

Rozbieżności pomiędzy księgami wieczystymi a ewidencją gruntów i budynków

Czas na rozwiązania systemowe

MARCIN BAJORSKI

Szczegółowe badania dowodzą poważnych rozbieżności pomiędzy oznaczeniem nieruchomości ujawnianym w księgach wieczystych a wynikającym z ewidencji gruntów i budynków. Pierwsze takie badania w dużej skali, tj. na całym wspólnym obszarze działania sądu rejonowego i starostwa powiatowego, przeprowadzono w Bytomiu.

Księgi wieczyste (KW) oraz ewidencja gruntów i budynków (EG) to dwa pokrewne systemy katastralne gromadzące informacje o nieruchomościach. O tym, że nie zawsze są one spójne, większość zna, bo doświadczyła tego na „własnej skórze”. Jednak jeszcze do niedawna skala tego zjawiska nie była zmierzona, gdyż możliwości masowego porównywania informacji zgromadzonych w tych dwóch rejestrach publicznych są poważnie ograniczone. Próbę uzasadnienia tej tezy oraz odpowiedzi na pytanie, jakie rzeczywistość są niespójności pomiędzy zasobami KW i EG, zawiera niniejszy artykuł.

● Eksperymentalny System Wymiany Danych KW↔EG

Od paru lat w Bytomiu trwają systematyczne prace związane z budową nowoczesnego systemu informacji o terenie. W 1999 roku podjęto próbę zintegrowania w jego ramach zasobów danych pochodzących z ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych. W efekcie tych działań powstał pionierski w skali kraju, wdrażany w Urzędzie Miejskim i Sądzie Rejonowym w Bytomiu – **Eksperymentalny System Wymiany Danych KW↔EG**. Opracowana i zaimplementowana przez Instytut Systemów Prze-

strzennych i Katastralnych technologia powiązania zasobów „ewidencyjnych” i „wieczystoksięgowych” pozwala m.in. automatycznie i szczegółowo analizować rozbieżności między nimi.

Nie waham się stwierdzić, że ta możliwość jest przełomem w zakresie współpracy KW i EG, ponieważ w jej efekcie rozbieżności, których istnienia wszyscy się domyślamy, można szybko wykryć i dokładnie zbadać, i to w dowolnej skali, np. całego miasta. Oczywiście do tej pory takie badanie też można było wykonać. Problem polega jednak na tym, że należałoby ręcznie przeglądać i porównywać księgę po księdze, działkę po działce itp. Jestem ciekaw, po jakim czasie osoba, która podjęłaby się tej szarych pracy, zapomniałaby własnego numeru telefonu... Jedyne sensowne rozwiązanie to automatyzacja, ale automatyzacja tego procesu jest wyjątkowo skomplikowana i to z powodów, których w pierwszym momencie można nie dostrzec.

● Księgi i ewidencja

Księgi wieczyste oraz ewidencja gruntów i budynków są najważniejszymi rejestrami publicznymi z punktu widzenia rynku nieruchomości. Można je nazwać składnicami lub bazami danych o gruntach, budynkach i lokalach. Ułatwiają szeroko rozumianą gospodarkę przestrzenną, porządkując informacje o prawach osób do terenu. Poprzez ich urzędowy charakter stają się w swoisty sposób uwierzytelnione. Tym samym obrót na rynku nieruchomości staje się bezpieczniejszy, gdyż taki efekt musi przynieść przywilej jego uczestników do zawierzenia kluczowym informacjom, z jakich będą chcieli skorzystać, tj. opisowi przedmiotu (nieruchomości), podmiotu (osoby) oraz relacji między nimi (prawa).

W pierwszym z ww. rejestrów publicznych główny nacisk położono na ujawnianie stanów prawnych, czyli tego, komu przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości.

Instytucja księgi wieczystej ma „wysoką rangę”, o której decyduje przede wszystkim domniemanie zgodności z rzeczywistym stanem prawnym i rękojmiami wiary publicznej.

