

# Prawne aspekty spójności danych o nieruchomościach jako podstawy informacji dla Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach



ANNA PRZEWIĘZLIKOWSKA<sup>1</sup>

[przewie@agh.edu.pl](mailto:przewie@agh.edu.pl)

Katedra Geodezji Zintegrowanej i Kartografii



## Wprowadzenie

W opracowaniu przedstawiono problematykę powiązania informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków oraz księgach wieczystych. Obydwa rejestry gromadzą dane dotyczące nieruchomości, jednakże ze względu na przepisy prawa, każdy z nich koncentruje się na innym typie informacji. Analizie poddano możliwość ujednolicenia informacji o nieruchomościach, które następnie są bazą do tworzenia Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach. W tym celu przeanalizowano przepisy prawne dotyczące dwóch systemów odpowiadających za dane o nieruchomościach, a mianowicie ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych. Sprawdzone zostały jakość bieżącej i pełnej aktualizacji danych zawartych w obu systemach poprzez analizę danych redundantnych na wybranym przykładzie. Jednocześnie pokazano prawdopodobne przyczyny prawne generujące trudności w jednolitym gromadzeniu danych w obu systemach.

## Badania

Analizę zgodności danych katastru nieruchomości oraz elektronicznych ksiąg wieczystych wykonano dla 205 ksiąg wieczystych oraz widniejących w nich 946 działek. W celu lepszej czytelności wyników analizy, pogrupowano je ze względu na:

- położenie działek
- numery i powierzchnię działek
- właścicieli
- użytki

Analizie porównawczej poddano dane EGiB oraz KW na terenie, gdzie wykonywana była modernizacja EGiB dla celów utworzenia ZSIN.

W tabeli 1 przedstawiono zestawienie odpowiadających sobie rubryk w rejestrze EGiB i KW. W celu lepszej widoczności poszczególnych elementów w katastrze nieruchomości oraz w księdze wieczystej, przedstawiono je i ponumerowano w tabeli oraz na rysunku 1.

Lp.	Rubryka katastru nieruchomości – rejestr gruntów	Rubryka księgi wieczystej
1	Województwo Powiat Gmina Obręb Miejscowość	1.3.0.2 „województwo” 1.3.0.3 „powiat” 1.3.0.4 „gmina” 1.4.1.3 „obręb ewidencyjny” 1.3.0.5 „miejscowość”
2	Nr działki	1.4.1.2 „numer działki”
3	Identyfikator	1.4.1.1 „identyfikator działki” 1.4.2.2 „identyfikator działki”
4	Właściciel (imię ojca, imię matki) PESEL	2.2.5.2 „imię pierwsze” 2.2.5.3 „imię drugie” 2.2.5.4 „nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego” 2.2.5.5 „drugi człon nazwiska złożonego” 2.2.5.6 „imię ojca” 2.2.5.7 „imię matki” 2.2.5.8 „PESEL”
5	Nr KW	0.1.0.1 „numer księgi”
6	Adres lub położenie	1.4.1.5 „ulica”
7	Użytek i klasa bonitacyjna	1.4.1.6 „sposób korzystania”
8	Forma władania i udział	2.2.1.2 „wielkość udziału”

