

Jan Ruchel, Kamila Widz

Analiza wiarygodności i spójności Ksiąg Wieczystych z Ewidencją Gruntów i Budynków na terenie wybranej gminy

Acta Scientifica Academiae Ostroviensis. Sectio A, Nauki Humanistyczne,
Społeczne i Techniczne 1, 433-454

2013

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach
dozwolonego użytku.

Ruchel Jan¹, Widz Kamila²

Analiza wiarygodności i spójności Ksiąg Wieczystych z Ewidencją Gruntów i Budynków na terenie wybranej gminy

Streszczenie

W pracy skupiono się przede wszystkim na analizie porównawczej, pod względem aktualności, wiarygodności oraz spójności danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków oraz w księgach wieczystych. Analizowano sto wybranych losowo działek gruntowych, położonych na terenie czterech obrębów gminy Rytwiany, w województwie świętokrzyskim (po 25 działek w obrębie). Przedstawione wyniki są dowodem braku pełnej spójności między badanymi danymi, co zmniejsza wiarygodność obu zasobów informacji.

Słowa kluczowe: Działki, księgi wieczyste, ewidencja gruntów, baza informacji, spójność bazy

Analysis of credibility and integrity of Land Registry and Grounds and Buildings Register in a selected commune.

Summary

The paper focuses mainly on a comparative analysis of timeliness, credibility and integrity of enters in the Cadastre and Land Registry. There were examined one hundred randomly picked parcels of land in four cadastral unit of the Rytwiany Commune in Swietokrzyskie Voivodeship (25 parcels for a cadastral unit). The results show lack of integrity in the analysed data, which lessens the credibility of both the registers.

Keywords:

Parcels, Land Registry, Grounds and Buildings Register, data integrity

Zakres opracowania został ograniczony do dwóch baz informacji o nieruchomościach, jakimi są ewidencja gruntów i budynków oraz księgi wieczyste. Są one częścią bazy informacji o nieruchomościach. W pracy skupiono się przede wszystkim na analizie porównawczej, pod względem aktualności, wiarygodności oraz spójności danych zawartych w wymienionych wyżej bazach.

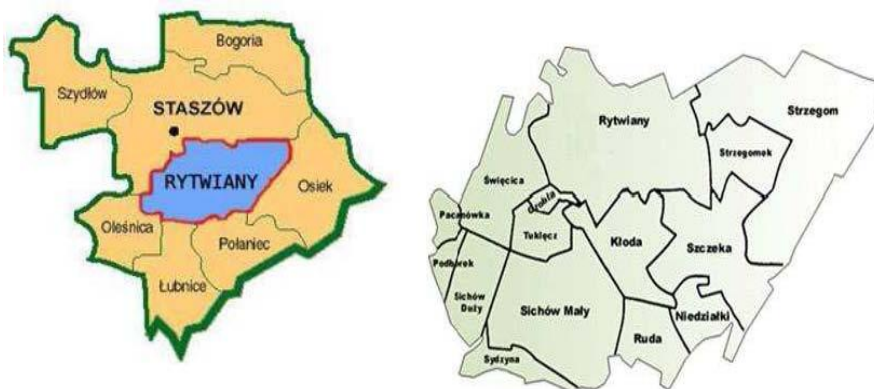
¹ Dr inż., Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie

² Studentka kierunku geodezja i kartografia WSBiP w Ostrowcu Św.

Doświadczenia związane z badaniem ksiąg wieczystych, ujawniły problem, jakim jest rozbieżność wpisów ujawnionych w księgach wieczystych z danymi uwidocznionymi w ewidencji gruntów i budynków. W związku z tym zbadano skalę tego zjawiska. Podmiotem badań było sto wybranych losowo działek gruntowych, położonych na terenie czterech obrębów gminy Rytwiany, w województwie świętokrzyskim. Dla każdego z obrębów przebadano po 25 działek.

Ogólna charakterystyka gminy Rytwiany

Gmina Rytwiany usytuowana jest w południowo-wschodniej części województwa świętokrzyskiego, w powiecie staszowskim. Sąsiaduje z gminami: Staszów, Osiek, Połaniec, Łubnice i Oleśnica. Powierzchnia gminy wynosi 12 627 ha i zamieszkuje ją 6 590 mieszkańców. Gmina składa się z 15 sołectw.



Rys. 1. Położenie gminy Rytwiany i sąsiadujących gmin, oraz rozmieszczenie sołectw na terenie gminy Rytwiany

Opis baz informacji o nieruchomościach.