W drugim z ww. rejestrów ważniej-

Księgi wieczyste oraz ewidencja gruntów i budynków są najważniejszymi rejestrami publicznymi z punktu widzenia rynku nieruchomości. Można je nazwać składnicami lub bazami danych o gruntach, budynkach i lokalach. Ułatwiają szeroko rozumianą gospodarkę przestrzenną, porządkując informacje o prawach osób do terenu.

sza jest charakterystyka samego przedmiotu, jakim jest nieruchomość. Na pierwszym planie jest więc opis jej fizycznych właściwości, a w nim najistotniejsze – opis granic, czyli umiejscowienie nieruchomości w przestrzeni geograficznej. Obydwa systemy (KW i EG) są ściśle

powiązane, a regulacje prawne w tym zakresie nie pozostawiają wątpliwości. Odnosząc się do oznaczenia nieruchomości, które jest przedmiotem statystyki przedstawionej dalej, nie sposób nie dostrzec trzech istotnych unormowań prawnych w tym zakresie, tj.:

■ art. 26 ust. 1. ustawy *O księgach wieczystych i hipotece* wskazującego, iż „podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z ewidencji gruntów i budynków”,

■ art. 21 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne* wskazującego, iż „podstawę... oznaczenia nieruchomości w księgach wieczystych... stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków”,

■ art. 20 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy wskazującego, iż „ewidencja gruntów i budynków obejmuje informacje dotyczące... oznaczenia ksiąg wieczystych”.

Zatem przedmiot, jakim jest nieruchomości, oznacza się zarówno w EG, jak i w KW, jednak z tym zastrzeżeniem, że EG jest dla niego źródłem, a KW zawiera jedynie jego kopię (opis). W EG konsekwentnie ujawnia się oznaczenie księgi (źródłem jest KW) realizujące połączenie w dwóch kierunkach.

Niestety, w praktyce z tym, jakże wyrazistym, powiązaniem jest różnie. Zdarzają się rozbieżności, które powodują, że jedno z końców nitek powiązań albo „przyklejają się tam, gdzie nie trzeba”, albo po prostu „zawisają w powietrzu”.

Przyczyny niespójności w oznaczeniu nieruchomości są różne, ot chociażby takie, że:

■ nie ujawniono podziałów działek,

■ nie odnotowano przenumeroowania parcel,

■ nie odnotowano zmian nazw ulic itp.,

■ popełniono błędy pisarskie.

Sporo niespójności ma swoje źródło po stronie ksiąg, gdyż deklaratoryjny (co do ogólnej zasady) charakter wpisów nie sprzyja dbałości osób (które są lub mogłyby być nimi dotknięte) o wykazywanie aktualnych stanów prawnych.

Problem wydaje się jeszcze bardziej złożony, gdy zastanowić się nie tyle nad

istotą, ale zasadami funkcjonowania KW i EG. Przecież te dwa publiczne rejestry, które mają być z założenia spójne, paradoksalnie są... z założenia niespójne! Dlaczego?

Ponieważ pomiędzy jednostkami prowadzonymi EG i KW istnieje rozdzielność instytucjonalna i organizacyjna, która musi skutkować rozsynchronizowaniem baz danych. Ewidentnym przykładem są postępowania, kiedy zmiana w jednym systemie odbywa się dopiero na podstawie zmiany po drugiej stronie (np. podział działki). Ile w takim razie czasu musi upłynąć, żeby zmianę odnotować po drugiej stronie? Niestety za dużo! Trudno nie zgodzić się z taką oceną, jeżeli weźmiemy pod uwagę, że średni czas postępowania w sprawie wpisu do ksiąg w Polsce wynosi 4 miesiące, a nierzadko przekracza rok.

● Dlaczego trudno wychwytać rozbieżności?

Wychwytywanie rozbieżności pomiędzy danymi „ewidencyjnymi” i „wieczysto-księgowymi” nie jest zadaniem błahym, a jego realizacja napotyka na dwie kategorie trudności: organizacyjne oraz techniczne.

