

Jarosław Kuropatwiński

Kataster nieruchomości jako podstawa przestrzennej identyfikacji praw podmiotowych do nieruchomości

1. Uwagi wprowadzające

De lege lata ustawodawca opowiedział się w przepisie art. 26 ust. 1 u.k.w.h.¹ za zasadą, zgodnie z którą oznaczenie nieruchomości w księdze wieczystej następuje przez odwołanie się do systemu katastralnego (katastralny model oznaczenia nieruchomości). Jednocześnie wyrazić należy przekonanie, że wpisy w dziale I-O mają fundamentalne znaczenie dla systemu wieczystoksięgowego i decydują o istnieniu księgi wieczystej w rozumieniu materialnym. Prawo podmiotowe nie może istnieć bez przedmiotu. Podobnie księga wieczysta bez wskazania przedmiotu praw przez nią ujawnianych z punktu widzenia prawa materialnego nie wywołuje skutków, jakie prawo łączy z istnieniem księgi wieczystej (np. art. 3, art. 5-9 u.k.w.h.). Uznać w konsekwencji należy, że księga wieczysta bez wpisu w dziale I-O, pomimo jej formalnego założenia (art. 626⁸ § 10 k.p.c.²), od strony materialnej nie może być uznana za księgę wieczystą istniejącą³. W takim wypadku księga wieczysta istnieje co prawda formalnie, lecz z perspektywy prawa materialnego jest księgą nieistniejącą.

¹ Ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz.U. z 2018 r., poz. 1916).

² Ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2019 r., poz. 1460).

³ Podobnie A. O l e s z k o, *Wadliwe założenie (urządzenie) księgi wieczystej a tzw. pozaksięgowy obrót nieruchomościami*, „Rejent” 2000, nr 4, s. 162, oraz P. S i c i ń s k i, *Komentarz do wpisów w księgach wieczystych*, Warszawa 2013, s. 232.

Z tego względu zainteresowanie katastrzem jako podstawą do przestrzennej identyfikacji nieruchomości w systemie wieczystoksięgowym nie może być redukowane do techniczno-organizacyjnej problematyki prowadzenia tego rejestru przez organ administracji publicznej. Prawidłowe funkcjonowanie katastru i jego racjonalnie przeprowadzona synchronizacja z systemem ksiąg wieczystych jest gwarantem konstytucyjnego prawa własności (art. 21 ust. 1 Konstytucji RP).

Celem tego artykułu jest określenie pojęcia katastru oraz ukazanie ewolucji rozwiązań katastralnych na ziemiach polskich i ich wpływu na system wieczystoksięgowy. W okresie ostatnich kilkunastu lat budowa katastru polskiego uległa znaczącemu przyspieszeniu, co skłaniać powinno do rewizji niektórych prawnych regulacji dotyczących podstaw wpisu w dziale I-O księgi wieczystej. Zamiarem autora jest więc także zainicjowanie dyskusji nad tym, w jakim kierunku zmierzać powinna prawna regulacja podstaw oznaczania nieruchomości w księdze wieczystej, aby w bardziej optymalny sposób wykorzystywać obecny stan rozwoju katastru. Refleksji wymaga jednak także kierunek rozwoju katastru wobec zakończonego niedawno procesu digitalizacji ksiąg wieczystych.

2. Pojęcie katastru

Kataster jest rozwiązaniem prawnym funkcjonującym tradycyjnie w wielu państwach Europy (m.in. w Austrii, Niemczech, Szwajcarii, Francji i Holandii⁴). Mianem „katastru nieruchomości” (niem. *Liegenschaftskataster*) określa się urządzenie publiczne (niem. *öffentliche Einrichtung*), prowadzone przez organ administracji publicznej i służące do ujawnienia okoliczności faktycznych dotyczących nieruchomości określonego większego obszaru, takich jak położenie, powierzchnia i sposób korzystania⁵. Katastry zazwyczaj składają się z części opisowej (niem. *beschreibender Teil*) i graficznej (przestrzennej, niem. *darstellender Teil*)⁶. Obie te części

⁴ Na temat katastru w Niemczech, Francji i Holandii zob. odpowiednio J. Gaździcki, *Systemy katastralne*, Warszawa-Wrocław 1995, s. 93-95, 17-18 i 91-93.

⁵ Zob. W. Rechberger, L. Bittner, *Grundbuchrecht*, Wien 2007, s. 33, oraz J. Gaździcki, *Systemy...*, s. 8-9.

⁶ Zob. J. Demharter, *Grundbuchordnung*, München 2005, s. 44 oraz J. Gaździcki, *Systemy...*, s. 10.