

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	15
Wprowadzenie	21
Rozdział 1	
Kataster nieruchomości w Polsce w okresie międzywojennym	33
1. Podstawy prawne prowadzenia katastru nieruchomości	33
2. Prowadzenie katastru na terenach byłego zaboru austriackiego	35
3. Prowadzenie katastru na terenach byłego zaboru pruskiego	38
4. Prowadzenie katastru na terenach byłego zaboru rosyjskiego	41
5. Zasady rozgraniczania gruntów objętych reformą rolną	42
Rozdział 2	
Kataster nieruchomości po drugiej wojnie światowej	52
1. Pierwsze próby wprowadzenia jednolitego katastru nieruchomości w Polsce	52
2. Uproszczona ewidencja gruntów – społeczna klasyfikacja gruntów	54
3. Podstawy założenia jednolitej ewidencji gruntów i budynków	56
4. Regulacje prawne ustalające zasady prowadzenia ewidencji gruntów i budynków	70
Rozdział 3	
Dokumenty stanowiące podstawę regulacji stanów prawnych nieruchomości przejmowanych przez Skarb Państwa w ramach reformy rolnej oraz nacjonalizacji gospodarki narodowej	76
1. Akt nadania ziemi wydawany w trybie dekretu z 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej	76
2. Akt nadania ziemi i orzeczenie o jego wykonaniu wydawane w trybie dekretu z 1946 r. o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarze Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska	94

3. Akt nadania gospodarstwa rolnego wydawany w trybie dekretu z 6.09.1951 r. o ochronie i uregulowaniu własności osadniczych gospodarstw chłopskich na obszarze Ziemi Odzyskanych	100
4. Przejęcie na własność Skarbu Państwa gruntów opuszczonych i poniemieckich	103
5. Nacjonalizacja nieruchomości w trybie art. 39 ust. 1 i 3 ustawy z 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach	109
6. Uwłaszczenie dzierżawców i posiadaczy nieruchomości na podstawie dekretu z 18.04.1955 r. o uwłaszczeniu i o uregulowaniu innych spraw, związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym	112
7. Akt własności ziemi wydany w trybie ustawy z 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych	114

Rozdział 4

Charakterystyka istniejącego modelu ewidencji gruntów i budynków	125
1. Definicja legalna pojęcia ewidencji gruntów i budynków	125
2. Pojęcie systemu informacyjnego	126
3. Opis istniejącego modelu ewidencji gruntów i budynków	130
3.1. Pojęcie modelu baz danych	130
3.2. Specyfikacja pojęciowego modelu baz danych ewidencji gruntów i budynków	134

Rozdział 5

Zadania i funkcje ewidencji gruntów i budynków	138
1. Zadania ewidencji gruntów i budynków	138
2. Funkcje katastru nieruchomości	147
2.1. Uwagi wprowadzające	147
2.2. Funkcja ewidencyjna	148
2.3. Funkcja informacyjno-ustalająca	149
2.4. Funkcja kontrolna i ochronna	154
2.5. Funkcja fiskalno-podatkowa	156
2.5.1. Uwagi ogólne	156
2.5.2. System podatkowy w Polsce	156
2.5.3. Zakres związania organu podatkowego danymi z ewidencji gruntów i budynków	161
2.6. Funkcja integracyjna – referencyjna	175
3. Zasady prowadzenia katastru nieruchomości oraz domniemania faktyczne i prawne z niego wynikające	179
3.1. Uwagi wprowadzające	179
3.2. Zasada jawności formalnej operatu ewidencyjnego	182
3.3. Domniemania prawne wynikające z przyjętych zasad prowadzenia katastru nieruchomości	184
3.3.1. Uwagi ogólne	184

3.3.2. Zasada znajomości wpisów	189
3.3.3. Zasada prawdziwości wpisów oraz zasada wiarygodności ewidencji gruntów i budynków	191

