



For.AP

Postrzeganie nieruchomości,

czyli jak Polak myślał o posiadłości, mówił o działce, a miał nieruchomość

MARCIN BAJORSKI

Z punktu widzenia szeroko rozumianej gospodarki przestrzennej ewidencja gruntów i budynków (EGiB), księgi wieczyste (KW) oraz rejestry podatków od nieruchomości (PN) pełnią niezwykle ważną funkcję. Są one z założenia silnie powiązane, gdyż wszystkie opisują nieruchomość. Jednak wbrew pozorom mamy tu do czynienia z różnicami pojęciowymi w jej postrzeganiu, które prowadzą do niedomówień i nieporozumień.

Prawdopodobnie przysłowiowego Kowalskiego nie będzie obchodziło, czy ktoś mówi o jego posiadłości: „działka”, „parcela”, „nieruchomość” czy „posesja”. Jeśli Kowalski zna jej granicę i wie, że to „jego” – nie widzi problemu. Niestety, problem istnieje, zaś zetknąć się z nim mogą ci, którym przychodzi korzystać jednocześnie z informacji gromadzonych w trzech rejestrach publicznych, jakimi są: ewidencja gruntów i budynków (EGiB), księgi wieczyste (KW) oraz rejestry podatków od nieruchomości (PN). Z doświadczenia wiado-

mo, że próba integracji tych rodzajowo odmiennych baz danych jest prawdziwym wyzwaniem. Przyjęło się uważać, że w każdym z nich ewidencjonuje się nieruchomość. Jednak jeśli przyjrzeć się bliżej, to przedstawiona teza wydaje się słuszna tylko na dużym poziomie ogólności. Szczegóły wyglądają nieco inaczej. Okazuje się, że ani w modelu danych EGiB, ani KW pojęcie „nieruchomość” nie pojawia się wprost. W systemach tych punkci ciężkości spoczywa na kilku głównych kategoriach danych, które tak naprawdę sta-

nowią podstawowe elementy ewidencyjne. Do nich zaliczyć można działkę, budynek i lokal (w EGiB) oraz księgę wieczystą (w KW). Inaczej jest w rejestrach podatkowych, ale znaczenie hasła „nieruchomość” odbiega tutaj w istotny sposób od definicji kodeksowej (czyt. oficjalnej).

Taki stan może prowadzić do terminologicznych nieporozumień. Wydaje się, że pośrednio mógł się przyczynić do powstania obecnej sytuacji, w której występują poważne trudności w integracji informacji pochodzących z baz EGiB, KW i PN. Można odnieść wrażenie, że modele danych stosowane w każdym z tych trzech rejestrów są czasami nieprzystające. To tak, jakby starać się przetłumaczyć zwrot na język, w którym nie ma on prostego odpowiednika. Warto zastanowić się, jak często operujemy – nie do końca słusznie – pojęciem „nieruchomość” zamiast „działka”, „budynek” czy „księga wieczysta”? Jak powszechny jest zwrot „lokal własnościowy”, przy czym nie możemy być pewni, że osoba, która go użyła, ma świadomość jakże istotnej różnicy między własnością a tzw. własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego (przepisy nie wspominają o innym „własnościowym” prawie).

» s. 40

R E K L A M A

**Studium Podyplomowe Geodezji Numerycznej
Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie
rozpoczyna nabór słuchaczy na rok akademicki 2003/2004**

