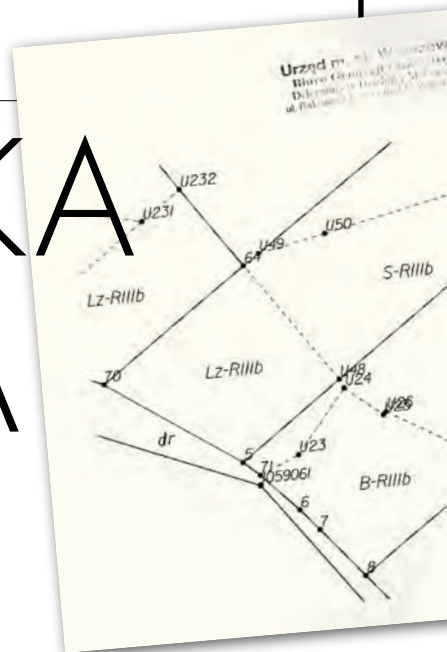


WEJHEROWSKA ALTERNATYWA DLA KATASTRU



Podstawowe problemy ewidencji gruntów i budynków (katastru) w Polsce są natury instytucjonalnej i proceduralnej, a zatem nie jest możliwe rozwiązanie ich na drodze informatycznej. Jakiegolwiek próby budowania systemu informatycznego – bez uprzedniego uporządkowania spraw proceduralnych i instytucjonalnych – są po prostu wyrzucaniem pieniędzy w błoto.

ADAM KLIMEK,
OLGIERD DZIĘCIELSKI,
MARIAN E. NIKEL

• ISTOTA KATASTRU I KSIĄG WIECZYSTYCH

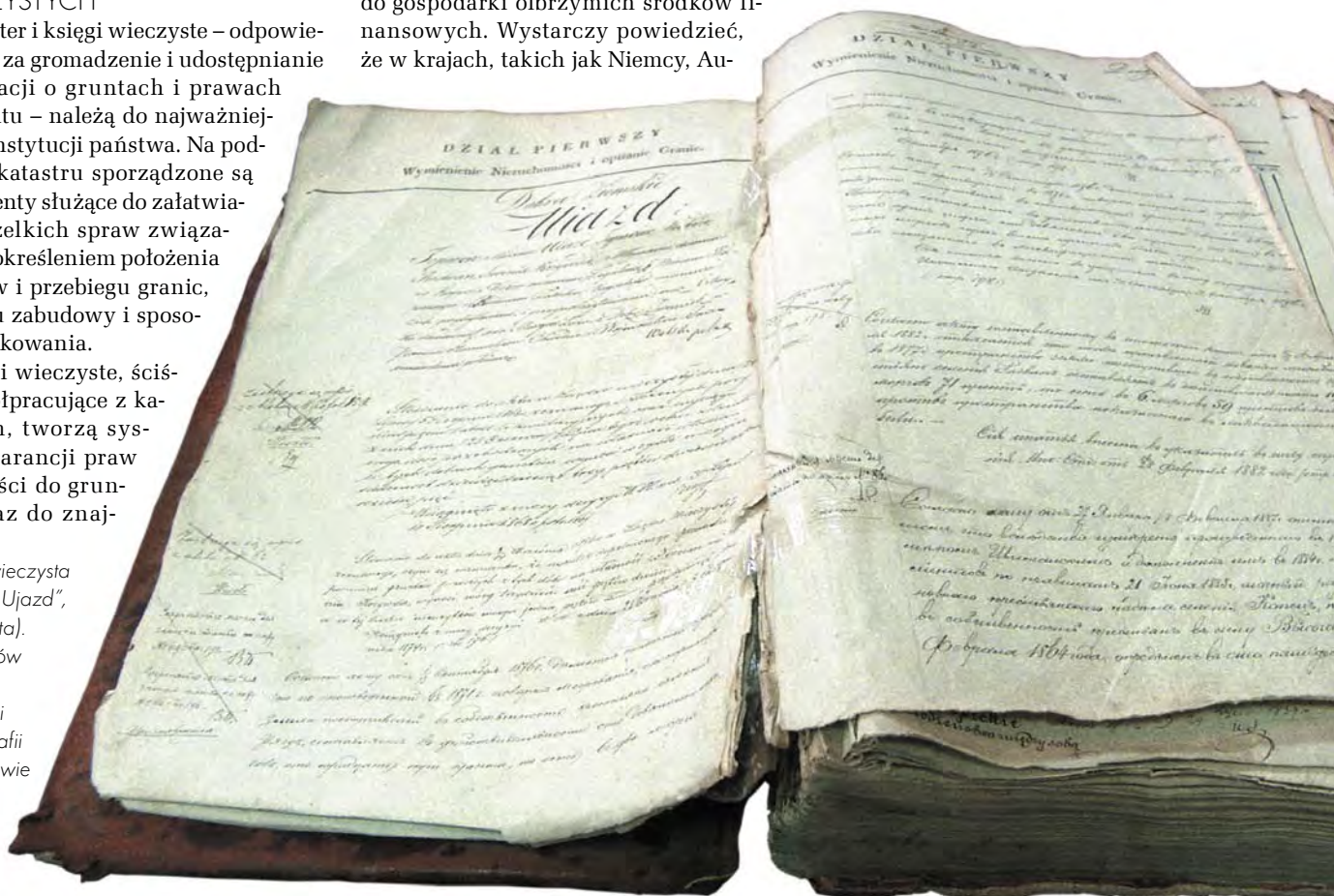
Kataster i księgi wieczyste – odpowiedzialne za gromadzenie i udostępnianie informacji o gruntach i prawach do gruntu – należą do najważniejszych instytucji państwa. Na podstawie katastru sporządzone są dokumenty służące do załatwienia wszelkich spraw związanych z określeniem położenia gruntów i przebiegu granic, sposobu zabudowy i sposobu użytkowania.