Odnosząc się do kwestii organizacyjnych, trudno nie zauważyć, że jednostki, które

prowadzą opisywane rejestry, mają charakter autonomiczny. Do tego stopnia, że istnieje pomiędzy nimi bardzo wyraźna, instytucjonalna granica oddzielająca obszar działania sądu rejonowego (KW) i sta-

Na linii KW-EG musi funkcjonować efektywna współpraca oparta na nowoczesnych technologiach komputerowych. W innym przypadku rozbieżności pomiędzy tymi zasobami nie tylko nie będą się zmniejszać, ale wręcz odwrotnie – pogłębiać.

rostwa powiatowego (EG). To implikuje wiele różnic, chociażby w sposobie prowadzenia tych zasobów. Przykładem są specyficzne procedury postępowania wieczysto-księgowego, gdzie wielu spraw nie można zainicjować „z urzędu”, zaś deklaratoryjny charakter wpisów do ksiąg nie motywuje do składania wniosków przez strony. Symptomatyczny w tym kontekście jest fakt, że zaledwie nieco ponad 1/3 z około 30 mln nieruchomości w Polsce ma założoną księgę wieczystą.

Do problemów o charakterze organizacyjnym zaliczyłbym również tak oczywistą sprawę jak brak znacznej części danych w postaci numerycznej, a przecież ich istnienie to warunek konieczny do przeprowadzenia automatycznej, a zarazem efektywnej analizy rozbieżności. Co prawda opisowa część EG (bo tylko taka jest potrzebna do analizy rozbieżności) jest w naszym kraju w bardzo dużym stopniu skomputeryzowana, jednakże z księgami jest znacznie gorzej, co nie oznacza, że komputerowych ksiąg jest mało. W przypadku danych numerycznych miasta Bytomia, na których oparto niniejszą analizę, było ich stosunkowo dużo, bo ok. 93% działek (tj. ok. 23 500) i ok. 60% ksiąg (tj. ok. 10 200, nie wliczając zamkniętych bardzo starych ksiąg papierowych).

Zagadnienia organizacyjne są tak samo istotne jak oczywiste. Nie sposób automatycznie wychwytywać rozbieżności, gdy brakuje danych w komputerze. Ponadto należy tak zrealizować ścisłą współpracę jednostek, jakimi są wydziały w sądzie rejonowym i starostwie powia-

Z powyższego wynika, że rozbieżności w zasobach KW i EG mają nie tylko charakter błędów, ale również zwykłego przesunięcia w czasie. Do pełnej synchronizacji nigdy zatem nie dojdzie. Skoro tak, tym istotniejsze jest, ażeby nad wszelkimi rozbieżnościami po prostu „panować”, umieć je mierzyć. Jednak by zmierzyć rozbieżności, trzeba by najpierw znaleźć, a ich automatyczne wychwytywanie jest – wbrew pozorom – wyjątkowo skomplikowane.

Lista działek w postaci zwartej tekstu i strukturalnych danych

Jak zdefiniować algorytm automatycznej „rafinacji”, ażeby z takiego zapisu w księdze prawidłowo pozyskać dane strukturalne? Na pierwszy „rzut oka” zapis wydaje się regularny... tylko ile tych reguł?, a ile nowych znajduje się w pozostałych wpisach i księgach?

„rafinacja”
czyli pozyskanie danych strukturalnych

mapa 3 d.3, działki nr 784/9, 788/9, 794/9, 802/9, 803/9, 804/9, 805/9, 806/9, 807/9, 808/9, 857/18, 858/18, 859/18, 860/18, 885/117, 889/11, 898/163, 901/11, 910/22, mapa 3 d.4, działka nr 1229/73, km1 dodatek "c" działki 1068/9, 1071/9, 1221/9

zmiana sposobu wyświetlania (wg ujednoliconych reguł)

mapa	dodatek	działka
3	3	784/9
3	3	788/9
3	3	794/9
3	3	802/9
3	3	803/9
3	3	804/9
3	3	805/9
3	3	806/9
3	3	807/9
3	3	808/9
3	3	857/18
3	3	858/18
3	3	859/18
3	3	860/18
3	3	885/117
3	3	889/11
3	3	898/163
3	3	901/11
3	3	910/22
3	4	1229/73
1	c	1068/9
1	c	1071/9
1	c	1221/9

Jak trudno zarządzać danymi o nienależytej strukturalizacji? Prosty test - ile czasu zajmie nam odpowiedź na przykładowe pytania:

- czy w zestawie jest działka o numerze 3?
- ile jest działek w zestawie?
- ile jest działek w karcie mapy 4 w zestawie?
- ile jest kart mapy w zestawie?

towym, ażeby nie naruszyć ich autonomii i bezpieczeństwa wytwarzanych przez nie danych.

