

*Dariusz Felcenloben*

## **Domniemanie prawdziwości i wiarygodności wpisów w katastrze nieruchomości**

### **Wprowadzenie**

Mając na uwadze, iż ujawnione w księdze wieczystej wpisy dotyczące oznaczenia nieruchomości, w tym jej granice, nie podlegają ochronie przewidzianej dla wpisów określających stan prawny nieruchomości<sup>1</sup>, stwierdzić konsekwentnie należy, że wyłączone zostały one tym samym z zakresu danych objętych domniemaniami prawdziwości czy też rękojmiami wiary publicznej ksiąg wieczystych, zdefiniowanych w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>2</sup>. Odwołując się do znaczenia pojęciowego przywołanych instytucji prawnych, pokreślić wypada także, że w art. 26 i 27 u.k.w.h. ustalona została jednocześnie zasada, iż za dane przedmiotowe dotyczące oznaczenia działek ewidencyjnych ujawnianych w księdze wieczystej odpowiada kataster nieruchomości.

Przyjąć zatem należy, że:

- księga wieczysta ustala zasadę domniemania prawdziwości i rękojmię wiary publicznej w części dotyczącej ujawnionych w działach II-IV praw do działek ewidencyjnych składających się na nieruchomość w ujęciu formalnym,

---

<sup>1</sup> Stan prawny nieruchomości określony jest treścią wpisów w działach II-IV księgi wieczystej.

<sup>2</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 ze zm., dalej: u.k.w.h.

- kataster nieruchomości odpowiada zaś za oznaczenie przedmiotu tych praw, w tym granice działek ewidencyjnych, dla którego nie ustalono jednak wprost zasady jawności materialnej<sup>3</sup>, prowadzącej do powstania domniemania prawdziwości i wiarygodności ujawnionych danych przedmiotowych.

### **Jawność materialna katastru nieruchomości jako warunek wiarygodności danych**

Aby dane dotyczące oznaczenia nieruchomości, w tym jej granice, objęte zostały domniemaniem prawdziwości czy też rękojmią wiary publicznej, w rozumieniu instytucji prawnej chroniącej zasięg prawa ujawnionego w rejestrze publicznym, należałoby, zdaniem autora, w przepisach ustalających zasady prowadzenia katastru nieruchomości dokonać zapisów odpowiednio definiujących te pojęcia, w tym sformułować *expressis verbis* zasadę jawności materialnej z równoczesnym zapewnieniem jawności formalnej<sup>4</sup> rejestru dla możliwie szerokiego kręgu zainteresowanych.

Przyjąć należałoby zatem, wzorem art. 3 u.k.w.h. zasadę, iż domniemywa się, że dane jawne z katastru nieruchomości dotyczące oznaczenia działki ewidencyjnej, w tym jej granice, ujawnione są zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, jak i stanem faktycznym na gruncie. Tak czy podobnie brzmiący przepis wyrażałby tym samym bezpośrednio zasadę jawności materialnej katastru w części dotyczącej ujawnionych w nim danych, pozwalających na jednoznaczną identyfikację oznaczenia przedmiotu własności, poprzez wyznaczenie w przestrzeni dwuwymiarowej zasięgu tego prawa (granic działek ewidencyjnych). Zasadę jawności materialnej, rozumianej jako uzależnienie powstania określonych skutków prawnych od ujawnienia wpisu w katastrze nieruchomości.

Ustalona obecnie, w art. 24 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne<sup>5</sup>, zasada jawności formalnej powinna być

---

<sup>3</sup> Rozumianej jako instytucję uzależniającą powstanie określonych skutków prawnych od ujawnienia wpisu w rejestrze.

<sup>4</sup> Polega na prawnym zagwarantowaniu każdemu, bądź określonej grupie osób, dostępu do danych ujawnionych w rejestrze publicznym.

