

# Prawny bubel i co z niego wynika

## czyli rozporządzenie dwóch ministrów z 17 grudnia 1996 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków

ZYGMUNT SZUMSKI

Zajmuję się trochę problemami związanymi znowocześnieaniem ewidencji gruntów i budynków w perspektywie przekształcenia jej w kataster, obserwuję prace nad instrukcją G-5 i biorę udział w dyskusjach nad mapą katastralną i miejscem tych problemów w pracach nad systemem informacji o terenie. Jednym z ważniejszych, jeśli nie najważniejszym, elementem systemu informacji o terenie jest kataster gruntów i budynków. Od lat trwają prace nad instrukcją G-5 o ewidencji gruntów i budynków, która ma być podstawą katastru (a podobno nie może być zatytułowana „o katastrze” tylko dlatego, że *Prawo geodezyjne* nie używa słowa „kataster”). Czytałem uważnie kolejne projekty tej instrukcji. Różnią się od siebie znacznie, ale wszystkie są do wyrzucenia, bo nie dadzą się poprawić. Jeżeli są temu winni ludzie, którym zlecono napisać tę instrukcję, to przede wszystkim dlatego, że nie zauważyli, a jeśli zauważyli, to nie zdobyli się na odwagę powiedzenia, że zadanie jest niewykonalne. Winne jest założenie, oczywiście w państwie prawa, że instrukcja musi być zgodna z rozporządzeniem w sprawie ewidencji gruntów i budynków. A rozporządzenie to jest prawnym buble. Jego istnienie kępuje ręce pracującym nad stworzeniem zasad

numerycznego katastru, bo wszystko, co nowoczesne, okazuje się niezgodne z rozporządzeniem, „które jest i obowiązuje” – jak stale ktoś przypomina. Jest to przede wszystkim buble techniczny, ale i językowy. Nie będę się szczegółowo odnosił do języka, choć razi mnie napuszony żargon pseudoprawniczy, np. stałe używanie słowa „stanowi” zamiast słowa „jest” albo, świadczące o językowej nieporadności, używanie słowa „wykazywać” w różnych, wszystkich niezgodnych ze słownikiem poprawnej polszczyzny, znaczeniach: rejestrować, wskazywać, umieszczać, określać. Zajmę się tym, co dla geodety zaangażowanego w SIT jest najważniejsze, mianowicie technicznym sensem tego przepisu. W dalszej części tekstu użyję następujących oznaczeń: ■ tekst pisany jak dotąd – oznacza moją (ZS) wypowiedź, ■ tekst *kur-*

*sywą* – jest cytatem wspomnianego rozporządzenia, ■ tekst *kur-sywą podkreśloną* – to słowa, do których sensu użycia mam zastrzeżenia, ■ tekst **pogrubiony** – jest moją (ZS) propozycją nowego brzmienia tekstu rozporządzenia.

### Przedmiot ewidencji

§ 4.1. *Przedmiotami ewidencji są działki gruntu i budynki.*

Oczywiście są nimi także lokale. Przecież:

§ 28.1. *Dane ewidencyjne i opisowe budynku stanowią:*

(...) 17) *numery lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności w ramach budynków, wraz z podaniem ich funkcji i powierzchni użytkowych.*

Zaś Kartoteka Budynków na równi z lokalami wymienia: *liczba garaży, numer pierwszego garażu stanowiącego odrębną własność, powierzchnia użytkowa.*

Zatem powinno być:

**§ 4.1. Przedmiotami ewidencji są działki gruntu, budynki i lokale.**

Argumentem powodującym, że w definicji (§ 4.1) nie wymieniono lokali, miał być fakt, że *Prawo geodezyjne* mówi o ewidencji gruntów i budynków, nie wymieniając lokali.

Po pierwsze, to żaden argu-

ment, bo nowe prawo może to zmienić. Po drugie, nic nie stoi na przeszkodzie, żeby przedmiotami ewidencji (lub katastru) gruntów i budynków były także lokale, choć nie wymieniono ich w tytule ewidencji (katastru). Po trzecie, i najważniejsze, skoro ewidencja zajmuje się lokalami, to pozostają one w rzeczywistości przedmiotami ewidencji, nawet gdy usiłujemy „zaczarować” tę rzeczywistość, nie wymieniając ich w definicji. Dotyczy to wszystko także garaży, chyba że uznamy garaż za lokal wyróżniany przez funkcję użytkową. Chwył ten jest sensowny, tym bardziej że automatycznie podpowiada, iż garaż, podobnie jak inny lokal o odrębnej własności, może posiadać k sięgę wieczystą, o czym w Kartotece Budynków zapomniano. Ponadto garaż, podobnie jak inny lokal, może być zawarty w budynku jako jeden

**Od lat trwają prace nad instrukcją G-5 o ewidencji gruntów i budynków, która ma być podstawą katastru. Czytałem uważnie kolejne projekty tej instrukcji. Różnią się od siebie znacznie, ale wszystkie są do wyrzucenia, bo nie dadzą się poprawić. Winne jest założenie, oczywiście w państwie prawa, że instrukcja musi być zgodna z rozporządzeniem w sprawie ewidencji gruntów i budynków. A rozporządzenie to jest prawnym buble.**

z wielu, może być jedynym lokalem budynku, może być lokalem wypełniającym segment bliźniaczy lub szeregowy. Oczywiście będziemy wówczas mówić o osobnym budynku garażu, garażach bliźniaczych i szeregowych, ale odpowiedniość w stosunku do innego lokalu jest pełna. Przy okazji zwraca to uwagę na bezsensowne rozdzielanie w Kartotece Budynków lokali na mieszkalne i lokale inne, posiadające cechę „funkcja”. To wszystko są lokale, wszystkie mają określoną funkcję (mieszkalny, transportu, składowy, handlowy, usługowy...) wymienioną w § 29, o którym jeszcze wspomnimy, gdy przyjdzie jego kolej.

