

# SYSTEM CZY CHAOS?

System katastralny w Polsce budzi coraz większe emocje. Wszyscy widzimy, że zasady, na jakich funkcjonuje on obecnie, są trudne do zaakceptowania i wymagają zmian. Ukazujące się akty prawne zamiast eliminować istniejące sprzeczności, tworzą nowe i powodują, że słowo „system” należałoby zastąpić słowem „chaos”.

MIROŚLAW ZALEWSKI

**E**widencja gruntów z jednej strony otwiera się na nowe kategorie danych, i słusznie, ale z drugiej – konserwuje dane nikomu niepotrzebne. Po co dzisiaj klasyfikacja gruntów leśnych? Po co z gruntów zadrzewionych i zakrzewionych (Lz), dawnych gruntów leśnych, na siłę robi się użytki rolne? Po co w ogóle dzisiaj grunty zadrzewione i zakrzewione, skoro te o powierzchni powyżej 0,10 ha można by sklasyfikować jako las, a pozostałe, podobnie jak sady, mogłyby nie być wcale ewidencjonowane?

Po wprowadzeniu podatku dochodowego w rolnictwie również klasyfikacja użytków rolnych okaże się zbędna. Wykorzystywana byłaby już tylko przy realizacji przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ale po co w taki sposób chronić grunty rolne, jeżeli już dziś wielkość produkcji zależy bardziej od rolnika aniżeli od klasy gruntu? Gdyby ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych miała jednak w jakimś kształcie pozostać, to powinna odnosić się w całości do lepszego źródła informacji, jakim jest mapa glebowo-rolnicza, tym bardziej że kompleksy rolniczej przydatności gleb w przypadku gruntów organicznych muszą być już teraz uwzględniane. Po co nam wreszcie 240 dopuszczalnych oznaczeń użytków gruntowych? Czy ktoś się zastanowił nad aspektem ekonomicznym założenia i utrzymania aktualności takiej ewidencji?

Przy tych pytaniach trzeba się zatrzymać i zastanowić co dalej. Wydaje się oczywiste, że w obecnym kształcie, przy dotychczasowych nakładach finan-

sowych, ewidencja nie jest w stanie spełniać swoich funkcji, a nazwanie jej katastrem jest próbą zamaskowania smutnej rzeczywistości.

## • NA RAZIE CIĄGLE PROWIZORKA

Ewidencja gruntów i budynków z definicji skazana jest na nieaktualność, ponieważ rejestruje zdarzenia, które zaistniały wcześniej. Problem w tym, że dezaktualizacja wzrosła do poziomu, który pod znakiem zapytania stawia możliwość powszechnego wykorzystania ewidencji. Tym samym kataster, jeszcze zanim zaczął, przestał być wielozadaniowy. Paradoksalnie okazało się, że katastrem wielozadaniowym nie może być taki, który gromadzi wszystkie dostępne informacje, ale taki, który gromadzi tylko podstawowe – wykorzystywane przez większość odbiorców. Taki zakres informacji matematycznie można by określić jako część wspólną zbiorów. Pozostałe informacje mogłyby być gromadzone w innych systemach i rejestrach zgodnie z oczekiwaniami i potrzebami instytucji prowadzących je, tak jak czynią to np. Lasy Państwowe.

Zamiast wyeliminować sprzeczności prawne i „odkurzyć” ewidencję realizuje się twór pod nazwą: Integrująca Platforma Elektroniczna. IPE jest typowym przypadkiem leczenia objawów bez usunięcia przyczyn. Przeprowadzone przez GUGiK pilotaże wskazały istotne bariery w obecnym systemie, a mimo to – przed „remontem kapitalnym” wszystkich przepisów mających wpływ na kataster – zdecydowano się na jego wdrożenie. W tej sytuacji IPE może być, niestety, tylko prowizorką, zbudowaną na skostniałym re-

sortowym układzie, w którym w trzech różnych instytucjach podległych trzem różnym ministrom niezależnie przepisuje się te same akty notarialne. W ewidencji gruntów i budynków, księgach wieczystych oraz ewidencji podatkowej „wklepywane” są bowiem te same dane, a wstawiona zamiast przecinka spacja albo kropka powoduje, że system nie działa. Nie działa, ponieważ w tej sytuacji nie może działać, a my dalej zajmujemy się takimi błahostkami, oczywiście kosztem spraw zasadniczych.

