

Anita Kwartnik-Pruc, Paweł Hanus, Tomasz Owerko

**WYKAZ SYNCHRONIZACYJNY
JAKO PODSTAWOWY DOKUMENT REGULACJI
STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI**

***SYNCHRONIZATION LIST AS THE BASIC DOCUMENT
REGULATING LEGAL STATUS OF REAL PROPERTY***

Streszczenie

Stan prawny nieruchomości ujawniany w księgach wieczystych z założenia powinien być zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Niestety historyczne uwarunkowania związane zarówno z zakładaniem obecnej ewidencji gruntów jak i systemu ksiąg wieczystych, w szczególności w Polsce południowo wschodniej powodują, że często zgodność ta nie występuje. Zmiana oznaczeń nieruchomości związana z przejściem z parcel katastralnych na działki ewidencyjne w trakcie zakładania ewidencji w latach siedemdziesiątych XX wieku, oraz pozostawienie w zasadzie bez zmian oznaczeń w księgach wieczystych powodowały i nadal powodują spore zamieszanie przy zakładaniu księgi wieczystej w obecnym kształcie, czy przy regulacji stanu prawnego nieruchomości. Dodatkowo proces ten utrudnia uwłaszczenie sporej części gruntów na mocy ustawy z roku 1971 o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych.

W artykule przedstawiono główne problemy techniczne i prawne związane ze sporządzeniem wykazów synchronizacyjnych, jako dokumentów niezbędnych do dokonania wpisów w księgach wieczystych, czy regulacji stanów prawnych nieruchomości. Artykuł przedstawia sposoby rozwiązania tych problemów jednocześnie wskazując braki w obecnych uregulowaniach prawnych w tym zakresie.

Słowa kluczowe: wykaz synchronizacyjny, regulacja stanu prawnego, księgi wieczyste

Summary

Legal status of a property disclosed in land and mortgage registers should, by definition, be consistent with the actual legal status. Unfortunately, the historical factors associated both with the foundation of the present land registry as well as the land and mortgage registry system, particularly in south-eastern Poland, often result in the absence of this conformity. Changing the real estate designation associated with the transition from cadastral parcels into record parcels during the establishment of records in the seventies of the twentieth century, and leaving, with essentially no change, designations in land registers have caused, and still continue to cause, a considerable confusion when setting land and mortgage register in its present form, or during regulation of the legal status of a property. Additionally, this process is made difficult by enfranchisement of a large part of the land under the 1971 Act on the regulation of farm ownership.

The article presents the main legal and technical issues related to the preparation of synchronization lists, as the documents necessary to make entries in land and mortgage registers, or to regulate legal status of a property. The article introduces ways to solve these problems, at the same time indicating shortcomings of the current legal regulations in this respect.

Key words: *synchronization list, regulation of legal status, land and mortgage registers*

WSTĘP

Stan prawny nieruchomości ujawniany w księgach wieczystych z założenia powinien być zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Niestety historyczne uwarunkowania związane zarówno z zakładaniem obecnej ewidencji gruntów jak i systemu ksiąg wieczystych, w szczególności w Polsce południowo-wschodniej powodują, że często zgodność ta nie występuje. Zmiana oznaczeń nieruchomości związana z przejściem z parcel katastralnych na działki ewidencyjne w trakcie zakładania ewidencji w latach siedemdziesiątych XX wieku oraz pozostawienie w zasadzie bez zmian oznaczeń w księgach wieczystych powodowały i nadal powodują problemy przy zakładaniu księgi wieczystej w obecnym kształcie, czy przy regulacji stanu prawnego nieruchomości [Hanus 2007]. Dokumentem, często niezbędnym w takim przypadku do ujawnienia rzeczywistego stanu prawnego w księdze wieczystej jest wykaz synchronizacyjny.

Ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne [Ustawa 1989] nakładała na geodetę wykonującego prace geodezyjne i kartograficzne konieczne do dokonywania wpisów w księgach wieczystych obowiązek posiadania uprawnień zawodowych z zakresu drugiego - rozgraniczanie i podziały nieruchomości (gruntów) oraz sporządzanie dokumentacji do celów prawnych. Jednak ani ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne ani rozporządzenia wykonawcze do niej nie wymieniają takiej dokumentacji w katalogu prac wymagających zgłoszenia. Z tego też powodu wykazy synchronizacyjne nie były zgłaszane do

ośrodków dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej, a co za tym idzie nie podlegały kontroli przed włączeniem do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Do momentu przejścia prowadzenia ewidencji gruntów przez starostwa, wykazy sporządzane były jako dokumenty stanowiące podstawę zmian w ewidencji gruntów i zatwierdzane przez gminy prowadzące ewidencję do roku 1999. Mimo, iż geodeta wykonujący samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii jest obowiązany wykonywać swoje zadania z należytą starannością, zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami prawa [Ustawa 1989], w praktyce spotykamy się z częstymi przypadkami wykazów sporządzonych niedbale, czy nieprawidłowo.

Wynika to w dużej mierze z braków przepisów regulujących ten proces oraz do niedawna z braku kontroli wykazów przez ośrodki dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej, jako prac niewymagających zgłaszania. Nie ma żadnych wytycznych wskazujących na dopuszczalne różnice w powierzchni działek ewidencyjnych i odpowiadających im parcel katastralnych, czy różnicy w przebiegu granic. Jedynie ustawa o gospodarce nieruchomościami [Ustawa 1997] wskazuje na dokument opracowywany przy okazji podziału nieruchomości nazwany wykazem synchronizacyjnym, którego celem jest ujawnienie w dziale I księgi wieczystej danych zgodnych z operatem ewidencji gruntów i budynków w miejsce nieaktualnych wpisów. Wzór takiego uproszczonego wykazu synchronizacyjnego zawiera załącznik nr 40 do Instrukcji G-5 [Wytyczne, 2003]. Jednak w praktyce to sądy wieczystoksięgowe wraz z ośrodkami dokumentacji decydują o kształcie i treści tego dokumentu.

SYSTEM KSIĄG WIECZYSTYCH W POLSCE PO ROKU 1945

System ksiąg wieczystych obecnie obowiązujący w Polsce przechodził przez ostatnie 100 lat wiele zmian. Przed odzyskaniem przez Polskę niepodległości obowiązywały księgi gruntowe państw zaborczych, austriackie, pruskie i rosyjskie. W księgach tych grunty oznaczano według systemów katastralnych tych państw. Taki stan przetrwał również przez okres międzywojenny.

Po II wojnie światowej zgodnie z artykułem LIV § 1 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Przepisy wprowadzające Prawo rzeczowe i Prawo o księgach wieczystych [Dekret, 1946b], księgi hipoteczne (gruntowe, wieczyste), istniejące w chwili wejścia w życie dekretu Prawo o księgach wieczystych [Dekret 1946a] tj. 1 stycznia 1947 roku stawały się z tą chwilą księgami wieczystymi w rozumieniu tego prawa. Natomiast na mocy § 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 listopada 1946 r. o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) po dniu 31 grudnia 1946 r. [Rozporządzenie 1946b] dla każdego wykazu hipotecznego (wykazu księgi gruntowej, wieczystej) należało urządzić, przy pierwszym wpisie dokonanym po dniu 31 grudnia 1946 r., dalszy tom w postaci księgi wieczystej odpowiadającej

aktualnym ówczasie przepisom. Oznaczenie nieruchomości ujawnianej w nowej księdze wieczystej miało być zgodne z § 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 listopada 1946 r. o urządzeniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych [Rozporządzenie 1946a] i obejmowało: wymienienie jej położenia, opis (wypis z rejestru gruntów) i mapę, oraz określenie sposobu korzystania i obszaru.