Rozdział 6

Wpis do katastru nieruchomości	198
1. Istota wpisu do katastru nieruchomości	198
2. Rodzaje wpisów	203
2.1. Wprowadzenie	203
2.2. Wpisy pierwotne i wtórne	203
2.3. Wpisy obligatoryjne i fakultatywne	204
2.4. Wpisy deklaratoryjne i o charakterze ustalającym	205
2.5. Wpisy konwalidujące	207
2.6. Wpisy, których skuteczność jest uzależniona od ich ogłoszenia	208
2.7. Wpisy niedopuszczalne, bezprawne i błędne	208
3. Przedmiot wpisu w katastrze nieruchomości	210

Rozdział 7

Źródła danych ewidencyjnych i ich charakter	214
1. Uwagi wprowadzające	214
2. Pojęcie dokumentu stanowiącego podstawę wpisu w ewidencji gruntów i budynków	216
3. Akt normatywny jako samoistna podstawa wpisu	219
4. Akty normatywne, które dla wywołania określonych w nich skutków prawnych wymagają potwierdzenia w ustalonej prawem formie	224
5. Księgi wieczyste	233
6. Odpisy aktów notarialnych	234
7. Decyzje administracyjne	236
8. Orzeczenia sądowe	244
9. Dokumentacja architektoniczno-budowlana	245
10. Materiały zasobu – dokumentacja geodezyjna przyjęta do zasobu geodezyjnego i kartograficznego	247
11. Inne dokumenty	250

Rozdział 8

Zasady aktualizacji informacji o danych ewidencyjnych	251
1. Uwagi ogólne	251
2. Aktualizacja danych ewidencyjnych z urzędu	253
3. Aktualizacja danych ewidencyjnych na wniosek	257
4. Aktualizacja danych ewidencyjnych w drodze czynności materialno- -technicznej	259
5. Aktualizacja danych w drodze decyzji administracyjnej	262

6. Forma odmowy wszczęcia z urzędu postępowania w sprawie aktualizacji operatu ewidencyjnego na podstawie materiałów zasobu i wykrycia błędnych informacji	265
7. Zgłoszenie zmian danych ewidencyjnych	266
8. Zawiadomienie o dokonanych zmianach w ewidencji gruntów i budynków	273
9. Modernizacja ewidencji gruntów i budynków	275
10. Prowadzenie ewidencji gruntów na terenach zamkniętych	281
11. Ujawnienie w ewidencji gruntów osób, które władają gruntami na zasadach samoistnego posiadania	285

Rozdział 9

Obiekty ewidencyjne wykazywane w katastrze nieruchomości	293
1. Uwagi ogólne	293
2. Działka ewidencyjna	295
2.1. Pojęcie działki ewidencyjnej	295
2.2. Oznaczenie działki ewidencyjnej w bazach danych ewidencji gruntów i budynków	298
3. Punkt graniczny działki ewidencyjnej	301
4. Pojęcie konturu użytku gruntowego, konturu klasyfikacyjnego	303
5. Budynek	305
5.1. Pojęcie budynku w rozumieniu przepisów Prawa geodezyjnego i kartograficznego	305
5.2. Zasady ujawniania budynków w operacie ewidencyjnym	314
5.2.1. Uwagi wprowadzające	314
5.2.2. Budynki podlegające geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej	314
5.2.3. Budynki w budowie	319
5.3. Budynek czy budowla	326
5.4. Pojęcie budynku mieszkalnego	328
5.5. Rodzaje zabudowy i rodzaje budynków	333
5.6. Dane ewidencyjne dotyczące budynku wykazywane w operacie ewidencyjnym	337
5.6.1. Uwagi wprowadzające	337
5.6.2. Identyfikator budynku	338
5.6.3. Numeryczny opis konturu budynku	339
5.6.4. Rodzaj budynku według KŚT	341
5.6.5. Liczba kondygnacji naziemnych i podziemnych	348
5.6.6. Pole powierzchni zabudowy	349
5.6.7. Łączne pole powierzchni użytkowej	351
6. Lokal	355
6.1. Pojęcie lokalu jako odrębnej nieruchomości	355
6.2. Nieruchomość wspólna	363

