



PROCEDURY AKTUALIZACJI DANYCH KATASTRALNYCH W OBECNYCH UWARUNKOWANIACH PRAWNYCH

Jadwiga Konieczna, Dariusz Konieczny
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

PROCEDURES FOR UPDATING THE CADASTRAL INFORMATION UNDER CURRENT LEGAL CONDITIONS

Streszczenie

Ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości), jako podstawowy system informacji o terenie dostarcza danych na potrzeby planowania przestrzennego, gospodarki gruntami, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, ewidencji gospodarstw rolnych. Aby ewidencja ta była przydatna do ww. celów, musi być aktualna, wiarygodna i prowadzona w sposób jednolity dla obszaru całego kraju. Bieżąca aktualizacja ewidencji gruntów i budynków jest jednym z podstawowych zadań starosty wykonywanych w ramach prowadzenia tego systemu. Potrzeba utrzymania w aktualności danych ewidencji gruntów i budynków wynika także z centralnego położenia wśród rejestrów wchodzących w skład budowanej infrastruktury informacji przestrzennej.

W artykule zostaną omówione aspekty prawne i organizacyjne procesu aktualizacji danych ewidencyjnych (przedmiotowych i podmiotowych) w obecnych uwarunkowaniach prawnych.

Słowa kluczowe: dane katastralne, aktualizacja ewidencji gruntów i budynków, przepisy prawne

Abstract

As the primary land information system, the land and building register (real estate cadastre) supplies the data for the needs of land-use planning, land management, the scope of taxation and services, designation of land properties in mortgage registers, public statistics and the register of agricultural farms. In order for this register to be useful for the abovementioned purposes, it must contain data which is current, credible and easily accessible for users. The function of the system in the spatial information infrastructure of the country and in the integrated real estate information system also necessitates keeping the land and building register updated.

The paper will discuss the legal and organisational aspects of the process of updating the register information (objective and subjective) under current legal circumstances.

Key words: *cadastral data, updating the land and buildings register, legislation*

WSTĘP

Kataster nieruchomości noszący w Polsce oficjalną nazwę „ewidencja gruntów i budynków”, zgodnie z ustawą Prawo geodezyjne i kartograficzne jest systemem informacyjnym zapewniającym gromadzenie, aktualizację oraz udostępnianie w sposób jednolity dla kraju informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami. Ewidencja gruntów i budynków w zakresie przedmiotowym obejmuje informacje dotyczące:

- gruntów – ich położenia, granic, powierzchni, rodzajów użytków gruntowych i ich klas gleboznawczych, oznaczenia ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów, jeżeli zostały założone dla nieruchomości, w skład której wchodzi grunty;
 - budynków – ich położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowej i ogólnych danych technicznych;
 - lokali – ich położenia, funkcji użytkowej oraz powierzchni użytkowej.
- Natomiast zakres podmiotowy ewidencji obejmuje informacje dotyczące:
- właściciela, a w odniesieniu do gruntów Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, innych podmiotów, w których władaniu lub gospodarowaniu znajdują się grunty, budynki lub ich części;
 - osób lub innych podmiotów, które władają gruntami na zasadach samoistnego posiadania – w przypadku gruntów, dla których ze względu

na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić ich właścicieli;

- miejsca zamieszkania lub adres siedziby tych osób;
- wartości katastralnej nieruchomości.

Ewidencja gruntów i budynków, jako rejestr publiczny, stanowi niezbędne narzędzie do prawidłowego funkcjonowania państwa. Dlatego państwo powinno gwarantować, że dane zawarte w tym systemie są wiarygodne, aktualne, spójne, łatwo dostępne dla użytkowników oraz odpowiednie dla konkretnych zadań pod względem treści. Konieczność bieżącej rejestracji zmian danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków wynika z faktu, iż dane te stanowią podstawę do: planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczenia nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych, jak również stanowią dane referencyjne dla innych funkcjonujących systemów informacyjnych.

Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie wybranych zagadnień dotyczących procesu aktualizacji danych objętych ewidencją gruntów i budynków w obecnych uwarunkowaniach prawnych.

