

wieczystoksięgowy (na podstawie decyzji podziałowej) ujawnił gminę jako właściciela tych dwóch działek drogowych i w dacie orzekania przez organ administracji (a na pewno przez sąd) w KW była już wpisana gmina. A WINGiK, jak wskazano na wstępie, uznał za zasadne ujawnić jako właścicieli nabywców z 2008 r.

Na pewno nie było zasadne twierdzenie starosty, że gmina może być wpisana w EGiB dopiero wówczas, gdy wykaże powstałe w wyniku podziału prawo własności stosownym wpisem w KW. Tak byłoby najlepiej i najbezpieczniej, ale przepisy tego nie wymagają. Jeżeli z decyzji podziałowej w sposób niebudzący wątpliwości wynika, które działki przechodzą z mocy prawa pod drogi gminne, wówczas nie ma podstaw do odmowy wpisu gminy w EGiB, nawet jeśli nie ujawnia swego prawa w KW. Argumentacja starosty (jeśliby uznać ją za zasadną) musiałaby prowadzić do równoległego wniosku, że nabywcy nieruchomości z 2008 r., zanim złożą skutecznie wniosek o ujawnienie ich praw w EGiB, winni swoje prawa w pierwszej kolejności ujawnić w KW.

Jest jeszcze inny problem. Rękopis wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę nieruchomości dokonującego czynności prawnej z podmiotem wpisanym w KW, ale sam wpis nie przesądza o tym, kto jest w dacie zbycia właścicielem. O skuteczności tak zawartej umowy sprzedaży winien rozstrzygnąć sąd powszechny. Wpis dokonany w KW na rzecz gminy już po zawarciu umowy sprzedaży też nie przesądza, kto jest właścicielem obecnie, bo ma on charakter czysto deklaratoryjny. A rękopis chroni tylko nabywcę dokonującego czynności prawnej z osobą wpisaną w dziale II KW. Nie daje gwarancji co do tego, kto jest właścicielem w określonej dacie. Sam wpis gminy w dziale II KW w dacie rozpoznawania wniosku o wpisanie do EGiB nabywców z 2008 r. nie jest zatem przeszkodą do ujawnienia ich jako właścicieli. Bez orzeczenia sądu powszechnego akt notarialny z 2008 r. korzysta z domniemania ważności... Organ administracji nie ma prawa do przesądzania, kto jest właścicielem. Ma tylko rejestrować poszczególne czynności stosownie do § 12 ust. 1 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Problem jednak pozostaje. Wynika z braku jednolitości i tożsamości wpisów w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów i budynków.

**Magdalena Durzyńska**

sędzia WSA w Warszawie (I Wydz.),  
doktor nauk prawnych, pracowała  
w Departamencie Katastru GUGiK

# Zmiany w EGiB

11 stycznia wchodzi w życie znowelizowane przepisy w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Wśród wielu zmian, jakie wprowadzają, są zarówno drobne korekty, jak i istotne modyfikacje.

**G**łówne cele rozporządzenia ministra administracji i cyfryzacji z 6 listopada 2015 r. *zmieniającego rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków* (DzU poz. 2109) to: dostosowanie przepisów do nowelizacji *Prawa geodezyjnego i kartograficznego* z 2014 roku, harmonizacja EGiB z innymi rejestrami publicznymi (w szczególności BDOT500, mapą zasadniczą oraz państwowym rejestrem granic), doprecyzowanie lub uzupełnienie niektórych zapisów oraz wyeliminowanie nieprzewidywalności. Przejdźmy do konkretów.

## • Likwidacja niespójności

Z rozporządzenia usunięto przepisy określające zasady ujawniania w EGiB podmiotów władających gruntami na zasadach samoistnego posiadania, a także sposób i tryb aktualizacji ewidencji, ponieważ kwestie te reguluje już *Pgik*. Zniesiono ponadto obowiązek przekazywania przez starostę WINGiK-owi kopii baz danych w formacie SWDE. Obecnie regulacje w tym zakresie zawiera rozporządzenie ws. PZGiK, poza tym odchodzi się już od stosowania SWDE na rzecz GML-a. Aby zachować spójność z *Pgik*, skorowidze zmian ewidencyjnych zastąpiono wykazem zmian ewidencyjnych. Zgodnie z definicją jest to spis działek ewidencyjnych położonych w granicach jednego obrębu, zawierający numery tych działek w kolejności wzrastającej oraz numery jednostek rejestrowych gruntów, do których działki ewidencyjne zostały przyporządkowane.

W przepisach dotyczących ustalania przebiegu granic działek ewidencyjnych szkic połowy zamieniono na szkic graniczny, a do tego doprecyzowano zawartość tego dokumentu. Ma on zawierać: adresy działek i ich numery, graficzne i opisowe informacje o punktach granicznych, podpisy osób biorących udział w czynnościach ustalenia oraz podpis autora szkicu.