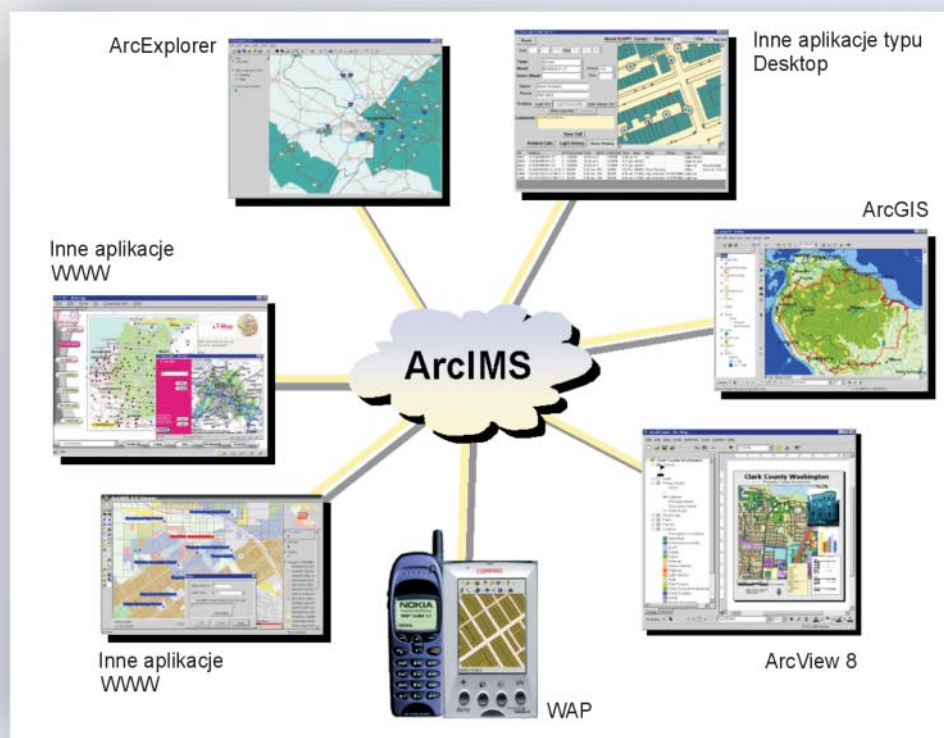
Informacje: www.geo.mapa.net.pl, tel./faks (0 89) 523-48-78 – sekretariat, sekretariat@planeta.uwm.edu.pl,
tel./faks (0 89) 523-39-66 – kierownik, w.dabrowski@planeta.uwm.edu.pl



ArcIMS

Internetowy Serwer Map

ArcIMS został zaprojektowany z myślą o tworzeniu internetowych serwisów udostępniających interaktywne mapy (map services), budowaniu stron www służących komunikacji z tymi serwisami, a także zarządzaniu nimi.



ArcIMS jest technologią, która pozwala włączać dane geograficzne i narzędzia analiz przestrzennych do wielu różnych aplikacji takich jak: usługi lokalizacyjne (np. GPS), e-commerce, zarządzanie środkami, hurtownie danych, obsługa i wsparcie techniczne klienta, integracja danych terenowych.

ArcIMS znajduje zastosowanie przy:

- Tworzeniu usług i aplikacji GIS dostępnych za pomocą Internetu
- Tworzeniu aplikacji GIS funkcjonujących w ramach organizacji lub przedsiębiorstwa, dostępnych za pomocą Intranetu
- Zarządzaniu serwisami internetowymi oferującymi dane i usługi w zakresie GIS

Najważniejsze cechy:

- Możliwość integrowania danych przechowywanych w lokalnych bazach danych, z danymi dostępnymi poprzez Internet
- Łatwe projektowanie i tworzenie stron www oraz zarządzanie nimi
- Duża skalowalność i elastyczność architektury serwerów
- Dynamiczna edycja map
- Wysoka jakość udostępnianych opracowań kartograficznych
- Prosta instalacja, wdrożenie i zarządzanie systemem
- Otwarte i skalowalne środowisko
- Wielorzędowa architektura
- Strumieniowe przesyłanie danych wektorowych



EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW	KSIĘGI WIECZyste
1. DZIAŁKA (DZ) – działka 2. BUDYNEK (BUD) – budynek 3. BUDYNEK OGR (BUD OGR) – budynek stanowiący przedmiot prawa spółdzielczego (c)* 4. LOKAL (LOK) – lokal 5. LOKAL OGR (LOK OGR) – lokal stanowiący przedmiot prawa spółdzielczego (a, b)*	1. KW – księga wieczysta 2. KW OGR – księga wieczysta dla prawa spółdzielczego (a, b, c)*
	PODATKI OD NIERUCHOMOŚCI 1. NP – nieruchomość podatkowa
* a) własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, b) spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, c) prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej	

Tabela 1. Podstawowe kategorie danych w rejestrach EGiB, KW i PN w kontekście ewidencjonowania nieruchomości, uszczegółowione na potrzeby niniejszej analizy

To, że pojęć tych utożsamiać nie należy, jest oczywiste. Spróbujmy więc uporządkować wiedzę w tym zakresie.