ASPEKTY FORMALNE AKTUALIZACJI EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Do zadań starosty, zgodnie z art. 4 ust. 1a, pkt 2 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne należy prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym ewidencji gruntów i budynków oraz gleboznawczej klasyfikacji gruntów. Prowadzenie ewidencji gruntów i budynków polega między innymi na utrzymaniu operatu ewidencyjnego w stanie aktualności, tj. zgodności z dostępnymi dokumentami i materiałami źródłowymi. Oznacza to, że Starosta, jako organ I instancji w sprawach ewidencji gruntów i budynków rejestruje zmieniające się w czasie stany przedmiotowe i podmiotowe, w oparciu o stosowne, kolejno powstające dokumenty prawne i geodezyjne. Szczegółowe zasady aktualizacji danych ewidencyjnych określa § 45-49 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Dnia 11 stycznia 2016 roku weszły w życie nowe zapisy rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 6 listopada 2015 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Celem nowelizacji było m.in. dostosowanie przepisów rozporządzenia do aktualnego otoczenia prawnego, a w szczególności do przepisów ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, zmienionych ustawą z dnia 5 czerwca 2014 roku o zmianie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. W zakresie prowadzenia aktualizacji ewidencji gruntów i budynków nowe przepisy uchyliły zapisy § 46 ust. 1 i 2 rozporządzenia, okre-

śląjące sposób i tryb aktualizacji ewidencji, ponieważ kwestie te reguluje art. 24 ust. 2a oraz 2b ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne, mówiący o aktualizacji informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków z urzędu lub na wniosek właściwych podmiotów oraz prowadzeniu aktualizacji w trybie czynności materialno-technicznej lub w drodze decyzji administracyjnej.

Do przepisów, które wywierają wpływ na funkcjonowanie ewidencji gruntów i budynków należy rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 650/2012 z dnia 4 lipca 2012 r. w sprawie jurysdykcji, prawa własności, uznawania i wykonywania orzeczeń, przyjmowania i wykonywania dokumentów urzędowych dotyczących dziedziczenia oraz w sprawie ustanowienia europejskiego poświadczenia spadkowego. W rozporządzeniu przyjęto zasadę, że prawem właściwym dla ogółu spraw dotyczących spadku jest prawo państwa, w którym zmarły miał miejsce zwykłego pobytu w chwili śmierci. Inną zasadą ogólną wynikającą z rozporządzenia jest możliwość dokonywania wyboru prawodawstwa przez spadkobiercę. Rozporządzenie wprowadza europejskie poświadczenie spadkowe, które ma wywoływać jednolite skutki prawne we wszystkich państwach członkowskich (oprócz UK, Irlandii i Danii) bez potrzeby przeprowadzania jakiegokolwiek szczegółowego postępowania (Radzio, 2016). Prawo unijne zawarte w powyższym rozporządzeniu skutkowało nowelizacją polskich przepisów prawnych w tym zakresie. Odnosi się do m.in. do ustawy z 24 lipca 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy – Prawo o notariacie oraz niektórych innych ustaw oraz ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne w zakresie zapisów art. 23, ust 1, pkt 1), art. 23, ust. 2, pkt 2), art. 24, ust. 2b, pkt 1c) i 1ea), mówiących o przekazywaniu przez sądy i notariuszy właściwemu staroście odpisów europejskich poświadczeń spadkowych.

Podstawową cechą katastru nieruchomości jest bieżąca aktualizacja danych zawartych w tym systemie. Teoretycznie możemy więc przyjąć, że pobierając dane ewidencyjne, w postaci np. wypisu z rejestru gruntów lub wrysu z mapy ewidencyjnej, mamy gwarancje ich aktualności i zgodności ze stanem prawnym i faktycznym na gruncie. W praktyce jednak, występuje cały szereg niezgodności, wynikających z różnych przyczyn. Zmiany stanu prawnego czy faktycznego dotyczące gruntów, budynków i lokali mogą być efektem wielu czynników o charakterze formalno-prawnym, geodezyjnym a także przyrodniczym. Niezgodności mogą dotyczyć między innymi:

- przebiegu granic działek ewidencyjnych w terenie w stosunku do uwidocznionych w ewidencji gruntów i budynków,
- granic i powierzchni użytków gruntowych względem sytuacji w terenie,
- oznaczenia użytków gruntowych w ewidencji względem faktycznego sposobu użytkowania,
- zmiany sposobu użytkowania gruntów, np. wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub leśnej,

- oznaczenia użytków gruntowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi, np. B-R, Ł, Ps → Br; Lz-R, Ł, Ps → Lzr; itd.,
- zapisów w ewidencji gruntów i budynków i w dokumentach potwierdzających stan prawny nieruchomości, np. w księgach wieczystych,
- zaniedbań w uporządkowaniu stanu prawnego po śmierci właściciela, np. spadek, darowizna,
- zmiany adresu zamieszkania lub siedziby podmiotów ujawnionych w systemie,
- omyłek i błędnie wpisanych danych.

Nieaktualność danych objętych ewidencją lub ich niezgodność z rzeczywistym stanem prawnym i stanem faktycznym, może mieć konsekwencje związane z obrotem nieruchomości, konsekwencje natury podatkowej, statystycznej, planistycznej, decyzyjnej itp.