## Podmiot ewidencji

§ 5.1. Podmiotami ewidencji są właściciele (współwłaściciele) gruntów i budynków (i lokali).

§ 5.2. Podmiotami ewidencji są również użytkownicy (współużytkownicy) wieczyści (gruntów) oraz samoistni posiadacze (współposiadacze) gruntów (oraz budynków i lokali).

§ 5.3. Współwłaściciele, o których mowa w ust. 1, oraz współużytkownicy wieczyści i współposiadacze samoistni, o których mowa w ust. 2, są podmiotami ewidencjonowanymi wspólnie.

Co to znaczy podmiotami ewidencjonowanymi wspólnie? Znaczący to, traktowani są jako jeden wspólny podmiot grupowy. Ale poprzedni punkt mówi, że są podmiotami, a więc oddzielnymi. Zadziwiająca nieporadność w formułowaniu myśli. A wystarczyło ten paragraf zbudować znacznie krócej:

§ 5.1. Podmiotami ewidencji są właściciele, użytkownicy wieczyści oraz samoistni posiadacze przedmiotów ewidencji.

§ 5.2. Współwłaściciele, współużytkownicy wieczyści i współposiadacze samoistni tego samego przedmiotu ewidencji są grupowymi podmiotami ewidencji.

## Ile współczesnej technologii zawiera rozporządzenie?

Polecono redaktorom napisać rozporządzenie o ewidencji prowadzonej w systemie komputerowym, a oni opisali dziewiętnastowieczne grube foliały różnych rejestrów oraz służących do orientowania się w tych rejestrach – list, wykazów, skorowidzów. Zamiast napisać rozporządzenie o ewidencji w systemie komputerowym, dopisali do tego muzeum jedno zdanie:

§ 8.1. Ewidencję prowadzi się w systemie informatycznym, którego podstawę stanowi komputerowa baza danych.

Ponieważ każdy system informatyczny z definicji zawiera bazę danych (także papierowa ewidencja jest systemem informatycznym, bowiem informatyka jest operowaniem informacją i w tym znaczeniu istnieje od wieków), to wystarczyło napisać:

**§ 8.1. Ewidencję prowadzi się w komputerowym systemie informatycznym.**

W dwu następnych punktach tego samego paragrafu napisali, że (komputerowa, a także) baza danych *stanowi część* (ma to oznaczać, że jest częścią) państwowego zasobu geodezyjnego i że jej zbiory podlegają archiwizacji, przy czym opisana w § 45 archiwizacja pachnie na kilometr epoką przedkomputerową.

Poza tym na długo przed § 8 znajdziemy umieszczony „ni z gruszki, ni z pietruszki”:

§ 6.2. Wojewoda (...) ustala administratora sieci komputerowej oraz określa tryb udzielania i zakres uprawnień dla poszczególnych użytkowników sieci.

Jakiej sieci komputerowej? Czy ewidencja musi, czy tylko może być prowadzona w sieci? Kto to jest użytkownik sieci? Czy rzeczywiście aż w wojewoda będzie powoływał co kilka miesięcy, specjalnym aktem prawnym, nowego administratora? Przecież ogólnie wiadomo, że administratorzy sieci, młodzi informatycy, za te pieniądze, które im administracja może zaproponować, przychodzą tylko na kilka miesięcy, wyłącznie po naukę i trening.

I to już wszystko, co w rozporządzeniu może się wiązać z nową technologią. Naprawdę!

## Co to jest jednostka ewidencyjna?

§ 11.1. Jednostkę ewidencyjną stanowi obszar gruntów położonych w granicach administracyjnych gminy, a w przypadku gdy w skład gminy wchodzi miejscowość o statusie miasta lub wyodrębnionej dzielnicy – również w granicach administracyjnych miasta lub wyodrębnionej dzielnicy.

§ 11.2. Jednostkę ewidencyjną określa nazwa własna oraz obowiązujący identyfikator rejestru terytorialnego Głównego Urzędu Statystycznego.

Moja działka jest obszarem gruntów położonych w granicach administracyjnych gminy, więc z punktu pierwszego wynika, że jest jednostką ewidencyjną. Z logiki pała. Po co łać wodę, skoro wystarczy napisać:

**§ 11. Jednostką ewidencyjną jest obszar gminy lub równorzędny, zgodny z podziałem terytorialnym kraju, posiadający nazwę własną i identyfikator rejestru terytorialnego GUS, np. miasto, dzielnica.**

Zadzwoń

3... 5... 10... % taniej  
**HURTOWO**

- ✓ Tachimetry elektroniczne.
- ✓ Niwelatory optyczne i cyfrowe.
- ✓ Teodolity i pionowniki.
- ✓ Światłokopiarki amoniakalne.
- ✓ Papiery światłoczułe, folie, kalka.
- ✓ Materiały do ploterów, kserografów i kreślarskie.
- ✓ Taśmy,łaty, statywy, stojaki, węgielnice, szkicowniki, tyczki, piony, farby do znakowania...