<sup>5</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r., nr 193, poz. 1287 ze zm, dalej: pr. geod. i kart.

zatem uzupełniona o zapis ustalający jawność materialną, definiowaną wprost zarówno w znaczeniu negatywnym, jak i pozytywnym. Pojęcie jawności materialnej odniesione do jego znaczenia negatywnego określane jest w doktrynie jako zasada uzależniająca powstanie (zmiana) określonego stosunku prawnego od ujawnienia tego faktu w rejestrze publicznym i łączone jest często z pojęciem wpisu konstytutywnego (np. wpis prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej, wyodrębnienie własności lokali). Jawność materialna w sensie pozytywnym kojarzona jest natomiast z pojęciem wiarygodności publicznej rejestru, tj. przyjęciem założenia, że wszystkie dane ujawnione w rejestrze są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym<sup>6</sup>.

Definiując zasadę domniemania prawnego prawdziwości i wiarygodności ujawnionych w katastrze nieruchomości wpisów dotyczących danych przedmiotowych, w tym granic działek ewidencyjnych, należałoby konsekwentnie przyjąć, iż prawo wykreślne w tym zakresie nie istnieje. Zapis ten chronić winien aktualne dane przedmiotowe ujawnione w katastrze nieruchomości, opisujące przebieg granic działek ewidencyjnych ustalonych w ramach przyjętych prawem procedur, w rozumieniu danych wyznaczających zasięg prawa własności, przed danymi wcześniejszymi wykreślonymi z rejestru lub wpisanymi bez zachowania zdefiniowanych wymogów dotyczących sposobów ich ustalania oraz możliwości jednoznacznego określenia położenia punktów i wyznaczenia przebiegu linii granicznych.

Przyjęte domniemanie prawne prawdziwości i wiarygodności danych przedmiotowych ujawnionych w katastrze nieruchomości winno wywierać skutek wobec każdego, kto posiada w ustaleniu tego stanu interes prawny czy faktyczny. Praktyczny wymiar tego domniemania przejawiać się może tym, iż osoba, której ono dotyczy, zwolniona byłaby z obowiązku przeprowadzania dowodu co do skuteczności jego ujawnienia w katastrze nieruchomości. W sytuacji zatem, kiedy właściciel sąsiedniej działki zgłaszałby uwagi i zastrzeżenia co do przebiegu wspólnych granic, to wówczas, przyjmując tak zdefiniowane domniemanie, stwierdzić należa-

---

<sup>6</sup> Por. D. Felcenloben, *Kataster nieruchomości rejestrem publicznym*, Katowice 2009, s. 95 i nast.

łoby, że to na nim spoczywa nie tylko inicjatywa podjęcia czynności procesowych, ale także, co do zasady, obowiązek ponoszenia kosztów administracyjnego postępowania w tym zakresie.

Ustalone domniemanie prawne dotyczące zgodności ujawnionego w katastrze nieruchomości przebiegu granic działek ewidencyjnych ze stanem prawnym i faktycznym powinno być domniemaniem wzruszalnym (*iuris tantum*), tj. takim, które można obalić w wyniku przeprowadzenia dowodu przeciwnego, w ramach ustalonych prawem odrębnych postępowań<sup>7</sup>, w tym w postępowaniu o wpis w katastrze (np. uzgodnieniem treści wpisu ze stanem faktycznym na gruncie, ustaleniem granic, wznowieniem znaków granicznych itp.) lub każdym innym, w którym ocena prawidłowości przebiegu granic działek ewidencyjnych (nieruchomości) może mieć istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy (np. w postępowaniu o wydanie nieruchomości, zasiedzenie itp.). Warunkiem *sine qua non* umożliwiającym skuteczne obalenie domniemanie wiarygodności wpisu w katastrze nieruchomości winno być przy tym posiadanie interesu prawnego w tym zakresie.

Aby domniemanie wyrażające zasadę jawności materialnej katastru nieruchomości były skuteczne, wobec każdego, kto ma w tym interes prawny, przyjąć należałoby jako zasadę, że dane dotyczące oznaczenia działek ewidencyjnych winny być ujawniane do rejestru w wyniku ustalonych prawem procedur administracyjnych i sądowych i przedstawiać stan prawny, a nie tylko lub także faktyczny na gruncie.