Księgi wieczyste, ściśle współpracujące z katastem, tworzą system gwarancji praw własności do gruntów oraz do naj-

dujących się na tych gruntach budynków i urządzeń. Sprawnie funkcjonujące księgi wieczyste gwarantują pewność obrotu nieruchomościami, a także – poprzez mechanizm kredytów hipotecznych – umożliwiają wprowadzenie do gospodarki olbrzymich środków finansowych. Wystarczy powiedzieć, że w krajach, takich jak Niemcy, Au-

stria czy Francja, wykorzystanie kapitału hipotecznego sięga 80% nieruchomości, podczas gdy w Polsce nie przekracza 25%. Szacunkowa wartość budynków i budowli w naszym kraju to ponad 1 bilion zł, co oznacza, że wartość niewykorzystanego kapitału hipotecznego może sięgać nawet 550 mld zł!

Ze względu na tak szerokie oddziaływanie niezwykle ważna jest sprawność obydwu instytucji przekładająca się na możliwość szybkiego udzielenia w pełni wiarygodnej informacji.



Księga wieczysta Nr 424 „Ujazd”, (zamknięta). Ze zbiorów Muzeum Geodezji i Kartografii w Opatowie

FOT. PAULINA JAKUBICKA

● STAN OBECNY

Od wielu lat funkcjonujące w Polsce systemy ewidencji gruntów i budynków (egib) oraz ksiąg wieczystych (kw) są niesprawne. Wydanie wypisu z egib trwa do kilku tygodni, a odpisu z kw – nawet kilka miesięcy. Tak długi czas oczekiwania na dokumenty ma swoje fundamentalne przyczyny.

Najistotniejszą wadą ewidencji gruntów i budynków jest niska wiarygodność danych zawartych w rejestrach i mapach ewidencyjnych, wynikająca ze stosowania niewłaściwych procedur wpisu do egib, a także z braku odpowiedniej wymiany informacji z kw. W efekcie sporządzenie wypisu – prosta czynność, która mogłaby być dokonana praktycznie „od ręki” jako wydruk ze skomputeryzowanego rejestru – musi zostać poprzedzone sprawdzeniem dokumentów znajdujących się w archiwum. Staje się więc czynnością złożoną, pracochłonną i trwającą nawet do kilku tygodni. Z powodu błędów występujących w rejestrach i na mapach komplikują się także czynności podczas prowadzenia bieżącej aktualizacji, powodując znaczne wydłużenie czasu dokonania wpisu.

Wady ksiąg wieczystych mają nieco inny charakter. Tutaj podstawowym problemem jest niska wiarygodność zapisów w dziale I kw (dotyczących opisu przedmiotu własności), które są w znacznym stopniu nieaktualne i niekompletne. Ponadto księgi nie są zinformalizowane.

Istotną wadą obydwu systemów jest też ich wzajemna niezgodność, co również znacząco wpływa na zmniejszenie sprawności ich funkcjonowania.

● KONCEPCJA WEJHEROWSKA

W 1993 roku wojewoda gdański zainicjował w ówczesnym rejonie administracyjnym Wejherowo prace mające na celu usprawnienie działania ewidencji gruntów i budynków. Przeprowadzono wówczas dogłębną analizę przyczyn wadliwego funkcjonowania egib w Polsce, postawiono diagnozę, a następnie opracowano całościową koncepcję budowy systemu katastralnego. Koncepcja ta obejmuje zarówno przekształcenie egib w kataster, jak i informatyzację kw. Głównym jej elementem są propozycje zmian legislacyjnych zmierzających do wprowadzenia nowych procedur postępowania do obsługi egib oraz zmiany obiegu informacji pomiędzy obydwoma rejestrami.

By zapewnić realizację podstawowych założeń koncepcji, w rejonie Wejherowo zmieniono funkcjonowanie ewidencji gruntów i budynków:

- wprowadzono ściśle procedury postępowania przy dokonywaniu bieżących wpisów do egib, gwarantujące zgodność dokonywanych wpisów z odpowiadającymi im dowodami zmian (obecne przepisy nie wymagają stosowania takich procedur, co jest przyczyną powstawania niezgodności);

- wprowadzono procedury obustronnej wymiany informacji pomiędzy kw a egib, gwarantujące utrzymanie ich zgodności przy wprowadzaniu bieżących wpisów (obecne przepisy przewidują taką wymianę informacji, która nie zapobiega powstawaniu niezgodności);

