. Południową część Batowic stanowią tereny wykorzystywane rolniczo.

Obręb ewidencyjny Batowice zajmuje obszar 148 ha i jest podzielony na 377 działek ewidencyjnych zebranych w 216 jednostkach rejestrowych. Średnia wielkość działki wynosi 40 arów, a na jedną jednostkę rejestrową przypada średnio 1,7 działki [Bagnicki 2012].

Batowice znajdowały się na terenie zaboru austriackiego. W XIX wieku na obszarze miejscowości (przed założeniem EGiB) istniał kataster gruntowy. Oznaczenia katastralne stanowiły podstawę oznaczania nieruchomości w księdze gruntowej gminy katastralnej Batowice.

## **METODOLOGIA I ŹRÓDŁA INFORMACJI DO BADAŃ**

Zasadniczymi źródłami informacji do niniejszych badań były dane uzyskane z rejestrów publicznych: Ewidencji Gruntów i Budynków oraz Ksiąg Wieczystych. Wykorzystano również informacje z innych źródeł takich jak Geoportal, które stanowiły uzupełnienie danych do badań na wybranym obiekcie.

Jak wiadomo [Art. 24 Ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne] Ewidencja Gruntów i Budynków jest rejestrem publicznym, a informacje zawarte w operacie ewidencyjnym są jawne. Oznacza to, że każdy może żądać udostępnienia informacji zawartych w operacie ewidencyjnym z zastrzeżeniem danych osobowych podmiotów. Udostępnienie danych osobowych jest możliwe jedynie w trzech przypadkach gdy dane udostępnia się na żądanie:

1. właścicieli oraz osób i jednostek organizacyjnych władających gruntami, budynkami lub lokalami, których dotyczą te dane,
2. organów administracji publicznej albo podmiotów niebędących organami administracji publicznej, realizujących, na skutek powierzenia lub zlecenia przez organ administracji publicznej, zadania publiczne związane z gruntami, budynkami lub lokalami,
3. innych podmiotów, które mają interes prawny w tym zakresie.

Z wymienionych powyżej przyczyn pozyskano tylko dane opisowe o gruntach oraz numery ksiąg wieczystych nieruchomości, których części składowe stanowią te grunty lub oznaczenia innych dokumentów określających prawa podmiotów ewidencyjnych. W pozyskanych wypisach skróconych pominięto dane osobowe właścicieli.

W badaniach wykorzystano także informacje zawarte w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych. Powszechnie wiadomo, że od roku 2004 trwają prace nad informatyzacją rejestru Ksiąg Wieczystych w ramach projektu „Nowa Księga Wieczysta” prowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości [Gryszczyńska 2011]. NKW jest systemem informatycznym, którego jednym z założeń jest przeniesienie treści ksiąg wieczystych prowadzonych w postaci papierowej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym. Treść ksiąg wieczystych objętych systemem NKW gromadzona jest w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych, mieszczącej się w Centralnym Ośrodku Przetwarzania Danych Ministerstwa Sprawiedliwości. Według stanu na 4 września 2012 roku [<http://bip.ms.gov.pl/pl/rejesty-i-ewidencje/nowa-ksiega-wieczysta>] system został wdrożony we wszystkich 348 Wydziałach Ksiąg Wieczystych. A w 209 przypadkach proces migracji został zakończony i treść wszystkich ksiąg wieczystych została przeniesiona do systemu informatycznego. Migracja została zakończona m.in. w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, który prowadzi księgi wieczyste dla nieruchomości położonych w badanych Batowicach. W roku 2010 Ministerstwo

Sprawiedliwości zdecydowało się na znaczące ułatwienie dostępu do rejestru Ksiąg Wieczystych. Od 16 czerwca 2010 r. każdy kto posiada dostęp do Internetu może przeglądać jego zasoby za pomocą Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych dostępnego pod adresem: [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl).