Dokonanie wpisu w katastrze nieruchomości w zakresie danych dotyczących granic działek ewidencyjnych winno obejmować zatem dwa elementy:

- prawny – władczy,
- faktyczny – techniczny,

przy czym sam wpis mógłby mieć przy tym „podwójną naturę”, umożliwiającą organowi rejestrowemu dokonywanie tego rodzaju wpisów ujawniających na podstawie pozytywnego wyniku kontroli<sup>8</sup> popraw-

---

<sup>7</sup> Por. wyrok SN z dnia 5 kwietnia 2006 r., IV CSK 177/05 (Lex nr 301835); wyrok SN z dnia 6 grudnia 2000 r., III CKN 179/99 (Lex nr 51805).

<sup>8</sup> W zakresie, o którym mowa w § 9 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 16 lipca 2001 r., w sprawie zgłaszania prac geodezyjnych i karto-

ności wykonania prac przez uprawnionego geodetę i włączenia powstałej dokumentacji do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Czynności władcze organu rejestrowego ograniczone byłyby w takich przypadkach do „orzeczenia”, czy prace geodezyjne dotyczące ustalenia granic działek ewidencyjnych przeprowadzone zostały zgodnie z obowiązującymi procedurami prawnymi umożliwiającymi objęcie ich domniemaniem prawdziwości i wiarygodności oraz czy zachowane zostały standardy techniczne przy ich wykonaniu, gwarantujące m.in. możliwość jednoznacznego odtworzenia położenia punktów granicznych na gruncie. Gdyby przyjąć również jako zasadę obowiązek stabilizacji granic działek ewidencyjnych objętych domniemaniem wiarygodności wpisu, to ten element wykonania prac geodezyjnych stanowić winien również przedmiot kontroli.

Przyjęcie zasady, iż wpis do katastru posiada podwójną naturę, wywoła ten skutek materialnoprawny, że skuteczność dokonanych czynności proceduralnych i prawnych związanych z ustaleniem granic działek ewidencyjnych (nieruchomości) warunkowana będzie pozytywnym wynikiem kontroli dokumentacji i włączeniem jej do zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Bezpośrednią podstawą wpisu będą zatem nie tylko dokumenty zewnętrzne (np. decyzje rozgraniczeniowe zatwierdzające przebieg granic nieruchomości, decyzje podziałowe itp.), lecz również wyniki kontroli dokumentacji dokonanej przez organ rejestrowy (starostę). W tym kontekście można zatem mówić o konstytutywnym wpisie do katastru i skutkach z tego wynikających. Władczy charakter czynności wpisu w katastrze nieruchomości przejawiać może się bowiem nie tylko w postaci decyzji administracyjnej organu rejestrowego przesądzającej o wpisie, ale także jako czynność materialno-techniczna (kontrola dokumentacji geodezyjnej) dokonywana pośrednio wobec podmiotów wpisanych do rejestru lub czerpiących z niego informacje, zainteresowanych ujawnieniem tego rodzaju danych w tzw. sferze zewnętrznej administracji<sup>9</sup>.

Przenosząc na grunt katastru nieruchomości zasady ustalone dla wpisów w księdze wieczystej (art. 5 u.k.w.h.), należałoby konsekwentnie przyjąć

---

graficznych, ewidencjonowania systemów i przechowywania kopii zabezpieczających bazy danych, a także ogólnych warunków umów o udostępnianie tych baz (Dz.U. z 2001 r., nr 78, poz. 837).

<sup>9</sup> Por. *Prawo administracyjne*, red. J. Boć, Wrocław 2000, s. 336-337.

w zmodyfikowanej formule regułą ustalającą odpowiednio rękojmię wiary publicznej katastru, w części przedmiotowej dotyczącej oznaczenia przebiegu granic działek ewidencyjnych, będącą konsekwencją braku konstytutywnego charakteru tego rodzaju wpisów ustalających.

W normie ustalającej taką rękojmię należałoby zatem zapisać, że w razie niezgodności między oznaczeniem granic działek ewidencyjnych ujawnionych w katastrze nieruchomości a stanem faktycznym na gruncie, treść wpisu w rejestrze rozstrzygać winna na korzyść tego, kto przez czynność ustalenia granic działek i ich pomiar pozwalający na jednoznaczną identyfikację dokonał ujawnienia tego stanu katastrze.