Zgodnie z § 45 ust 1 rozporządzenia, aktualizacja operatu ewidencyjnego następuje poprzez wprowadzenie udokumentowanych i bezspornych zmian do bazy danych ewidencyjnych w celu:

1. zastąpienia danych niezgodnych ze stanem faktycznym, stanem prawnym lub obowiązującymi standardami technicznymi danymi zgodnymi ze stanem faktycznym lub prawnym oraz obowiązującymi standardami,
2. ujawnienia nowych danych ewidencyjnych,
3. wyeliminowania danych błędnych.

W obecnych uwarunkowaniach prawnych aktualizacja danych ewidencyjnych następuje w procesie:

1. **bieżącej aktualizacji** – prowadzona procedura, której podstawą są dostępne dokumenty określające zmiany danych ewidencyjnych w zakresie stanu faktycznego i prawnego gruntów, budynków, lokali;
2. **modernizacji ewidencji gruntów i budynków** – zgodnie z zasadami określonymi w art. 24a ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne;
3. **okresowej weryfikacji danych ewidencyjnych** – zgodnie z § 54 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Zgodnie z art. 24 ust. 2a. ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne informacje zawarte w ewidencji podlegają aktualizacji z urzędu lub na wniosek podmiotów, o których mowa w art. 20 ust.2 pkt 1, lub władających gruntami na zasadach samoistnego posiadania.

Z urzędu wprowadza się zmiany wynikające z:

- przepisów prawa,
- dokumentów przekazywanych przez sądy, kancelarie notarialne oraz organy administracji publicznej,
- opracowań geodezyjnych i kartograficznych przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierających wykaz zmian gruntowych,

- wykrycia błędnych informacji;

W pozostałych przypadkach zaistniałe zmiany odnośnie działki, budynku, lokalu czy adresu zamieszkania (siedziby w przypadku osób prawnych) wprowadza się na wniosek podmiotów ujawnionych w ewidencji.

Wniosek składany przez zainteresowany podmiot powinien zawierać w szczególności:

- dane osobowe zgłaszającego zmianę: imię i nazwisko, adres (siedziba), numer telefonu kontaktowego, numer dowodu tożsamości,
- wskazanie organu, do którego kierowany jest wniosek,
- określenie jakie zmiany są zgłaszane i jakiej nieruchomości dotyczą: numer działki ewidencyjnej, określenie położenia (obręb, gmina), numer księgi wieczystej, jeśli jest prowadzona dla nieruchomości oraz opis na czym polega zgłaszana zmiana,
- wymienione dokumenty będące podstawą do zgłoszenia zmiany oraz nazwę organu, który wydał dokument i datę wydania (dokumenty stanowią załącznik do składanego wniosku),
- podpis zgłaszającego zmianę.

Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające zaistniałe zmiany. Dla przykładu, zgłaszając zmiany powstałe w wyniku podziału rolnej działki ewidencyjnej, należy dołączyć następujące dokumenty: mapę podziału rolnej przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wykaz zmian gruntowych, obrazujący zaistniałe zmiany (nowe numery działek, pola powierzchni działek ewidencyjnych i użytków w działkach), jak również zaświadczenie o przeznaczeniu działki na cele rolne lub leśne w planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku, gdy chcemy ujawnić spadek lub dziedziczenie, do wniosku należy dołączyć postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku (oryginał lub kopia poświadczona notarialnie) lub akt poświadczania dziedziczenia i protokół dziedziczenia. Jeżeli nastąpiła zmiana funkcji użytkowej lokalu, dokumentem potwierdzającym zmianę będzie decyzja Wydziału Architektury i Budownictwa pozwalająca na zmianę sposobu użytkowania lokalu.

TRYB WPROWADZANIA ZMIAN

Postępowanie mające na celu aktualizację operatu ewidencyjnego ma charakter rejestrowy, czyli wtórny względem zdarzeń prawnych i geodezyjnych, z których wynikają zmiany danych podlegających ujawnieniu w ewidencji gruntów i budynków. Aktualizacja operatu ewidencyjnego następuje bowiem poprzez wprowadzenie udokumentowanych, bezspornych zmian do bazy danych (Wyrok WSA, 2007).

Odnotowana przez Starostwo powiatowe zmiana może być wprowadzona do ewidencji gruntów i budynków w trybie:

- czynności materialno-technicznych (tryb podstawowy),
- decyzji administracyjnej (tryb kwalifikowany).