Dekret Prawo o księgach wieczystych obowiązywał od 1 stycznia 1947 roku do wejścia w życie 1 stycznia 1983 roku ustawy o księgach wieczystych i hipotece [Ustawa 1982]. Również i ta ustawa, zgodnie z artykułem 114, pozostawiła księgom wieczystym istniejącym w dniu jej wejścia w życie rangę ksiąg wieczystych w rozumieniu tej ustawy. Na mocy przepisów wykonawczych, w szczególności rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg [Rozporządzenie 1986], z dniem 1 stycznia 1989 r. utraciły moc prawną i podlegają zamknięciu z urzędu księgi dawne niezawierające w działach odpowiadających działowi drugiemu, trzeciemu i czwartemu obecnej księgi wieczystej wpisów dokonanych po dniu 31 grudnia 1946 r. Księgi dawne to zgodnie z tym rozporządzeniem księgi wieczyste założone przed dniem 1 stycznia 1947 r., czyli przed wejściem w życie dekretu Prawo o księgach wieczystych. Księgi dawne, które uległy zamknięciu zachowują znaczenie dokumentów, stanowią materiały archiwalne i podlegają przekazaniu do właściwych archiwów państwowych. Zakładanie nowych ksiąg wieczystych dla nieruchomości, których księgi wieczyste utraciły moc prawną następuje według przepisów dotyczących zakładania ksiąg wieczystych dla nieruchomości, których księgi zaginęły i jest wolne od opłat sądowych.

Natomiast dla nieruchomości objętej księgą dawną, która nie utraciła mocy prawnej należy urządzić, przy pierwszym wpisie po dniu wejścia w życie tego rozporządzenia (1 września 1986 r.) nową księgę wieczystą. Do nowej księgi przenosi się wpisy z księgi dawnej, a następnie zamyka się księgę dawną. Podstawą wpisów w dziale I nowej księgi wieczystej jest mapa ewidencyjna i rejestr gruntów.

Jak widać zarówno dekret z 1947 r. wraz z przepisami wykonawczymi, jak i ustawa o księgach wieczystych i hipotece ze stosownymi rozporządzeniami, wskazują na konieczność oznaczania nieruchomości ujawnianych w księgach wieczystych według danych ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków. Podkreślona też została ciągłość ksiąg wieczystych, poprzez regulacje nadające tzw. „księgom dawnym” charakter ksiąg wieczystych. Te dwa aspekty spowodowały konieczność opracowywania przez geodetów dokumentów do celów prawnych, mających stanowić podstawę ujawnienia nowego oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej – wykazów synchronizacyjnych. Warto w tym miejscu dodać, że nie nałożono obowiązku doprowadzania do zgodności oznaczenia nieruchomości w ewidencji gruntów i w księgach wieczystych, w razie jej

braku. Jest to niezrozumiałe, zwłaszcza biorąc pod uwagę fakt, iż w momencie wejścia w życie ustawy z 7 lipca 1982 o księgach wieczystych i hipotece, ewidencja gruntów była już w zasadzie założona, a dla wielu rejonów kraju wiązało się to ze zmianą oznaczeń gruntu. Dodatkowo na mocy ustawy z 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych [Ustawa 1971], obowiązującej do 26 marca 1982 roku, dokonano wielu uwłaszczeń zarówno w oparciu o oznaczenia gruntów według nowej ewidencji, jak i w oparciu o wcześniejsze oznaczenia np. parcele gruntowe i budynkowe.

Wykazy synchronizacyjne muszą być zatem sporządzane w następujących przypadkach:

- nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej w rozumieniu aktualnej ustawy [Ustawa 1982] a dokumentem potwierdzającym stan prawny jest Akt Własności Ziemi - dotyczy to przypadku, gdy zmieniło się oznaczanie gruntów w ewidencji, przy czym nie ma znaczenia czy w AWZ jest oznaczenie nieruchomości według „nowej” czy „starej” ewidencji,

- nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej, a grunt jest w posiadaniu samoistnym - wykaz jest potrzebny w przypadku gdy nastąpiła zmiana oznaczenia gruntów, do określenia wcześniejszych właścicieli według dawnych ksiąg gruntowych, jako element procesu regulacji stanu prawnego,

- nieruchomość ma założoną KW natomiast z różnych względów oznaczenie nieruchomości (numer działki, powierzchnia, położenie) w KW jest odmienne od oznaczenia w ewidencji.