Punktem odniesienia przy konstruowaniu tego rodzaju rękojmi winno być założenie możliwości wystąpienia niezgodności pomiędzy danymi przedmiotowymi ujawnionymi w katastrze, dotyczącymi przebiegu granic działek ewidencyjnych, a stanem faktycznym na gruncie, które prowadzić mogą, podobnie jak to zapisano w art. 5 u.k.w.h., do powstania kolizji pomiędzy bezpieczeństwem obrotu prawnego w zakresie oznaczenia przedmiotu prawa (nieruchomości) a interesem osób, których uprawnienia w tym zakresie ujawnione zostały niezgodnie ze stanem prawnym czy też faktycznym. Tak definiowana rękojmia gwarantować powinna nabycie prawa własności w granicach działek ewidencyjnych ujawnionych w katastrze nieruchomości, ustalających zasięg tego prawa w taki sposób, aby możliwe było jego jednoznaczne zidentyfikowanie w przestrzeni. Rękojmia chronić zatem winna tego, kto w dobrej wierze nabył od uprawnionego prawo własności w granicach ujawnionych w katastrze nieruchomości.

Pamiętać jednak należy, że istotą rękojmi definiowanej na użytek ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest wyłączenie zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* (nikt nie może przenieść na drugiego więcej praw, niż sam posiada) i przyjęcie jako dopuszczalnej sytuacji, w której istnieje możliwość nabycia prawa nieistniejącego albo istniejącego, ale nieprzysługującego rozporządzającemu<sup>10</sup>. W tym kontekście można formułować tezę, że rękojmia wiary publicznej katastru nie-

---

<sup>10</sup> Por. S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, Lexis Nexis, Warszawa 2004, s. 37.

ruchomości stanowić mogłaby uzupełnienie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych obejmującej jedynie wpisy ujawnionych praw o element materializujący ich zasięg w przestrzeni, jakim są granice działek ewidencyjnych i łącznie w imię bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami gwarantować bezwzględną przewagę stanu ujawnionego zarówno w księdze wieczystej, jak i w katastrze nieruchomości nad rzeczywistym stanem prawnym czy też faktycznym w całym zakresie tego prawa.

Przyjmując założenie o możliwości wystąpienia niezgodności pomiędzy danymi przedmiotowymi ujawnionymi w katastrze nieruchomości a rzeczywistym stanem prawnym określającym przebieg granic działek ewidencyjnych, należałoby zdefiniować możliwe powody wystąpienia tych kolizji, które polegać mogą m.in. na:

- błędnym wpisie, tj. ujawnieniu przebiegu granic działek ewidencyjnych niezgodnie z istniejącym dokumentem źródłowym sporządzonym z zachowaniem ustalonych procedur (rękojmia nie obejmowałaby danych wynikających z materiałów źródłowych),
- uwidocznieniu przebiegu granic działek ewidencyjnych, bez zachowania wymaganych prawem procedur ich ustalania (uchybiecie formalne),
- zaistnieniu nieujawnionych zdarzeń prawnych (tzw. pozaksięgowych) mających wpływ na powstanie niezgodności, zarówno w części dotyczącej stanu prawnego nieruchomości, jak i granic wyznaczających ich zasięg, powstałych *ex lege*, np. wskutek upływu terminu zasiedzenia.

Niezgodności, o jakich mowa, dotyczyć będą zatem każdego przypadku, kiedy treść ujawnionego w katastrze nieruchomości wpisu ustalającego przebieg granic działek ewidencyjnych nie będzie odzwierciedlać rzeczywistego stanu, tj. zgodnego z prawem materialnym.

W razie niezgodności pomiędzy przebiegiem granic działek ewidencyjnych wyznaczających zasięg prawa własności, ujawniony w katastrze nieruchomości, a rzeczywistym stanem wynikającym z materiałów źródłowych, osoba, której prawa dotknięte są jedną z wadliwości wpisu, winna mieć prawo żądania (o charakterze roszczenia) ich usunięcia.