PHU BIMEX s.c., ul. Dobra 19, 66-400 Gorzów Wlkp.  
tel.: (095) 72 07 192, 72 07 193 fax: (095) 72 07 194

## Wykaz podmiotów a lista władających i co z tego wynika

§ 14.1 Wykaz podmiotów *stanowi rejestr podmiotów. Rejestr prowadzony w granicach obrębu i jednostki ewidencyjnej służy do...*

Wynika z tego, że wykaz i rejestr są tym samym. To po co ten słowotok? Jeśli wykaz jest rejestrem (a ten jest, bo wykaz to lista, czyli tylko dwie kolumny: nr i nazwa obiektu), to dlaczego nie nazwano go rejestrem?

Nie będzie prowadzony. Nie będzie to księga, tylko ciąg zapisów w bazie danych. System zadba, aby wprowadzenie każdej zmiany znalazło się we właściwym miejscu.

Nie może dotyczyć *obrębu i jednostki ewidencyjnej* jednocześnie. Zgodnie z tym tekstem utworzyć trzeba rejestry zawierające podmioty występujące w poszczególnych obrębach i dodatkowy rejestr dla jednostki, co zarówno w przypadku ksiąg, jak i bazy komputerowej, jest pomysłem absurdalnym. Dla jednostki ewidencyjnej Łódź byłoby to 215 rejestrów obrębowych i jeden dla jednostki, zawierający powtórnie dane tych dwustu piętnastu. A przecież naprawdę żaden wykaz nie jest potrzebny, gdy prowadzi się

elektroniczny system informacyjny. Dane są dostępne przez SQL-owe pytanie, na które otrzymuje się odpowiedź (np. w formie tabelarycznej) o treści i układzie określonych w tym pytaniu.

§ 18.1. *Lista władających służy do identyfikacji osób i jednostek organizacyjnych, które na mocy odrębnych uprawnień do nieruchomości lub jej części są jej posiadaczami zależnymi.*

§ 18.2. *pozycję listy oznaczoną w ramach jednostki ewidencyjnej numerem porządkowym, stanowiącym numer ewidencyjny władającego, tworzy ewidencyjny opis władającego zgodny z danymi określonymi w § 24 ust. 2 oraz numer grupy (podgrupy) rejestrowej.*

Grupa (podgrupa) rejestrowa określana jest na podstawie rodzaju właściciela lub samoistnego posiadacza (bo nie użytkownika wieczystego), o czym dobitnie mówi załącznik nr 10 „Zasady zaliczania gruntów do grup i podgrup rejestrowych”. Stąd przypisywanie posiadaczom zależnym grupy (podgrupy) rejestrowej jest błędem.

§ 24.1. *Dane ewidencyjne dotyczące podmiotu (podmiotów) ewidencji stanowią:*

... 5) *numer grupy rejestrowej.*

Podmiotem, według § 5.2, są również użytkownicy (współużytkownicy) wieczystości, których rodzaj praw do gruntu nie może być podstawą do określenia numeru grupy rejestrowej, a tylko podgrupy w ramach tej grupy, którą określa rodzaj właściciela. Stąd przypisywanie wszystkim podmiotom ewidencyjnym grupy rejestrowej jest błędem.

Całe to zamieszanie spowodowane jest uporem, aby rozdzielnie prowadzić Listę Władających i Wykaz Podmiotów, chociaż zawierają te same pola informacji (o osobach fizycznych, prawnych i organizacjach), na dodatek czasem o tych samych, bo można być jednocześnie właścicielem jednego przedmiotu a dzierżawcą innego. Nazywanie zbiorów zawierających te same pola informacji raz listą, a raz wykazem świadczy o niefrasobliwości językowej. Tym bardziej że należało tu użyć raczej słowa rejestr, bo obiekt ten zawiera wiele pól danych, w przeciwieństwie do listy (wykazu), która jest dwukolumnowa: nr i nazwa obiektu.

Osoba fizyczna, prawna lub organizacja bez osobowości prawnej jest rejestrowana w Wykazie Podmiotów jako osobny podmiot –

właściciel np. jednej działki. Jeżeli jest jednocześnie składnikiem podmiotu grupowego jako współużytkownik wieczysty innej działki (innego przedmiotu ewidencji), będzie rejestrowana po raz drugi. Ale ta sama osoba fizyczna, prawna lub organizacja bez osobowości prawnej może być jednocześnie posiadaczem zależnym, np. dzierżawcą. A wtedy według rozporządzenia nie jest podmiotem ewidencji i rejestrowana jest po raz trzeci jako władający. To się nie mieści w głowie. W bazie danych Kowalski, Przedsiębiorstwo lub Organizacja może występować tylko raz, każde powtórzenie danej to złamanie podstawowych reguł informatyki. Dlatego dane o osobach fizycznych, prawnych i organizacjach powinny być w bazie grupowane nie według ich jednej cechy, jaką jest ich stosunek prawny do przedmiotu ewidencji, lecz według ich typu, określającego zbiór rejestrowanych cech. Prowadzi to wprost do innej definicji podmiotu ewidencji. Niezależnie od tego, co napisano w § 5, ewidencja rejestruje osoby fizyczne, prawne i organizacje, które są posiadaczami zależnymi i posiadają prawa rzeczowe do przedmiotów ewidencji, a więc są one podmiotami pewnych praw w stosunku do przedmiotów ewidencji, czyli podmiotami ewidencji. Dlatego powinno być:

**§ 5.1. Podmiotami ewidencji są właściciele, użytkownicy wieczystości, samoistni posiadacze i posiadacze zależni przedmiotów ewidencji.**

**§ 5.2. Współwłaściciele, współużytkownicy, współposiadacze samoistni i współposiadacze zależni tego samego przedmiotu ewidencji są grupowymi**

**podmiotami ewidencji.**

Zaś listę, albo cały rejestr, wszystkich, albo tylko osób fizycznych, posiadających określone wybrane prawo lub kombinację praw do przedmiotów ewidencji – wyprowadza się z systemu na żądanie, za pomocą pytania SQL-owego. Fizycznie istniejące listy lub wykazy do tego nie są potrzebne.

## Identyfikator budynku i lokalu

§ 17.1. (...) *Kartotekę budynków tworzy ciąg danych opisujących budynki, przy czym każdy opis oznaczony jest numerem działki, na której wzniesiony jest budynek w dniu założenia kartoteki, oraz kolejnym numerem budynku w ramach tej działki.*

Tutaj pisze się *opis*, ale dalej, w § 28, to samo pisze się o identyfikatorze, dodając, że ten numer kolejny nie ulega zmianie przy podziałach działki. Z czym taki identyfikator będzie skojarzony, gdy na skutek scalenia w ogóle zniknie ten numer działki? Jaki będzie mieć sens? Zapisywanie w identyfikatorze budynku historii działek to absurd. Nie każda działka zawiera budynki, a do zapisu historii istnieją sprawdzone metody. Jak oznaczać spółdzielcze bloki mieszkalne stojące w poprzek siedmiu długich działek, które najprawdopodobniej nigdy nie zostaną scalone, bo każda z działek ma inny termin użytkowania wieczystego? Jakie nadać tym blokom numery działki i kolejne na działce?

Pomysł związania identyfikatora budynku z identyfikatorem działki jest absurdalny, bo niczemu nie służy. Budynek może stać na wielu działkach, działka może zawierać wiele budynków, stojących także na innych działkach i być może na nich właśnie numerowanych. Wreszcie identyfikator działki może zmieniać się w procesie scalenia i podziałów.

Od tego miejsca wiadomo, dlaczego rozporządzenie tak wstydliwie wspomina o lokalu, unikając szczegółów, nawet nie wymieniając go

**Pomysł związania identyfikatora budynku z identyfikatorem działki jest absurdalny, bo niczemu nie służy. Budynek może stać na wielu działkach, działka może zawierać wiele budynków, stojących także na innych działkach i być może na nich właśnie numerowanych. Wreszcie identyfikator działki może zmieniać się w procesie scalenia i podziałów.**

tyfikatorów, polegający na tworzeniu ich przez kolejne dodawanie numerów: województwa, jednostki ewidencyjnej, obrębu i działki. Identyfikator budynku, związany z działką, na której wzniesiony jest budynek w dniu założenia kartoteki, pozornie jest zgodny z tym stylem, w rzeczywistości jednak łamie go, bo zrywa ciągłość z powodu zmienności numeru (identyfikatora) działki po dniu założenia kartoteki. Jeśli uwzględnić jeszcze nr budynku na działce, być może w tym momencie w ogóle nie istniejącej, otrzymujemy bezsensowny. Oczywiście redaktorzy zdawali sobie z tego sprawę, dlatego wśród danych ewidencyjnych o budynku zawarto numer działki, na której aktualnie wzniesiony jest budynek. Ale to też tylko pozór

rozwiązania, bo budynek może stać na więcej niż jednej działce. Konsekwentne utrzymanie wspomnianego stylu identyfikatorów wymagałoby, żeby lokal miał identyfikator złożony ze wszystkich poprzednich plus nr lokalu w budynku. To już było tak piramidalnie bezsensowne,

że redaktorzy rozporządzenia schowali głowę w piasek. Lokalowi nie nadali identyfikatora i nie wymienili go, wbrew oczywistości, wśród przedmiotów. Powoduje to brak bezpośredniego dostępu do informacji o lokalu i informacji zbiorczej o lokalach, w tym np. garażach czy lokalach handlowych i usługowych.