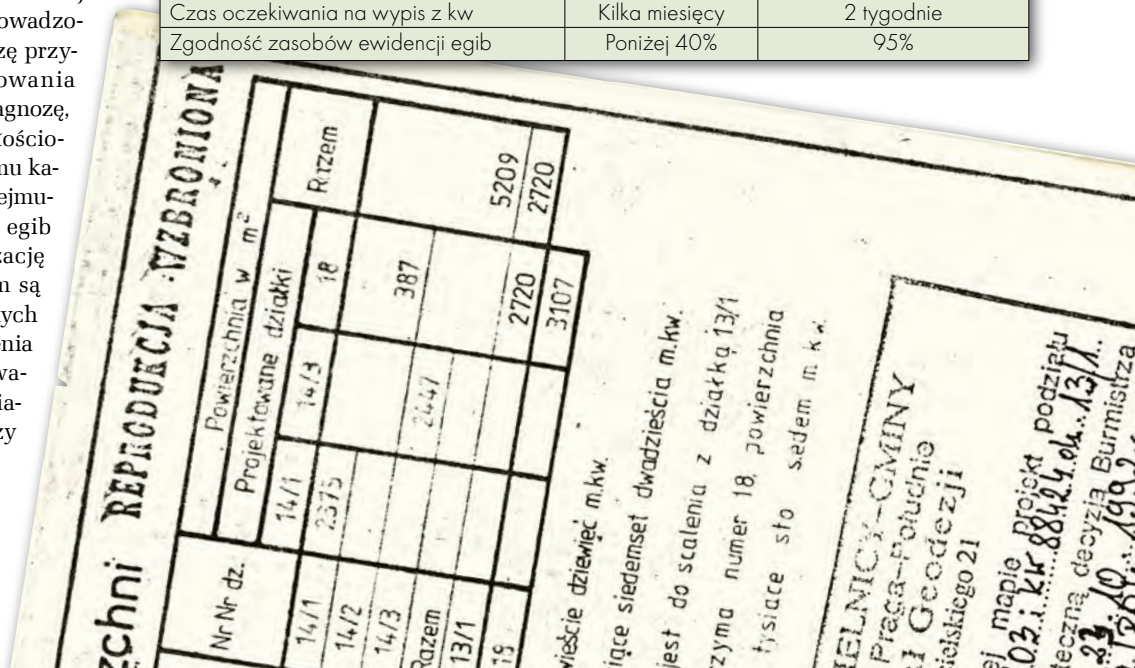
- wprowadzono procedury powodujące stopniowe wzajemne uzgadnianie informacji już znajdujących się w zasobach egib oraz kw (obecne przepisy nie przewidują takiego procesu uzgodnień).

Istotny dla tego systemu jest fakt, że wszystkie czynności są wykonywane siłami pracowników urzędu w ramach obsługi bieżących spraw. Dzięki temu system ten funkcjonował (i funkcjonuje do dzisiaj) praktycznie bezkosztowo. Wobec braku odpowiednich przepisów poszczególne rozwiązania zostały wprowadzone bądź to na mocy regulacji wewnętrznych urzędu rejonowego (a obecnie starostwa powiatowego), bądź na mocy porozumień pomiędzy urzędem a sądem rejonowym. Tak wdrożony system nazwany został „modelem wejherowskim”.

Raz wprowadzony system obsługi egib działa sam, sukcesywnie podnosząc sprawność swojego funkcjonowania. Zmierzono w 2003 roku, po 8 latach działania modelu wejherowskiego, wskaźniki efektywności systemu wykazały radykalną poprawę. Znacząco skrócił się czas obsługi interesanta, zarówno w ewidencji gruntów i budynków, jak i po stronie ksiąg wieczystych, co uzyskane zostało dzięki uzgodnieniu (niemal w 100%) obydwu zasobów (patrz tabela poniżej).

W zestawieniu tym warto zwrócić uwagę na wskaźniki dotyczące ksiąg wieczystych. Jak wspomnieliśmy, koncepcja wejherowska zawiera nie tylko propozycję budowy katastru, ale również informatyzację ksiąg wieczystych. W ramach wdrożenia modelu wejherowskiego taka informatyzacja oczywiście nie nastąpiła, gdyż nie zezwalały na to przepisy prawa, a ponadto system był wprowadzany w sposób „bezkosztowy”, a więc niemożliwa była implementacja odpowiedniego oprogramowania. Mimo to w Sądzie Rejonowym w Wejherowie osiągnięte zostały rezultaty lepsze od przeciętnych w kraju. Wskazuje to jednoznacznie, iż – podobnie jak w przypadku egib – znaczące usprawnienia funkcjonowania kw mogą zostać uzyskane przede wszystkim poprzez uporządkowanie obiegu informacji pomiędzy kw a egib oraz uzgodnienie treści obydwu zasobów. Wdrożenie systemu informatycznego może mieć charakter pomocniczy i powinno nastąpić dopiero po uporządkowaniu obiegu informacji.

CZAS OBSŁUGI INTERESANTA W ZAKRESIE EGIB I KW		
Wskaźnik	Polska	Wejherowo (rok 2003)
Czas wpisu do egib	Do kilku tygodni	1 dzień
Średni czas oczekiwania na wypis z egib	Do kilku tygodni	3 dni
Czas oczekiwania na wpis do kw	Kilka miesięcy	2 tygodnie
Czas oczekiwania na wypis z kw	Kilka miesięcy	2 tygodnie
Zgodność zasobów ewidencji egib	Poniżej 40%	95%



Biorąc pod uwagę, że rezultaty ukazane w tabeli uzyskane zostały praktycznie bezkosztowo, można śmiało powiedzieć, że koncepcja wejherowska jest najlepszym sposobem budowy systemu katastralnego w Polsce. To stanowisko ośrodek wejherowski przekazywał wielokrotnie stronie rządowej, prezentując uzyskiwane rezultaty na corocznym seminarium w Starbieniu, na którym obecni byli m.in. przedstawiciele GUGiK, resortów sprawiedliwości, finansów i rolnictwa. Nie zostały one jednak uwzględnione w pracach rządu.

● PROJEKT PHARE – REZULTATY

Powiat wejherowski był jednym z 6 obiektów pilotażowych biorących udział w projekcie PHARE „Budowa Zintegrowanego Systemu Katastralnego”. Dzięki temu rezultaty uzyskane w wyniku realizacji tego projektu mogły być w Wejherowie bezpośrednio zmierzone i porównane z dotychczasowymi osiągnięciami. Projekt PHARE składał się z trzech komponentów, z których interesują nas dwa: I (dotyczący egib) oraz II (dotyczący informatyzacji kw).