Ustalona procedura umożliwiająca uzgodnienie treści ujawnionego w katastrze oznaczenia przebiegu granic działek ewidencyjnych ze stanem rzeczywistym stanowiłaby tym samym dopuszczoną prawem jedyną możliwość obalenia domniemania jawności materialnej katastru nieruchomości. Przy czym przez stan rzeczywisty należałoby rozumieć stan

wynikający z dokumentów źródłowych powstałych w ramach ustalonych prawem procedur administracyjnych czy sądowych. Czym innym jest natomiast stan faktyczny na gruncie wynikający ze sposobu użytkowania działek ewidencyjnych czy też będący konsekwencją zdarzeń prawnych o charakterze pozaksięgowym. Uzgodnienie treści wpisu w katastrze nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym polegałoby zatem na aktualizacji danych wyznaczających przebieg granic działek ewidencyjnych, tj. wpisaniu w miejsce poprzednich, danych opisujących obecny stan (zasięg prawa), jednoznacznie identyfikujący położenie punktów i wyznaczający przebieg linii granicznych wynikający z materiałów źródłowych, przyjętych do zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Konsekwencją objęcia danych przedmiotowych (np. granic) ujawnionych w katastrze nieruchomości domniemanie prawdziwości czy też rękojmią wiary publicznej byłaby konieczność określenia wymogów formalnych, warunkujących możliwość wykazywania w tak zdefiniowanym rejestrze położenia punktów i przebiegu linii granicznych ustalających zasięg praw, odniesiony do pojęcia działki ewidencyjnej jako najmniejszej wyodrębnionej części gruntu, która może być samodzielnym ich przedmiotem.

Mając na uwadze, że obecny kataster nie spełnia w pełni założonych wymogów:

- formalnoprawnych – dotyczących sposobu „ustalenia” wykazanych w katastrze granic działek ewidencyjnych,
- technicznych – umożliwiających jednoznaczną identyfikację położenia punktów granicznych wyznaczających przebieg linii granicznych (przy założeniu dopuszczalnego błędu jego wyznaczenia),

należałoby wyodrębnić z istniejącego katastru nieruchomości rejestr, w którym sukcesywnie wykazywane byłyby dane spełniające oczekiwane wymagania tak prawne, jak i techniczne.

W rejestrze takim, który wzorem innych krajów (np. Austrii) nazwać by można katastrem granicznym, rejestrowane byłyby dane:

- wyznaczające w jednolitym państwowym układzie współrzędnych (np. 2000) położenie punktów granicznych (X,Y), przy założonym dopuszczalnym błędzie ich pomiaru,
- rodzaj stabilizacji punktu granicznego,
- przebieg linii granicznych,



ustalone w ramach określonych prawem procedur administracyjnych i sądowych, które objęte byłyby domniemaniem prawdziwości i rękojmą wiary publicznej.

Kataster nieruchomości składałby się w takiej sytuacji z dwóch uzupełniających się, i łącznie zupełnych, zbiorów danych:

- katastru granicznego, w którym rejestrowany byłyby dane spełniające określone standardy prawne i techniczne,
- katastru gruntowego, w którym rejestrowane byłyby pozostałe granice niespełniające założonych kryteriów.

Warunkiem umożliwiającym ujawnienie w katastrze granicznym punktów granicznych określających zasięg praw do działki ewidencyjnej byłoby nadanie im mocy prawnej w wyniku sporządzenia dokumentacji przyjętej do zasobu geodezyjnego i kartograficznego, sporządzonej w wyniku<sup>11</sup>:

- ustalenia granic nieruchomości w rozumieniu rozdziału 6 ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne,
- podziału geodezyjnego nieruchomości,
- scalenia i podziału w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- ustalenia granic w postępowaniu scaleniowym i wymiany gruntów,
- ustalenia granic na potrzeby postępowania sądowego lub administracyjnego zakończonego orzeczeniem sądu lub decyzją administracyjną.