Z kolei prawdziwym wyzwaniem jest zmierzenie się ze specyficznym problemem technicznym, wynikającym z wyjątkowo niekorzystnego zjawiska, którego w pierwszym momencie można nie dostrzec, a które już na pewno łatwo zbagatelizować. Otóż w prowadzonych obecnie w postaci elektronicznej księgach wieczystych brakuje strukturalnych danych, i to jest kluczowy powód, który skutecznie uniemożliwia prowadzenie analiz spójności pomiędzy zasobami KW a EG. Prawie wszystkie komputerowe księgi wieczyste w Polsce prowadzone są w specyficznym edytorze tekstowym. To oznacza, że wpisy są „prozą”, zaś ich podział wynikający ze struktury księgi (działy, łamy) – jakkolwiek zachowany – jest daleko niewystarczający dla automatycznych analiz. Jak zatem porównać z ewidencją np. działki, skoro cały ich opis ujawniony w księdze jest jednym, zwartym tekstem? W tym jednym, spójnym tekście zapisany jest numer działki, karty mapy i ew. dodatku. Jeśli zatem w księdze figuruje nawet tylko jedna działka, to i tak jeden zwarty tekst (odpowiednik pola, atrybutu w bazie danych) to za mało, żeby system mógł ją poprawnie zidentyfikować (czytaj: rozróżnić „atomowe” dane, które ją opisują, np. numer działki). A co z księgami, w których jest kilka, kilkadziesiąt lub kilkaset działek?

Wniosek jest oczywisty: warunkiem koniecznym do wychwycenia szczegółowych rozbieżności pomiędzy KW a EG jest uprzednie pozyskanie ze wspomnianego jednolitego tekstu księgi słów kluczowych. Nazwijmy ten specyficzny proces analizy tekstu „rafinacją”.

● Rafinacja ksiąg

Zagadnienie rafinacji wpisów w księgach jest bardzo złożone. W celu umożliwienia wychwytywania rozbieżności w całym zbiorze ksiąg, należy je wszystkie poddać rafinacji. Oczywiście jest zatem, że w grę wchodzi jedynie przeprowadzenie tego procesu w sposób zautomatyzowany (w odróżnieniu od prowadzenia go przez lub z pomocą operatora).

Forma i treść wpisów w księgach, które mają rangę orzeczeń sądowych, zależy od bardzo wielu czynników. Niestety, konstrukcja używanych de facto sformułowań, choć często brzmiących podobnie, jest trudna do zaszkladkowania.

Porównanie oznaczenia nieruchomości zapisanego w KW i EG

Dla oryginalnych wpisów w księgach tj. zwanego tekstu możliwe jest jedynie zestawienie.

Porównanie Działki I-O

Dane z Ewidencji Gruntów i Budynków

ul. typ	ulica	numer	miejsc./dzieln.	gmina
ul.	Witczaka	111	Bytom	Bytom
ul.	Wesoła	2	Bytom	Bytom
ul.	Wesoła	4	Bytom	Bytom

Porównanie Działki II

Dane z Księgi Wieczyste

ul. typ	ulica	nr	dzielnica	gmina
ul.	Wesoła	4	Bytom	Bytom
ul.	Witczaka	111	Bytom	Bytom
ul.	Witczaka	112	Bytom	Bytom

Dane z Ewidencji Gruntów i Budynków

ul. typ	ulica	numer	miejsc./dzieln.	gmina
ul.	Witczaka	111	Bytom	Bytom
ul.	Wesoła	2	Bytom	Bytom
ul.	Wesoła	4	Bytom	Bytom

W oparciu o pozyskane dane strukturalne możliwe jest automatyczne wychwytywanie rozbieżności. Tu wykryto niespójności w adresach, zawierzoną działkę i - z b. dużą pewnością - literówkę w obszarze