A wystarczyło ruszyć rozumem. Dlaczego działki mogą być numerowane w obrębie, a budynki nie? Co stoi na przeszkodzie, skoro budynek może być przedmiotem odrębnej od gruntu własności? Także lokale mogą być numerowane kolejno w obrębie. I nic nie szkodzi, że kolejne będą przybywać w różnych budynkach, raz tu, raz tam. Doda-

**Krótko mówiąc działki, budynki i lokale powinny być numerowane kolejno w obrębie i dopiero wówczas będzie do pomyslenia unikatowy identyfikator każdego obiektu ewidencji w kraju. Będzie on miał postać: litera określająca rodzaj obiektu (D, B, L), identyfikator obrębu w kraju, identyfikator obiektu w obrębie.**

tkowo za numerowaniem lokali w obrębie, a nie według numeru lokalu wewnątrz budynku, przemawia bardzo istotny fakt, że (podobnie jak działki) mogą one być dzielone i łączone, co implikuje ewidencyjne traktowanie ich tak samo jak działek. A takie zmiany wcale nie są rzadkie. W sąsiednim do mojego domu ośmiopiętrowym bloku spółdzielczym dwa parterowe lokale mieszkalne połączono, tworząc lokal handlowy, dwa lokale na najwyższej kondygnacji powiększyły się, jeden o dotychczasową pralnię, drugi o suszarnię. Wszystko w ciągu jednego roku, w jednej klatce jednego bloku. Prawidłowo zbudowany system „wie”, na których działkach stoi budynek, które budynki stoją na działce, a także potrafi obliczyć części poszczególnych powierzchni.

Podobnie system „wie”, w którym budynku znajduje się lokal i które lokale zawiera budynek. Wszystko to niezależnie od identyfikatorów, jakie im się nada, oraz numerów w budynku. Cały ten szamanizm z identyfikatorami ma początek we wzorowaniu się na identyfikatorach

GUS-u, którego system takich identyfikatorów wymaga. Ale wymaga w odniesieniu do województwa, jednostki ewidencyjnej i obrębu. Dalej nie sięga, bo dalej są rejony statystyczne i obwody spisowe, założone bez uzgodnień z ewidencją (co prawda przy zakładaniu imodernizacji ewidencji dążymy, aby granica obrębu biegła po granicach obwodów spisowych, ale bezpośredniego związku brak). Dlatego rozwijanie tego stylu identyfikatorów wewnątrz obrębu jest bezsensowne, bo niczemu nie służy. Krótko mówiąc działki, budynki i lokale powinny być numerowane kolejno w obrębie i dopiero wówczas będzie do pomyslenia unikatowy identyfikator każdego obiektu ewidencji w kraju. Będzie on miał postać: litera określająca rodzaj obiektu (D, B, L), identyfikator obrębu w kraju, identyfikator obiektu w obrębie.

## Skorowidz

§ 19.1. Skorowidz działek służy do identyfikacji działek z jednostką rejestrową.

§ 19.2. Skorowidz adresów budynków służy do identyfikacji adresu budynku z jednostką rejestrową i działką.

Skorowidz, jak sama nazwa wskazuje, służy do szybkiego wyszukiwania informacji. Przy czym wyszukiwana informacja jest „informacją o informacji”, np. określa, na której karcie innego zbioru znajduje się informacja docelowa. Celem, dla którego tworzy się komputerowe systemy informatyczne, jest szybki dostęp od razu do informacji docelowej. Dlatego, gdy mamy do czynienia z komputerowym systemem informatycznym, wspomnianie o skorowidzach ma dokładnie taki sens, jak w opisie użycia zegarka elektronicznego wspomnianie o nakręcaniu.

## Rejestry

Rozporządzenie opisuje dwa rejestry: gruntów i budynków oraz kartotekę budynków, wykaz podmiotów i listę władających.

„Rejestr gruntów” zawiera pogrupowane w jednostki rejestrowe („nieruchomość” ograniczona do obrębu) segmenty, z których każdy:

- zawiera opis ewidencyjny jednej działki, ■ może zawierać jeden lub szereg identyfikatorów budynków według kartoteki budynków,
- zawiera jeden lub szereg skróconych informacji o władających działką. Segmentów tych w jednostce rejestrowej jest więc tyle, ile zawiera ona działek.

„Rejestr budynków” zawiera pogrupowane w jednostki rejestrowe („nieruchomość budynkowa” ograniczona do obrębu) skrócone informacje o poszczególnych budynkach, ale – uwaga! – tylko o budynkach, które są odrębnym od gruntu przedmiotem własności.

### P.U.H. „GODEX”

81-067 Gdynia, ul. Morska 230  
tel. (0 58) 664-13-02, 0 601 61-55-45 (całą dobę)  
(0 58) 623-48-03 wew. 20, 21  
GODEXBIS@iscom.net.pl

## OFERUJE SPRZĘT GEODEZYJNY NOWY I UŻYWANY

### Sprzęt używany:

- nasadki dalmiercze już od 3000 zł + VAT
- stacje pomiarowe od 8000 zł + VAT

### Sprzęt nowy:

renomowanych firm Nikon, Topcon, Zeiss-Opton kupisz taniej niż u dealera, np.:

Nikon C100 za 14 900 zł + 400 zł komplet osprzętu  
Nikon DTM310 za 20 900 zł + 250 zł komplet osprzętu

### Drobny sprzęt pomiarowy:

- tyczka z lustrem od 450 zł + VAT
- statywy aluminiowe i drewniane 260 zł + VAT
- Ruletki renomowanej firmy Stabila (żółte, powlekane)  
30 m – 110 zł + VAT, 50 m – 130 zł + VAT

Ponadto w ofercie oprogramowanie geodezyjne, plotery, drukarki, rejestratory danych do każdego instrumentu.