Księgi wieczyste

Księgi wieczyste są rejestrami, które obejmują nieruchomości w zakresie ustalenia ich stanu prawnego, natomiast ewidencja gruntów i budynków jest przede wszystkim rejestrem o charakterze informacyjnym,

określającym obiekt (nieruchomość) w przestrzeni. Księgi wieczyste mają zapewnić bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami, a ewidencja ma na celu rejestrację danych, która umożliwi państwu oraz jednostkom samorządu terytorialnego na dokonywanie zadań dotyczących gospodarki przestrzennej, gospodarki zasobami ziemi i ustalenia danin publicznych. Dane w ewidencji są również podstawą do oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej. Księgi wieczyste reguluje głównie ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, (Dz. U. 1982 nr 19 poz. 147) oraz rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. 2001 nr 102 poz. 1122).

Odrębną księgę prowadzi się dla każdej nieruchomości gruntowej, budynkowej bądź lokalowej oraz w celu określenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. Wedle art. 1 ustawy³ księgi wieczyste sporządza się i prowadzi dla nieruchomości, które nie posiadają ksiąg wieczystych albo uległy one zniszczeniu lub zaginęły. Wydziały wieczysto - księgowo Sądów Rejonowych zajmują się prowadzeniem ksiąg wieczystych. Księgi wieczyste są jawne, nie można, więc zasłaniać się niezajomością zawartych w niej wpisów. Księgi może przeglądać każdy, kto ma w tym interes prawny, albo notariusz, w obecności pracownika sądu.

Treścią księgi wieczystej są dokonane w niej wpisy, czyli wszelkie adnotacje dotyczące stanu prawnego nieruchomości, jak i również wykreślone z niej prawa. Wpisu dokonuje uprawniony sędzia lub referendarz sądowy na podstawie złożonych wniosków, w formie orzeczenia sądowego. Wszelkie dokumenty i pisma, które były podstawą wpisów dołączone są do danej księgi, tworząc tak zwane akta księgi wieczystej.

³ Art. 1 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. (Dz. U. 1982 nr 19 poz. 147).

Na strukturę księgi wieczystej składają się cztery działy:

Dział I – w tym dział „I-o”, który obejmuje oznaczenie nieruchomości, czyli numer działki, powierzchnię oraz sposób korzystania; dział „I-sp” to spis praw dotyczących danej nieruchomości

Dział II – zawiera wpisy dotyczące własności oraz użytkowania wieczystego

Dział III – obejmuje wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, innych ograniczeń i roszczeń związanych z daną nieruchomością, z wyjątkiem hipoteki

Dział IV – dotyczy wpisów związanych z hipoteką

Wyróżnia się dwie podstawowe zasady dotyczące ksiąg wieczystych, są to: zasada wpisu oraz rękojmia wiary publicznej. Pierwsza z nich jak polega na tym, że z „wpisu nie wynika zgodność z rzeczywistym stanem rzeczy, a jedynie domniemanie takiej zgodności”. Ponieważ zmiany stanu prawnego są niezależne od wpisu, osobą uprawnioną może być osoba inna, niż osoba ujawniona w księdze wieczystej, jeżeli to udowodni. Wpis do księgi wieczystej ma, zatem charakter deklaratoryjny, który ujawnia tylko skutek dokonanego rozporządzenia. Poza wyjątkami, jakimi są wpisy konstytutywne, gdzie bez wcześniejszego wpisu w księdze wieczystej nie zostanie ustanowione prawo. Natomiast najważniejszą zasadą jest rękojmia wiary publicznej, która według⁴ mówi, że, w przypadku „niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, który przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe”. Można, zatem nabyć własność albo inne prawo rzeczowe od osoby nieuprawnionej, ujawnionej w księdze wieczystej. Zasada ta nie chroni nabywcy w przypadku rozporządzeń nieodpłatnych oraz jeżeli nabywca działa w złej wierze.

⁴ Art. 5. op. cit.

Między wpisem do księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym mogą występować pewne rozbieżności, które prostuje się na podstawie odpowiedniego dokumentu lub orzeczenia. W przypadku niezgodności oznaczenia nieruchomości między księgą, a danymi z ewidencji gruntów i budynków, należy wyjaśnić tego powód. Może to być związane z podziałem działki, ze zmianą numeracji czy też z popełnionym błędem pisarskim. Jeżeli nieruchomość oznaczona jest na podstawie innych danych, niż z ewidencji gruntów i budynków, co jest wyróżnione w dziale "I-sp" księgi wieczystej, należy wtedy, sprostować wpis na podstawie wykazu synchronizacyjnego, który uzgadnia dawne i aktualne dane.