W ramach komponentu I na obiekcie pilotażowym w Wejherowie projekt PHARE nie przyniósł żadnych efektów. W czasie trwania projektu wdrożono w powiecie oprogramowanie do weryfikacji danych w egib oraz kilkakrotnie przekazano dane z powiatu do centralnego systemu informatycznego (tzw. integrującej platformy elektronicznej, IPE). Obecnie – 1,5 roku po zakończeniu projektu PHARE – można jednoznacznie stwierdzić, że – z punktu widzenia prowadzenia ewidencji gruntów oraz sprawności jej funkcjonowania – nie przyniósł on żadnych zmian. Jednakże, jeśli system IPE zostałby wdrożony w planowanym zakresie, powiaty zmuszone byłyby do wykonywania czynności jego obsługi, co z pewnością spowodowałoby pogorszenie funkcjonowania egib. Paradoksalnie można więc zauważyć, że jedynym pozytywnym rezultatem projektu PHARE jest to, że w zakresie egib nie wdrożono żadnych planowanych rozwiązań.

Znacznie gorzej wygląda sytuacja w komponentie II. Tutaj w pełni wdrożono komputerowy system obsługi ksiąg, zgodnie ze znowelizowanymi przepisami, co doprowadziło do znaczącego spadku wydolności systemu obsługi kw oraz pogorszenia się większości parametrów obsługi.

Zatrudnienie w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wejherowie wzrosło od roku 2003 dwukrotnie: z 11 do 22 osób. Wszyscy nowi pracownicy zostali zatrudnieni w związku z realizacją projektu PHARE, a mimo to obsługa interesantów przy dokonywaniu wpisów znacznie się pogorszyła (obecnie czas oczekiwania wynosi średnio 2 miesiące). Poprawa nastąpiła wyłącznie w sferze wydawania odpisów, które można otrzymać „od ręki”.

Na skutek informatyzacji znacznie wzrosła liczba błędnych wpisów w księgach. Liczba sprostowań w księgach z tytułu prowadzenia tzw. procesu migracji ksiąg wynosi szacunkowo ponad 10% ogółu ksiąg, a obejmuje ona tylko błędy wykryte w sądzie. Nieznana oczywiście pozostaje liczba błędnych wpisów, które nie zostały wykryte. Trzeba także zwrócić uwagę na fakt, że rękojmią objęte są wpisy, co do których nie przeprowadzono postępowania zgodnego z procedurą wieczystoksięgową. Może to w przyszłości rodzić bardzo poważne skutki finansowe dla Skarbu Państwa.

Jednocześnie dramatycznie spadła jakość wydawanych dokumentów wieczystoksięgowych. Odpis z księgi wieczystej bądź zawiadomienie o wpisie, które jeszcze do niedawna zajmowały zazwyczaj jedną stronę czytelnego tekstu, obecnie składają się z kilkudziesięciu, czasami nawet kilkuset (!) stron. Dokument taki bywa często całkowicie nieczytelny nawet dla notariuszy, nie wspominając już o przeciętnym obywatelu.

Na zakończenie omawiania rezultatów projektu PHARE warto wspomnieć o jeszcze jednym zagadnieniu. Do sprawnego funkcjonowania systemu katastralnego niezbędne jest współdziałanie egib z kw. PHARE składał się z komponentów obejmujących te instytucje i w związku z tym moż-

na się było spodziewać, że przynajmniej w ramach tego projektu nastąpi ich wzajemne współdziałanie. Niestety, prace w każdym komponentcie zostały zrealizowane w sposób niezależny od pozostałych, a wprowadzone rozwiązania nadal nie zakładają jakiegokolwiek współpracy egib z kw.

● PROJEKT PHARE – PRZYCZYNY NIEPOWODZENIA

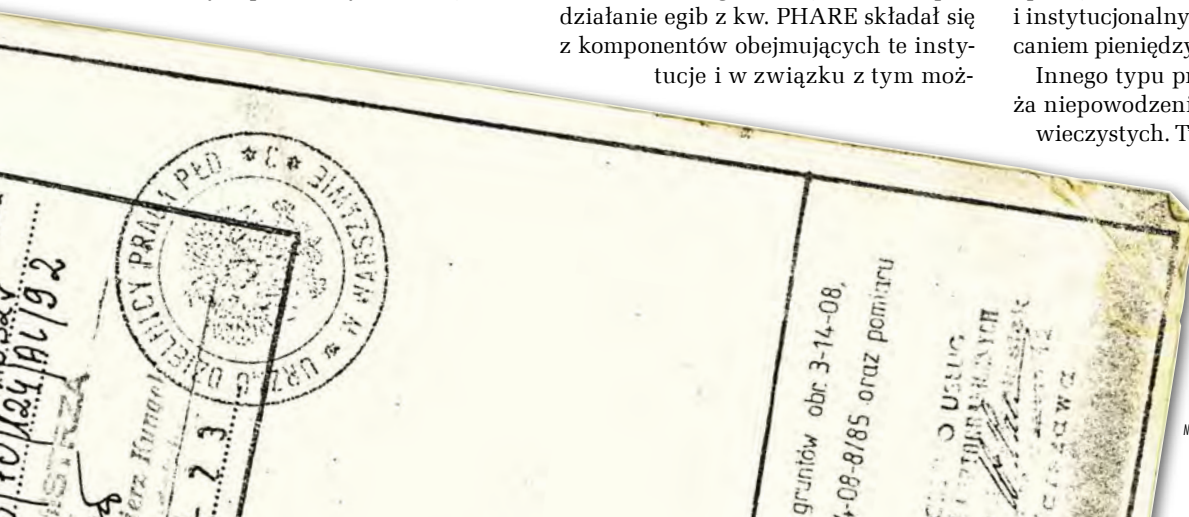
„Grzechem pierworodnym” projektu PHARE, a także innych rządowych przedsięwzięć dotyczących tematyki katastralnej, jest od wielu lat ciągle to samo zaniedbanie – brak rzetelnej analizy stanu ewidencji gruntów i budynków oraz ich powiązań z księgami wieczystymi, a co za tym idzie – stawianie niewłaściwej diagnozy. W roku 2000 GUGiK wskazywał, że jednym z podstawowych problemów egib jest duża liczba niekompatybilnych systemów informatycznych, służących do jej prowadzenia. Uznano więc, iż w celu budowy sprawnego systemu katastralnego wystarczy zbudować odpowiedni, jednolity system informatyczny. Tak powstała koncepcja tzw. integrującej platformy elektronicznej (IPE), której budowa i wdrożenie było przedmiotem projektu PHARE. Wdrożenie tego systemu miało spowodować „cudowne uzdrowienie” stanu egib, a także funkcjonowania kw.