Z pierwszym trybem postępowania mamy do czynienia wówczas, gdy organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków nie ma wątpliwości odnośnie danych wprowadzanych do operatu ewidencyjnego i w drodze czynności materialno-technicznych wprowadza aktualne dane ewidencyjne na podstawie:

- przepisów prawa,
- wpisów w księgach wieczystych,
- prawomocnych orzeczeń sądu (np. w sprawie nabycia spadku), a w przypadkach dotyczących europejskiego poświadczenia spadkowego – orzeczeń sądu,
- ostatecznych decyzji administracyjnych (np. decyzja o podziale nieruchomości, scaleniu i podziale),
- aktów notarialnych (np. nabycie nieruchomości),
- aktów poświadczenia dziedziczenia oraz europejskich poświadczeń spadkowych,
- zgłoszeń budowy budynku, zawiadomień o zakończeniu budowy budynku, zgłoszeń rozbiórki budynku, o których mowa odpowiednio w art. 30, art. 54 oraz art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, oraz zgłoszeń dotyczących zmian sposobu użytkowania budynku lub jego części, o których mowa w art. 71 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, do których właściwy organ nie wniósł sprzeciwu,
- wpisów w innych rejestrach (np. PESEL, REGON, TERYT, rejestr zabytków),
- wniosku zainteresowanego podmiotu ewidencyjnego i wskazanej w tym wniosku dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, jeżeli wnioskowana zmiana obejmuje informacje gromadzone w ewidencji gruntów i budynków dotyczące nieruchomości znajdujących się w wyłącznym władaniu wnioskodawcy albo wnioskodawców.

Drugi tryb postępowania ma zastosowanie wówczas, gdy aktualizacja operatu ewidencyjnego wymaga wyjaśnień zainteresowanych stron lub uzyskania dodatkowych dowodów. W takim przypadku starosta przeprowadza w sprawie tej aktualizacji postępowanie administracyjne lub stosując art. 22 ust. 3 ustawy *Pgik* – w drodze decyzji administracyjnej, nakłada na podmioty obowiązek:

1. opracowania dokumentacji geodezyjnej niezbędnej do aktualizacji bazy danych ewidencji gruntów i budynków, w przypadku ustalenia, że stan rzeczywisty nieruchomości jest inny niż ujawniony w bazie danych, a różnica ta jest skutkiem robót budowlanych;
2. udostępnienia dokumentacji budowlanej lub dokumentacji powykonawczej, jeżeli jest to niezbędne do ujawnienia w bazie danych ewidencji gruntów i budynków danych dotyczących budynku lub działki;

3. udzielenia informacji o sposobie użytkowania budynków i lokali.

W przypadku uchylania się obowiązanych podmiotów od wykonania nałożonego decyzją administracyjną obowiązku opracowania dokumentacji geodezyjnej niezbędnej do aktualizacji bazy danych ewidencji gruntów i budynków, następuje egzekucja tego obowiązku w drodze wykonania zastępczego na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 czerwca 1966r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

W postępowaniu administracyjnym w sprawie aktualizacji operatu ewidencyjnego można wyszczególnić kilka etapów (Szafran, 2011):

- badanie formalne złożonego wniosku (art. 63, 64 i 65 Kpa),
- ustalenie czy wnioskodawca posiada przymiot strony postępowania (art. 28 Kpa),
- zawiadomienie stron postępowania (art. 61 ust 4 Kpa),
- zebranie materiału dowodowego koniecznego do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy (art. 75 Kpa i dalsze),
- zapewnienie stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwienie im wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań (art. 10 Kpa),
- rozstrzygnięcie organu – decyzja administracyjna (art. 107 Kpa).

Postępowanie administracyjne w sprawie aktualizacji operatu ewidencyjnego kończy się decyzją orzekającą o zmianie w ewidencji gruntów i budynków lub decyzją orzekającą o odmowie wprowadzenia wnioskowanej zmiany, jeżeli przedłożone dokumenty są niewystarczające do wprowadzenia zmian, o jakie wnosi strona bądź decyzją umarzającą postępowanie administracyjne, jeżeli brak podstaw do wprowadzenia zmian w operacie ewidencyjnym.

O BOWIAZKI ZGŁASZANIA ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH

Obowiązek utrzymania aktualności danych ewidencyjnych spoczywa na Staroście, jako organie prowadzącym ewidencję gruntów i budynków, co nie oznacza, że do jego obowiązków należy zdobywanie informacji o zmianach danych ewidencyjnych. Zgodnie z ustawą Prawo geodezyjne i kartograficzne obowiązek przekazywania dokumentów, które swoją treścią powodują zmiany w ewidencji gruntów i budynków spoczywa na sądach, notariuszach, organach administracji publicznej oraz podmiotach ujawnionych w bazie danych ewidencyjnych.