Zmiany zaszły również w § 46.3, który definiuje zawartość wykazu zmian danych ewidencyjnych – dokumentu sporządzanego przez wykonawcę pracy geodezyjnej i zawierającego ustalenia dotyczące zmian w opisowej części EGiB.

## • Na styku z obywatelami

Istotną modyfikację wprowadzono w § 49, który odnosi się do obowiązku zawiadamiania przez starostę podmiotów ewidencyjnych o zmianach dokonywanych w EGiB. W dotychczasowych przepisach obowiązek ten dotyczył wszelkich zmian w tym rejestrze, w tej chwili został zawężony tylko do tych, które dotyczą: pola powierzchni działki, rodzaju lub pola powierzchni użytków gruntowych, głównej funkcji budynku lub numeru działki ewidencyjnej. Są to więc tylko te zmiany, które mają wpływ na wysokość podatku od nieruchomości, a także rodzaj skutki prawne wynikające np. z zaistnienia rozbieżności między EGiB a KW. W tym samym paragrafie doprecyzowano, w jakich przypadkach wydział ksiąg wieczystych sądów rejonowych otrzymują wypis z rejestru gruntów (jeżeli zmiana dotyczy danych opisowych), a w jakich – wyrys z mapy ewidencyjnej (w przypadku zmiany przebiegu granic lub konturów budynków).

§ 54.6. odpowiada na pytanie, w jakim trybie należy eliminować niezgodności stwierdzone w wyniku okresowej weryfikacji danych EGiB. Może się to odbywać w drodze modernizacji ewidencji lub jej aktualizacji na podstawie posiadanych przez organ dokumentów, danych zawartych w dostępnych rejestrach publicznych oraz dokumentacji geodezyjnej. Przepis ten ma rozwiązać wątpliwości dotyczące okresowej weryfikacji, która to czynność była niekiedy błędnie rozumiana jako specjalny tryb modernizacji EGiB, a to pociągało za sobą wiele formalności.

## • Nowe definicje

Nowelizacja zmienia definicję konturu budynku, która dotychczas wywoływała wątpliwości i kontrowersje. Zdecydowano się powrócić do koncepcji zawartej w rozporządzeniu z 2001 r., dodatkowo dokonując pewnych zmian redakcyjnych oraz uwzględniając szczególny przypadek, gdy filary nie podpierają kondygnacji, tylko dach. Nowa jest także definicja bloku budynku. W brzmieniu dotychczasowym, jeśli rzut kondygnacji nie pokrywał się z konturem budynku, to cała kondygnacja stanowiła odrębny blok budynku. W wyniku zmiany tym blokiem

jest jedynie część, która wystaje poza kontur albo mieści się w tym konturze i go nie pokrywa. Jest to dostosowane do dotychczasowego sposobu przedstawiania tego typu przypadków na mapie zasadniczej w postaci nawisów. Jednocześnie w § 72 dopisano, że numeryczne opisy konturów budynków, konturów bloków budynków oraz konturów użytków gruntowych sporządza się na podstawie wyników geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych, a więc zarówno pomiarów terenowych, fotogrametrycznych, jak i kartometrycznych.

W załączniku do rozporządzenia zmieniono stwarzającą wiele problemów definicję gruntów rolnych zabudowanych, jej idea nie uległa jednak zmianie. Podstawowym kryterium wydzielenia tych gruntów ma być fakt istnienia budynków przeznaczonych do produkcji rolniczej lub przetwórstwa rolno-spożywczego. Do gruntów tych można zaliczyć również budynki mieszkalne, jeśli tworzą one z wymienionymi wcześniej obiektami zorganizowaną całość gospodarczą i znajdują się w tej samej miejscowości lub sąsiedniej. Nowa jest także definicja gruntów przeznaczonych pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (Tp). Teraz grunty takie można wydzielać również na podstawie uchwał o scaleniu i podziale nieruchomości.

## • Więcej o budynkach

W modelu pojęciowym EGİB dodano nowe atrybuty, m.in. *budynekGotowyNaSzybkiInternet* – to informacja, czy budynek jest wyposażony w infrastrukturę gotową do korzystania z szybkich łącz internetowych. Ujawnianie tej informacji może odbywać się zarówno z urzędu (jeśli jest ona w doręczonych organowi dokumentach budowlanych), jak i na wniosek właściciela budynku. Kolejny nowy atrybut to *czyWiata* i dotyczy on wszystkich budynków ujawnianych w EGİB. Został on wprowadzony z uwagi na rozbieżność w definicji budynku zawartej w *Prawie budowlanym* (wiata jej nie spełnia) oraz Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (do niej nawiązuje rozporządzenie ws. EGİB), wg której wiata jest szczególnym rodzajem budynku.