Księgi wieczyste prowadzone są również w systemie informatycznym, który ma za zadanie usprawnić prowadzenie, funkcjonowanie oraz korzystanie z elektronicznej bazy ksiąg wieczystych. Ogólne normy dotyczące przenoszenia treści papierowej księgi wieczystej do postaci elektronicznej – jest to tak zwany proces migracji, opisuje ustawa z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz. U. 2003 nr 42 poz. 363), natomiast szczegółowe zasady zawarte są w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu przenoszenia treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz. U. nr 162 poz. 1574). Większość wydziałów wieczysto-księgowych posiada już całkowitą bazę ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym. Według⁵ Minister Sprawiedliwości w drodze rozporządzenia ustala ośrodki migracyjne ksiąg wieczystych oraz przydziela do nich Sądy Rejonowe. Księgi wieczyste, które mają podlegać procesowi migracji wydaje się ośrodkom

⁵ Art. 3 Ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym. (Dz. U. 2003 nr 42 poz.363).

migracyjnym na okres do 10 dni. Jak mówi⁶ „migracji podlegają wszystkie niewykreślone wpisy, wzmianki lub adnotacje”, czyli przenosi się tylko aktualną treść księgi wieczystej. Po zakończonej migracji, dalszych wpisów dokonuje się wyłącznie w księdze elektronicznej, natomiast dotychczasowa księga wieczysta staje się częścią akt księgi. Jeżeli istnieje taka możliwość, to podczas migracji ksiąg wieczystych, ośrodek migracyjny jest zobowiązany sprawdzić zgodność oznaczenia nieruchomości w księdze, z danymi znajdującymi się w bazie katastru nieruchomości. Błędy migracji można sprostować bezpłatnie z urzędu lub na wniosek osoby zainteresowanej.

Ewidencja gruntów i budynków

Ewidencja gruntów i budynków jest drugim, obok ksiąg wieczystych rejestrem nieruchomości. Wykaz ten reguluje ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. 1989 Nr 30 poz. 163), a ściślej rozdział czwarty zatytułowany „Ewidencja gruntów i budynków”, rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2001 nr 38 poz. 454) oraz instrukcja techniczna G-5 „Ewidencja gruntów i budynków”. Wymieniona ustawa podaje ogólne reguły dotyczące ewidencji gruntów i budynków, natomiast rozporządzenie zawiera wszystkie podstawowe i szczegółowe zasady dotyczące działań z nią związanych. Należy także wymienić rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2001 r. w sprawie wykazywania w ewidencji gruntów i budynków danych odnoszących się do gruntów, budynków i lokali znajdujących się na terenach zamkniętych (Dz. U. 2001 nr 84 poz. 911), które określa sposób przedstawiania danych o gruntach, budynkach oraz lokalach na terenach niedostępnych.

Ewidencje gruntów i budynków (kataster nieruchomości) definiuje się jako „jednolity dla kraju, systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach,

⁶ Art. 10 op. cit.

budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych osobach fizycznych lub osobach prawnych władających tymi gruntami, budynkami i lokalami”⁷. Informacje te przedstawione są w postaci map i dokumentów.

Zasadniczym celem ewidencji gruntów i budynków jest kompletowanie i dostarczanie informacji pozwalających na wykonywanie zadań dotyczących gospodarki zasobami ziemi. Dane ujawnione w ewidencji są zgodne ze stanem faktycznym i obejmują informację dotyczące:

- gruntów – ich położenia, granic, powierzchni, użytków i klas gleboznawczych oraz oznaczenia Księgi Wieczystej, albo innego zbioru dokumentów, dotyczących danej nieruchomości
- budynków – ich położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych
- lokali – ich położenia, funkcji użytkowych oraz powierzchni użytkowej
- właściciela bądź władającego oraz jego miejsce zamieszkania
- informacje o wpisaniu do rejestru zabytków
- wartość nieruchomości⁸.

Działka, do której przypisywane są dane przestrzenne i opisowe jest podstawowym obiektem ewidencji gruntów i budynków, natomiast wyróżnia się także budynek i lokal, jako obiekty stowarzyszone z działką.

Wpis danych do ewidencji gruntów i budynków ma charakter informacyjny, czyli nie jest związany z domniemaniem zgodności z rzeczywistym stanem prawnym. Pomimo tego ewidencja odgrywa istotną rolę dla gospodarki nieruchomościami, ze względu na posiadanie danych faktycznych. Wpis ma charakter urzędowy, gdyż dokonuje się go tylko na podstawie odpowiednich

⁷ Art. 2 Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne. (Dz. U. 1989 nr 30 poz. 163).

