

Przegląd systemów administrowania gruntami w Europie

Jaki kataster u sąsiadów?

KONRAD PIRWITZ

Europejska Grupa Ekspertów ds. Administrowania Gruntami (The Meeting of Officials on Land Administration – MOLA), działająca pod auspicjami Komitetu ds. Osiedli Ludzkich Europejskiej Komisji Gospodarczej ONZ w Genewie, w ramach swoich planowych prac dokonała przeglądu istniejących w Europie systemów administrowania gruntami. Wyniki prac zostały opublikowane w postaci 3-tomowego katalogu (II wydanie), którego oryginalna nazwa angielska brzmi „Inventory of Land Administration Systems in Europe and North America” i który jest dostępny w sieci internetowej pod adresem: <http://www.sigov.si.mola/>.

Katalog obejmuje 40 państw – członków Europejskiej Komisji Gospodarczej. Celem tej pożytecznej pracy jest dostarczenie możliwie wiarygodnych i autoryzowanych źródeł informacji o systemach rejestracji tytułów prawnych, katastru nieruchomości, taksacji i użytkowania gruntów, a więc podstawowych komponentów składających się na administrowanie gruntami. Całość została podzielona na działy: A – Organizacja i podział odpowiedzialności w rządzie za poszczególne składniki administrowania gruntami; B – Rejestracja tytułów własności do gruntów; C – Pomiary szczegółów terenowych (topograficzne) oraz ewidencja powierzchni i granic działek gruntów; D – Szacowanie wartości gruntów; E – Ewidencjonowanie użytkowania gruntów; F – Projekty pilotażowe.

W dziale A znajdujemy nazwy, adresy, numery telefonów i faksów wszystkich organizacji rządowych, które w ramach podziału odpowiedzialności zajmują się poszczególnymi skład-

nikami administrowania gruntami. Są tam też nazwiska osób bezpośrednio odpowiedzialnych za konkretne działy. Z przeglądu wynika, że odpowiedzialność za administrowanie gruntami w znakomitej większości państw podzielona jest pomiędzy różne ministerstwa lub departamenty. Najczęściej występują tu ministerstwa: sprawiedliwości, finansów, rolnictwa, ochrony środowiska i gospodarki przestrzennej.

Jeśli chodzi o dział B (rejestracja tytułów własności do gruntów), to dominującą rolę przypisano tu ministerstwu sprawiedliwości, choć w Holandii, Islandii, Republice Czeskiej, Słowacji i na Węgrzech jest inaczej. We wszystkich 40 krajach istnieją systemy rejestracji praw do gruntów, a ponadto:

- w 86% krajów rejestruje się zabezpieczenia hipoteczne;
- w 45% krajów rejestruje się ostatnią cenę nabycia gruntów;
- w 57% krajów księgi wieczyste są całkowicie dostępne dla obywateli, natomiast w 42% są dostępne z pewnymi ograniczeniami;

- w 69% krajów księgi wieczyste są w pełni lub częściowo skomputeryzowane;

- w 56% krajów księgi wieczyste są prowadzone na szczeblu centralnym, natomiast w pozostałych – regionalnie;

- w 30% systemy ksiąg wieczystych są całkowicie finansowane z opłat wnoszonych przez klientów, w 25% – z funduszy rządowych, zaś w 45% – z kombinacji funduszy rządowych i opłat klientów;

- w 85% krajów istnieją gwarancje rządowe dla zarejestrowanych tytułów własności.

Zdziału C odnoszącego się do problematyki katastru (naszej ewidencji gruntów i budynków) wnioskujemy o dużej różnorodności tych systemów na obszarze całej Europy. Poza tym dowiadujemy się, że:

- 95% krajów prowadzi system państwowych osnów geodezyjnych wspierających prace katastralne;

- w 75% krajów wykorzystuje się mapy katastralne prowadzone w postaci komputerowej;

- w 69% krajów prowadzi się pomiary i opracowania kartograficzne na szczeblu krajowym;
- w 87% krajów granice nieruchomości są określane precyzyjnie w oparciu o punkty osnowy geodezyjnej;
- 71% krajów wykorzystuje metody fotogrametryczne, a 21% technikę GPS;
- w 28% krajów prace pomiarowe wykonują wyłącznie firmy prywatne, w 15% – instytucje publiczne, natomiast w 57% – kombinacje obu tych sektorów;
- w 27% krajów koszty prac pomiarowych pokrywa rząd;
- w 62% krajów koszty pomiarów są dzielone pomiędzy rząd i klientów.