● Definicja nieruchomości

W polskim systemie prawnym definicję nieruchomości podaje kodeks cywilny, normując ją w art. 46 §1. Wynika z niego, że nieruchomość to część powierzchni ziemskiej, stanowiąca odrębny przedmiot własności. Budynki i inne urządzenia trwale związane z gruntem zasadniczo są częściami składowymi nieruchomości gruntowej (NG), którą zresztą *explicito* nazywa tak ustawa o gospodarce nieruchomościami. Wyjątkowo, na mocy przepisów szczególnych, nieruchomością może być budynek/urządzenie (NB) lub nawet lokal (NL). Pierwszy przypadek może zajść w sytuacji, gdy grunt oddany jest w użytkowanie wieczyste, tj. kiedy posadowione na nim budynki i inne urządzenia stanowią *ex lege* własność osoby legitymującej się tym prawem (art. 235 §1 kodeksu cywilnego). Drugi wariant dotyczy ustanowienia odrębnej własności lokalu, na mocy art. 2 ust. 1 ustawy o własności lokali.

W tym miejscu należałoby również przypomnieć o dodatkowych kategoriach nieruchomości, które ustawodawca nazywa wprost: „rolna” i „wspólna”. Pierwszą określa kodeks cywilny w art. 46 §2, wprowadzając kryterium faktycznego lub możliwego wykorzystywania do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie. Drugą definiuje ustawa o własności lokali, mówiąca w art. 3 ust. 2, że *nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali* [stanowiących odrębne nieruchomości].

Na potrzeby dalszej analizy przyjęty będzie powszechnie stosowany podział na nieruchomość gruntową (NG), budynkową (NB) i lokalową (NL). Te trzy terminy są rozłączne i pokrywają dziedzinę zainteresowania, uzupełniając się wzajemnie. Nie

byłoby celowym uszczegółowienie tej klasyfikacji o nieruchomości: „rolną” i „wspólną”, gdyż wprowadzałyby to niepotrzebny zamęt. W tym kontekście trzeba mieć na uwadze, że:

- każda nieruchomość rolna jednocześnie stanowi nieruchomość gruntową,
- każda nieruchomość wspólna stanowi jednocześnie:
 - nieruchomość gruntową,
 - albo nieruchomość gruntową wraz z jedną bądź wieloma nieruchomościami budynkowymi,
 - albo nieruchomość gruntową wraz z częścią nieruchomości budynkowych (dot. przypadku, kiedy w budynkach znajdują się lokale niewyodrębnione).

● Nieruchomość w odniesieniu do ksiąg wieczystych (KW)...

Podstawową kategorią danych w rejestrach KW jest księga wieczysta, którą kojarzy się z nieruchomością. W takim podejściu jest zresztą wiele racji. Wystarczy zajrzeć do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, gdzie już na samym początku mówi się, że *księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości* (art. 1 ust. 1) oraz że *zakłada i prowadzi się [je] dla nieruchomości* (art. 1 ust. 2). Cierpliwym czytelnik doczyta zapewne, że *księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej* (art. 1 ust. 3), ale może to potraktować jako odstępstwo od głównej zasady.

Niech jednak nikogo, kto chciałby wnioskować o szczegółach, nie zmylą te ogólności. Pomijając wspomniane prawa spółdzielcze, w wielu przypadkach rzeczywistość jedna nieruchomość ujawniona jest w jednej księdze wieczystej i *vice versa*. Nie jest to jednak regułą.

Oto lista przypadków zależności nieruchomości-księga wieczysta wraz z dodatkowymi komentarzami. UWAGA: używane tu skróty symbolizują opisane wcześniej rodzaje nieruchomości (NG, NB, NL) oraz odnoszą się do podstawowych kategorii danych EGiB, KW i PN, które uszczegółowiono na potrzeby niniejszej analizy (patrz tabela 1). Litera *n*, *m* oznaczają, że element, przy którym figurują, występuje jedno- lub wielokrotnie.