Przeglądanie treści ksiąg wieczystych odbywa się analogicznie jak podczas korzystania z przeglądarek dostępnych w Wydziałach Ksiąg Wieczystych. Należy podać czteroznakowy kod wydziału, numer księgi wieczystej oraz cyfrę kontrolną. Po wpisaniu kodu zabezpieczającego otrzymuje się dostęp do treści danej księgi wieczystej.

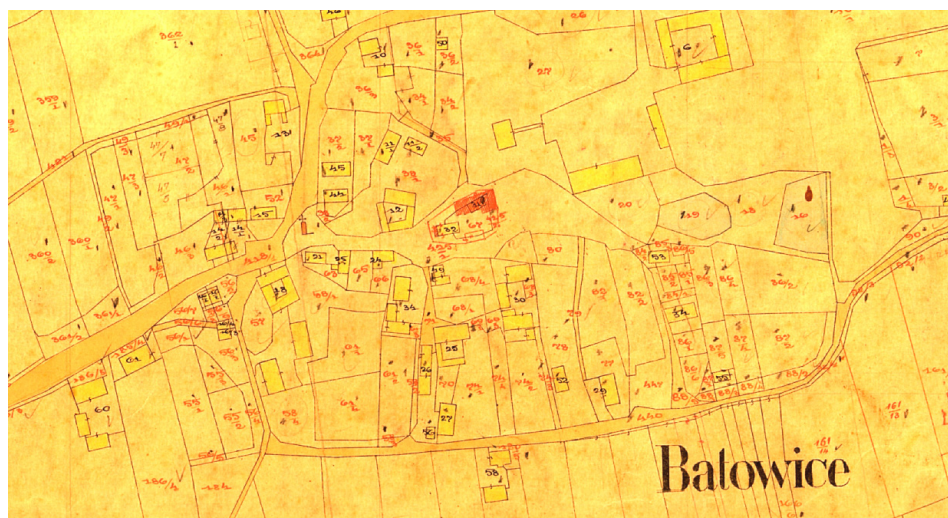
Uzupełniającym źródłem danych na potrzeby podjętych badań, były informacje z Geoportalu.

Projekt „Geoportal” jest rządowym programem, którego budową w ramach tworzenia Krajowej Infrastruktury Informacji Przestrzennej (KIIP) zajmuje się Główny Geodeta Kraju. Najważniejszym elementem projektu jest serwis internetowy dostępny pod adresem [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl) udostępniający dane geoprzestrzenne (w tym dane o charakterze katastralnym). Dane udostępniane są w formie wizualizacji w przeglądarce internetowej, a także poprzez dostarczanie usług sieciowych WMS i WFS. Dzięki zastosowaniu desktopowego oprogramowania GIS'owego posiadającego funkcjonalność klienta usług WMS/WFS jakim jest Quantum GIS można prowadzić analizy gisowe bezpośrednio na podkładzie warstwy działek z Geoportalu. Możliwy jest także import warstwy wektorowej np. przy użyciu programu C-Geo.

Dane o charakterze katastralnym zawierają informacje dotyczące położenia, granicy, oznaczenia i powierzchni działek ewidencyjnych. Prace nad projektem trwają od kilku lat. Pomimo że portal nie osiągnął jeszcze zakładanej funkcjonalności, która miała obejmować m.in. zasilanie warstwy katastralnej bezpośrednio z powiatowych węzłów IIF prowadzonych przez organy prowadzące ewidencję gruntów i budynków nawet w obecnej postaci okazał się pomocny w zdobywaniu informacji do podjętej tematyki badań. W trakcie analizy danych na obiekcie Batowice - stwierdzono, że dopóki udostępniona w serwisie warstwa katastralna nie będzie oparta na danych z systemu LPIS którego operatorem jest Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, dopóty dane te mają charakter przybliżony (nie są zgodne z danymi ujawnionymi w Ewidencji Gruntów i Budynków).