Niestety, żadne uzdrowienie nie nastąpiło i nastąpić nie mogło, gdyż niesprawność egib nie ma natury informatycznej. Kosztem 11 mln zł zbudowano sprawnie działający system informatyczny, który jednak nikomu nie jest potrzebny.

Pozostaje w tym miejscu powtórzyć to, co mówiliśmy jeszcze przed rozpoczęciem projektu PHARE i co podnosiliśmy wielokrotnie podczas jego realizacji: podstawowe problemy ewidencji gruntów i budynków są natury instytucjonalnej i proceduralnej, a zatem nie są możliwe do rozwiązania na drodze informatycznej. Jakikolwiek próby budowania systemu informatycznego bez uprzedniego uporządkowania spraw proceduralnych i instytucjonalnych są po prostu wyrzucaniem pieniędzy w błoto.

Innego typu przyczyny leżą u podłoża niepowodzenia informatyzacji ksiąg wieczystych. Tutaj podstawowym problemem jest przyjęcie

niewłaściwej koncepcji informatyzacji ksiąg, opartej na kilku błędnych założeniach. Założe-



nia te prowadzą do nieefektywności procesu informatyzacji, a w konsekwencji – do niesprawności całego systemu.

Po pierwsze, przyjęto, że informatyzacja ksiąg nastąpi w specjalnie opracowanym do tego celu procesie (tzw. migracji ksiąg), który będzie: niezależny od procesu dokonywania wpisów w kw, prowadzony poza sądem rejonowym oraz wykonywany przez nowo zorganizowane do tego celu służby (a więc w trybie akcyjnym). Powoduje to alokację w ośrodkach migracyjnych znacznej ilości środków przewidzianych na informatyzację ksiąg, które mogłyby zostać lepiej wykorzystane w samych sądach rejonowych (na proces informatyzacji ksiąg wydano jak dotąd ogółem 55 mln zł, z czego znacząca część została spożytkowana na budowę i wyposażenie ośrodków migracyjnych). Sposób ten jest o wiele bardziej kosztowny niż informatyzacja ksiąg, która mogłaby być realizowana w sądach, a ponadto prowadzi do powstania dużej liczby błędnych wpisów.

Po drugie, przyjęto, że pierwszy wpis do informatyzowanej księgi wieczystej będzie miał charakter techniczny, co zresztą było prostą konsekwencją założenia pierwszego. W rezultacie rękojmią zostają objęte wpisy, co do których nie zastosowano procedury wieczystoksięgowej. Założenie to powoduje, że w zinformatyзовanych księgach będą istnieć dwa rodzaje wpisów: 1) pierwsze wpisy,

PODSUMOWANIE ZAŁOŻEŃ RZĄDOWYCH I KONCEPCJI WEJHEROWSKIEJ INFORMATYZACJI KW

Koncepcja rządowa	Koncepcja wejherowska
Opracowany został specjalny proces migracji w celu „przepisania” ksiąg do postaci informatycznej	Księgi będą informatyzowane w sądach w ramach obsługi bieżących spraw
Pierwszy wpis do informatyzowanej księgi wieczystej ma charakter techniczny	Pierwszy wpis w zinformatyзованej księdze dokonany tak jak każdy inny wpis – zgodnie z procedurą wieczystoksięgową (orzeczenie)
Wprowadzona została centralna baza kw – sądy rejonowe zostały pozbawione kompetencji dysponowania księgami i wydawania odpisów	Księgi wieczyste ulokowane w komputerach znajdujących się w sądach rejonowych – zgodnie z dotychczasowymi kompetencjami. Odpisy z ksiąg wydaje sąd rejonowy. Centralna baza danych zawierająca informacje z kw może być także prowadzona, o ile istnieją potrzeby agregowania informacji z ksiąg dla obszaru całego kraju.

ew. 25/4

zamieszczone bez procedury wieczystoksięgowej (brak orzeczenia i zawiadomienia strony) oraz 2) wszystkie następne wpisy, zamieszczone zgodnie z procedurą (orzeczenie i zawiadomienie strony). Zastosowanie wpisu do księgi w trybie technicznym dodatkowo sprzyja powstawaniu większej liczby błędów.

Po trzecie, zlikwidowano kompetencje sądów rejonowych w zakresie przechowywania kw oraz wydawania odpisów, w zamian za to utworzono Centralną Informację Ksiąg Wieczystych. Wprowadzenie dodatkowej instytucji odpowiedzialnej za prowadzenie kw powoduje niepotrzebne rozmycie odpowiedzialności za wydanie błędnego odpisu z księgi.