Ważne zmiany zaszły w § 78, gdzie katalog obiektów niewykazywanych w EGİB rozszerzono o budynki, których budowa zgodnie z zeszłoroczną nowelizacją *Prawa budowlanego* nie wymaga ani pozwolenia, ani zgłoszenia, czyli: altany działkowe, budynki do czasowego użytkowania w trakcie robót budowlanych, tymczasowe budynki stanowiące ekspozaty wystawowe, wiaty o powierzchni do 50 m kw., wiaty przystankowe i peronowe, budynki do 35 m kw. służące do utrzymania linii kolejowych oraz na po-

trzeby gospodarki leśnej, a także budynki wykorzystywane przy poszukiwaniu i rozpoznawaniu złóż węglowodorów.

Rozporządzenie zwiększa liczbę informacji prezentowanych na mapie ewidencyjnej o: numer najwyższej kondygnacji budynku naziemnego, numer najniższej kondygnacji budynku podziemnego, bloki budynków i numery ich najwyższej lub najniższej kondygnacji oraz literowe oznaczenie funkcji budynku rozumianej jako klasa wg PKOB (ustalone przepisami dotyczącymi BDOT500). Jednocześnie z mapy ewidencyjnej usunięto rejony statystyczne.

## • Bardziej elastyczne schematy

Zmiany zaszły w schematach aplikacyjnych UML i GML dla danych EGİB. Ulegają one uelastycznieniu m.in. po to, aby ułatwić konwersję powiatowych baz. Przede wszystkim zmniejsza się liczba wymaganych atrybutów w poszczególnych klasach obiektów. W EGİB można tymczasowo pominąć wypełnianie takich rubryk, jak: PESEL, numer najniższej i najwyższej kondygnacji, liczba izb, liczba pomieszczeń przynależnych czy informacja o dokładności reprezentacji pola. Dodano ponadto nieobowiązkowy atrybut numeru elektronicznej KW – ma on być sukcesywnie uzupełniany w ramach modernizacji EGİB.

W nowelizacji uporządkowano katalog obiektów oraz uzupełniono i poprawiono znajdujące się tam definicje o opisy klas ze schematu aplikacyjnego, ich atrybutów oraz wzajemnych relacji. Wyeliminowano ujawnione błędy w treści ograniczeń dotyczących w szczególności atrybutów „grupa rejestrowa” oraz „podgrupa rejestrowa” związanych z klasami: *EGB\_UdzialWlasnosc*, *EGB\_UdzialWeWladaniuNieruchomosciaSPLubJST* oraz *EGB\_UdzialGospodarowaniaNieruchomosciaSPLubJST*. Przy dobrze skonstruowanym systemie teleinformatycznym atrybuty te powinny być teraz wyznaczone automatycznie.

Zmiany w załączniku 4a mają natomiast na celu dostosowanie schematu GML do zmienionego modelu pojęciowego oraz do zgodności z normami międzynarodowymi. Ponadto jego treść uzupełniono o reguły umożliwiające efektywne generowanie różnicowych plików GML, czyli takich, w których zestaw informacji jest ograniczony do wybranych obiektów, np. tych, które uległy modyfikacji.

W rozporządzeniu poprawiono ponadto błędny wzór na pole powierzchni działki ewidencyjnej z uwzględnieniem poprawki odwzorowawczej.

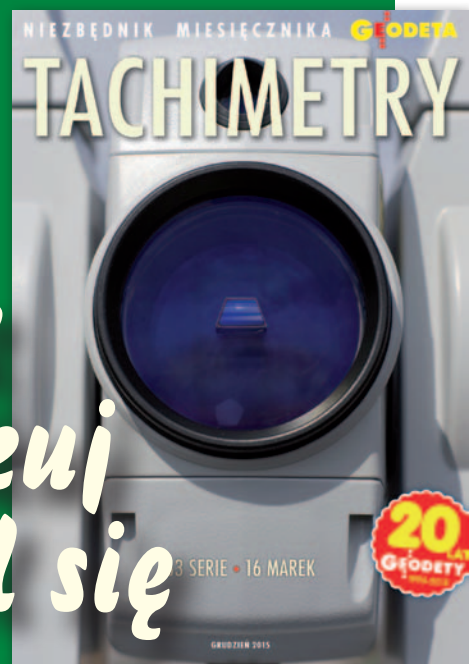
Jerzy Królikowski

Artykuł opracowany na podstawie materiałów GUGiK

REKLAMA

## Niezbędnik TACHIMETRY dostępny na Geoforum.pl

✓ pobierz  
✓ wydrukuj  
✓ podziel się



Do pobrania także dodatki:  
**NAWI oraz SKANOWANIE LASEROWE**