⁸ Art. 20 ust. 1 i ust. 2. op. cit.

dokumentów, stanowi to fundamentalną zasadę ewidencji, którą określa się jako zasada wiarygodności. Ewidencja gruntów i budynków ponadto charakteryzuje się:

- powszechnością, czyli obejmuje wszystkie grunty
- jednolitością, która polega na prowadzeniu ewidencji na obszarze całego państwa według jednego systemu
- zupełnością, czyli ewidencja ujawnia wszystkie działki danej jednostki ewidencyjnej, do każdej działki ujawnione są wszystkie dane oraz wpisy utrzymane są w stanie stałej aktualności
- jawnością, w myśl tej zasady zarejestrowane dane są ogólnie dostępne, a odpisy, wypisy i wyrisy wydaje się tylko właścicielom, władającym nieruchomością lub innym podmiotom które mają w tym interes prawny.

Ewidencja gruntów i budynków, a także gleboznawcza klasyfikacja gruntów prowadzone są przez starostów. Informacje o gruntach, budynkach i lokalach zawarte są w operacie ewidencyjnym i są jawne. Udzielanie tych informacji oraz wydawanie dokumentów z ewidencji gruntów i budynków jest odpłatne. Właściciele lub władający, właściwe organy, sądy oraz kancelarie notarialne są zobowiązane zgłosić zaistniałe zmiany staroście w terminie 30 dni od dnia powstania tych zmian. Przez termin prowadzenie ewidencji gruntów i budynków, rozumie się utrzymywanie w stałej aktualności operatu ewidencyjnego, czyli wprowadzanie bieżących zmian oraz obsługa stron, która dotyczy udzielania informacji i wydawania wypisów z rejestru gruntów (budynków, lokali) i wyrisów z mapy ewidencyjnej interesantom.

Ewidencja obejmuje całą Polskę. Zakłada się ją i prowadzi w komputerowej bazie danych, która stanowi integralną część państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Podział kraju dla celów ewidencji wyraża się

w następujących jednostkach powierzchniowych⁹: jednostka ewidencyjna, obręb ewidencyjny oraz działka ewidencyjna. Przed utworzeniem ewidencji starosta opracowuje projekt założenia ewidencji gruntów i budynków i uzgadnia go z wojewódzkim inspektorem nadzoru geodezyjnego i kartograficznego.

Zakładanie ewidencji gruntów i budynków ma na celu¹⁰:

- utworzenie komputerowych baz danych ewidencyjnych
- utworzenie operatu ewidencyjnego dla każdego obrębu
- uruchomienie systemu komputerowego, który umożliwia aktualizację baz danych ewidencyjnych, tworzenie raportów oraz udostępnianie danych.

Na operat ewidencyjny składa się operat geodezyjno-prawny, czyli zbiór dowodów argumentujących wpisy do komputerowych baz danych ewidencyjnych, oraz operat opisowo-kartograficzny, który zawiera raporty, obrazujące dane ewidencyjne w chwili zakładania ewidencji oraz odpowiedni fragment mapy ewidencyjnej, określający położenie obiektu. Podstawowymi raportami dla poszczególnych obrębów są: rejestr gruntów, rejestr budynków, rejestr lokali, kartoteka budynków, kartoteka lokali oraz mapa ewidencyjna. Natomiast pomocniczymi raportami opracowywanymi na podstawie bazy danych ewidencyjnych są: zestawienie gruntów, wykaz gruntów, wykaz budynków, wykaz lokali, skorowidz działek oraz wykaz podmiotów ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków.

Modernizacja ewidencji gruntów i budynków oznacza trwałe ulepszenie, ma przede wszystkim na celu unowocześnienie techniki prowadzenia ewidencji i poprawę systemu organizacji, poprzez zespół działań podejmowanych przez starostę w sferze technicznej, organizacyjnej i administracyjnej, takich jak

⁹ §5 Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków. (Dz. U. 2001 nr 38 poz. 454).

¹⁰ §19 op. cit.

uzupełnienie bazy danych, utworzenie pełnego zakresu zbiorów, modyfikację istniejących danych oraz poprawę funkcjonowania systemu komputerowego.