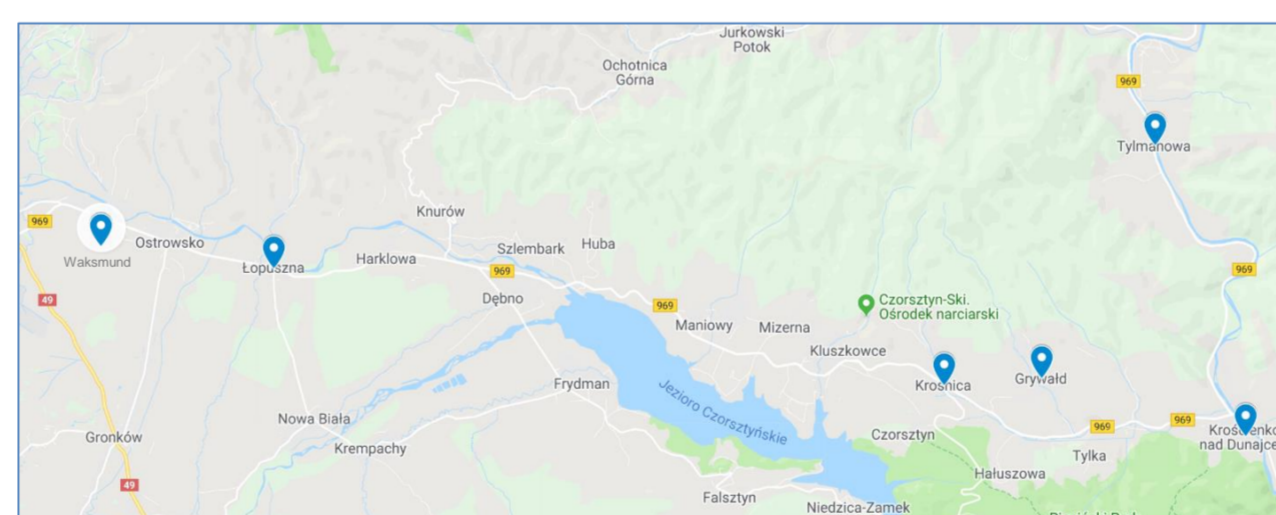
Tabela 1. Porównanie rubryk w EGiB oraz KW.

Na wypisie z rejestru gruntów wyróżnione zostały te rubryki, które są wspólne w rejestrach KW i KN, a informacje w nich zawarte powinny być między sobą zgodne. Dane, które są danymi podstawowymi w EGiB i przechodzą do KW zaznaczone zostały na niebiesko, natomiast dane wyjściowe z KW, które przesyłane są do EGiB – na kolor czerwony.

Rysunek 1. Rubryki w EGiB – wypis z rejestru gruntów.

Lp.	Określenie położenia działki	Liczba działek	Procentowa liczba działek
1	Województwo: MAŁOPOLSKIE Powiat: NOWOTARSKI Gmina: KROŚCIENKO NAD DUNAJCEM Miejscowość: GRYWAŁD	519	54,9%
2	Województwo: MAŁOPOLSKIE Powiat: NOWOTARSKI Gmina: KROŚCIENKO Miejscowość: GRYWAŁD	19	2,0%
3	Województwo: MAŁOPOLSKIE Powiat: NOWOTARSKI Gmina: KROŚCIENKO N/D Miejscowość: GRYWAŁD	5	0,5%
4	Województwo: - Powiat: - Gmina: KROŚCIENKO N/D Miejscowość: GRYWAŁD	17	1,8%
5	Województwo: - Powiat: - Gmina: KROŚCIENKO Miejscowość: GRYWAŁD	225	23,8%
6	Województwo: - Powiat: - Gmina: KROŚCIENKO NAD DUNAJCEM Miejscowość: GRYWAŁD	29	3,1%
7	Województwo: - Powiat: - Gmina: NOWY TARG Miejscowość: GRYWAŁD	1	0,1%
8	Województwo: - Powiat: - Gmina: CZORSZTYN Miejscowość: GRYWAŁD	1	0,1%
9	Województwo: MAŁOPOLSKIE Powiat: NOWOTARSKI Gmina: CZARNY DUNAIEC Miejscowość: PIEKIELNIK	9	1,0%
10	Województwo: - Powiat: - Gmina: NOWY TARG Miejscowość: WAKSMUND	4	0,4%
11	Województwo: - Powiat: - Gmina: KROŚCIENKO Miejscowość: KROŚCICA	2	0,2%
12	Województwo: MAŁOPOLSKIE Powiat: NOWOTARSKI Gmina: OCHOTNICA DOLNA Miejscowość: TYLMANOWA	16	1,7%
13	Województwo: MAŁOPOLSKIE Powiat: NOWOTARSKI Gmina: NOWY TARG Miejscowość: ŁOPUSZNA	7	0,7%
14	Województwo: MAŁOPOLSKIE Powiat: NOWOTARSKI Gmina: NOWY TARG Miejscowość: GRYWAŁD	5	0,5%
15	Województwo: - Powiat: - Gmina: - Miejscowość: GRYWAŁD	87	9,2%

Tabela 2. Analiza zgodności położenia działek.