Wymieniony katalog zdefiniowanych prawem procedur umożliwiających nadanie mocy prawnej jednoznacznie zidentyfikowanym w przestrzeni punktom granicznym może być uzupełniony o inne propozycje w tym zakresie, mniej sformalizowane, a bazujące na zgodnym oświadczeniu zainteresowanych wpisem do katastru granicznego właścicieli sąsiadujących działek ewidencyjnych, złożonym w trakcie ich ustalenia na gruncie.

Aby zapewnić każdemu uprawnionemu prawo do ochrony przysługujących mu praw w zakresie oznaczenia nieruchomości, ustawodawca stworzyć winien określone procedury administracyjne i sądowe, ale także materialno-techniczne, które możliwe byłyby do przeprowadzenia przy

---

<sup>11</sup> Por. § 36 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r., w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2001 r., nr 38, poz. 454), dalej: rozporządzenie egib.

udziale biegłego geodety, w ramach których każdy zainteresowany mógłby domagać się ustalenia przebiegu granic nieruchomości po to, aby wyeliminować poczucie niepewności lub zażegnać istniejący spór graniczny, lub dokonać zgodnego ich ustalenia celem nadania im mocy prawnej, poprzez ich ujawnienie w katastrze granicznym. Ujawnienie tak ustalonych granic w katastrze granicznym służyć winno, łącznie z księgą wieczystą, realizacji tego celu.

Jawność materialna katastru nieruchomości definiowana byłaby przez:

- zasadę znajomości wpisów,
- zasadę prawdziwości wpisu,
- zasadę wiarygodności publicznej (rękojmię wiary publicznej).

Konsekwencją przyjęcia zasady znajomości wpisów w katastrze nieruchomości byłaby nieskuteczność powoływania się na nieznaną część wpisów w części ujawnionych w rejestrze danych przedmiotowych (jawność materialna w sensie pozytywnym), jak i zakaz powoływania się wobec osób trzecich na dane, które w rejestrze nie zostały ujawnione i zgodnie z prawem ogłoszone (jawność materialna negatywna). Ustaloną obecnie w art. 24 pr. geod. i kart. zasadę jawności formalnej danych należałoby zatem rozszerzyć o zapis stwierdzający, iż nie można zasłaniać się nieznaną częścią wpisów w katastrze nieruchomości. Przyjęta zasada, łącznie z ustaloną w art. 2 u.k.w.h., gwarantować powinna pewność obrotu prawnego, odpowiednio w zakresie jednoznacznego ustalenia zasięgu praw do wydzielonych działek ewidencyjnych (nieruchomości).

Zarówno zasady prawdziwości wpisów, jak i wiarygodności katastru powinny być, wzorem ksiąg wieczystych, ustalone łącznie, choć nie musi to wcale oznaczać, że są to pojęcia uzależnione bezwzględnie od siebie i z siebie wynikające. Czym innym jest bowiem, w rozumieniu doktryny, definiowanie domniemania prawdziwości wpisów, a czym innym wiarygodność samego rejestru. Domniemanie prawdziwości związane jest bezpośrednio z treścią ujawnionego w katastrze wpisu i ma oczywisty związek z funkcją kontrolną rejestru (np. kontrola poprawności wykonania prac geodezyjnych i kartograficznych). Im ta funkcja będzie zatem bardziej rozbudowana, tym domniemanie prawdziwości wpisów winno być obiektywnie wyższe. W kontekście rozbudowanej funkcji kontrolnej nie musi to natomiast wcale oznaczać, że wiarygodność prowadzonego rejestru będzie tym samym proporcjonalnie wyższa. Rozbudowane na-

rzędzia systemowe związane z funkcją kontrolną takiego rejestru mogą bowiem skutecznie tę wiarygodność obniżyć, z uwagi choćby na możliwe opóźnienia związane z ujawnianiem zgłoszonych zmian.