Weryfikacja zebranych danych

Księgi wieczyste oraz ewidencja gruntów i budynków to dwie spokrewnione i powiązane ze sobą bazy informacji, dotyczące nieruchomości oraz zapewniające ich bezpieczny obrót na rynku. Te dwa rejestry poprzez swój urzędowy charakter stają się w pewien sposób wiarygodne. Niestety nie zawsze są one spójne, o czym świadczą przeprowadzone badania. Przyczyny rozbieżności między księgami wieczystymi, a ewidencją gruntów i budynków są różne, a jest to między innymi:

- nie ujawnienie podziałów działek
- zmiana numeracji działek, występowanie jeszcze ich starych numerów
- błędy pisarskie
- brak pełnej synchronizacji między bazami – przesunięcia w czasie
- deklaratoryjny charakter wpisów do ksiąg nie ma korzystnego wpływu na uregulowanie aktualnego stanu prawnego od osób, których wpis mógłby dotyczyć albo dotyczy
- sam fakt, że obie bazy funkcjonują w dwóch oddzielnych instytucjach, mają inny system organizacyjny prowadzi do ich niespójności.

Ze względu na ustawę o ochronie danych osobowych, pozyskane autentyczne dane zostały częściowo ukryte lub zmienione. Wszystkie zebrane informacje zestawiono w tabelach (każdy obręb w oddzielnej tabeli), oraz dokonano krótkiej analizy porównawczej, wpisując wnioski w rubrykę uwagi. Wyniki analizy danych przedstawiono za pomocą wykresów.

Dane dla obrębu nr 9 w sołectwie Rytwiany przedstawia Tabela 1. Natomiast wyniki analiz w wersji zbiorczej, obejmujące wszystkie analizowane obręby pokazuje Tabela 2.

Tabela 1. Zestawienie zebranych danych z analizą porównawczą dla Obrębu 9 w sołectwie Rytwiany

Lp.	STAN WG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW				STAN WG KSIĄG WIECZYSTYCH					UWAGI
	Właściciel	Nr działki	Powierzchnia działki [ha]	Nomenklatura prawna	Księga wieczysta	Właściciel	Nr działki	Powierzchnia działki [ha]	Określenie położenia	
51	WOJ. ŚW. własność 1/1	6.7/1	0.0036	KI1A/000341../5	KI1A/000341../5	WOJ. Św. własność 1/1	6.7/1	0.0036	Rytwiany, gm. Rytwiany	zgodne dane
52	POW. ST. własność 1/1	16.5	0.4600	KI1A/000338../4	KI1A/000338../4	POW. St. własność 1/1	16.5	0.4600	Rytwiany, gm. Rytwiany	zgodne dane
53	M.M. własność 1/1	2./2	0.5363	KI1A/000165../8	KI1A/000165../8	M.M. własność 1/1	2./2	0.5363	Rytwiany, gm. Rytwiany	zgodne dane
54		2./3	0.1737	KI1A/000246../8	KI1A/000246../8		2./3	0.1737	Rytwiany, gm. Rytwiany	zgodne dane

55	A.S. własność 1/2 B.S. własność 1/2	11.8/1	1.0100	KIIA/000268../1	KIIA/000268../1	A.S. własność 1/2 B.S. własność 1/2	11.8/1	1.0100	Rytwiany, -gm. Rytwiany	zgodne dane
56	P.C. i R.C. własność 1/1M	1.39/2	0.2000	KIIA/000239../0	KIIA/000239../0	P.C. i R.C. własność 1/1M	1.39/2	0.2000	Rytwiany, -gm. Rytwiany	zgodne dane
57	M.A. własność 1/1	14.6/1	0.7500	KIIA/000312../8	KIIA/000312../8	M.A. własność 1/1	14.6/1	0.7500	Rytwiany, -gm. Rytwiany	zgodne dane
58	SP własność 1/1	154./4	0.1100	KIIA/000085../0	KIIA/000085../0	SP własność 1/1	154./4	0.1100	Rytwiany, -gm. Rytwiany	zgodne dane
59	M.Ž. i U.Ž. własność 1/1M	15.3/3	0.2766	KIIA/000302../1	KIIA/000302../1	M.Ž. i U.Ž. własność 1/1M	15.3/3	0.2766	Rytwiany, -gm. Rytwiany	zgodne dane
60	D.Ľ. i R.Ľ. własność 1/1M	28./	0.1188	KIIA/000340../3	KIIA/000340../3	D.Ľ. i R.Ľ. własność 1/1M	28./	0.1188	Rytwiany, -gm. Rytwiany	zgodne dane