Przy omawianiu źródeł informacji wykorzystanych w opisanych w publikacji badaniach, nie sposób pominąć danych z byłego katastru austriackiego. Przed założeniem Ewidencji Gruntów i Budynków na terenie Polski południowej, a dokładnie na obszarze dawnego zaboru austriackiego prowadzony był austriacki kataster gruntowy [Federowski 1974]. Odpowiednikiem działki ewidencyjnej w systemie katastralnym była parcela katastralna. Każda parcela posiadała swój numer tzn. liczbę katastralną (l.kat.) oraz sposób użytkowania lub

zagospodarowania. Należy zaznaczyć tylko, że w dawnym systemie katastralnym istniały dwa rodzaje parcel: gruntowe i budowlane, które były numerowane niezależnie. Parcele gruntowe stanowiły grunty użytkowane jako: grunty orne, pastwiska, łąki, ogrody, lasy, itp. Natomiast parcele budowlane stanowiły grunty zabudowane i zurbanizowane. Odpowiednikiem obrębu ewidencyjnego była gmina katastralna. Na Rys. 1 przedstawiono fragment mapy katastralnej Batowic.



**Rysunek 1.** Fragment dawnej mapy katastralnej [źródło: PODGiK w Krakowie]  
**Figure 1.** Part of old cadastral map [source: PODGiK in Krakow]

W trakcie przeprowadzonych analiz, stwierdzono, że część badanych nieruchomości na terenie Batowic jest w dalszym ciągu w księgach wieczystych ujawniona na oznaczeniach (parcelach) dawnego katastru gruntowego. Dotyczy to w szczególności wykazów hipotecznych dawnych ksiąg gruntowych, których treść nie została przeniesiona do nowych ksiąg wieczystych.

## WYNIKI ANALIZY

Część badawczą pracy rozpoczęto od analizy danych ujawnionych w Ewidencji Gruntów i Budynków. W ramach niniejszych badań pozyskano z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Krakowie skrócone wypisy z rejestru gruntów dla wszystkich 377 działek obrębu ewidencyjnego Batowice. Pozwoliło to na uzyskanie informacji o relacjach pomiędzy EGiB, a KW ujawnionych w Ewidencji Gruntów i Budynków. Z uzyskanych wypisów wyodrębniono dane o księgach wieczystych oraz innych dokumentach

podanych jako podstawa prawna tytułu własności do nieruchomości. Następnie przeprowadzono uproszczoną analizę statystyczną zebranych danych.

Dla 289 działek spośród 377 ogółem (ok.77%) wypis z rejestru gruntów zawierał oznaczenie księgi wieczystej. Dla 88 działek nie podano numeru księgi wieczystej. W przypadku 6 działek ewidencyjnych w wypisie był podane dwie księgi wieczyste . Warto dodać, że nigdzie nie podano numeru dawnej księgi gruntowej tzw. liczby wykazu hipotecznego (lwh). Fakt ten może świadczyć o prawie całkowitym przeniesieniu treści z dawnych ksiąg gruntowych do nowych ksiąg wieczystych. Uzyskane oznaczenia ksiąg wieczystych z Ewidencji Gruntów i Budynków podlegały dalszej weryfikacji poprzez bezpośrednie zbadanie treści ksiąg wieczystych.

Badane wypisy z rejestru gruntów, oprócz oznaczeń ksiąg wieczystych, zawierały również informacje o innych dokumentach stwierdzających tytuł prawny do nieruchomości. Dokumenty te stanowiły podstawę wpisu podmiotów w operacie ewidencyjnym i z reguły były podstawą wpisów w Dziale II księgi wieczystej. Były to następujące dokumenty: Akt Własności Ziemi, Akt Notarialny, Postanowienie Sądu, Decyzja Administracyjna i Umowa o Przekazanie Gospodarstwa. Wymienione dokumenty przypisane były do 185 działek (ok. 49% ogółu). A w przypadku 88działek, dla których nie została podana żadna księga wieczysta inny dokument wykazano 51razy (58%). Do 37 działek nie była przypisana żadna księga wieczysta ani inny dokument. Stanowi to odsetek ok. 10% wśród wszystkich działek.