6.3. Sposoby ustanawiania odrębnej własności lokali	368
6.4. Podział nieruchomości wspólnej	370
6.4.1. Podział nieruchomości gruntowej	370
6.4.2. Podział części wspólnych budynku	371
6.5. Podział lokalu	375
6.6. Ustanie odrębnej własności lokali	381
6.7. Dane ewidencyjne lokalu wykazywane w katastrze nieruchomości i zasady ich aktualizacji	383

Rozdział 10

Źródła informacji stanowiących podstawę ustalenia przeznaczenia terenu,

sposobów jego zagospodarowania i rodzajów zabudowy	385
1. Uwagi wprowadzające	385
2. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	385
3. Zasady oznaczania przeznaczenia terenu w planie miejscowym	390
4. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu	393
5. Ustalenia planu miejscowego a zapisy w ewidencji gruntów i budynków ...	402

Rozdział 11

Gleboznawcza klasyfikacja gruntów rolnych i leśnych

1. Pojęcie gleboznawczej klasyfikacji gruntów i cele, jakim ona służy	404
2. Przedmiot postępowania w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów	409
3. Przebieg postępowania administracyjnego	415
3.1. Uwagi ogólne	415
3.2. Upoważnienie klasyfikatora	419
3.3. Przebieg czynności klasyfikacyjnych	422
3.3.1. Uwagi wprowadzające	422
3.3.2. Zawiadomienie stron	423
3.3.3. Opracowanie projektu ustalenia klasyfikacji i jego wyłożenie do publicznego wglądu	427
3.3.4. Wydanie decyzji o ustaleniu gleboznawczej klasyfikacji gruntów lub odmowie jej ustalenia	428

Rozdział 12

Pojęcie nieruchomości i granic własności

1. Pojęcie nieruchomości w ujęciu materialnym i formalnym	435
2. Granice prawa własności	441
3. Pojęcie granic prawnych nieruchomości gruntowych	446

Rozdział 13

Pojęcie nieruchomości rolnej i gospodarstwa rolnego

1. Pojęcie nieruchomości rolnej w ujęciu prawa cywilnego	455
2. Pojęcie gospodarstwa rolnego w ujęciu prawa cywilnego	458

3. Pojęcie gruntów rolnych i gospodarstwa rolnego w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego	464
4. Pojęcie gospodarstwa rolnego w rozumieniu innych ustaw	470
4.1. Gospodarstwo rolne w rozumieniu ustaw podatkowych	470
4.2. Definicja gospodarstwa rolnego według regulacji o ubezpieczeniu społecznym rolników	472
5. Pojęcie gruntów rolnych i leśnych w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych	474

Rozdział 14

Zasady zaliczania gruntów do poszczególnych użytków gruntowych	478
1. Podział gruntów na grupy i rodzaje użytków gruntowych	478
2. Grunty rolne	480
2.1. Grunty orne	480
2.1.1. Uwagi ogólne	480
2.1.2. Grunty orne poddane stałej uprawie mechanicznej mającej na celu produkcję rolniczą lub ogrodniczą	480
2.1.3. Grunty orne zajęte pod plantacje, szkółki i ogrody działkowe	485
2.1.4. Grunty orne zajęte pod urządzenia i budowle wspomagające produkcję rolniczą lub ogrodniczą i położone poza działką siedliskową	491
2.1.5. Grunty orne ugorowane i odłogowane	491
2.2. Sady	494
2.3. Łąki trwałe i pastwiska trwałe	498
2.4. Grunty rolne zabudowane	502
2.4.1. Uwagi ogólne	502
2.4.2. Pojęcie działki siedliskowej i jej oznaczenie w katastrze nieruchomości	505
2.4.3. Pojęcie zabudowy zagrodowej	507
2.4.4. Zabudowa zagrodowa jako element działki siedliskowej	511
2.5. Grunty zadrzewione i zakrzewione	515
2.6. Grunty pod stawami	517
2.7. Grunty pod rowami	521
2.8. Nieużytki	523
2.8.1. Definicja pojęcia nieużytku w ujęciu chronologicznym	523
2.8.2. Wykładnia normatywnego pojęcia nieużytku	525
2.8.3. Nieużytek jako część nieruchomości rolnej	529
3. Grunty leśne	531
3.1. Uwagi ogólne	531
3.2. Lasy	532
3.2.1. Wykładnia normatywnego pojęcia lasu w rozumieniu ustawy o lasach	532