PRZEDMIOT BADAŃ

Przedmiotem badań były działki drogowe będące w posiadaniu samoistnym Skarbu Państwa, we władaniu gminy Iwkowa, położone w pięciu obrębach: Iwkowa, Kąty, Połom Mały, Porąbka Iwkowska, Wojakowa. Dla obszaru gminy Iwkowa istnieją księgi katastralne. Natomiast w większości przypadków właściciele gruntów swoje prawo własności opierają na Aktach Własności Ziemi, w których wskazane są już działki ewidencyjne jako przedmioty ich własności. W księgach wieczystych istnieje duża liczba ujawnionych, w oparciu o wykazy synchronizacyjne, działek ewidencyjnych.

Analiza wykazów synchronizacyjnych wykonanych przez geodetów na badanym terenie wskazuje, iż praktycznie wcale nie brali oni pod uwagę istnienia ujawnionych w ewidencji gruntów działek drogowych. Natomiast w opracowywanych wykazach synchronizacyjnych nawiązywali do struktury prawa własności ujawnionego w Aktach Własności Ziemi, nie zawsze biorąc pod uwagę faktyczne położenie parcel wykorzystywanych przy opracowywanych wykazach.

Analizowane działki objęły swoim obszarem w całości lub części 55 parcel katastralnych. Zbadano stan prawny każdej z parcel katastralnych. Dziewięć

parcel było ujawnionych w księgach byłego katastru austriackiego – tak zwane LWH (liczba wykazu hipotecznego), dwie w zamkniętej księdze tabularnej (LWH tabularne), jedna została umieszczona na końcu pierwszego tomu LWH w spisie dróg stanowiących dobro publiczne i należących do tychże nieruchomości, natomiast pozostałe w księgach wieczystych prowadzonych według aktualnie obowiązujących przepisów. Trzydzieści sześć z tych ostatnich weszło w skład działek ewidencyjnych ujawnionych w księgach wieczystych na podstawie wykazów synchronizacyjnych opracowanych nieprawidłowo przez geodetów. Dla analizowanych działek ewidencyjnych również opracowano wykazy synchronizacyjne, które mają stanowić podstawę do ustalenia stanu prawnego gruntów zajętych pod drogi i w efekcie podjęcia decyzji, w jakim trybie należy uzyskać do nich prawo własności. Przeprowadzone badania pozwoliły na wskazanie problemów występujących w praktyce, z którymi spotykają się geodeci opracowujący wykazy synchronizacyjne.

PARCELE KATASTRALNE WŁĄCZONE BŁĘDNIEM W CAŁOŚCI DO DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

Pierwszy problem, jaki wystąpił na badanym terenie to błędne włączanie parcel gruntowych, zajętych aktualnie pod drogi, do działek ewidencyjnych. Przypadki takie miały miejsce w obrębach Iwkowa (rys. 1) oraz Kąty.



Źródło: opracowanie własne

Rysunek 1. Przykład włączenia parceli zajętej pod istniejącą drogę do działki ewidencyjnej

Figure 1. Example of the inclusion of a parcel occupied under the existing road to a record parcel

Parcele wyodrębnione na mapie katastralnej, odpowiadające istniejącej w terenie drodze, będącej zgodnie z wypisem z rejestru gruntów we władaniu gminy Iwkowa, zostały włączone do działki ewidencyjnej stanowiącej według księgi wieczystej własność osoby fizycznej. Na rysunku 1 przedstawiono fragment obszaru, na którym wystąpił omawiany problem w obrębie Iwkowa.