A. $n \text{ NG} = 1 \text{ KW}$

Jak widać, księga wieczysta nie zawsze ujawnia jedną nieruchomość gruntową. Wyjątkiem od tej klasycznej relacji (JEDEN-DO-JEDEN będącej szczególnym przypadkiem zależności JEDEN-DO-WIELE) jest wpisanie w jednej księdze wieczystej kilku niegraniczących ze sobą nieruchomości, stanowiących całość gospodarczą. Zabicie taki nie oznacza bowiem, że mamy do czynienia z jedną nieruchomością w znaczeniu materialnoprawnym (S. Rudnicki, *O pojęciu nieruchomości w prawie cywilnym*, „Przebieg Sądowy” nr 9/99).

B. $1 \text{ NL} = 1 \text{ KW}$

W zasadzie jest to jedyny przypadek, w którym jedna nieruchomość ujawniona jest zawsze w jednej księdze wieczystej.

C. $1 \text{ NG} + n \text{ NB} = 1 \text{ KW}$

Gdy grunt jest oddany w użytkowanie wieczyste, budynki i inne urządzenia stanowią z mocy prawa przedmiot odrębnej własności. Mimo że są osobnymi nieruchomościami, podlegają ujawnieniu w tej samej księdze wieczystej.

D. $1 \text{ NG} = 1 \text{ KW} + n \text{ KW OGR}$

Jak wspomniano wcześniej, księgi mogą być zakładane dla praw spółdzielczych kwalifikowanych jako ograniczone prawa rzeczowe. W związku z tym, że przedmiot takiego prawa (lokal, dom) nie stanowi odrębnej nieruchomości, jedna nieruchomość ujawniona jest w wielu księgach. Warto również zauważyć, że zachodzi tu sytuacja, w której księga (KW OGR) nie ujawnia żadnej nieruchomości.

E. $1 \text{ NG} + n \text{ NB} = 1 \text{ KW} + m \text{ KW OGR}$

Wskazana zależność jest kombinacją dwóch poprzednich przypadków. Ma ona miejsce, kiedy posiadacze praw spółdzielczych zarządzają księgami wieczystymi, a sama spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem budynku(ów).

● ...do ewidencji gruntów i budynków (EGiB)...

Podstawowymi obiektami EGiB są działka, budynek i lokal. W większości przypadków jedna nieruchomość składa się z wielu działek, budynków, ale tylko z jed-

nego lokalu. W praktyce elementami bardziej zbliżonymi pojęciowo do NG, NB i NL są odpowiednio: jednostka rejestrowa gruntowa, budynkowa i lokalowa, choć tu również mają miejsce istotne różnice terminologiczne.

Poniżej lista przypadków zależności nieruchomości-działka, budynek, lokal wraz z dodatkowymi komentarzami. UWAGA: używane skróty symbolizują opisane na początku rodzaje nieruchomości (NG, NB, NL) oraz odnoszą się do podstawowych kategorii danych EGİB, KW i PN, które uszczegółowiono na potrzeby niniejszej analizy (patrz tabela 1). Litery *n, m, i, j* oznaczają, że element, przy którym figurują, występuje jedno- lub wielokrotnie.

A. $1 \text{ NG} = n \text{ DZ}$

Klasyczny przypadek nieruchomości niezabudowanej, która składa się z jednej bądź wielu działek ewidencyjnych. W ten schemat wpisują się również nieruchomości zabudowane, ale oddane w użytkowanie wieczyste.

B. $1 \text{ NG} = n \text{ DZ} + m \text{ BUD}$

Tu jedną nieruchomością gruntową stanowią działka(i) i budynek(i).

C. $1 \text{ NB} = 1 \text{ BUD}$

D. $1 \text{ NL} = 1 \text{ LOK}$

Dwa powyższe przypadki są jedynymi, w których jedna nieruchomością wchodzi z podstawowymi elementami ewidencyjnymi zawsze w relację JEDEN-DO-JEDEN.

E. $1 \text{ NG} = n \text{ DZ} + m \text{ BUD OGR}$

Ten i kolejne cztery warianty uwzględniają sytuacje, kiedy w ramach konkretnych nieruchomości konstytuują się prawa spółdzielcze, o jakich mowa wcześniej, a ich przedmioty wykazywane są w zasobie EGİB.