## • RECEPTA: DANE WPROWADZANE TYLKO RAZ

A może odważymy się na zrobienie paru kroków do przodu i zdecydujemy się na coś nowego? Otóż chciałbym zaproponować schemat systemu zapewniającego 100-procentową spójność danych, w którym nie trzeba niczego integrować, a dodatkowo przynajmniej o połowę tańszego od obecnego. Wbrew pozorom jest to możliwe. Aby system taki mógł prawidłowo funkcjonować, należy przyjąć założenie, że dane do systemu będą wprowadzane tylko jeden raz. Katalog danych objętych katastrem powinien zostać posortowany i podzielony na trzy kategorie. Nadzór nad każdą z kategorii danych wraz z wyłącznym prawem do aktualizacji systemu winien być powierzony: sądowni wieczystoksięgowemu, organowi prowadzącemu ewidencję gruntów i budynków oraz gminie. Księgi wieczyste wprowadzałyby wszystkie zmiany danych katastralnych, również te wynikające z postanowień sądowych i decyzji administracyjnych, na mocy których doszło do przeniesienia praw do nieruchomości. Organ ewidencyjny mógłby dokonywać wyłącznie zmian danych opisujących przedmiot – nieruchomości (działkę ewidencyjną wraz z jej składnikami), a gminy dokonywałyby zmian danych osobowo-adresowych. System taki mógłby funkcjonować w ramach jednej



wspólnej bazy danych, dwóch albo nawet trzech. W przypadku prowadzenia więcej niż jednej bazy danych, dokonanie zmian w jednej z nich wymagałoby automatycznego zgłoszenia lub najlepiej wprowadzenia w pozostałych.

W moim przekonaniu tylko taki system będzie sprawny i przejrzysty, w którym każdy będzie robił swoje, a dane będą zmieniane przez tego, kto o nich przesądza. Podniosłoby to rangę dokonywanych wpisów i zapobiegało rozmyciu odpowiedzialności. Dzisiaj wszyscy zajmują się wszystkim: księgi wieczyste – przedmiotem, chociaż dane te nie są objęte rękojmią wiary publicznej, a ewidencja zmienia właścicieli, mimo że wpis ten nie rozstrzyga o własności. Wcale nierzadkie są też przypadki aktualizacji danych osobowych po kilkunastu latach albo wprowadzania zmian na podstawie aktu notarialnego przez organ prowadzący ewidencję, a przez sąd już nie, bo oddalił on wniosek wieczystoksięgowy. Obecnie tego przecież zintegrować się nie da.

Jest to oczywiście tylko idea systemu i aby go uruchomić, należałoby przebudować stronę prawną, a być może także struktury organizacyjne. Efekt końcowy w postaci sprawnie działającego systemu oraz ogromnych oszczędności z pewnością byłby nieporównywalny z tym, co oferuje nam Integrująca Platforma Elektroniczna.

#### ● KATASTER A PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Odrębnym problemem jest włączenie do katastru danych o przeznaczeniu nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego (PZP). No właśnie: do ka-

tastru (ewidencji gruntów i budynków), do rejestru gruntów i mapy ewidencyjnej czy do systemu katastralnego? Moim zdaniem plan zagospodarowania przestrzennego winien być odrębnym składnikiem systemu katastralnego. Dane z planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą trafić do rejestru gruntów ani na mapę ewidencyjną, ponieważ ewidencja zawiera informacje o gruntach w postaci usystematyzowanej, gdzie każdy symbol jest indywidualnie zdefiniowany. Tego nie posiadają i posiadać nie mogą informacje z PZP. W ewidencji gruntów określone oznaczenia wzajemnie się wykluczają, natomiast w PZP poszczególnym obszarom przyporządkowywane są funkcje wielowariantowe, przy czym każdy obszar może mieć odrębny i niepowtarzalny opis funkcji. W praktyce uniemożliwia to jakąkolwiek systematykę, toteż nie wyobrażam sobie, jak można przenieść treść planu do rejestru gruntów bez generalizacji poszczególnych funkcji.

Moim zdaniem gminom powinien przysługiwać nieodpłatny dostęp do katastru, podobnie jak organowi prowadzącemu kataster – do uchwalonych planów zagospodarowania przestrzennego (zarówno do części geometrycznej, jak i pełnego tekstu planu). Z pewnością byłoby to zabezpieczenie użytkowników przed uzyskaniem informacji niepełnej, a czasami zafałszowanej. Uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego jest prawem miejscowym i nie da się prawidłowo stosować tego prawa, dysponując wyłącznie „ażurową” jego postacią.

Autor jest zastępcą geodety powiatowego w Starostwie Powiatowym w Białymstoku



**TACHIMETR R-325NX**  
**19 900 pln\***

**NIWELATOR  
GRATIS**

- pomiar bezreflektorowy do 270m
- 2+2 ppm, 5"
- autofocus
- klawiatura alfanumeryczna

**TACHIMETR ATS-105**  
**14 900 pln\***

**OSPRZĘT  
GRATIS**

- średnica obiektywu 54mm
- 3+3 ppm, 5"
- powiększenie 32x
- 2-osiowy kompensator

\*podane ceny nie zawierają podatku VAT



**GEOPRYZMAT**

ul. Wesoła 6  
05-090 Raszyn  
tel. (22) 720 28 44  
www.geopryzmat.istore.pl  
info@geopryzmat.com

**PENTAX**