Parcele 2713 i 2714 (numery wskazane kolorem żółtym na ilustracji), stanowiły własność jednej osoby fizycznej. Obydwie parcele podzielono na trzy części w celu sprzedaży prawa własności. Interesujące nas parcele 2714/1 i 2714/2 odpowiadające istniejącej drodze, są ujawnione pod tymi oznaczeniami w księgach wieczystych właścicieli. Natomiast parcela 2714/3 została błędnie włączona wraz z parcelą 2713/3 do działki 1533 ujawnionej w księdze wieczystej na podstawie wykazu synchronizacyjnego opracowanego w 2006 roku (obszar wskazany kolorem czerwonym).

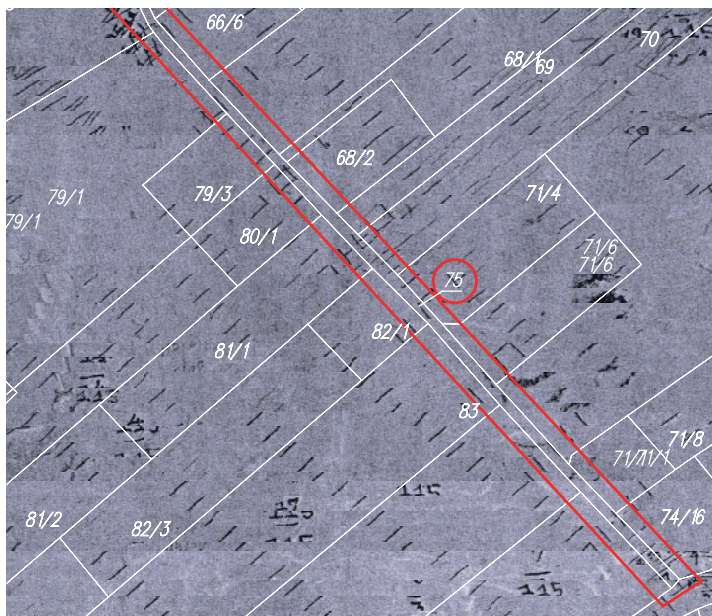
W takim przypadku, regulacja stanu prawnego gruntu pod drogą gminną będzie wymagała skorygowania ujawnionych w księdze wieczystej wykazów synchronizacyjnych.

SPORZĄDZANIE WYKAZÓW SYNCHRONIZACYJNYCH NIEUWZGLĘDNIAJĄCYCH ISTNIEJĄCEJ DZIAŁKI DROGOWEJ

Drugi z napotkanych problemów dotyczy sytuacji, w której geodeci uprawnieni wykonujący wykazy synchronizacyjne nie uwzględniali faktu istnienia w ewidencji gruntów i budynków działki ewidencyjnej stanowiącej drogę. Przypadki takie wystąpiły w obrębach Połom Mały oraz Porąbka Iwkowska. Szczególnie skomplikowanym przypadkiem była działka ewidencyjna nr 75 położona w Porąbce Iwkowskiej (rys. 2).

Analiza ksiąg wieczystych wykazała, iż wszystkie 12 parcel, przez które przechodzi ta droga zostało włączone do działek ewidencyjnych ujawnionych w księgach wieczystych w oparciu o wykazy synchronizacyjne sporządzone bez wydzielenia gruntu pod drogę. W efekcie konieczne było sporządzenie wykazu synchronizacyjnego korygującego wszystkie dwanaście ujawnionych w księgach wieczystych wykazów z wcześniejszym wykonaniem podziału parcel katastralnych zgodnie z granicami działki pod drogą.

Dodatkowy problem, który występuje w takich przypadkach, to konieczność podjęcia decyzji którądy taka droga ma przebiegać: po lewej czy prawej stronie granicy wskazanej na mapie katastralnej. Dokładność wpasowania mapy katastralnej jest na tyle mała, że w wielu przypadkach położenie gruntu pod drogą jest równie prawdopodobne w obu przypadkach.