Rysunek 2. Położenie miejscowości z Tabeli 2. (Google Maps)

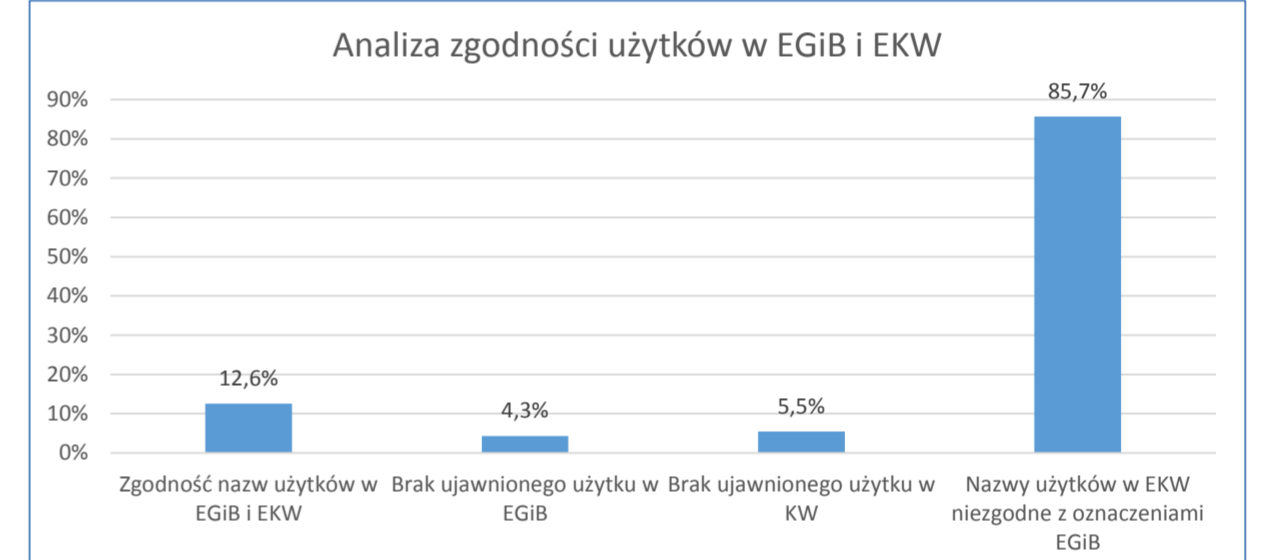
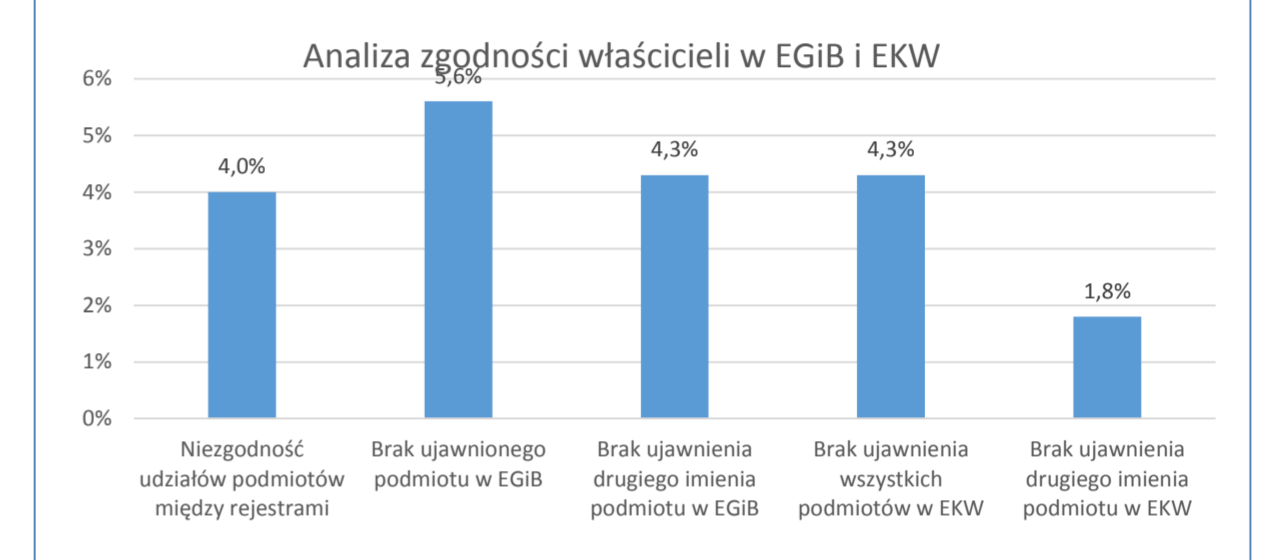
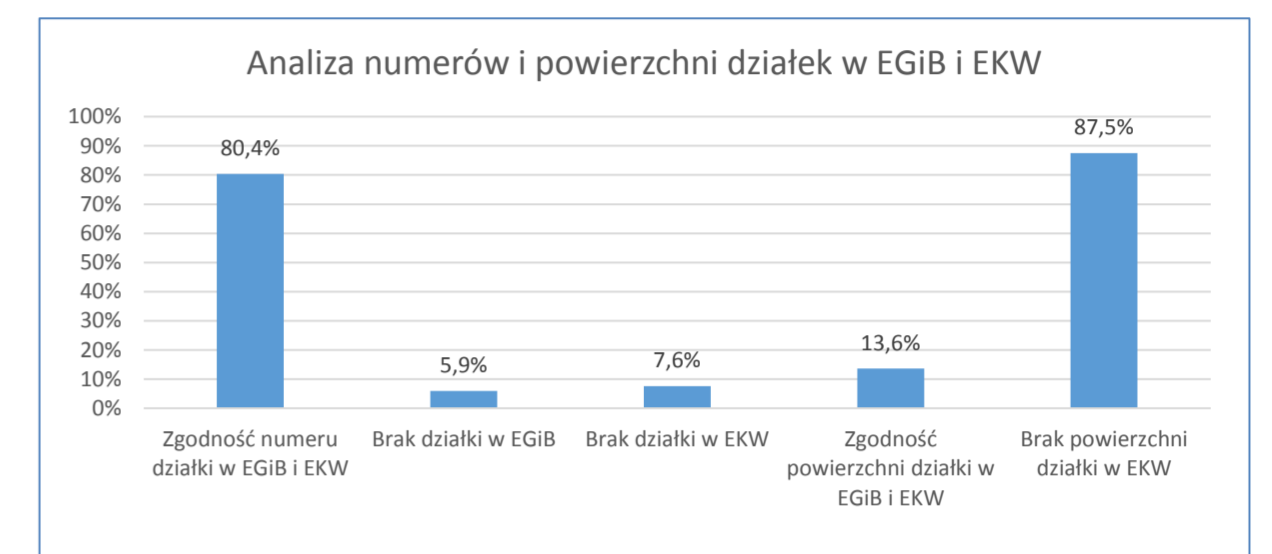
## Wyniki analiz

Wyniki poszczególnych analiz przedstawione są w tabeli 2 oraz na rysunkach 3-5.

W tabeli 2 przedstawiono prawidłowe oznaczenie położenia działek dla analizowanego obszaru (wiersz Lp. 1), które widnieją w EGiB. W kolejnych wierszach pokazane są napotkane warianty błędnego oznaczenia położenia działek, które widnieją w KW, wraz z pogrubioną informacją błędną oraz brakami w informacji.