Wszystkie ceny do negocjacji, możliwy leasing i raty oraz przedłużony termin spłaty.

**U NAS ZNAJDZIESZ WSZYSTKO,  
CZEGO POTRZEBUJESZ**

„Kartoteka budynków” zawiera opisy ewidencyjne wszystkich budynków obrębu, jest więc naprawdę rejestrem budynków (ale do nazwania rzeczy zgodnie z ich sensem trzeba najpierw zrozumieć ten sens). Informacje uzupełniające do kartoteki budynków zawiera księga wieczysta.

„Wykaz podmiotów” zawiera opisy ewidencyjne podmiotów ewidencji, jest więc naprawdę rejestrem tych podmiotów.

„Lista władających” zawiera opisy ewidencyjne władających, jest więc naprawdę rejestrem władających. Uwagi do tych dwu rejestrów zawiera wcześniejszy punkt „Wykaz podmiotów a lista władających i co z tego wynika”.

Omawiając tu wspólnie wszystkie rejestry, trzeba zwrócić uwagę na bardzo istotny szczegół, na skutek braku umiejętności jasnego formułowania myśli ukryty tak, że bez studiowania załączników w ogóle nie do wykrycia.

§ 14.2. *Pozycję rejestrową tworzy pozycja wykazu podmiotów. Pozycję rejestrową stanowi ewidencyjny opis podmiotu (...).* Konia z rzędem temu, kto na podstawie tej „definicji” określi pozycję rejestrową.

§ 15.3. *Jednostka rejestrowa gruntów, oznaczona identyfikatorem, zawiera informacje przedmiotowe i podmiotowe; informacje podmiotowe oznaczone są numerem pozycji rejestrowej (...).*

W sumie ma to oznaczać, że podmiot (właściciel, użytkownik wieczysty, samoistny posiadacz) jest wskazany w rejestrze gruntów lub budynków przez numer, pod jakim zapisany jest wykaz podmiotów. Aby było trudniej zgadnąć, nie nazywa się go numerem podmiotu, ale pozycją rejestrową. Na dodatek nie jest on wskazany wprost. Ten numer podmiotu jest drugą (środkową) częścią identyfikatora jednostki rejestrowej. Nieprawdą jest więc, że *Jednostka rejestrowa gruntów (...)* zawiera informacje (...) podmiotowe. Ponieważ ich nie zawiera, nie można napisać, że *oznaczone są numerem pozycji rejestrowej*, natomiast należało napisać, że **środkowa część identyfikatora jednostki rejestrowej jest numerem podmiotu w wykazie podmiotów**. Jest to bardzo ważna informacja zarówno dla zrozumienia, jak i dla analizy spójności bazy danych opisywanej przez rozporządzenie.

Kiedy się przyjrzeć tym rejestrům, nasuwa się pytanie: czemu mają one służyć? W papierowym systemie tradycyjnej ewidencji tworzą pełną, chociaż bardzo zawikłaną, bazę danych. Jednakże w elektronicznym systemie informatycznym w ogóle nie ma na nie miejsca. Dane są grupowane w takich systemach wedle zupełnie innych zasad, znacznie łatwiejszych do opisanego, bo opartych na uniwersalnych prawidłach logiki i matematyki. Nie wydaje się, aby istniała potrzeba wykonania któregośkolwiek z tych rejestrów dla celów informacyjnych lub statystycznych. Dlatego są one w rozporządzeniu i załącznikach całkowicie zbędne. Zaś informacja, na którą powyżej zwróciłem tak mocno uwagę, że środkowa część identyfikatora jednostki rejestrowej jest numerem podmiotu w wykazie podmiotów, istotna dla bazy papierowej, jest zupełnie bez znaczenia dla bazy numerycznej.

## Funkcja budynku i lokalu

§ 29.1. *Ze względu na podstawową funkcję użytkową budynku ustala się następujące rodzaje budynków: ...*

i tu następuje, numerowana od jednego, lista dziesięciu rodzajów, znanych już z Instrukcji K-1.

§ 29.2. *Kody funkcji budynków określa się zgodnie z Klasyfikacją rodzajową środków trwałych (KRŚT), (...).*

Te dwa punkty nie są ze sobą sprzeczne, ale sprzeczny z nimi jest załącznik nr 4, gdzie jako przykłady kodów funkcji budynku umieszczono:

162 – budynek mieszkalny stałego zamieszkania typu willowego,

165 – budynek mieszkalny stałego zamieszkania typu wiejskiego,

które to przykłady nie mają nic wspólnego z funkcjami z § 29.1.

Dziesięć rodzajów budynków, o których wspomniałem wyżej, to nazwy podgrup, na jakie podzielono grupę budynki w KRŚT i jakie zostały też przyjęte w K-1. Przykłady załącznika nr 4 sugerują, że należy uwzględnić podział budynków na 92 rodzaje, np. odróżnić w podgrupie budynków składowych (kod KRŚT – 13, oznaczenie na mapie – s):

130 – budynki magazynów surowców,

131 – budynki magazynów wyrobów gotowych,

132 – budynki magazynów ogólnego wykorzystania,

133 – budynki magazynów handlowych,

134 – budynki magazynów przesyłowych,

135 – budynki magazynów specjalnie zabezpieczonych,

136 – budynki magazynów zbożowych,

137 – budynki magazynów rozlewni,

138 – budynki zamrażalni i magazynów chłodniczych,

139 – budynki magazynów pozostałe,

zaś w podgrupie budynków biurowych (kod KRŚT – 14, oznaczenie na mapie – b).