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 2. Fragment istniejącej działki 75, która nie ma swojego odzwierciedlenia na mapie katastralnej

Figure 2. Fragment of an existing parcel no.75 which is not reflected in the cadastral map

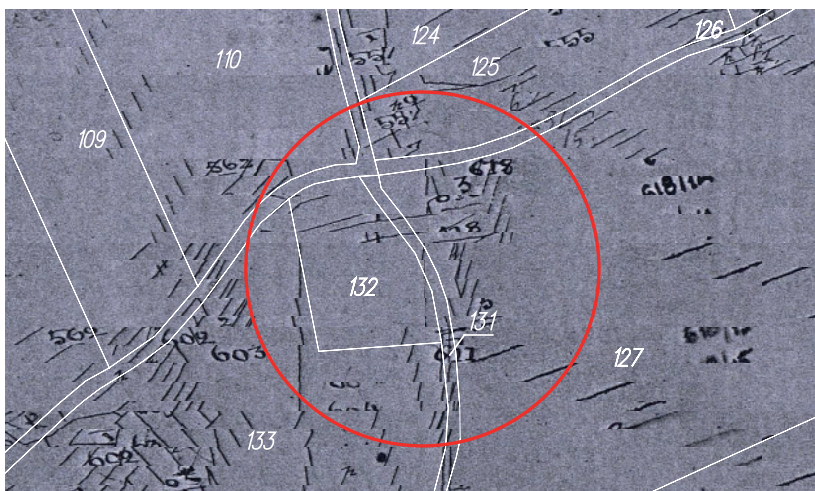
ODMIENNY PRZEBIEG GRANIC PARCELI KATASTRALNEJ OD GRANIC DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ

Kolejny analizowany przypadek dotyczy fragmentu drogi w obrębie Kęty, której przebieg na mapie katastralnej odbiega od przebiegu rzeczywistego ujawnionego w ewidencji gruntów (rys.3). Działka drogowa na 131 przebiega w kierunku północno-zachodnim, natomiast parcela 618/5 stanowiąca drogę na mapie katastralnej w kierunku północno-wschodnim.

Ta sytuacja wymagała dokonania bardzo szczegółowej analizy stanu prawnego gruntów położonych wzdłuż parceli 618/5 stanowiącej drogę na mapie katastralnej oraz wzdłuż działki 131, dla której opracowywano wykaz synchronizacyjny.

Podjęto decyzję, że parcela 618/5 zostanie wykorzystana w wykazie synchronizacyjnym opracowanym dla działki ewidencyjnej nr 131. Decyzja ta wynikała z faktu, iż nowy przebieg drogi ujawniony na mapie ewidencyjnej nie zmienił stosunków własnościowych po obu stronach drogi. Właścicielem parceli 618/14 i położonej po drugiej stronie drogi parceli 618/3 była ta sama osoba.

Podobnie jest w aktualnym stanie prawnym. Właściciel działki 127 jest równocześnie właścicielem działki 132 położonej po drugiej stronie drogi. Oczywiście na pierwszy rzut oka widać różnicę w powierzchni parceli 618/3 i działki 132. Trzeba jednak pamiętać, że podstawą określenia zakresu prawa własności są w tym wypadku Akty Własności Ziemi wydane „na parcele” a nie „na działki ewidencyjne”. Dlatego uznano, iż nieuzasadnione jest ingerowanie w parcele 604 i 611/2, które utworzyły działkę 133 i mają zupełnie innego właściciela.