61	M.W własność 1/1	3./3	0.3600	KI1A/000191../2	KI1A/000191../2	M.W. własność 1/1	3./3	0.3600	Rytwiany, -gm. Rytwiany	zgodne dane
62		3./2	0.2100	KI1A/000191../2	KI1A/000191../2		3./2	0.2100	Rytwiany, -gm. Rytwiany	zgodne dane
63	H.K. i M.K. własność 1/1M	6.5/3	0.4700	KI1A/000028../4	KI1A/000028../4	H.K. i M.K. własność 1/1M	6.5/3	0.2900	Rytwiany, -gm. Rytwiany	niezgodne dane; - różnica powierzchni działki
64	GM. RYTW. własność 1/1	14.7/4	0.2777	KI1A/000293../7	KI1A/000293../7	GM. RYTW. własność 1/1	14.7/4	0.2200	Rytwiany, -gm. Rytwiany	niezgodne dane - - różnica powierzchni działki
65	B.K. własność 1/1	16./3	0.2100	AKT NOTARIALNY	KI1A/000251../1	B.K. własność 1/1	16./3	0.2100	Rytwiany, -gm. Rytwiany	nieaktualne dane :w EGiB - brak numeru KW
66	B.K. A.K. własność 1/1M	5.4/1	0.4800	AKT NOTARIALNY	KI1A/000358../4	B.K. A.K. własność 1/1M	5.4/1	0.4800	Rytwiany, -gm. Rytwiany	nieaktualne dane w EGiB - brak numeru KW

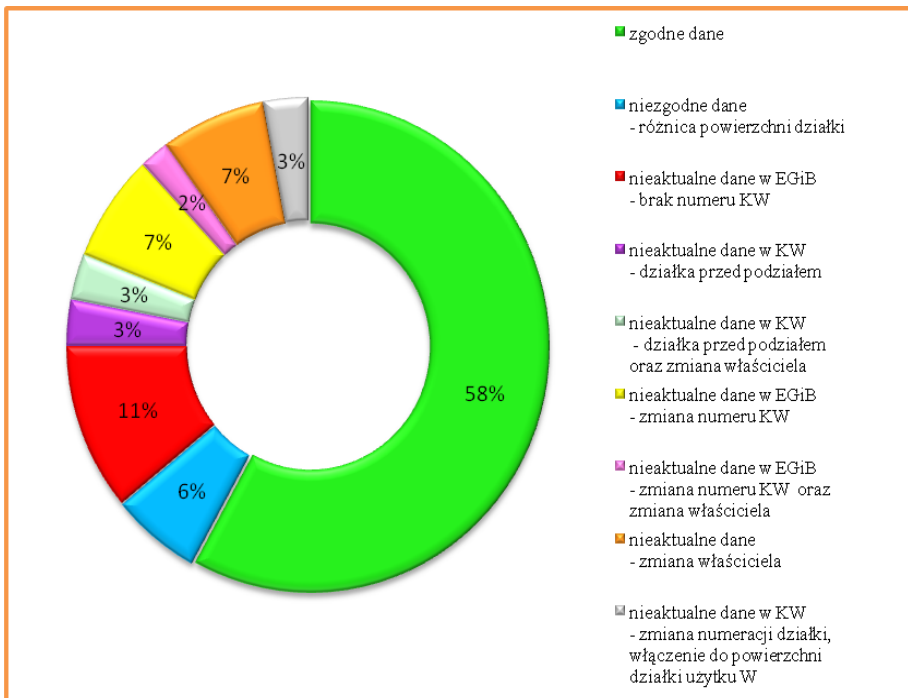
67	Z.P. własność 1/1	69./1	0.1000	KI1A/000070../0	KI1A/000070../0	S.P. własność 1/1	69.	0.3100	Rytwiany, -gm. Rytwiany	nieaktualne dane w KW - działka przed podziałem oraz zmiana właściciela
68		69./3	0.1500	KI1A/000070../0	KI1A/000070../0		69.	0.3100	Rytwiany, -gm. Rytwiany	nieaktualne dane w KW- działka przed podziałem oraz zmiana właściciela
69	R.M. H.M. własność 1/1M	3./2	0.0800	KW 124..	KI1A/000365../0	R.M. H.M. własność 1/1M	3./2	0.0800	Rytwiany, -gm. Rytwiany	nieaktualne dane w EGiB,- zmiana numeru KW
70	D.F. własność 1/1	5.8	0.2900	KI1A/000121../5	KI1A/000363../7	D.F. własność 1/1	5.8	0.2900	Rytwiany, -gm. Rytwiany	nieaktualne dane w EGiB,- zmiana numeru KW
71	T.J. własność 1/2 P.W. własność 1/2	17.7/6	0.7000	KI1A/000298../0	KI1A/000357../3	T.J. własność 1/2 P.W. własność 1/2	17.7/6	0.7000	Rytwiany, -gm. Rytwiany	nieaktualne dane w EGiB,- zmiana numeru KW
72	W.A. własność 1/1	1.15	0.5200	KI1A/000270../4	KI1A/000270../4	D.K. własność 1/1	1.15	0.5200	Rytwiany, -gm. Rytwiany	nieaktualne dane - zmiana właściciela