Na rysunkach 3-5 przedstawiono wyniki analiz dotyczących:

- numeracji oraz powierzchni działek w EGiB i KW
- zgodność właścicieli w EGiB i KW
- analizy zgodności użytków w EGiB i KW



Przeanalizowano także sposób korzystania dla działki ujawniony w KW. W wyniku analizy stwierdzono, że 656 działek (69,3%) posiadało oznaczenia sposobu korzystania (oznaczenie użytków) niezgodne z zapisem w rozporządzeniu EGiB.

Oznaczenie sposobu korzystania działki w KW	Użytek w EGiB	Liczba działek	Procentowa liczba działek
BUDOWLANA	B	5	0,5%
BUDOWLANA NA PASTWISKU	Br	1	0,1%
BUDOWLANA NA PASTWISKU WRAZ Z ZABUDOWANIAM	Br	1	0,1%
BUDOWLANA ROLA V	Br	1	0,1%
DRUGI	dr	163	17,2%
GOSPODARSTWO ROLNE	R	110	11,6%
GOSPODARSTWO ROLNE WRAZ Z ZABUDOWANIAM	Br	77	8,1%
GOSPODARSTWO ROLNE WRAZ Z ZABUDOWANIAM I LAS	Br, Ls	8	0,8%
GOSPODARSTWO ROLNE Z ZABUDOWANIAM	Br	82	8,7%
GOSPODARSTWO ROLNE Z ZABUDOWANIAM I LAS	Br, Ls	2	0,2%
LAS	Ls	46	4,9%
ŁĄKA	Ł	6	0,6%
PASTW	Ps	1	0,1%
PASTWISKO	Ps	28	3,0%
PASTWISKO WRAZ Z ZABUDOWANIAM	Br	1	0,1%
PASTWISKO Z ZABUDOWANIAM	Br	1	0,1%
PASTWISKO, ROLA	Ps, R	1	0,1%
ROLA	R	67	7,1%
ROLA I PASTWISKO	R, Ps	10	1,0%
ROLA, PASTWISKO	R, Ps	8	0,8%
ROLA, PASTWISKO Z ZABUDOWANIAM I LAS	R, Br, Ls	4	0,4%
ROLA, PASTWISKO, LAS	R, Ps, Ls	21	2,2%
ROLA, PASTWISKO, WRAZ Z ZABUDOWANIAM	R, Ps, Br	1	0,1%
ROLA WRAZ Z ZABUDOWANIAM	Br	2	0,2%
ROLA, ZABUDOWANA	Br	4	0,4%
ROLNE Z ZABUDOWANIAM	Br	2	0,2%
ZABUD	B	1	0,1%
ZABUDOWANA	B	2	0,2%

## Podsumowanie

Podjęta tematyka wynika z badań niezgodności między zapisami w księgach wieczystych i danymi ewidencji gruntów i budynków oraz próby określenia powodów takiego stanu rzeczy. Bieżąca aktualizacja danych między omawianymi rejestrami ma znaczący wpływ na szeroko pojętą gospodarkę nieruchomości. Istniejące niespójności między rejestrami mogą zostać wyeliminowane poprzez odpowiednie regulacje prawne oraz dobrze zaprojektowany system teleinformatyczny, który zapewni automatyczną wymianę informacji między systemami.



POLITECHNIKA WARSZAWSKA  
WYDZIAŁ GEODEZJI I KARTOGRAFII  
ZAKŁAD KATASTRU I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

oraz  
TOWARZYSTWO ROZWOJU OBSZARÓW WIEJSKICH  
WSPÓŁCZESNE TRENDY W KATASTRZE  
I GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

6 grudnia 2018 r.

<sup>1</sup> Praca została wykonana w ramach badań statutowych numer 11.11.150.444 AGH Akademia Górniczo – Hutnicza, Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska, Kraków