### **Podsumowanie i wnioski**

Mając na uwadze ustalone funkcje<sup>12</sup> katastru nieruchomości, doświadczenia innych krajów, jak i oczekiwania stawiane tego rodzaju rejestrom publicznym, należałoby, zdaniem autora, przy formułowaniu ewentualnych zmian definiujących pojęcie katastru nieruchomości uwzględnić przede wszystkim te propozycje, które prowadziłyby do zapisania wprost w ustawie – Prawo geodezyjne i kartograficzne (lub innej definiującej to pojęcie) domniemania prawdziwości i wiarygodności danych przedmiotowych wpisanych do rejestru oraz określenia skutków, jakie one wywołują. W kontekście art. 26 i 27 u.k.w.h. kataster nieruchomości wraz z instytucją ksiąg wieczystych ustalać winien ład prawny nieruchomości na gruncie, odpowiednio w zakresie obejmującym oznaczenie nieruchomości, a w szczególności granice ujawnione w katastrze. Granice, jako element oznaczenia nieruchomości, wyznaczają bowiem w przestrzeni zasięg prawa własności, tj. obszar, w którym właściciel z wyłączeniem innych osób może korzystać ze swego prawa. Dlatego też tak ważne jest, aby ustalone były one przy udziale uprawnionego geodety w takim trybie, aby każdy zainteresowany miał poczucie pewności i stabilizacji, w jakim obszarze przysługujące mu prawo może wykonywać, a ujawnione (granice) w katastrze stanowić winny jeden z elementów określających stan prawny nieruchomości.

Tak zdefiniowany kataster nieruchomości powinien, zdaniem autora, stanowić wraz z księgami wieczystymi istotny systemowy element, pozwalający na utrzymanie ładu prawnego na gruncie, w tym w szczególności w zakresie:

- technicznych możliwości jednoznacznego wznowienia znaków i wyznaczenia punktów granicznych oraz odtworzenia przebiegu linii granicznych uprzednio ujawnionych w katastrze nieruchomości,

---

<sup>12</sup> Por. D. Felcenloben, *Kataster...*, s. 31 i nast.

- ochrony prawnej ujawnionych w katastrze granic nieruchomości (działek ewidencyjnych), w ramach ustalonych prawem procedur (rejestr graniczny).

Funkcja ochronna katastru, determinująca bezpieczeństwo obrotu prawnego w zakresie oznaczenia przedmiotu prawa (granic), nabiera w tym kontekście szczególnego znaczenia i stanowić winna decydujące kryterium oceny skuteczności przyjętych systemowych założeń, ustalających jawność materialną rejestru, przy założeniu skuteczności systemowego funkcjonowania podmiotu prowadzącego rejestr.

Przedstawiając rozwiązania prawne dotyczące przyszłego modelu katastru nieruchomości, podkreślić jednak należy, że wprowadzenie bezwzględnej zasady jawności materialnej, skutkującej objęciem uwidoczionych danych ewidencyjnych domniemaniami prawdziwości, jak i zasadą wiarygodności publicznej rejestru w części dotyczącej gromadzonych w katastrze danych dotyczących granic działek ewidencyjnych, jest w chwili obecnej niemożliwe. Z uwagi na skalę przedsięwzięcia, jak i koszty z tym związane oraz fakt, że kataster jako rejestr publiczny dostarcza na bieżąco dane referencyjne na potrzeby innych rejestrów oraz służy realizacji celów określonych w art. 21 ust. 1 pr. geod. i kart., proces jego modernizacji winien być rozłożony w czasie i z konieczności mieć charakter ewolucyjny.

Procesy modernizacyjne związane z koniecznością dostosowania „jakości” danych ewidencyjnych określających przebieg granic działek dotyczyć winny jedynie tych, które w chwili obecnej nie spełniają łącznie stawianych wymogów technicznych (dokładnościowych) dotyczących możliwości jednoznacznego ich odtworzenia, jak i prawnych, gwarantujących ich trwałość (w sensie prawnym). Wszystkie natomiast dane określające położenia punktów granicznych wyznaczających przebieg linii granicznych, spełniające w chwili obecnej łącznie przyjęte kryteria techniczne i prawne (co do sposobu ich ustalenia), można by już dziś objąć zasadą jawności materialnej, w tym domniemaniami prawdziwości i wiarygodności wpisów. W ramach istniejącego katastru nieruchomości należałoby zatem wyodrębnić jako niezależny rejestr – kataster graniczny, w którym gromadzone byłyby dane określające położenie punktów granicznych spełniające założone wymogi. W tak wyodrębnionym katastrze wykazywane byłyby także na bieżąco (z urzędu) dane, ustalające poło-

zenie punktów granicznych określone w wyniku terenowych pomiarów geodezyjnych przyjętych do państwowego zasobu.