73	M.G. własność 1/1	8./1	1.4000	KI1A/000043../1	KI1A/000043../1	M.G. własność 1/1	8.	1.3900	Rytwiany, -gm. Rytwiany	nieaktualne dane w KW, - zmiana numeracji działki, włączenie do powierzchni działki użytku W
74	Z.R. J.R. własność 1/1M	20./1	0.6500	KI1A/000132../3	KI1A/000132../3	Z.R. J.R. własność 1/1M	20.	0.6400	Rytwiany, -gm. Rytwiany	nieaktualne dane w KW - zmiana numeracji działki, włączenie do powierzchni działki użytku W
75	S.D. H.D. własność 1/1M	2.1/1	0.4500	KI1A/000040../1	KI1A/000040../1	S.D. H.D. własność 1/1M	2.1	0.4400	Rytwiany, -gm. Rytwiany	nieaktualne dane w KW - zmiana numeracji działki, włączenie do powierzchni działki użytku W

Tabela 2. Szczegółowe zestawienie rozbieżności danych pomiędzy księgami wieczystymi a ewidencją gruntów i budynków na terenie gminy Rytwiany.

numer i nazwa obrębu	zgodne dane	niezgodne bądź nieaktualne dane								razem [ilość działek]
		niezgodne dane - różnica powierzchni działki	nieaktualne dane w EGiB - brak numeru KW	nieaktualne dane w KW - działka przed podziałem	nieaktualne dane w KW - działka przed podziałem oraz zmiana właściciela	nieaktualne dane w EGiB - zmiana numeru KW	nieaktualne dane w EGiB - zmiana numeru KW oraz zmiana właściciela	nieaktualne dane - zmiana właściciela	nieaktualne dane w KW - zmiana numeracji działki, włączenie do powierzchni działki użytku W	
Obr. 3 Kłoda	14	3	2	2	0	2	0	2	0	25
Obr. 7 Niedziałki	15	0	6	1	0	1	1	1	0	25
Obr. 9 Rytwiany	12	2	2	0	2	3	0	1	3	25
Obr. 11 Szczeka	17	1	1	0	1	1	1	3	0	25
razem [ilość]	58	6	11	3	3	7	2	7	3	100

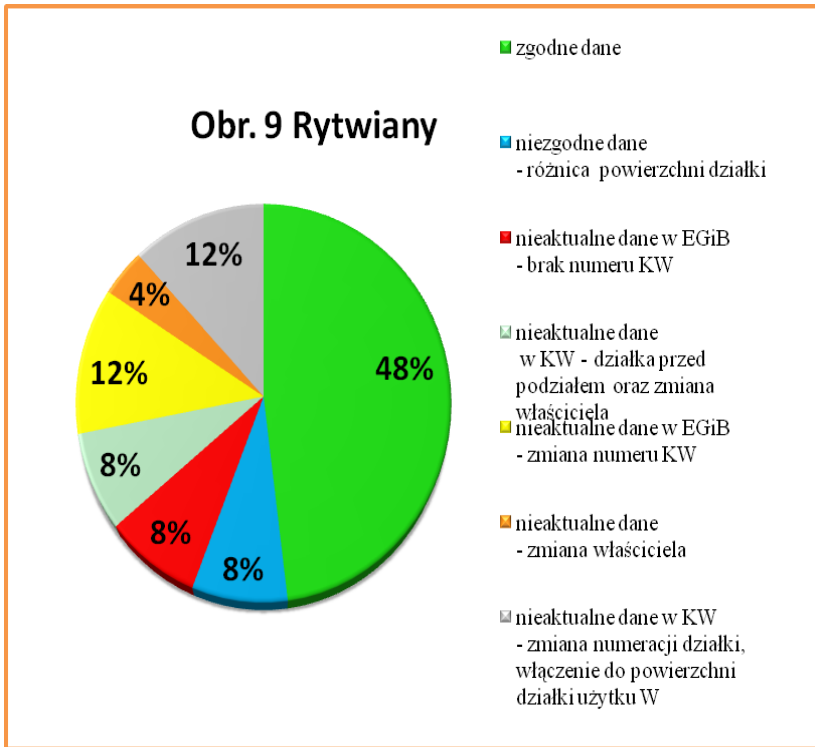
Analiza zebranych danych prowadzi do następujących wniosków: występuje bardzo duża niezgodność danych faktycznych ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków z wpisami w księgach wieczystych. Spośród przebadanych 25 działek, w każdym z obrębów, najwięcej zgodnych danych 68% zawartych jest w obrębie 11 Szczeka, natomiast najmniej w obrębie 9 Rytwiany 48%. Podobnie przedstawia się sytuacja w obrębie. 3 Kłoda oraz obrębie. 7 Niedziałki, w tych obrębach zgodnych danych jest kolejno 56% i 60%, zatem niezgodnych bądź nieaktualnych 44% oraz 40%.