F. $1 \text{ NG} = n \text{ DZ} + m \text{ BUD} + i \text{ BUD OGR}$

G. $1 \text{ NG} = n \text{ DZ} + m \text{ BUD} + i \text{ LOK OGR}$

H. $1 \text{ NG} = n \text{ DZ} + m \text{ BUD} + i \text{ BUD OGR} + j \text{ LOK OGR}$

I. $1 \text{ NB} = n \text{ BUD} + i \text{ LOK OGR}$

● ...i do rejestrów podatków od nieruchomości (PN)

W analizowanym rejestrze używa się wprost pojęcia nieruchomości. Gwoli ścisłości w kontekście PN należałoby również mówić o podatku rolnym i leśnym, gdyż tak samo dotyczą nieruchomości. Niemniej jednak postawienie wniosku, że właśnie one podlegają tu ewidencji, jest dużym uproszczeniem. Tak naprawdę, przełożenie między podstawową kategorią danych, jaką jest tu tzw. nieruchomością podatkową (określenie umowne), a kodeksową definicją nieruchomości jest – delikatnie mówiąc – zagmatwane. Sprawę komplikuje fakt, że relacje między nimi mogą różnie wyglądać w zależności od lokalnych praktyk, nierzadko zdeterminowanych funkcjonalnością konkretnych narzędzi informatycznych.

Możliwe powiązania między nieruchomością w znaczeniu oficjalnym i elementu ewidencyjnego stosowanego w rejestrach PN sygnalizuje zestawienie poniżej.

UWAGA: używane skróty symbolizują opisane na początku rodzaje nieruchomości (NG, NB, NL) oraz odnoszą się do podstawowych kategorii danych EGİB, KW i PN, które uszczegółowiono na potrzeby niniejszej analizy (patrz tabela 1). Litery *n, m, i, j, k, t, u, v* oznaczają, że element, przy którym figurują, występuje jedno- lub wielokrotnie, a także częściowo (.../...).

A. $n/m \text{ NG} = i/j \text{ NP}$

Jedną bądź wiele nieruchomości gruntowych, jak również jej część mogą stanowić nieruchomości w sensie podatkowym. Pierwsze dwie sytuacje są dość częste. Nie można jednak wykluczyć przypadku, w którym z wydzierżawieniem fragmentu NG następuje przeniesienie obowiązku podatkowego. Z tego miejsca jest już tylko

mały krok do zależności na zasadzie całość/wiele NG do części NP – niewiarygodne, ale prawdziwe.

B. $n/m \text{ NG} + i/j \text{ NB} = k/t \text{ NP}$

Zaprezentowana opcja jest analogiczna do poprzedniej. Różnica polega na pojawieniu się nieruchomości budynkowych w sensie materialnoprawnym.

C. $n/m \text{ NB} = i/j \text{ NP}$

Tu nieruchomością podatkową (lub jej część) obejmuje tylko budynki (lub ich części) stanowiące odrębne nieruchomości. Taki scenariusz jest możliwy, gdy np. grunt oddany w użytkowanie wieczyste oraz niektóre budynki na nim wzniesione zostaną objęte podatkiem rolnym (czyt. wyłączone z podatku od nieruchomości).

D. $n/m \text{ NG} + i/j \text{ NL} = k/t \text{ NP}$

Ten i ostatni przypadek uwzględniają lokale stanowiące odrębne nieruchomości. Jako przedmioty opodatkowania są nierozdzielnie związane z gruntem oraz częściami budynku (por. objaśniony na początku termin tzw. nieruchomości wspólnej).

E. $n/m \text{ NG} + i/j \text{ NB} + k/t \text{ NL} = u/v \text{ NP}$

Jak widać, nawet w tych wariantach relacja jest złożona w odróżnieniu od zależności w KW i EGİB, gdzie dla nieruchomości lokalowej rysuje się klarowna relacja JEDEN-DO-JEDEN odpowiednio z księgą wieczystą i lokalem.

● Czy aby na pewno wszystko jest w porządku?