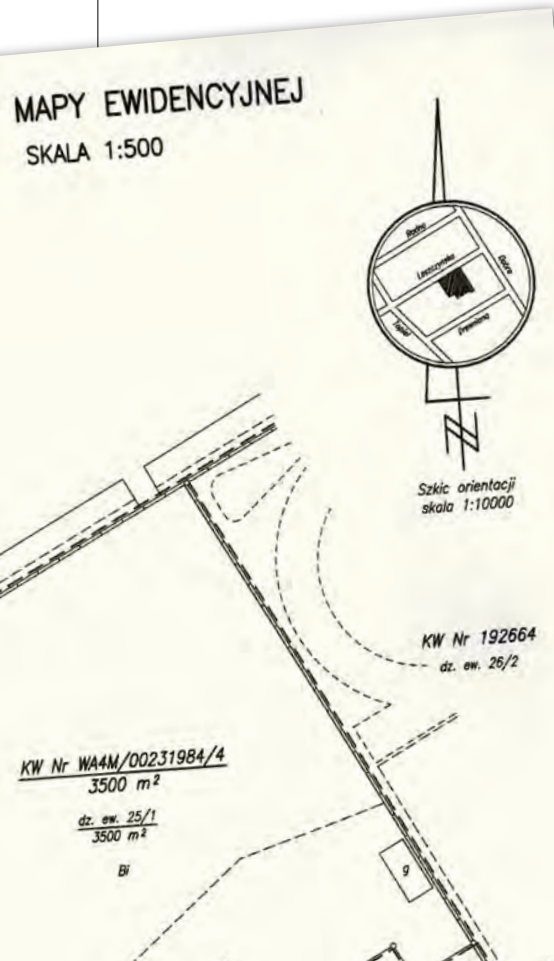
będź zmiany jej zawartości. Przepisywaniem zajmują się w ośrodkach migracyjnych osoby nieznaące lokalnej specyfiki kw, co prowadzi do powstania dużej liczby błędów. Co więcej, w wielu przypadkach wątpliwości co do treści ksiąg mogą być rozwiązane tylko na podstawie akt księgi, ale te nie są dostępne w ośrodkach migracyjnych, gdyż pozostały w sądzie. Ponadto w trakcie przepisywania do komputera powstaje znaczna liczba błędów literowych. Wszystkie błędy popełnione przy przepisywaniu księgi powinny zostać wykryte, w związku z tym prowadzona jest weryfikacja dokonanych wpisów, co jest procesem czasochłonnym i powoduje dodatkowe koszty. Jest również jasne, że na drodze tak prowadzonej weryfikacji nie udaje się znaleźć wszystkich popełnionych błędów – część z nich pozostanie ukryta do czasu zainteresowania się właściciela: bądź przy nowym wpisie, bądź przy wydaniu odpisu z księgi. Reasumując, zgodnie z rządową koncepcją informatyzacji ksiąg:

● REALIZACJA ZAŁOŻEŃ KONCEPCJI RZĄDOWEJ

Olbrzymim nakładem środków budowana jest infrastruktura ośrodków migracyjnych: pomieszczenia, wyposażenie, personel. Z tego tytułu sądy rejonowe – chronicznie cierpiące z powodu wątlej infrastruktury lokalowej i sprzętowej – nie uzyskują żadnych korzyści. Zatrudniani są w nich natomiast dodatkowi pracownicy, ale niestety tylko po to, aby borykać się z niesprawnościami nowego systemu informatycznego. Księgi są przewożone do ośrodków migracyjnych, gdzie są przepisywane do komputera. Już sam transport ksiąg jest przedsięwzięciem bez precedensu, gdyż zgodnie z dotychczas obowiązującymi przepisami nigdy nie opuszczały one gmachu sądu. Masowe wywożenie wszystkich ksiąg z sądu jest nie tylko kosztowne, ale również stwarza ryzyko zaginięcia księgi

● wydawane są olbrzymie sumy pieniędzy na budowę infrastruktury ośrodków migracyjnych, które po zakończeniu procesu migracji przestaną być potrzebne, ograniczając tym samym środki na infrastrukturę wydziałów wieczystoksięgowych sądów rejonowych, pełniącą kluczową funkcję w całym systemie funkcjonowania kw;

● w wyniku procesu migracji otrzymuje się zbiór informacji wpisanych do komputera w sposób niezgodny z ogólną procedurą wieczystoksięgową, które muszą być weryfikowane i co do których istnieje znaczne prawdopodobieństwo, że zawierają wpisy z błędami popełnionymi wskutek informatyzacji;



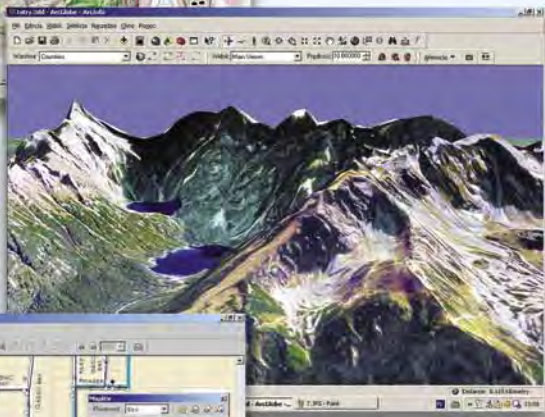
ArcGIS 9

Kompletny System Informacji Geograficznej



Nowa struktura geoprzetwarzania umożliwiająca operacje na modelach

ArcGIS jest zintegrowanym zbiorem produktów do tworzenia kompletnych Systemów Informacji Przestrzennej. Struktura ArcGIS umożliwia rozmieszczanie funkcjonalności GIS gdziekolwiek jest ona potrzebna, czy są to rozwiązania typu desktop, serwery, serwisy Web, czy urządzenia mobilne. Architektura ta w połączeniu z geobazą umożliwia tworzenie inteligentnych Systemów Informacji Przestrzennej.