Rys 2. Rozbieżność danych między księgami wieczystymi, a ewidencją gruntów i budynków, z wyszczególnieniem danych niezgodnych bądź nieaktualnych na terenie badanej gm. Rytwiany

Jeżeli chodzi o szczegółowe zestawienie rozbieżności danych pomiędzy księgami wieczystymi, a ewidencją gruntów i budynków na terenie badanej gm.

Rytwiany to zgodnych danych jest 58 %, a niezgodnych albo nieaktualnych danych jest 42%. W tym: 11% to nieaktualne dane spowodowane brakiem numeru księgi wieczystej w ewidencji gruntów i budynków, który uzyskuje się poprzez przebadanie ujawnionego numeru aktu notarialnego; 7 % to zarówno nieaktualne dane w ewidencji gruntów i budynków, związane ze zmianą numeru księgi wieczystej, czyli odłączenie danej działki z dotychczasowej księgi wieczystej i przyłączenie do nowej; a także 7 % nieaktualnych danych to zmiana dotychczasowego właściciela; 6 % stanowią niezgodne dane, wynikające z różnicy powierzchni zawartych w obu bazach informacji; 3 % to nieaktualne dane związane z nie ujawnieniem podziału nieruchomości w księgach wieczystych; również 3% stanowią dane z brakiem podziału z jednoczesną zmianą właściciela oraz 3% nieaktualnych danych, wynikających z przeniechania istniejących działek, spowodowane włączeniem do powierzchni dotychczasowej działki powierzchni użytku rowu oraz pozostałe 2% stanowią nieaktualne dane w ewidencji gruntów i budynków, a mianowicie zmiana numeru księgi wieczystej oraz dodatkowo zmiana właściciela działki.



Rys 3. Rozbieżność danych między księgami wieczystymi, a ewidencją gruntów i budynków, z wyszczególnieniem danych niezgodnych bądź nieaktualnych badanego obrębu 9 w sołectwie Rytwiany

Uwagi końcowe

Analiza zebranych danych, pozwala na dokonanie oceny stanu zasobów ksiąg wieczystych oraz ewidencji gruntów i budynków. Przedstawione wyniki są dowodem braku pełnej spójności między danymi zawartymi w obu opisanych bazach informacji.

Księgi wieczyste zapewniają bezpieczny obrót nieruchomościami, a ewidencja gruntów i budynków pozwala na wykonywanie zadań dotyczących gospodarki zasobami ziemi. Oba te systemy gwarantują funkcjonowanie rynku, który korzysta z dostępu do informacji o prawach do nieruchomości. Dlatego ważne

jest, aby informacje te pozyskiwane z obu źródeł były spójne, a tym samym wiarygodne.

Rozbieżności pomiędzy księgami wieczystymi oraz ewidencją gruntów i budynków, wymagają szybkiego uzgodnienia i właściwego udokumentowania. Niezbędne jest podjęcie właściwych działań w celu uporządkowania wpisów w księdze wieczystej, doprowadzenie ich do zgodności z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Istniejący stan rzeczy powoduje wiele nieporozumień oraz problemów w przypadku konieczności dokonania inwestycji, sprzedaży lub zakupu gruntu, dziedziczenia nieruchomości czy też uzyskania kredytu hipotecznego.

Piśmiennictwo:

1. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne. (Dz. U. 1989 nr 30 poz. 163)
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków. (Dz. U. 2001 nr 38 poz. 454)
3. Instrukcja techniczna G-5 Ewidencja gruntów i budynków.
4. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. (Dz. U. 1982 nr 19 poz. 147)
5. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów. (Dz. U. 2001 nr 102 poz. 1122)
6. Ustawa z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym. (Dz. U. 2003 nr 42 poz.363)
7. Gmina Rytwiany – oficjalny serwis informacyjny <http://www.rytwiany.com.pl/>; styczeń 2011