Sądy, zgodnie z przepisami art. 23 ust.1 Prawa geodezyjnego i kartograficznego, przekazują właściwemu staroście (ze względu na miejsce położenia nieruchomości):

1. odpisy prawomocnych orzeczeń sądowych, a w przypadkach doty-

czących europejskiego poświadczenia spadkowego – odpisy orzeczeń sądu, w sprawach o:

- a) własność nieruchomości lub jej części, w szczególności dotyczących: stwierdzenia nabycia prawa własności do nieruchomości przez zasiedzenie, nabycia praw do spadku, działu spadku, zniesienia współwłasności, podziału majątku wspólnego, potwierdzenia nabycia prawa własności w wyniku uwłaszczenia,
- b) wydanie nieruchomości lub jej części,
- c) rozgraniczenia nieruchomości;

2. zawiadomienia o nowych wpisach w działach I i II księgi wieczystej.

Notariusze zobowiązani są do przekazywania staroście (art. 23 ust.2 *Pgik*) odpisów aktów notarialnych, które w swojej treści zawierają przeniesienie, zmianę zrzeczenie się albo ustanowienie praw do nieruchomości, które podlegają ujawnieniu w ewidencji gruntów i budynków, bądź obejmują czynności przenoszące własność nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jak również odpisów aktów poświadczenia dziedziczenia oraz odpisów europejskich poświadczeń spadkowych.

Organy administracji publicznej przekazują właściwemu staroście (art. 23 ust.3 *Pgik*):

1. odpisy ostatecznych decyzji administracyjnych, wraz z załącznikami oraz innymi dokumentami stanowiącymi integralną ich część, w sprawie o:
 - a) nabyciu, zmianie lub utracie prawa własności do nieruchomości, a w odniesieniu do nieruchomości SP lub JST także o nabyciu, zmianie lub utracie prawa użytkowania wieczystego, trwałego zarządu lub innej formy władania tą nieruchomością,
 - b) podziale nieruchomości,
 - c) scaleniu i podziale nieruchomości,
 - d) scaleniu i wymianie gruntów,
 - e) rozgraniczeniu nieruchomości,
 - f) zatwierdzeniu gleboznawczej klasyfikacji gruntu,
 - g) ustaleniu linii brzegu,
 - h) pozwoleniu na budowę budynku lub rozbiórkę,
 - i) pozwoleniu na użytkowanie budynku, drogi lub linii kolejowej,
 - j) zmianie sposobu użytkowania gruntu,
 - k) wpisie zabytku nieruchomości do rejestru zabytków;
2. odpisy: zgłoszeń budowy budynku, zawiadomień o zakończeniu budowy budynku, zgłoszeń rozbiórki budynku oraz zgłoszeń dotyczących zmian sposobu użytkowania budynku lub jego części zgodnie z zapisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane;
3. zawiadomienia o zmianach danych, zawartych w zbiorze danych osobowych Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji

cji Ludności (PESEL), dotyczących osób fizycznych ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków, jako właściciele lub władający nieruchomościami.

Wymienione dokumenty, właściwe organy mają obowiązek przekazywania staroście w terminie 14 dni od dnia, w którym dokumenty te wywołują skutki prawne.

Obowiązek zgłaszania zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków spoczywa również na właścicielach nieruchomości, a w odniesieniu do organów państwowych i samorządowych – innych osobach fizycznych lub prawnych, w których władaniu lub gospodarowaniu znajdują się grunty, budynki i lokale, w terminie 30 dni licząc od dnia powstania tych zmian. Osoby zgłaszające zmiany są obowiązane dostarczyć dokumenty geodezyjne, kartograficzne i inne niezbędne do aktualizacji bazy danych ewidencji gruntów i budynków.

Należy podkreślić, że właściciele nieruchomości lub inne osoby, w których władaniu znajdują się grunty, budynki i lokale, nie muszą zgłaszać zmian danych objętych ewidencją, jeżeli zmiany te wynikają z prawomocnych orzeczeń sądu, aktów notarialnych czy decyzji właściwych organów (np. wójta, burmistrza, starosty). Przykładem może być ujawnienie zmian stanu fizycznego nieruchomości (granic, numeru, powierzchni działki), powstałych w wyniku podziału tej nieruchomości. Mimo, że podział wykonano na wniosek właściciela, obowiązek przekazania ostatecznej decyzji zatwierdzającej podział (tryb administracyjny) wydanej przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) wraz z dokumentacją techniczną ciąży na organie administracyjnym. W przypadku, gdy w ewidencji gruntów i budynków chcemy ujawnić podział rolny (bez decyzji), wniosek podpisany przez właściciela składa geodeta uprawniony, wykonujący czynności techniczne podziału wraz z dokumentacją geodezyjną.