Reasumując: dla wszystkich 377 działek podstawa prawna tytułu własności podana była 481 razy z czego najczęściej była to Księga Wieczysta (295 razy), a następnie kolejno: Akt Notarialny (108), Akt Własności Ziemi (50), Postanowienie Sądu (12), Decyzja Administracyjna (11) oraz Umowa Przekazania Gospodarstwa Rolnego (5). Problem ten przedstawiono na Rys. 2.

Informacje uzyskane z EGiB stanowiły punkt wyjścia do następnego etapu badań. Polegał on na weryfikacji i sprawdzeniu treści ksiąg wieczystych przypisanych do poszczególnych działek w Ewidencji Gruntów i Budynków.

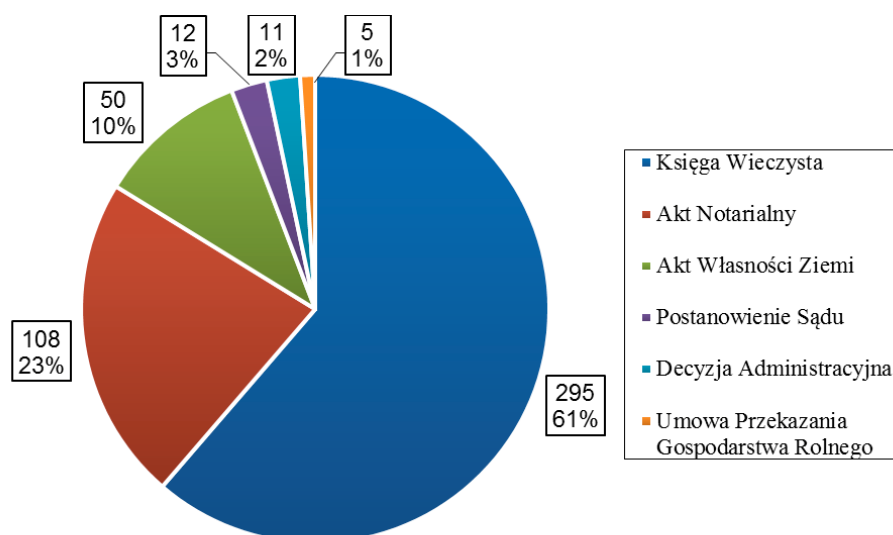
Jako metodę weryfikacji wybrano przeprowadzenie bezpośredniego badania treści Działu I-O: „Oznaczenie nieruchomości” wszystkich ksiąg wieczystych, których oznaczenia pozyskano z wypisów z rejestru gruntów. Jak już wcześniej wspomniano - wgląd do treści ksiąg wieczystych możliwy jest w Wydziałach Ksiąg Wieczystych Sądów Rejonowych oraz za pomocą portalu [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl) przy wykorzystaniu usługi przeglądania Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

Łącznie sprawdzono treść 291 ksiąg wieczystych dla 289 działek, do których były przypisane księgi wieczyste. W przypadku 254 działek badanie potwierdziło że są one ujawnione w księdze wieczystej, której numer został podany w wypisie z rejestru gruntów co stanowi 88% działek, dla których weryfikowano oznaczenie księgi wieczystej. Dla 26 działek (9% weryfikowa-



nych działek) podany numer był nieprawidłowy. Nieprawidłowości wynikały z faktu, że: w księdze wieczystej ujawniona była inna nieruchomość położona w Batowicach lub w księdze wieczystej ujawniona inna nieruchomość położona poza Batowicami, lub też księga wieczysta o wskazanym numerze nie istniała.