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 3. Rozbieżność w przebiegu parceli i działki ewidencyjnej stanowiącej drogę

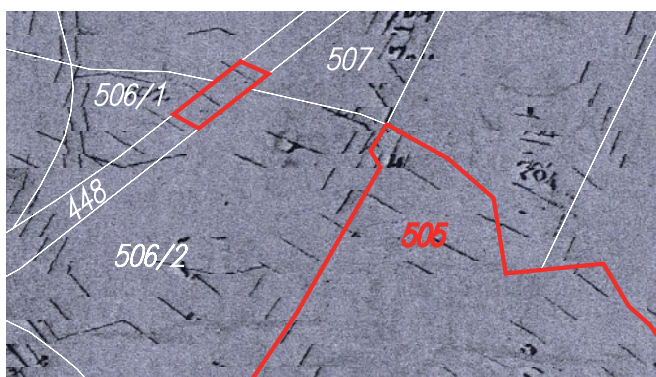
Figure 3. The discrepancy in the boundary line of a parcel and a record parcel constituting the road

WYKAZ SYNCHRONIZACYJNY KORYGUJĄCY A WYKAZ PRZYPISUJĄCY DZIAŁKOM PARCELE POŁOŻONE OBOK

W analizowanych wykazach synchronizacyjnych zaliczanie poszczególnych parcel do działek ewidencyjnych odbywało się często w taki sposób, by wskazać w wykazie synchronizacyjnym wszystkie parcele ujawnione w dawnej księdze wieczystej i móc księgę zamknąć. Jest to zasadne w sytuacji, gdy działki dla których wykonywany jest wykaz synchronizacyjny i parcele katastralne wykorzystywane do ich utworzenia stanowią grunt odpowiadający jednej nieruchomości. Niestety w konsekwencji takiego działania, nie zawsze obszar parcel katastralnych wskazanych w wykazie synchronizacyjnym odpowiadał umiejscowieniu działek ewidencyjnych. Różnice te wynikają również z realizacji ustawy z 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, która m.in.

sankcjonowała nieformalne umowy przenoszące własność zawarte przed dniem 4 listopada 1971 r. oraz uwłaszczała posiadaczy samoistnych zmieniając tym samym istniejącą w dokumentach strukturę własności. Olbrzymim błędem przy wykonywaniu przepisów tej ustawy było zakończenie jej realizacji na etapie wydawania Aktów Własności Ziemi [Kwartnik 2003]. Ich ujawnienie w księgach wieczystych pozostawiono rolnikom.

Analizowania działka drogową nr 448 według aktualnego przebiegu przechodzi przez parcelę 704/3 (rys. 4). Parcela ta według wykazu synchronizacyjnego z 2005 r. została włączona do działki ewidencyjnej nr 505 nieobejmującej fizycznie tej części parceli 704/3. Stan taki został ujawniony w księdze wieczystej.



Źródło: opracowanie własne

Rysunek 4. Przykład zaliczenia do działki ewidencyjnej części parceli położonej obok
Figure 4. Example of inclusion of a part of a parcel located nearby to a record parcel

Opracowany dla działki drogowej 448 wykaz synchronizacyjny wskazuje tylko fragment parceli 704/3 zajęty pod drogę, nie ingerując w pozostałe zapisy. Trudno jest natomiast w takiej sytuacji powiedzieć jednoznacznie, kogo gmina powinna wskazać jako właściciela tego fragmentu gruntu, chcąc uregulować stan prawny drogi.

WNIOSKI

Wszystkie akty normatywne regulujące prowadzenie ksiąg wieczystych od 1947 roku nakładają obowiązek zachowania ciągłości ksiąg wieczystych - dawnych oraz prowadzonych według ich przepisów. W konsekwencji niezbędne jest przygotowywanie przez geodetów dokumentacji, której celem jest ujawnienie w dziale pierwszym księgi wieczystej nowego oznaczenia nieruchomości. Dokumentacja ta, poza wskazanym w ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne,

warunkiem posiadania przez geodetę, który ją wykonuje odpowiednich uprawnień zawodowych nie ma określonych zasad opracowywania. Jej treść, zakres, sposób opracowania nie zostały uregulowane w żadnych przepisach wykonawczych, instrukcjach technicznych, czy wytycznych technicznych. Dlatego wydaje się jak najbardziej uzasadniony postulat przygotowania odpowiednich w tym zakresie unormowań prawnych i włączenia ich do aktualnie opracowywanych przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii standardów technicznych w dziedzinie geodezji i kartografii.