140 – budynki biurowe nowoczesne o dużej kubaturze,

141 – budynki biurowe zabytkowe o dużej kubaturze,

142 – budynki biurowe nowoczesne pozostałe,

143 – budynki biurowe zabytkowe pozostałe,

144 – budynki biurowe tradycyjne o dużej kubaturze,

145 – budynki biurowe tradycyjne pozostałe,

146 – budynki biurowe pozostałe.

Można oczywiście wymyślić sobie nawet ewidencjonowanie powierzchni podłogi w lokalach, z rozbiciem na podłogę deskową tradycyjną, parkiet tradycyjny i zabytkowy, lastrico, terakotę, płytki PCV i podłogę inną. Trzeba tylko zdawać sobie sprawę, kto to będzie ewidencjonował, dla jakiego celu i skąd wziąć na to pieniądze. GUS rozróżnienia budynków dokonuje na podstawie kwalifikacji

fachowców, którzy potrafią odróżnić magazyn przesyłowy od magazynu specjalnie zabezpieczonego lub budynek biurowy tradycyjny o dużej kubaturze od biurowego tradycyjnego pozostałego i biurowego pozostałego. Trzeba zastanowić się, czy w tej ewidencji budynków, o której mówi rozporządzenie, takie kosztowne rozróżnianie jest

do czegośkolwiek potrzebne. Jeśli tak, określić, w jaki sposób informacje te będą zdobywane, jak zapewnić ich zgodność z bazami GUS, jak zbudować mechanizm aktualizacji (źródła informacji zmieniają się, która może dokonać się nawet bez modyfikacji pomieszczeń – np. zmiana magazynu wyrobów na magazyn przesyłowy), określić, kto ma obowiązek przekazywania informacji i jakim dokumentem. Na koniec policzyć koszty, dowiedzieć się, skąd na to będą pieniądze, i zdecydować, bo to bardzo kosztowna decyzja. Ale nie wprowadzać „tylnymi drzwiami” przez załącznik tego, czego nie ma w tekście. Odnosi się to także do lokali, bowiem w tymże załączniku nr 4 jest przykład „funkcja lokalu wg KRŚT, np. 124 – zakład gastronomiczny”, co już jest wyraźnym nadużyciem, bo samo rozporzą-

**Kiedy się przyjrzeć tym rejestrům, nasuwa się pytanie: czemu mają one służyć? W papierowym systemie tradycyjnej ewidencji tworzą pełną, chociaż bardzo zawikłaną, bazę danych. Jednakże w elektronicznym systemie informatycznym w ogóle nie ma na nie miejsca. Dane są grupowane w takich systemach wedle zupełnie innych zasad, znacznie łatwiejszych do opisanego, bo opartych na uniwersalnych prawidłach logiki i matematyki.**

dzienie nigdzie o funkcji lokalu nie wspomina, zaś 124 to kod KRŚT oznaczający budynki zakładów gastronomicznych, a nie lokale. Wydaje się, że § 29 powinien brzmieć:

**§ 29.1. Oznaczenie funkcji podstawowej budynku wymienionej w § 28.1.1 jest kodem podgrupy od 10 do 19 w grupie budynki Klasyfikacji Rodzajowej Środków Trwałych (zarządzenie prezesa GUS, 17 grudnia 1991) i odpowiada ustalonym przez Instrukcję K-1 wartościom atrybutu <przeważająca funkcja budynku> na numerycznej mapie zasadniczej i numerycznej mapie ewidencyjnej:**

Kod KRŚT	Podstawowa funkcja użytkowa budynku	Na mapie numerycznej
10	Przemysłowe, produkcyjne i energetyczne	p
11	Transportu i łączności	t
12	Handlowe i usługowe	h
...	...	...

**§ 29.2. Funkcję użytkową lokalu określa się tymi samymi kodami.**

Takie rozwiązanie zapewnia w ramach SIT spójność między obrazem kartograficznym a bazą danych, istnieje bowiem jedno-jednoznaczna odpowiedniość kodów podgrup i oznaczeń na mapie. Punkt 2 paragrafu usprawiedliwia posługiwanie się atrybutem <funkcja użytkowa> dla automatycznego rozróżniania typów lokali, zamiast ręcznego ich grupowania w mieszkalne, garaże i inne (tylko „inne” mają ten atrybut w Kartotece Budynków).

Niezależnie od tego rozporządzenie powinno jednak informować o źródłach danych, zasadach początkowych i bieżących uzgodnień z GUS i zasadach aktualizacji funkcji użytkowych budynku i lokalu. Podobnie rozporządzenie powinno informować o źródłach danych, zasadach uzgodnień i aktualizacji dotyczących wachlarza informacji konstrukcyjno-budowlanych. Oczywiście jest, że te wszystkie źródła danych, zasady uzgodnień i zasady aktualizacji powinny zostać w trakcie przygotowania rozporządzenia precyzyjnie ustalone. Aż się boję przypuszczać, że redaktorzy w ogóle o tych problemach nie pomyśleli.