Wizualizacja 3D

ArcGIS 9

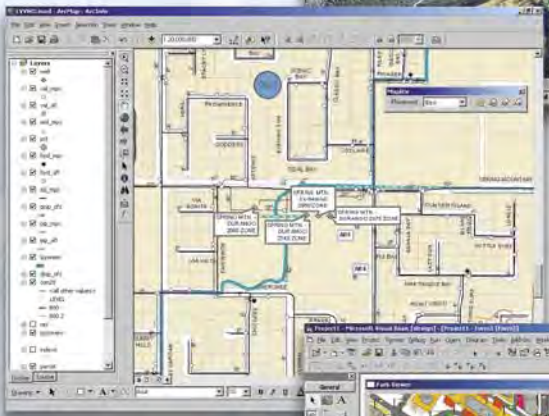
Geoprzetwarzanie - całkowicie nowe środowisko do geoprzetwarzania, budowania modeli oraz pracy na skryptach.

Wizualizacja globalna i lokalna 3D - najnowsza technologia do zarządzania, wizualizacji i przeprowadzania analiz przy wykorzystaniu danych geograficznych 3D w ujęciu lokalnym i globalnym.

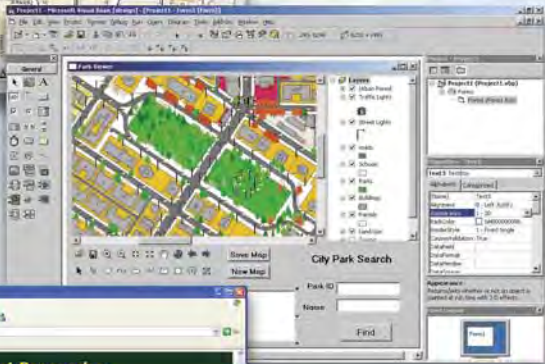
Interoperacyjność - współdzielenie informacji między różnymi organizacjami, aplikacjami i sektorami niezależnie od formatu danych czy systemu zarządzania danymi.

Kartografia - zaawansowane mechanizmy do tworzenia i pozycjonowania adnotacji i etykiet, przy jednoczesnej redukcji czasu opracowania map i podniesieniu ich jakości kartograficznej.

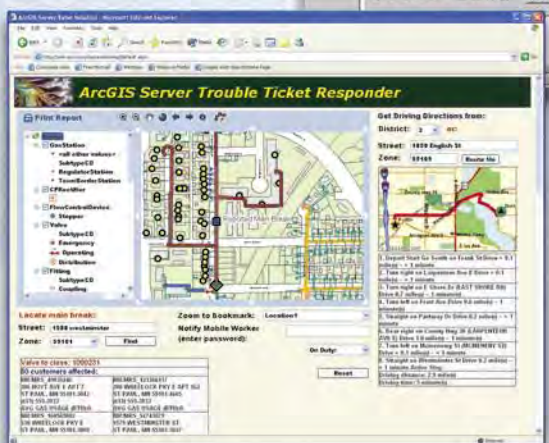
Infrastruktura GIS - oparta na standardach GIS umożliwiających tworzenie zaawansowanych systemów geoprzestrzennych w dowolnej organizacji.



Zaawansowane narzędzia adnotacji i etykietowania w Maplex ArcGIS



Programowanie własnych aplikacji w Visual Basic przy wykorzystaniu ArcGIS Engine



www.esripolska.com.pl
esripol@esripolska.com.pl

Dostęp do funkcji GIS w sieci dzięki ArcGIS Server

- proces w całej Polsce potrwa kilkanaście lat i przez ten cały czas mamy w kraju dwa rodzaje sądów wieczystoksięgowych działających na odmiennych zasadach: te, które zostały z informatyzowane, oraz te, które funkcjonują w sposób dotychczasowy.

● INFORMATYZACJA WEDŁUG KONCEPCJI WEJHEROWSKIEJ

Koncepcja wejherowska oparta jest na odmiennych założeniach (ramka na sąsiedniej stronie). Zgodnie z nią informatyzacja następowałaby w sądach rejonowych i dokonywana byłaby przez służby wieczystoksięgowe w trakcie obsługi bieżących spraw, a pierwszy wpis do księgi wieczystej byłby takim samym wpisem jak każdy inny, a więc dokonanym w wyniku postępowania wieczystoksięgowego. Sądy rejonowe wyposażone zostałyby w sprzęt komputerowy do prowadzenia z informatyzowanych ksiąg wieczystych oraz przeszkoleni zostaliby wszyscy pracownicy sądu. Wpis do z informatyzowanej księgi byłby dokonywany w normalnej procedurze, a więc byłby orzeczeniem, w ślad za którym wysyłane byłoby zawiadomienie do strony. Dzięki temu nie byłoby potrzeby dokonywania jakiegokolwiek weryfikacji wpisów, a wszystkie wpisy miałyby ten sam status i tę samą wiarygodność. Proces przenoszenia ksiąg do systemu informatycznego trwałby kilka lub kilkanaście

TRZY ZAŁOŻENIA KATASTRU

- Kataster musi być rejestrem państwowym, zawierającym prawomocne wpisy, które można objąć rękojmą, analogicznie do rękojm ksiąg wieczystych.
- Kataster oraz księgi wieczyste muszą być utrzymywane w stałej wzajemnej zgodności.
- Kataster oraz księgi wieczyste muszą być skomputeryzowane.

lat, a więc nie dłużej, niż to przewiduje projekt PHARE. Można nawet zakładać, że dzięki znacznemu uproszczeniu procedur związanych z migracją, proces ten byłby w rzeczywistości znacznie krótszy. Istotne jest jednak to, że proces przebiegałby w sposób równomierny jednocześnie we wszystkich sądach w Polsce, w sposób całkowicie kontrolowany na poziomie poszczególnych sądów. Wszystkie środki przeznaczone na infrastrukturę wdrożeniową przy informatyzacji ksiąg przeznaczone zostałyby na sądy rejonowe. Koszty infrastruktury byłyby znacząco mniejsze, gdyż nie byłoby potrzeby budowania ośrodków migracyjnych.