obszar [ha a m²]: 00:51.44

obszar [ha a m²]: 00:51.44

obszar [ha a m²]: 00:15.44

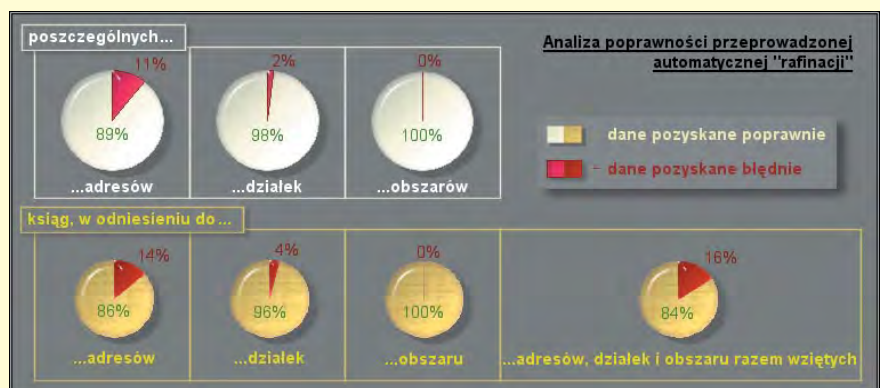
Chodzi o to, że wbrew pozorom wpisy nie mają szablonowej postaci, nawet w takich prostych opisach jak lista działek albo adresów. Pamiętajmy, że jakoś automatycznej rafinacji zależy wprost od różnorodności używanych wzorów wpisów, i to wzorów, w których ważne jest miejsce każdego znaku (literę).

Zachęcam do zastanowienia się nad akademickim przypadkiem pobudzającym wyobraźnię, który pojęciowo jest bardzo zbliżony do pozyskiwania z jednolitego tekstu księgi słów kluczowych, a który uwypukli, jak skomplikowanym procesem może być automatyczna interpretacja tekstu. Jak należałoby zdefiniować algorytm, który posłużyłby do wychwycenia z tekstu (np. tego artykułu) wszystkich podmiotów rozumianych jako części zdania?

Proponuję również rozpatrzyć przykład (już nie akademicki) zilustrowany w niniejszym artykule, gdzie zaprezentowano typową listę działek w postaci zwanego tekstu (takiego, jaki występuje w księgach) i tabelki ze strukturalnymi danymi, które zostały z niego pozyskane. Eksperymentalny System Wymiany Danych KW↔EG wdrożony w Bytomiu

jest wyposażony w mechanizmy rafinacji. Z chwilą, kiedy po stronie systemu źródłowego do prowadzenia ksiąg wieczystych (Feniks) zachodzi zmiana, nowy wpis zostaje automatycznie dostrzeżony i przeanalizowany w celu wychwycenia strukturalnych danych. Te trafiają później do „specjalnie przygotowanego miejsca”, gdzie „czekają już” dane ewidencyjne pozyskane (już bez konieczności rafinacji) z systemu źródłowego po drugiej stronie (SEGA) i gdzie następuje analiza zbieżności/rozbieżności.

Niestety, proces automatycznej rafinacji ksiąg nigdy nie będzie w pełni poprawny. Nawet gdyby uwzględnił ogromną liczbę różnorodnych przypadków zapisywania treści we wpisach, to zawsze znajdą się kolejne wyjątki odbiegające od zaimplementowanych reguł. Ba, niektóre przypadki mogą okazać się tak skomplikowane, że możliwości ujęcia ich w algorytmie analizy tekstu maleją prawie do zera. Oto przykład: jak zinterpretować następujący zapis numerów działek „...118/2, 119/2120, 121, 122...”? Z kontekstu wynika, że fragment „119/2120” to sklejone dwa numery „119/2” i „120”, ale jak „nauczyć” komputer, żeby to „dostrzegł”?



W trakcie testowania Eksperymentalnego Systemu Wymiany Danych KW→EG przeprowadzona została analiza poprawności zaimplementowanej rafinacji automatycznej. Przyznam, że jej wyniki – mimo mojego wrodzonego optymizmu – przeszły najśmielsze oczekiwania. Tym samym dowodzą wysokiej wiarygodności (dokładności) ostatecznej analizy w oznaczeniu nieruchomości pomiędzy zasobami KW i EG.

Analiza rozbieżności

Na czym dokładnie polegała analiza statystyczna, do której niejednokrotnie wcześniej nawiązywano?