## Zestawienia zbiorcze

*§ 56.1. Urzędowe zestawienia zbiorcze danych objętych ewidencją stanowią:*

- 1) wykaz gruntów (...),
- 2) wykaz budynków (...).

*§ 56.4. Szczegółowe zasady sporządzania urzędowych zestawień zbiorczych regulują odrębne przepisy.*

Należy określić, dla kogo sporządza się zestawienia zbiorcze (klient czy użytkownik systemu) i zestaw oraz porządek informacji, jaki mają zawierać. Są to informacje na typowym wyjściu systemu. Wręcz można powiedzieć, że typowe wyjście systemu jest racją bytu systemu, czyli uzasadnieniem jego istnienia. Dlatego wspomniane określenia muszą być uzgodnione z klientem (GUS?, minister finansów?) i uwzględnić potrzeby ewentualnych rozszerzeń użytkowników (referat finansowy gminy?).

Jaką informację niesie słowo *urzędowe*? Czy bez niego sens się zmieni? Dlaczego *zestawienia zbiorcze* nazywa się linijkę dalej *wykazami*? Jeśli ktoś nie wie, co to bełkot, to informuję, że właśnie to.

*§ 57.1. Wykaz gruntów sporządza się według grup i podgrup rejestrowych.*

*§ 58.1. Wykaz budynków, o których mowa w § 16, sporządza się według grup rejestrowych wyszczególnionych w § 25. Paragraf 16 mówi nie o wykazie, ale o Rejestrze Budynków.*

*§ 58.2. Wykaz budynków, o których mowa w § 17, sporządza się według funkcji podstawowych wymienionych w § 29. Paragraf 17 mówi nie o wykazie, ale o Kartotece Budynków.*

Co to znaczy *sporządza się według* (grup rejestrowych, funkcji podstawowych)? Można szeregować przedmioty ewidencji rodzajami (kolejno grunty, potem budynki, lokale, garaże) i w każdym rodzaju kolejno według grupy, można też grupami i w każdej grupie rodzajami. To musi być określone, chyba że napisze się „według dawnego zarządzenia”.

## Załączniki

Do rozporządzenia dołączono 14 załączników. Wobec tego, co napisano w ostatnich zdaniach punktu „Rejestry”, załączniki 1-7 są zbędne. Załącznik 8 – „Dziennik Zgłoszeń Zmian” – nie będzie prowadzony jako księga, jest elementem bazy danych, który może być realizowany w systemie na różne sposoby i nie wymaga normalizacji. Rozporządzenie może wymieniać w tekście zalecany minimalny zbiór informacji związanych ze zgłoszeniem. Jako załącznik jest zbędny. Załącznik nr 9 – „Zestawienie Gruntów” – jako jeden z możliwych raportów z systemu, wyprowadzany będzie za pomocą pytania SQL-owego, dokładnie według żądania uprawnionego (ustawa o ochronie dóbr osobistych) klienta lub użytkownika systemu. Zbędny. Załączniki 10-12 są bardzo istotne i zupełnie na miejscu jako załączniki, bowiem zawierają „Zasady”: 10 – zaliczania gruntów do grup i podgrup rejestrowych, 11 – zaliczania gruntów do użytków,

12 – ustalania granic. Załącznik 13 – etapy modernizacji – jako tekst krótki, powinien być, po drobnych poprawkach, włączony do (również bardzo krótkiego) rozdziału 3 – „Modernizacja ewidencji”. Załącznik 14 – „Treść i forma wypisu i wrysu oraz klauzul” – wbrew tytułowi nie opisuje formy, lecz tyl-

ko treść. I tak być powinno. Forma, o ile w ogóle powinna być ujednoczona, może znaleźć się w Instrukcji G-5. Zawarte tu wyliczenie treści standaryzuje informacje na typowym wyjściu systemu, o którego roli wspomniano wcześniej, na początku punktu „Zestawienia zbiorcze”. Z powodu tej roli omawiane wyliczenie jest również ważne jak wyliczenia danych ewidencyjnych działki lub budynku, zawarte wszak w treści rozporządzenia, a nie w załączniku. Dlatego treść załącznika 14 powinna się znaleźć w rozdziale 5 – „Obsługa użytkownika ewidencji”.

## Zamiast podsumowania

Nie są to wszystkie zastrzeżenia. Ich lista jest dłuższa. Ale i to wystarczająco uzasadniają określenie rozporządzenia takie jak w tytule. Ponieważ napisanie i wydanie Instrukcji G-5 instruującej o zasadach budowy systemu (objekty, atrybuty obiektów, relacje między obiektami, schemat bazy danych) jest konieczne szybko, należy napisać ją świadomie niezgodnie z tymi sformułowaniami istniejącego rozporządzenia, które są technicznie przestarzałe bądź wzajemnie sprzeczne, bo inaczej nie da się jej napisać w ogóle. Jednocześnie trzeba wszcząć prace nad nowym rozporządzeniem. Teraz już może być to rozporządzenie jednego ministra, dlatego (choć uzgodnienia i konsultacje muszą się oczywiście odbyć) być może prace nad nim potrwają kilka lat krócej.

**Autor jest pracownikiem MODGiK Łódź**