3.2.2. Dokumenty określające zasady prowadzenia gospodarki leśnej stanowiące podstawę aktualizacji wpisów w ewidencji gruntów i budynków	548
3.2.3. Zmiana użytku leśnego na rolny w trybie art. 13 u.l.	554
3.3. Grunty zadrzewione i zakrzewione	555
4. Grunty zabudowane i zurbanizowane	556
4.1. Uwagi ogólne	556
4.2. Działka budowlana	557
4.2.1. Uwagi wprowadzające	557
4.2.2. Pojęcie działki budowlanej	558
4.2.3. Powierzchnia gruntów podlegająca wyłączeniu w związku z planowaną zabudową działki budowlanej	564
4.2.4. Zasady oznaczania w ewidencji gruntów i budynków konturu terenów zabudowanych i zurbanizowanych (działki budowlanej)	567
4.3. Działka letniskowa	572
4.3.1. Pojęcie działki letniskowej	572
4.3.2. Pojęcie budynku rekreacji indywidualnej	573
4.3.3. Oznaczenie domku letniskowego i działki gruntu, na której jest on usytuowany, w ewidencji gruntów i budynków	576
4.3.4. Pojęcie domu letniskowego na potrzeby ustaw podatkowych	577
4.3.5. Dopuszczalność sytuowania domków letniskowych w granicach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej	578
4.4. Tereny mieszkaniowe	581
4.5. Tereny przemysłowe	591
4.6. Inne tereny zabudowane	592
4.7. Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	594
4.8. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	598
4.9. Użytki kopalne	601
4.9.1. Wykładnia normatywnego pojęcia użytku kopalnego	601
4.9.2. Koncesjonowanie działalności związanej z wydobywaniem kopalin	606
4.9.3. Wydobywanie kopaliny na własne potrzeby	606
4.9.4. Rekultywacja gruntów poeksploatacyjnych jako warunek zmiany oznaczenia użytku kopalnego	608
4.9.5. Ewolucja pojęcia użytków kopalnych	610
4.10. Tereny komunikacyjne	614
4.10.1. Drogi – działka drogowa	614
4.10.1.1. Uwagi wprowadzające	614
4.10.1.2. Zasady oznaczania dróg w ewidencji gruntów i budynków	614

4.10.1.3. Pojęcie drogi publicznej	616
4.10.1.4. Pojęcie drogi wewnętrznej	618
4.10.1.5. Pojęcie pasa drogowego i drogi	619
4.10.1.6. Droga rowerowa	624
4.10.1.7. Drogi transportu rolnego i drogi leśne	627
4.10.2. Tereny kolejowe	630
4.10.3. Inne tereny komunikacyjne	634
4.10.3.1. Uwagi wprowadzające	634
4.10.3.2. Porty lotnicze oraz budowle i urządzenia służące komunikacji lotniczej	634
4.10.3.3. Urządzenia portowe, przystanie, budowle i urządzenia służące komunikacji wodnej	635
4.10.3.4. Budowle i urządzenia kolei linowych	637
4.10.3.5. Torowiska tramwajowe poza pasami ulic i dróg, a także obiekty i urządzenia związane z komunikacją miejską	638
4.10.3.6. Urządzone parkingi poza lasami państwowymi	640
4.10.3.7. Wały ochronne wód przystosowane do ruchu kołowego	642
4.10.4. Grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych	644
5. Grunty pod wodami	647
5.1. Grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi	647
5.2. Grunty pod wodami płynącymi i stojącymi	648
5.2.1. Podstawowe pojęcia	648
5.2.2. Pojęcie gruntów pod wodami	649
5.2.3. Pojęcie działki ewidencyjnej (gruntu) pod wodami	651
6. Tereny różne oznaczone symbolem „Tr”	655