Aktualizacji operatu ewidencyjnego starosta dokonuje niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania odpowiednich dokumentów określających zmiany danych ewidencyjnych, oraz wyciągów z operatów szacunkowych, wpisuje dane z nich wynikające do ewidencji gruntów i budynków oraz do rejestru cen i wartości nieruchomości (art. 23, ust 7 ustawy PgiK). Odmowa aktualizacji informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków następuje w drodze decyzji administracyjnej.

ŹRÓDŁA DANYCH WYKORZYSTYWANE W PROCESIE AKTUALIZACJI EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Jaki już wcześniej podkreślano, każda zmiana dokonana w operacie ewidencyjnym powinna być w odpowiedni sposób, adekwatny do charakteru zmiany udokumentowana. Źródła danych wykorzystywanych do aktualizacji operatu

ewidencyjnego wymienia §35 – 37 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Należą do nich w szczególności:

- prawomocne orzeczenia sądowe, w tym wpisy w dziale II ksiąg wieczystych, akty notarialne, ostateczne decyzje administracyjne, akty normatywne;
- materiały i informacje zgromadzone w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, zawierające wyniki terenowych pomiarów geodezyjnych, klasyfikacji gleboznawczej, opracowania fotogrametryczne;
- ewidencje i rejestry publiczne, prowadzone na podstawie odrębnych przepisów przez: sądy, organy administracji publicznej oraz państwowe i samorządowe jednostki organizacyjne;
- dokumentacja architektoniczno-budowlana gromadzona i przechowywana przez organy administracji publicznej;
- dokumentacja udostępniona przez osoby, organy i jednostki organizacyjne,
- wyniki oględzin.

Ważną rolę w procesie aktualizacji odgrywa dokumentacja geodezyjno-kartograficzna, przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Organ prowadzący ewidencję jest obowiązany ocenić, czy przedłożony dokument geodezyjno-kartograficzny przyjęty do zasobu jest wystarczający, jako podstawa do wprowadzenia zmian z uwagi na ich przedmiot. Dokumentacja geodezyjna i kartograficzna powinna spełniać wymagania rozporządzenia w zakresie formatu danych i standardów technicznych tych danych oraz zawierać wykaz zmian danych ewidencyjnych – podstawowy dokumentem obrazujący zmiany opisowych danych ewidencyjnych, dotyczące działek lub budynków, powstałe w trakcie wykonywania prac geodezyjnych. Zgodnie z § 46 ust. 3 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, wykaz zmian danych ewidencyjnych powinien zawierać:

- identyfikatory jednostki ewidencyjnej i obrębu,
- numer odpowiedniej jednostki rejestrowej gruntów lub pozycji kartoteki budynków,
- numer księgi wieczystej,
- oznaczenie obiektu bazy danych ewidencyjnych, którego dane ewidencyjne uległy zmianie,
- dotychczasowe dane ewidencyjne oraz dane ustalone w wyniku wykonanych prac geodezyjnych,
- datę sporządzenia wykazu,
- imię i nazwisko lub nazwę wykonawcy prac oraz podpis osoby reprezentującej wykonawcę,
- imię i nazwisko oraz podpis osoby, która sporządziła dokument, oraz datę sporządzenia dokumentu,

- imię i nazwisko oraz podpis kierownika prac geodezyjnych, jeśli został ustanowiony,
- numer uprawnień zawodowych osoby, która sporządziła dokument, lub numer uprawnień zawodowych kierownika prac geodezyjnych.

Jakość opracowań geodezyjnych i kartograficznych przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego powinna gwarantować zaufanie do danych źródłowych zgromadzonych w tych opracowaniach. To znaczy, że błędnie wykonane prace geodezyjne (np. niewłaściwe ustalenie punktów granicznych nieruchomości, błędnie określenie współrzędnych punktów terenowych, niewłaściwie określona powierzchnia nieruchomości itp.) nie zweryfikowane przez nadzór geodezyjny mogą przyczynić się do wprowadzenia błędnych danych pochodzenia geodezyjnego do bazy danych ewidencyjnych oraz szeregu innych baz danych opierających się o pomiary geodezyjne. Funkcjonowanie błędnych danych pochodzenia geodezyjnego w bazach danych wykorzystywanych do różnego typu czynności administracyjnych (np. dane ewidencji gruntów i budynków wykorzystywane do celów podatkowych) i prawnych (np. dane z ksiąg wieczystych wykorzystywane do zawierania szeregu umów związanych z obrotem lub zarządzaniem nieruchomościami) mogą doprowadzić do wielu sporów i generować bardzo wysokie koszty związane z ich prostowaniem.