Z powyższych przykładów wynika, że w ani jednym z trzech omawianych rejestrów tak naprawdę nie ewidencjonuje się nieruchomości. Organizacja danych w każdym z nich zwrócona jest w kierunku specyficznych kategorii informacyjnych, takich jak: działki, budynki i lokale (EGİB), księgi wieczyste (KW) czy nieruchomości podatkowe (PN).

R E K L A M A

Akademia Górniczo-Hutnicza oraz **Politechnika Warszawska**
ogłaszają nabór na Studia Podyplomowe:

Fotogrametria, teledetekcja i GIS jako narzędzia wspomagania systemu IACS

Studium jest realizowane w porozumieniu z Głównym Geodetą Kraju
oraz Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa

Zgłoszenia:

Zakład Fotogrametrii i Informatyki Teledetekcyjnej, Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska,
AGH, al. Mickiewicza 30, 30-059 Kraków, tel. (0 12) 617 38 26, <http://www.fotogrametria.agh.edu.pl>

Institut Fotogrametrii i Kartografii, Wydział Geodezji i Kartografii,
PW, Pl. Politechniki 1, 00-661 Warszawa, tel./fax (0 22) 629 91 81, <http://www.pw.edu.pl>

Komparacja (wzorcowanie)

niwelatorów cyfrowych i lat kodowych

C E N Y U M I A R K O W A N E

Institut Geodezji i Kartografii
Warszawa, ul. Modzelewskiego 27
tel. (0 22) 849-83-22, (0 602) 11-38-89

EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW	KSIĘGI WIECZYSTE
1. DZIAŁKA – 1 KW – n/m NP → n BUD → n BUD OGR 2. BUDYNEK – 1 KW – n/m NP → n DZ → n LOK → n LOK OGR → n LOK + m LOK OGR 3. BUDYNEK OGR – 1 KW OGR – 1 NP → n DZ 4. LOKAL – 1 KW – 1 NP → 1 BUD 5. LOKAL OGR – 1 KW OGR – 1 NP → 1 BUD	1. KW – n DZ – n DZ + m BUD – 1 LOK – n/m NP → n KW → n KW OGR 2. KW OGR – 1 LOK OGR – 1 BUD OGR – 1 NP → n KW
	PODATKI OD NIERUCHOMOŚCI
	1. NP – n/m DZ – n/m BUD – n/m DZ + i/j BUD – n/m DZ + i/j BUD + k BUD OGR – n/m DZ + i/j BUD + k LOK – n/m DZ + i/j BUD + k LOK OGR – n/m DZ + i/j BUD + k BUD OGR + t LOK OGR – n/m DZ + i/j BUD + k BUD OGR + t LOK + u LOK OGR – n/m KW – n KW OGR

UWAGA: używane skróty odnoszą się do podstawowych kategorii danych EGiB, KW i PN, które uszczegółowiono na potrzeby niniejszej analizy (patrz tabela 1). Litera *n, m, i, j, k, t, u* oznaczają, że element, przy którym figurują, występuje jedno- lub wielokrotnie, a także częściowo (.../...). Symbol strzałki oznacza możliwą zależność na zasadzie wskazań między elementami tego samego rejestru.

Na przykład pierwszy punkt w tabeli KW należy odczytać następująco: „Księga wieczysta może ujawniać albo jedną/wiele działek, albo jedną/wiele działek i budynków, albo jeden lokal. Można ją też przełożyć na jedną/wiele nieruchomości podatkowych, a w szczególności na jej/ich części. Dodatkowo w takiej księdze może występować wskazanie na wiele innych ksiąg wieczystych, w tym ujawniających prawa spółdzielcze

Tabela 2. Zależności między podstawowymi kategoriami danych w rejestrach EGiB, KW i PN uszczegółowionymi na potrzeby niniejszej analizy

Nie twierdzą, że takie podejście jest złe. Wobec „ewidencji”, „ksiąg” i „podatków” stawia się przecież różne wymagania. Inna jest rola i funkcje pełnione przez każdy z tych systemów – zrozumiałe zatem, że inaczej rozłożone są w nich akcenty. EGiB jest zwrócona w kierunku granic oraz opisu gruntów i budynków. Dla KW istotne są związane z nimi stany prawne i dane podmiotowe, zaś w PN kluczowe są skategoryzowane powierzchnie i osoby podatników.