W 9 przypadkach (3% weryfikowanych działek) podana księga dotyczyła nieruchomości położonej w Batowicach, ale oznaczonej na dawnych parcelach katastralnych. Na podstawie samego oznaczenia katastralnego nie jest możliwe stwierdzenie czy nieruchomość objęta księgą wieczystą odpowiada działkom ewidencyjnym. Konieczne jest przeprowadzenie dodatkowych czynności wyjaśniających polegających na analizie stanu wynikającego z dokumentacji dawnego katastru gruntowego oraz zbadaniu treści wpisów w dziale I księgi wieczystej oraz dokumentacji zbioru dokumentów księgi wieczystej.



**Rysunek 2.** Rodzaje dokumentu stanowiącego podstawę prawną tytułu własności  
[źródło: opracowanie własne]

**Figure 2.** Kind of document which is the legal basis of ownership  
[source: own elaboration]

Kolejnym etapem badań objęto dane z dawnego katastru austriackiego dla miejscowości Batowice. Na podstawie wcześniej przeprowadzonych badań wyróżniono kilka nieruchomości, które w księgach wieczystych oznaczone były na dawnych oznaczeniach katastralnych. W tej części przedstawiono tok postępowania zmierzający do ustalenia stanu ewidencyjnego odpowiadającego stanowi katastralnemu ujawnionemu w księdze wieczystej.

Możliwe jest to poprzez wykonanie kompilacji mapy ewidencji gruntów i mapy katastralnej. Czynność ta polega na nałożeniu przeskalowanej (powiększonej) mapy katastralnej na mapę ewidencji gruntów. Najczęściej wykonuje się to przy wykorzystaniu odpowiedniego oprogramowania komputerowego umożliwiającego skalibrowanie zeskanowanych rastrów map we wspólnym układzie współrzędnych.

### PODSUMOWANIE

W wyniku przeprowadzonej analizy danych przedmiotowych wykazanych w Ewidencji Gruntów i Budynków oraz Księgach Wieczystych na badanym obiekcie stwierdzono że, ok. 70% działek posiada aktualne powiązanie z księgami wieczystymi. Z jednej strony stanowi to większość, ale z drugiej strony liczba ok. 120 działek, dla których nie ustalono księgi wieczystej wydaje się liczbą znaczącą. Negatywnie wyróżnia się stan dla działek będącymi szlakami komunikacyjnymi. Przez obręb Batowice przebiega szlak kolejowy położony na trzech działkach ewidencyjnych z których żadna nie jest ujawniona w księdze wieczystej. W ramach badań ustalono, iż dla części terenów kolejowych założona jest księga wieczysta w której ujawnionych jest 37 parcel katastralnych. Brakuje jednak równoważnika stwierdzającego, że parcele te odpowiadają wykazanym w EGiB działkom. Podobna sytuacja jest z drogami publicznymi. Tylko jedna droga ma podane oznaczenia księgi wieczystej w rejestrze gruntów. W dawnym katastrze gruntowym drogi stanowiły Dobro Publiczne i był dla nich prowadzony nienumerowany wykaz hipoteczny: Spis Dróg Publicznych. Aktualnie obejmuje on 16 parcel katastralnych, które odpowiadają głównym drogom obrębu Batowice. Świadczy to o braku zainteresowania kwestią uregulowania ich stanu prawnego ze strony organów administracyjnych, w których zarządzie znajdują się te drogi.

Sytuacja ta, jak się wydaje, wymaga w pierwszej kolejności sprawdzenia czy w niektórych przypadkach nie stanowią one treści ksiąg wieczystych i nie zostały do tej pory ujawnione powiązania z KW w operacie ewidencyjnym. Możliwym rozwiązaniem jest też wygenerowanie z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zestawienia ksiąg wieczystych dla nieruchomości, których położenie zostało określone jako Batowice wraz z wykazem działek i parcel objętych tymi księgami. Dokument taki mógłby stanowić podstawę zmian dla organu prowadzącego Ewidencję Gruntów i Budynków. Z technologicznego punktu widzenia nie powinno to stanowić problemu. Natomiast należałoby się zastanowić czy byłoby to wykonalne od strony formalno-prawnej.