Otóż zbadano rozbieżności w oznaczeniu **działek**, **adresów** oraz **obszaru** ujawnionych w KW, a wynikających z EG. Opis pojedynczej działki podlegającej porównaniu tworzył zestaw 3 atrybutów: „karta mapy”, „dodatek”, „numer”. Tak ważny element identyfikacji działki, jak „obręb” został świadomie zignorowany z trzech istotnych powodów:

- był tożsamy z dzielnicą ujawnianą w adresie, ponieważ jednak w księdze działki nie są powiązane wprost z adresami, to dla nieruchomości położonych w dwu i więcej dzielnicach przyporządkowanie obrębów do oznaczeń działek w drodze rafinacji jest niemożliwe. Dla tych przypadków analiza rozbieżności byłaby wypaczona,

- w wielu przypadkach dzielnica w adresie wykazana jest błędnie (zdarza się również, że nie jest wykazana w ogóle)

– takie sytuacje uwzględnione są w rozbieżnościach w odniesieniu do adresów (patrz dalej) i niekoniecznie należałoby je powielać w odniesieniu do działek,

- zignorowanie obrębu praktycznie wcale nie wpływa na zafałszowane wskazywanie zbieżności, ponieważ jest wysoce nieprawdopodobne, aby dwa odmienne oznaczenia działek różniące się wszak tylko obrębem, wskazywały na tę samą księgę.

Opis pojedynczego adresu podlegającego porównaniu tworzył zestaw 4 atrybutów: „dzielnica”, „typ ulicy”, „nazwa ulicy”, „numer”. Obszar podlegający porównaniu był liczbą wyrażoną w ustalonych jednostkach miary.

Wychwycenie rozbieżności polegało na osobnym zestawieniu list działek, adresów i obszaru dla kolejnych ksiąg. Do stwierdzenia rozbieżności, np. w oznaczeniu działki, wystarczyło, że tylko jeden z opisujących ją atrybutów był różny w KW i EG. Jeśli

na przykład w księdze figurowało 10 działek i tylko jedna była niezgodna, całą księgę zostawała „oflagowana” jako rozbieżna z EG w odniesieniu do działek. Księgi, w których wykryto rozbieżność co najmniej jednego w ramach trzech kategorii słów kluczowych (działek, adresów lub obszaru), uznawane były za rozbieżne w odniesieniu do całego oznaczenia nieruchomości.

Tym sposobem przeanalizowano ok. 10 200 komputerowych ksiąg, które razem zawierały ok. 12 500 działek, ok. 11 100 adresów i ok. 10 200 obszarów (nie licząc wykreślonych i powtarzających się w wielu wpisach, gdyż pozyskanych działek było w sumie ok. 24 000, adresów – ok. 16 200 i obszarów – ok. 14 400). Spora część tych ksiąg (ok. 3300) ujawniała lokale i tym samym nie podlegała porównaniu z EG. Tutaj w analizie uwzględniono ok. 23 500 działek, z których ok. 22 500 posiadało adresy.

Uzyskane wyniki skorygowano o błędy rafinacji ksiąg (które oszacowano wcześniej na podstawie wyników testowania po-

prawności rafinacji automatycznej). Korekta polegała na tym, że wykazane rozbieżności zmniejszono o połowę błędów rafinacji (różnych dla działek, adresów, obszarów i całych ksiąg). W uzasadnieniu tej operacji należy zaznaczyć, że:

- rozbieżności w rzeczywistości jest **mniej**, dlatego że błędnie pozyskane dane zawyżają procent rozbieżności. Z kolei jest praktycznie niemożliwe, ażeby w wyniku błędnej rafinacji powstała zgodność z EG. Stąd zgodności jest co najmniej tyle, ile wynika z „surowych” danych,

- **połowa** błędów rafinacji, dlatego że księga, z której błędnie pozyskano dane strukturalne, mogła być równie do-

brze zgodna, jak i niezgodna z EG (uogólniając – jest wiele przesłanek, że częściej będzie niezgodna).

Ostateczne wyniki są zdumiewające – aż **75%** ksiąg jest obciążonych nieści-

ślościami w oznaczeniu nieruchomości. Decydujący wpływ mają na to rozbieżności w opisie adresu – **70%**. Niespójnościami w opisie działek obciążonych jest **20%** ksiąg, a obszaru – **5%**.