Nie można jednak zaprzeczyć, że zaistniała sytuacja przyczynia się do rozbieżności natury pojęciowej. Zachęcam do refleksji nad tym, jak bardzo podtytuł tego artykułu „jak Polak myślał o posiadłości, mówił o działce, a miał nieruchomość” pasuje do rzeczywistości. Ale, o ironio, nawet w nim można doszukać się nieścisłości, bo czyż

sformułowanie „mieć nieruchomość” nie jest podobnym uproszczeniem? Ktoś wnikliwy zwróci przecież uwagę, że „ma” czy raczej „posiada się” nie tyle nieruchomość, ile prawa do niej oraz wynikające stąd zobowiązania. Dochodzi tym sposobem do sporego zamieszania terminologicznego. Moi szanowni koledzy z Instytutu Systemów Przestrzennych i Katastralnych z pewnością użyliby tu zabawnego zwrotu, że nie wiadomo już, „co jest czym czego”.

Niestety, na rozbieżnościach natury pojęciowej się nie kończy. Same w sobie w zasadzie nie stanowią one wielkiego problemu, bo mimo nieprecyzyjnego (czasami) słownictwa intuicyjnie wyczuwamy, o co chodzi. Okazuje się, że konsekwencje sięgają dalej, zaś sprawa ma swoje „drugie dno”.

Jak wykazuje niniejsza analiza, mimo iż zwykle się mówi, że w EGiB, KW i PN rejestruje się nieruchomości, tak naprawdę ewidencjonuje się tam specyficzne kategorie danych, których nie można z nią utożsamiać. Rodzi się pytanie, jak to wpływa na możliwość integracji informacji gromadzonych w tych trzech zasobach (pamiętajmy, że do każdego z nich wtórnie wprowadza się wiele danych pochodzących „od sąsiada”). Odpowiedź może być tylko jedna: w naszych realiach – niekorzystnie, zdecydowanie niekorzystnie!

W mojej opinii pokutuje tu praktyczna izolacja EGiB, KW i PN w powiązaniu z konserwowanym od dawna przekonaniem, że w każdym z tych rejestrów opisuje się to samo – nieruchomość. Doprowadziło to do dzisiejszego stanu, w którym integracja danych nie zawsze jest możliwa, stanowiąc zagadnienie tyleż pasjonujące, co skomplikowane.

Na potwierdzenie tej tezy zamieszczam zestawienie (patrz tabela 2), w którym zidentyfikowano wzajemne zależności podstawowych elementów EGiB, KW i PN. Wynikają one z wcześniejszych informacji nt. relacji z nieruchomością jako taką. Dowodzi to, że jak zawiłymi zależnościami mamy tutaj do czynienia.

Jak widać, regulacje prawne w stylu *podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z ewidencji gruntów i budynków* (art. 26 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) nie zapewniają kompatybilności modeli danych stosowanych w EGiB, KW i PN. Do tego potrzebna jest jeszcze ścisła współpraca na poziomie organizacji i projektowania rozwiązań funkcjonujących w konkretnych jednostkach (wydziałach w „urzędzie” czy „sądzie”). Na szczęście zaczyna dominować przekonanie, że rozwój poszczególnych systemów nie może biec w oderwaniu od siebie. Potwierdzają to chociażby wspólne działania GUGiK-u, Ministerstwa Sprawiedliwości i Ministerstwa Finansów. Podobne tendencje widoczne są w wielu urzędach gmin, miast czy powiatów, gdzie próbuje się wdrażać mechanizmy zapewniające powiązanie systemów EGiB i PN. Słowa uznania należą się tym, którzy nie tylko rozumieją potrzebę rozwoju w tym kierunku, ale podejmują konkretne kroki zmierzające do szeroko rozumianej współpracy. Może deprymować, że jesteśmy jeszcze gdzieś na początku tej trudnej i żmudnej drogi. Fakt ten mnie jednak nie zniechęca – jestem optymistą.

Autor jest analitykiem w Instytucie Systemów Przestrzennych i Katastralnych S.A.