Dodatkowo w koncepcji wejherowskiej przyjęto dwa istotne założenia dotyczące współpracy ksiąg z egib, których nie ma w koncepcji rządowej:

- W trakcie informatyzacji ksiąg nastąpiłoby uzgodnienie wpisów w kw z egib. W z informatyzowanej księdze

dokonywane byłyby wyłącznie wpisy o treści zgodnej z egib.

- Do informatyzacji kw zostałyby wykorzystane dane z egib, która jest w 100% z informatyzowana. Można więc zawarte w niej informacje wykorzystać w postaci elektronicznej, przyspieszając dokonywanie wpisu do ksiąg wieczystych oraz eliminując większość pomyłek literowych pojawiających się przy wpisywaniu ręcznym. Oczywiście wpisy do kw dokonywane byłyby przez służby wieczystoksięgowe przy zachowaniu odpowiednich procedur.

● JAK ZBUDOWAĆ SPRAWNY KATASTER

Należy dążyć do usprawnienia obsługi użytkowników korzystających z systemu, co można zapisać w postaci następujących postulatów:

- dokonywanie wpisu do katastru w ciągu jednego dnia;
- wydawanie wypisów z katastru „od ręki”;
- dokonywanie wpisu do kw w ciągu jednego dnia (w przypadkach nie budzących wątpliwości);
- wydawanie odpisu z kw „od ręki”.

Jakkolwiek obecna sytuacja katastru i ksiąg wieczystych w Polsce jest taka, iż spełnienie tych postulatów wydaje się absolutnie niemożliwe, powyższe cele są do osiągnięcia! Aby tego dokonać, zasady budowy systemu katastralnego należy oprzeć na trzech prostych założeniach (patrz ramka powyżej). Realizacja takich założeń jest możliwa w sposób pokazany w ramce obok.

Jak dotychczas postulaty te, przedstawiane wielokrotnie przedstawicielom rządu RP, były głosem wołającego na puszczy. Dalsze ignorowanie fundamentalnych zasad budowy systemów informacyjnych odsunie moment powstania sprawnego systemu katastralnego w Polsce o kilkadziesiąt lat. Dlatego miejmy nadzieję, że w końcu głos ten zostanie usłyszany.

SPOSÓB REALIZACJI ZAŁOŻEŃ KATASTRU

- Obecne, zdecentralizowane na szczeblu powiatów, służby geodezyjne należy przekształcić w wyodrębnioną, jednolitą w całym kraju administrację katastralną, której powierzone zostaną zadania związane z prowadzeniem katastru.
- Pozostałe kompetencje obecnej administracji geodezyjno-kartograficznej, niewchodzące w zakres prowadzenia katastru, należy przekazać administracji samorządowej oraz mierniczym przysięgłym.
- Prowadzenie katastru należy oprzeć na zasadach wynikających z kpa, umożliwiających objęcie rękojmą wszystkich wpisów w mapach i rejestrach katastralnych.
- Należy powołać instytucję mierniczego przysięgłego, który w sprawach ustalania zakresu praw na gruncie odgrywałaby rolę analogiczną do roli notariusza przy zmianach praw własności. Mierniczy przysięgły posiadałby kompetencje do ustalania przebiegu granicy (poświadczanie umów o uzgodnieniu przebiegu granicy własności, zawieranych pomiędzy sąsiadami, a więc do pełnienia funkcji o charakterze zbliżonym do roli notariusza) oraz dokonywania, w zgodzie z miejscowym prawem, podziałów gruntu.
- Należy zapewnić właściwą wymianę informacji pomiędzy katastem a księgami wieczystymi w celu zagwarantowania ich wzajemnej zgodności.
- Należy przeprowadzić jednorazowy proces naprawczy, w trakcie którego odpowiednio zorganizowane służby katastralne i wieczystoksięgowe usuną wady wynikające z 50-letniego funkcjonowania niewłaściwych przepisów prawa i doprowadzą oba systemy do zgodności.
- Należy z informatyzować księgi wieczyste w sposób nienaruszający ich obecnego statusu oraz przy zachowaniu procedur wieczystoksięgowych.
- Proces naprawczy ewidencji gruntów i budynków oraz proces informatyzacji ksiąg wieczystych – należy przeprowadzić w sposób skoordynowany, jako jeden proces budowy katastru.
- Regulacje prawne wynikające z tych postulatów powinny zostać ujęte w odrębnej ustawie.

ADAM KLIMEK
OLGIERD DZIĘCIELSKI
MARIAN E. NIKEL

są specjalistami w zakresie organizacji obiegu informacji oraz obsługi rejestrów publicznych. Od 1993 r. prowadzą prace nad systemem katastralnym na obiekcie pilotowym w Wejherowie. Materiał przedstawiany był na IX Seminarium „Zintegrowany System Informacji o Nieruchomościach – blaski i cienie”, Starbienio, 29-31 maja 2005 r.