Szczególne znaczenie w procesie aktualizacji ewidencji gruntów i budynków odgrywają inne funkcjonujące systemy informacyjne i rejestry publiczne, do których należy zaliczyć: elektroniczną księgę wieczystą, powszechny elektroniczny system ewidencji ludności (PESEL), krajowy rejestr urzędowy podmiotów gospodarki narodowej (REGON), państwowy rejestr granic i powierzchni jednostek podziału terytorialnego kraju (PRG), krajowy rejestr urzędowy podziału terytorialnego kraju (TERYT), ewidencję numeracji porządkowej nieruchomości prowadzoną przez gminy czy rejestr zabytków.

W tabeli 1 przedstawiono źródła danych ewidencyjnych, wykorzystywane w procedurze prowadzenia (modernizacji, aktualizacji) ewidencji gruntów i budynków.

Tabela 1. Źródła danych wykorzystywane w procesie prowadzenia ewidencji gruntów i budynków

Table 1. Sources of data in the land and buildings register

Lp.	Rodzaj danych	Źródło danych
1.	Dane dotyczące granic: państwa, województwa, powiatu, gminy.	PRG – państwowy rejestr granic i powierzchni jednostek podziału terytorialnego państwa
2.	Dane dotyczące granic: działek ewidencyjnych, obrębów i jednostek ewidencyjnych	ODGiK – opracowania geodezyjne znajdujące się w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym

Lp.	Rodzaj danych	Źródło danych
3.	Dane dotyczące nazw miejscowości oraz oznaczeń kodowych jednostek podziału terytorialnego kraju	TERYT – krajowy rejestr urzędowy podziału terytorialnego kraju
4.	Powierzchnie działek e widencyjnych	ODGiK – operat pomiarów terenowych i fotogrametrycznych
5.	Dane dotyczące użytków gruntowych i klas bonitacyjnych	ODGiK – operat i decyzja administracyjna dotycząca gleboznawczej klasyfikacji gruntów; odpowiednie akty normatywne dotyczące użytków ekologicznych; ostateczne decyzje zatwierdzające podział nieruchomości lub uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości, a także prawomocne orzeczenia sądowe orzekające o podziale nieruchomości, w przypadku gruntów przeznaczonych pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (Tp)
6.	Dane przestrzenne i opisowe dotyczące budynków	Wydział Nadzoru Budowlanego – dokumentacja architektoniczno-budowlana; protokoły wizji terenowej, ortofotomapa cyfrowa
7.	Dane opisowe dotyczące lokali	Wydział Nadzoru Budowlanego – dokumentacja architektoniczno-budowlana; dokumentacja inwentaryzacyjna i odpowiednie zaświadczenie starosty
8.	Wartość gruntu, budynku, lokalu	Operat powszechnej taksacji nieruchomości (nie przeprowadzona); wartość obecnie wpisywana na podstawie rejestru cen i wartości nieruchomości
9.	Numer rejestru zabytków	Wojewódzki konserwator zabytków – rejestr zabytków
10.	Numery porządkowe nieruchomości	Urzędy gminy – ewidencja numeracji porządkowej nieruchomości
11.	Numer księgi wieczystej lub zbioru dokumentów	Sądy rejonowe (wydziały wieczystoksięgowe) – księgi wieczyste i zbiory dokumentów
12.	Inne dokumenty określające własność	Akty notarialne, ostateczne decyzje administracyjne, prawomocne orzeczenia sądowe
13.	Dane dotyczące oznaczenia podmiotu (osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych)	Zawiadomienia o nowych wpisach w księgach wieczystych oraz innych dokumentach potwierdzających prawa do nieruchomości; PESEL – powszechny elektroniczny system ewidencji ludności; REGON – Krajowy Rejestr Urzędowy Podmiotów Gospodarki Narodowej