Aż strach pomyśleć, jakie rozbieżności kryją się w opisie podmiotów. Dlaczego i te dane nie zostały porównane? Stało się tak z powodu, o którym wspomniano już wcześniej – problemu pozyskiwania strukturalnych danych z wpisów w księgach. Co prawda takie mechanizmy zostały już w Bytomiu zaimplementowane, ale z oczywistych przyczyn poprawność pozyskiwania danych strukturalnych charakteryzujących podmioty jest wyraźnie niższa niż w przypadku oznaczenia nieruchomości. Ponadto często zdarza się, że opisy osób ujawnianych w KW i EG, choć znacząco samo, różnią się z powodu stosowania skrótów, cudzysłowów itp. Te czynniki powodują, że ewentualne automatyczne porównanie podmiotów obciążone byłoby zbyt dużymi błędami, ażeby uznać je za wystarczająco wiarygodne. Z całą pewnością jednak wiarygodna jest statystyka rozbieżności w oznaczeniu nieruchomości. Była ona przeprowadzona na dużej ilości danych, bo opisujących cały wspólny obszar działania Sądu Rejonowego i Urzędu Miasta w Bytomiu. Wydaje się, że jej wyniki można

Ostateczne wyniki uzyskane w Bytomiu są zdumiewające – aż 75% ksiąg jest obciążonych nieściślościami w oznaczeniu nieruchomości. Decydujący wpływ mają na to rozbieżności w opisie adresu – 70%. Niespójnościami w opisie działek obciążonych jest 20% ksiąg, a obszaru – 5%.



ekstrapolować na większy obszar – nawet całego kraju. Jest prawdopodobne, iż wszędzie stopień rozbieżności będzie zbliżony, ponieważ wszędzie panują takie same zasady w zakresie powiązania zasobów KW i EG.

Z całą pewnością należy również stwierdzić, że przedstawione wyniki nie świadczą o wyjątkowych problemach ze spójnością zasobów KW i EG akurat na obszarze miasta Bytomia. Przeciwnie, uważam, że najlepszym dowodem jest fakt możliwości wykonania takiej analizy właśnie tutaj. W Bytomiu od paru lat prowadzone są intensywne prace nad systemowymi rozwiązaniami w zakresie usprawnienia powiązania KW i EG. To właśnie systemowe rozwiązania są potrzebne do poprawy spójności zasobów KW i EG, ponieważ jej nie najwyższy poziom wynika z ogólnych zasad funkcjonowania tych dwóch jednostek, które po prostu sprzyjają powstawaniu rozbieżności.

● I co dalej?

Fakt, że istnieje sporo rozbieżności pomiędzy dwoma rejestrami publicznymi, jakimi są księgi wieczyste oraz ewidencja gruntów i budynków, nie jest bez znaczenia dla funkcjonowania rynku nieruchomości. Rynek ten korzysta z dostępu do kompleksowej informacji o prawach do terenu, czyli o relacjach podmiotów (osób) z przedmiotami (nieruchomościami). Ważne jest w tym kontekście, ażeby informacje pozyskiwane z dwóch źródeł cechowała wzajemna spójność, bo w innym przypadku będzie maleć ich wiarygodność. A przecież coś innego, jak nie uporządkowanie i uwiarygodnienie opisu cech posiadania praw do terenu leży u podstaw funkcjonowania ksiąg wieczystych oraz ewidencji gruntów i budynków?

Na linii KW-EG musi zatem funkcjonować efektywna współpraca oparta na nowoczesnych technologiach komputerowych. W innym przypadku rozbieżności pomiędzy tymi zasobami nie tylko nie będą się zmniejszać, ale wręcz odwrotnie – pogłębiać. Warunkiem koniecznym jest stworzenie mechanizmów, które

umożliwią wzajemne wykorzystanie danych wytwarzanych w każdej z tych jednostek z osobna. To pozwoli na wgląd w zmiany tam wprowadzane, sygnalizowanie rozbieżności, a docelowo również wykorzystanie zmienionych danych do aktualizacji. Jednocześnie wcale nie musi to oznaczać zaburzenia autonomii tych dwóch systemów albo innego naruszenia obowiązujących norm prawnych

w tym zakresie (by nie wspomnieć o wyświadczeniu naprzeciw zapowiadany nowym regulacjom prawnym, dotyczącym chociażby podpisu elektronicznego).