Zdziału D dotyczącego taksacji nieruchomości dowiadujemy się m.in., że:

- w 95% krajów istnieją systemy szacowania nieruchomości;
- szacowanie jest wykorzystywane przede wszystkim dla celów podatkowych, wywłaszczenia, planowania przestrzennego i rekompensat; podstawowe atrybuty szacowania są w zasadzie podobne do stosowanych w Polsce;
- w 81% krajów prowadzona jest okresowa taksacja nieruchomości;

- w 70% krajów taksacja nieruchomości wykonywana jest przez rządowych rzeczoznawców majątkowych;
- w 8% prace te wykonują rzeczoznawcy prywatni;
- w 97% krajów właściciele nieruchomości posiadają prawo odwoływania się od ustalonej wartości nieruchomości;
- w 32% krajów dane szacunkowe są całkowicie dostępne dla obywateli, w dalszych 32% – dostępne częściowo, a w 14% – dane te nie są ogólnie dostępne;
- w 72% krajów rejestrację danych szacunkowych prowadzi się całkowicie lub częściowo w systemie komputerowym;
- w 69% krajów rejestruje się aktualną cenę nabycia nieruchomości w biurach taksacyjnych;
- 67% krajów finansuje koszty taksacji nieruchomości z funduszy rządowych, a 10% – z opłat klientów.

Jednym z najważniejszych warunków niezbędnych dla skutecznego administrowania gruntami jest utrzymywanie rzetelnych danych o użytkowaniu gruntów. Przegląd taki daje nam przestudiowanie działu E omawianego katalogu:

- w 87% krajów prowadzona jest ewidencja sposobu użytkowania gruntów, jak i ich klasyfikacja;
- w 69% ewidencję taką prowadzą instytucje rządowe, w 22% – władze lokalne, a w 9% – instytuty badawcze;
- w 86% krajów istnieje jednolity system zbierania informacji o użytkowaniu gruntów;
- informacje takie są w 80% krajów prowadzone całkowicie lub częściowo w formie komputerowej;
- w 74% krajów prowadzenie ewidencji użytkowania gruntów i ich klasyfikacja są finansowane przez rząd;
- dane są ogólnie dostępne;
- katalog wymienia rodzaje użytków (tereny mieszkalne, handlowe, przemysłowe, rolnicze, nieużytki, wody, koleje, drogi i inne).

Wydaje się, że powyższy katalog może być przydatny dla wszystkich, którzy chcieliby w przyszłości uzyskać bardziej szczegółowe informacje lub którzy chcieliby nawiązać bezpośrednie kontakty z instytucjami w poszczególnych krajach, gdy ich sprawy zawodowe będą tego wymagały.

Autor jest radcą prezesa Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii ds. integracji z Unią Europejską

USŁUGI

Szkolenia

Pierwsze w Polsce
Autoryzowane Centrum Szkoleniowe
Autodesk w tym również dla GIS

Skanowanie do A0

Kalibracja

Wektoryzacja

Plotowanie

SYSTEMY

AutoCAD MAP

GeoDesK'a 1
(aplikacja zgodna z K1
dla AutoCAD'a,
umożliwia m.in. obsługę
rejestratorów polowych,
baz danych itp.)

CADRaster

 **Autodesk.**
Autodesk Systems Center



DESIGNERS S.C.
ul. Powstańców Śląskich 10
01-381 Warszawa
Tel. 665-39-21 (8 linii)

SPRZĘT

Plotery
(HP, OCE)

Stacje graficzne
(OPTIMUS, DELL,
IBM)

Monitory
(ELSA, SAMSUNG,
SONY)

Drukarki
(HP, CANON)

Skanery OCE

**Najniższe ceny
w Polsce**