Analiza badanego obszaru wykazała, iż brak stosownych regulacji powoduje w konsekwencji powstanie wielu nieprawidłowych wykazów synchronizacyjnych, które są niestety ujawniane w księgach wieczystych. Wina za taki stan rzeczy nie leży tylko po stronie geodetów. Wspomniana już ustawa z 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych została zrealizowana w sposób niepełny, gdyż pominięto etap ujawniania nowego stanu prawnego w księgach wieczystych. Wiele obszarów wiejskich było obejmowanych tym postępowaniem kompleksowo, więc była możliwość synchronizacji danych z katastru z nowym stanem prawnym. Opracowywanie przez geodetów wykazów synchronizacyjnych dla pojedynczych działek nie pozwala na spojrzenie całościowe.

Opracowywanie dla działek drogowych dokumentacji dla celów prawnych jest wyjątkowo niewdzięcznym zadaniem. Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym, w Polsce od 1 stycznia 1999 roku grunty zajęte pod drogi publiczne nie mogą stanowić własności innych podmiotów niż podmioty publiczne. Oczywiście nie wszystkie drogi z analizowanych miały status drogi publicznej, jednak wydaje się jak najbardziej uzasadniony kolejny postulat, żeby w opracowywanych geodezyjnych standardach technicznych zawarto obowiązek uwzględniania, przy okazji opracowywania wykazu synchronizacyjnego faktu istnienia działek drogowych i pozostawiania wydzielonych na ten cel parcel w księdze wieczystej.

Praca zrealizowana w ramach badań statutowych nr 11.11.150.005

BIBLIOGRAFIA

- Dekret z dnia 11 października 1946 r. *Prawo o księgach wieczystych* (Dz. U. Nr 57, poz. 320 z późn. zm.).
- Dekret z dnia 11 października 1946 r. *Przepisy wprowadzające Prawo rzeczowe i Prawo o księgach wieczystych* (Dz. U. Nr 57, poz. 321 z późn. zm.).
- Hanus P. *Wykorzystanie dokumentacji byłego katastru austriackiego do regulacji stanu prawnego nieruchomości*. Geomatics and Environmental Engineering vol. 1, no 4, Kraków 2007, s 127-138.
- Kwartnik A. *Akt własności ziemi w obrocie nieruchomościami*. Geodezja t.9, z.1, Kraków 2003, s 113-122.
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 listopada 1946 r. *o urzędzeniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych* (Dz. U. Nr 66, poz. 366 z późn. zm.).

- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 listopada 1946 r. o *prowadzeniu dotychczasowych ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) po dniu 31 grudnia 1946 r* (Dz. U. Nr 66, poz. 367 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w *sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg* (Dz. U. Nr 28, poz. 141)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w *sprawie ewidencji gruntów i budynków* (Dz. U. Nr. 38, poz. 454).
- Ustawa z 26 października 1971 r. o *uregulowaniu własności gospodarstw rolnych* (Dz. U. Nr 27, poz. 250 z późn. zm).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o *księgach wieczystych i hipotece* (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 roku *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz.1287).
- Ustawa z 21 sierpnia 1997 roku o *gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.)
- Wytyczne techniczne - Instrukcja G-5 *Ewidencja gruntów i budynków* – GUGiK Warszawa 2003

Dr inż. Anita Kwartnik-Pruc
e-mail: akwart@agh.edu.pl
tel. 12 617 33 26

Dr. inż. Paweł Hanus
e-mail: hanus@agh.edu.pl
tel. 12 617 22 67

Dr inż. Tomasz Owerko
e-mail: owerko@agh.edu.pl
tel. 12 617 33 26

Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska
Akademia Górniczo-Hutnicza
Al. Mickiewicza 30
30-059 Kraków