Przyjęty docelowy model katastru nieruchomości winien także wyeliminować z czasem istniejący obecnie dualizm przedmiotowych rejestrów nieruchomości, w ramach których gromadzone są niezależnie od siebie te same lub podobne dane. Funkcjonalne i systemowe połączenie danych przedmiotowych wykazanych w informatycznym systemie katastru nieruchomości z danymi podmiotowymi ujawnionymi w elektronicznej księdze wieczystej mogłoby służyć realizacji tego celu. Jedna baza danych, w której gromadzone byłyby i kojarzone z sobą dane podmiotowe określające stan prawny nieruchomości (działy II-IV KW), jak i dane przedmiotowe opisujące zasięg tych praw, tworzyć mogłaby niezależnie od istniejących rozwiązań kataster nieruchomości pojmowany jako jednolita i spójna instytucja prawna, gwarantująca zachowanie dotychczasowych funkcji tych rejestrów, w tym jawności formalnej i materialnej.

Połączenie, o którym mowa, niekoniecznie musi mieć przy tym charakter instytucjonalny, może bowiem mieć wymiar funkcjonalny, związany z kojarzeniem rozproszonych baz danych, na ustalonych zasadach, sytuujących jednak instytucje katastru w znaczeniu prawnym. Niezależnie jednak od przyjętego rozwiązania najistotniejszym czynnikiem warunkującym powstanie tak definiowanego katastru nieruchomości jako jednej bazy zorientowanej obiektowo, ale z wieloma dostawcami informacji, pojawia się konieczność standaryzacji przyjętych rozwiązań, w tym w szczególności opracowania i stosowania wspólnych pojęć definiujących poszczególne obiekty ewidencyjne będące przedmiotem rejestracji, jak i przypisania im identyfikatorów, kodów i znaczeń. Unifikacja przyjętych rozwiązań modelowych, prowadząca również do standaryzacji w zakresie stosowanej terminologii, służyć winna bowiem eliminacji występujących obecnie problemów „komunikowania się” pomiędzy istniejącymi rozproszonymi bazami danych, w zakresie umożliwiającym ich łączenie i dokonywanie analiz, w taki sposób, aby w wyniku tego procesu powstała „wartość dodana” zbioru danych, a użytkownik miał przy tym możliwość badania wzajemnych relacji pomiędzy poszczególnymi obiektami tworzącymi rejestr.

Zdaniem autora integracja systemów informatycznych gromadzących dane o osobach, prawach i rzeczach niekoniecznie prowadzić musi przy

tym do budowy wielozadaniowego katastru (np. fizycznego, prawnego czy podatkowego) pojmowanego instytucjonalnie. Oczekiwany efekt osiągnąć można bowiem w obecnych warunkach technologicznych poprzez funkcjonalne zapewnienie integralności prawnej, organizacyjnej i technologicznej w oparciu o wspólne standardy informacyjne, interoperacyjność<sup>13</sup> systemów informatycznych i baz danych, harmonizację referencyjnych zbiorów prowadzonych przez dotychczasowe organy rejestrowe (sądy, organy administracji publicznej), jednoznaczne zdefiniowanie usług sieciowych i administracyjnych, tak wewnętrznych, jak i zewnętrznych. Funkcjonalne połączenie autonomicznych baz danych prowadzić winno do ich integralności, w wyniku której powstać powinna jedna wirtualna, ale spójna i kompletna baza danych podmiotowych (kataster prawny) i przedmiotowych (kataster fizyczny), uzupełniana w ustalonych zakresach kompetencyjnych przez uprawnione organy rejestrowe posiadające adekwatne kompetencje w zakresie usług administracyjnych czy sądowych.

*Dr Dariusz Felcenloben – Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu; Starostwo Powiatowe w Kłodzku.*

---

<sup>13</sup> W rozumieniu możliwości łączenia referencyjnych zbiorów danych i usług sieciowych w taki sposób, aby były one spójne.