Rozdział 15

Ochrona gruntów rolnych i leśnych	656
1. Uwagi ogólne	656
2. Pojęcie wyłączenia gruntów z produkcji rolnej lub leśnej	657
3. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne	662
3.1. Uwagi wprowadzające	662
3.2. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów w procedurze opracowania planu miejscowego	663
3.3. Dopuszczalność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych decyzją o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu	666
4. Decyzja o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej lub leśnej	673

5. Należności, opłaty roczne oraz sankcje za niezgodne z prawem wyłączenie gruntów z produkcji	677
6. Rekultywacja gruntów na potrzeby rolnictwa i leśnictwa	680

Rozdział 16

Zasady i forma udostępniania danych z operatu ewidencyjnego	688
1. Uwagi ogólne	688
2. Wydawanie danych w formie wypisów i wyrysów	690
3. Wydawanie dokumentów uzasadniających wpisy do baz danych ewidencji gruntów i budynków	692
4. Wydawanie danych w formie zaświadczenia	694
5. Ustawowe ograniczenia jawności formalnej danych ewidencyjnych – wykładnia normy art. 24 ust. 5 p.g.k.	703
6. Forma odmowy wydania informacji zawierających dane o podmiotach ewidencyjnych	718
7. Zasady nieodpłatnego udostępniania danych w formie wypisów i wyrysów	722
8. Zasady nieodpłatnego udostępnienia baz danych podmiotom realizującym zadania publiczne	725
8.1. Uwagi wprowadzające	725
8.2. Wniosek o udostępnienie danych na potrzeby realizacji zadań publicznych	729
8.3. Pojęcie zadania publicznego	731
8.4. Formy powierzenia realizacji zadania publicznego	734
8.5. Pojęcie danych niezbędnych do realizacji zadania publicznego i ich zakres	736
8.6. Wydawanie danych za pomocą środków komunikacji elektronicznej	739
8.7. Zasady udostępniania danych komornikom	742
8.8. Przesłanki i forma odmowy udostępnienia danych ewidencyjnych podmiotowi realizującemu zadania publiczne	747
9. Zasady rozpatrywania wniosków o udostępnienie danych z operatu ewidencyjnego składanych w trybie ustawy o dostępie do informacji publicznej	749

Rozdział 17

Zasady ustalania przebiegu granic działek ewidencyjnych	758
1. Charakter czynności ustalenia granic działek ewidencyjnych	758
1.1. Uwagi ogólne	758
1.2. Zawiadomienie o planowanych czynnościach ustalania przebiegu granic działek ewidencyjnych	764
1.3. Kryteria ustalania przebiegu granic działek ewidencyjnych	777

2. Identyfikacja przebiegu granicy działek ewidencyjnych pomiędzy
gruntami zajętymi przez wodę płynącą a gruntami do nich przyległymi 779

Rozdział 18

Zasady ustalania linii brzegu cieków naturalnych, jezior i innych

naturalnych zbiorników wodnych	785
1. Zakres przedmiotowy postępowania w sprawie ustalenia linii brzegu	785
2. Pojęcie linii brzegu	788
3. Kryteria wyznaczania linii brzegu	790
4. Podmioty uprawnione do złożenia wniosku w sprawie ustalenia linii brzegu	793
5. Decyzja administracyjna w sprawie ustalenia linii brzegu i skutki prawne z niej wynikające	797
6. Dokumenty stanowiące podstawę aktualizacji informacji o gruntach pod naturalnymi wodami płynącymi i stojącymi	802

Rozdział 19

Koncepcja przyszłego wielowymiarowego katastru nieruchomości

w Polsce	807
1. Założenia wstępne	807
2. Propozycja zmiany istniejącego systemu w rejestracji praw do wyodrębnionych ewidencyjnie obiektów przestrzennych	811
3. Pojęcie działki przestrzennej	813
4. Rejestrowanie odrębnej własności obiektów budowlanych i ustanawianie praw do ich użytkowania	817
5. Proponowane metody wyodrębnienia i rejestracji obiektów przestrzennych w katastrze nieruchomości	820

Zakończenie	827
--------------------------	------------

Bibliografia	839
---------------------------	------------