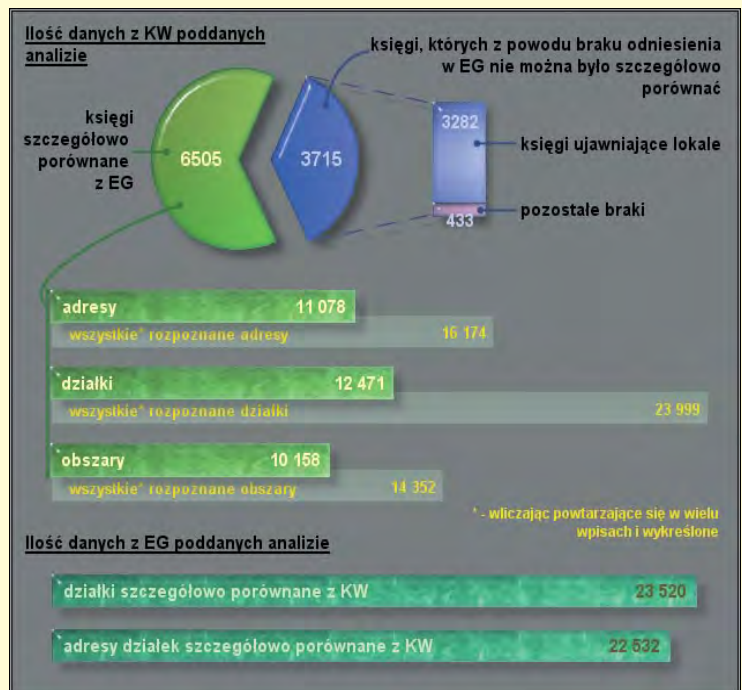
Jako przykład potwierdzający znaczenie nowoczesnej współpracy pomiędzy KW i EG można by uznać inicjatywę rządu Rumunii, który planuje stworzenie systemu komputerowego, silnie integrującego tamtejsze biura katastralne i ksiąg wieczystych przy jednoczesnym zachowaniu ich autonomii.

Polska na szczęście jest krajem, w którym również wiele robi się w tej dziedzinie. Od pewnego czasu prowadzone są prace nad stworzeniem tzw. Nowej Księgi Wieczystej (elektronicznej), której forma byłaby zwrócona w kierunku większej niż dotychczas strukturalizacji danych. Należy wspomnieć również o realizowanym od pewnego czasu rządowym projekcie Krajowego Systemu Katastralnego, który ma na celu opracowanie mechanizmów powiązania zasobów ksiąg wieczystych, ewidencji gruntów i budynków oraz rejestrów podatków od nieruchomości. System ten udostępniłby „zintegrowaną informa-

cję katastralną”, ale przede wszystkim umożliwiłaby wychwytywanie rozbieżności, a tym samym współuczestniczył w doprowadzaniu zasobów źródłowych do spójności.

Ażeby uświadomić sobie, jak ważne jest to zadanie, np. w kontekście systemu podatków od nieruchomości, wystarczy przywołać szacunki, że wpływy do kas gminnych z powodu niepłaconego podatku od nieruchomości są obecnie o 10-30% niższe, niż być powinny. Rozwiązanie tego problemu sprowadza się do wychwytywania rozbieżności pomiędzy ewidencją gruntów i rejestrami podatków od nieruchomości, co jest niestety równie trudne, jak w przypadku KW i EG, choć z nieco innych przyczyn. Mam tu na myśli operowanie przez te systemy różnymi kategoriami danych, ale to już temat na osobny artykuł.

Autor jest z wykształcenia geodetą, jako analityk w Instytucie Systemów Przestrzennych i Katastralnych brał udział m.in. w stworzeniu przywoływanego Eksperymentalnego Systemu Wymiany Danych KW↔EG.



Kwant

Gestetner
CYFROWE DRUKOWANIE I KOPIOWANIE

ATA-INT LTD
IMPORTER NA POLSKĘ

Cyfrowe Rozwiązania w Drukowaniu i Kopiowaniu w Geodezji

Jeśli chcesz uzyskać szczegółowe dane techniczne urządzeń marki Gestetner, pisz na adres: kwant@kwant.pl

tel. (0 22) 651-99-59 do 61, (0 29) 764-59-63

www.gestetner.pl/geodeta