Źródło: opracowanie własne na podstawie przepisów prawnych

PODSUMOWANIE

Dobrze prowadzona ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości), zawierająca wiarygodne, kompletne i na bieżąco aktualizowane dane, ma podstawowe znaczenie dla gospodarki i obywateli w realizacji zadań związanych z rynkiem nieruchomości, planowaniem przestrzennym, gospodarką gruntami, realizacją inwestycji, statystyką publiczną czy aspektami fiskalnymi. Niezmiernie trudno o aktualny kataster w sytuacji ciągłych zmian przepisów prawnych, nie tylko ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, ale także innych przepisów, m.in. ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego czy dyrektyw i rozporządzeń unijnych, które wywierają wpływ na funkcjonowanie systemu ewidencji gruntów i budynków w Polsce. Nowe regulacje prawne wprowadziły cały szereg zmian, począwszy od zdefiniowanych na nowo pojęć, po zmiany dotyczące grup użytków gruntowy, nowych zasad ustalania przebiegu granic działek ewidencyjnych, wprowadzeniu nowych informacji, np. czy wyróżniony w ewidencji gruntów i budynków obszar gruntu, w całości lub w części, objęty jest formą ochrony przyrody, informacji dotyczących umów dzierżawy. Aby sprostać tym zadaniom, podejmowane są działania modernizacyjne, których celem jest dostosowanie zapisów danych ewidencyjnych do wymogów legislacyjnych, podnosząc w ten sposób jakość ewidencji gruntów i budynków.

Podnoszenie jakości danych katastralnych odbywa się również poprzez proces bieżącej aktualizacji informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków. Aktualizacja prowadzona jest z urzędu lub na wniosek właścicieli lub władających gruntami na zasadach samoistnego posiadania. Przepisy prawne określiły terminy zgłaszania i wprowadzania przez właściwy organ zmian. Każda zmiana danych objętych ewidencją powinna być podparta odpowiednim dokumentem prawnym lub geodezyjno-kartograficznym. Rezultaty prac geodezyjnych są źródłem danych opisujących obiekty przestrzenne ewidencji gruntów i budynków, dlatego dokumentacja ta powinna być opracowana ze szczególną starannością w zakresie wymaganych dokładności i zgodnie ze standardami technicznymi dotyczącymi geodezji, kartografii oraz krajowego systemu informacji o terenie, co podkreślono w §85 ust 2 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Inną kwestią mającą znaczenie w procesie aktualizacji danych ewidencyjnych jest czas załatwiania sprawy przez organ administracyjny. Wydłużanie procedur wynika często z niedostarczenia przez stronę lub dostarczenie niekompletnych dokumentów potwierdzających zaistniałe zmiany, bądź wniosek składa podmiot nie będący stroną postępowania lub z powodu braku wiedzy właściciel nie zgłasza powstałych zmian do ewidencji gruntów i budynków.

Prowadzenie, w tym aktualizacja złożonego i bogatego w treść systemu informacyjnego, jakim jest ewidencja gruntów i budynków, wymaga odpowiedniej organizacji, dobrze wyszkolonych pod względem prawnym i technicznym kadr, a także odpowiedniej nowoczesnej infrastruktury teleinformatycznej. Proces aktualizacji ewidencji gruntów i budynków powinien być połączony z procesem dostosowywania tej ewidencji do zmieniających się przepisów prawnych.

LITERATURA

Radzio W., 2016. Nowe przepisy dotyczące ewidencji gruntów i budynków. Materiały szkoleniowe. Warszawa.

Szafran E., 2011. Aktualizacja ewidencji gruntów i budynków oraz prowadzenie postępowań administracyjnych w sprawie aktualizacji operatu ewidencyjnego. Materiały szkoleniowe. Wrocław.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z dnia 21.12.2007 r. o sygn. Akt II SA/Ke 634/07

Ustawa z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 23).

Ustawa z dnia 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 1619, z późn. zm.)

Ustawa z dnia 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 520 z późn. zm.).

Ustawa z dnia 5.06.2014 r. o zmianie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2014 r., poz. 897).

Ustawa z dnia 24.07. 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy – Prawo o notariacie oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r., poz. 1137).

Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2015 r., poz. 542 z późn. zm.).

Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 650/2012 z dnia 4 lipca 2012 r. w sprawie jurysdykcji, prawa własności, uznawania i wykonywania orzeczeń, przyjmowania i wykonywania dokumentów urzędowych dotyczących dziedziczenia oraz w sprawie ustanowienia europejskiego poświadczenia spadkowego (Dz. Urz. UE L 2012 z 27.07.2012, str. 107 z późn. zm.).

Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 6 listopada 2015 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U z 2015 r., poz. 2109).

Dr inż. Jadwiga Konieczna
Katedra Analiz Geoinformacyjnych i Katastru
ul. Prawocheńskiego 15, 10-724 Olsztyn
tel.: +48(89)5234205,
email: jadwiga.konieczna@uwm.edu.pl

Dr inż. Dariusz Konieczny
Katedra Planowania i Inżynierii Przestrzennej
ul. Prawocheńskiego 15, 10-724 Olsztyn
tel.: +48(89)5233407
email: dariusz.konieczny@uwm.edu.pl

Wpłynęło: 18.04.2016

Akceptowano do druku: 24.05.2016