W przypadkach nieruchomości oznaczonych na parcelach katastralnych należałoby sporządzić wykazy synchronizacyjne (równoważniki), które pozwoliłyby na zaktualizowanie oznaczeń w księgach wieczystych. Ponadto w sytuacjach połączenia kilku nieruchomości w jedną działkę, konieczne byłoby prze-

prowadzenie dodatkowego podstępowania z uwagi na brak możliwości wprowadzenia zmian w księgach wieczystych bezpośrednio na podstawie wykazu synchronizacyjnego. W tych przypadkach należałoby wykonać rozdzielanie ciał hipotecznych prowadzące do uregulowania stanu prawnego działek.

Zaskakujący jest fakt, że aż dla 7% działek numer księgi wieczystej ujawniony w rejestrze gruntów był błędny tj. księga o danym numerze nie istniała lub dotyczyła ona zupełnie innej nieruchomości. Wskazuje to na niedoskonałość procesu wprowadzania zmian do Ewidencji Gruntów i Budynków w zakresie ujawniania informacji o numerach ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości w skład, których wchodzi działki. Wydaje się wątpliwe, aby numer ten był w wystarczający sposób weryfikowany w momencie jego ujawniania. Nawet w ramach modernizacji operatu ewidencji gruntów i budynków obrębu Batowice przeprowadzonej w 2010 roku nie sprostowano i nie wykreślono błędnych oznaczeń ksiąg wieczystych. Uporządkowanie relacji łączących Ewidencję Gruntów i Budynków a Księgami Wieczystymi jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania aktualnie budowanego Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach, który ma pełnić rolę pełnoprawnego Katastru Nieruchomości. Konieczne jest aby organy prowadzące Ewidencję Gruntów i Budynków zleciły wykonanie aktualizacji tych danych w ramach przygotowania do wdrożenia systemu Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach.

## LITERATURA

- Bagnicki J.: „Badanie synchronizacji danych w zakresie przedmiotowym pomiędzy Ewidencją Gruntów i Budynków, a Księgami Wieczystymi na przykładzie obrębu Batowice”, Praca Magisterska, Uniwersytet Rolniczy Kraków 2012 (tekst niepublikowany)
- Federowski W. „Ewidencja gruntów”, PPWK, Warszawa 1974.
- Gryszczyńska A. "Nowa Księga Wieczysta. Informatyzacja rejestru publicznego", LexisNexis, Warszawa 2011.
- Hycner R., Mika M.: „System Ksiąg Wieczystych w Polsce – analiza stanu istniejącego w aspekcie przepływu informacji o terenie i tworzenia katastru nieruchomości”, Geodezja Tom 6, zeszyt 1, 2000.
- Mika M.: „Wybrane problemy katastru w Republice Czeskiej”, UWN-D AGH , Geodezja Tom 7, zeszyt 1, 2001.
- Mika M.: „Analiza porównawcza polskich i niemieckich przepisów prawnych i technologicznych z zakresu katastru”, UWN-D AGH, Geodezja Tom 8, zeszyt 1, 2002r.
- Surowiec S. [red.] „Ewidencja gruntów i budynków. Geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu”, Wyd. UWM, Olsztyn, 2003

### Akty prawne:

- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece*, Dz.U. 1982 nr 19 poz. 147.
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne*, Dz.U. 1989 nr 30 poz. 163.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków*, Dz.U. 2001 nr 38 poz. 454.

*Jarosław Bagnicki, Monika Mika*

---

*Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. 2001 nr 102 poz. 1122.*

*Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1575.*

Dr inż. Monika Mika  
e-mail: momika@ar.krakow.pl  
telefon: +48 126624518  
Uniwersytet Rolniczy  
Katedra Geodezji  
ul. Balicka 253a  
30-198 Kraków