

Wykład 11

Procesy geodezyjno-prawne związane z geodezyjną obsługą gospodarki nieruchomościami

- Geodezyjna obsługa gospodarki nieruchomościami, jest to „zespół czynności formalnych, geodezyjnych i organizacyjnych prowadzących do sporządzenia dokumentacji geodezyjno-prawnej dotyczącej oznaczenia nieruchomości”.
- Dla potrzeb obsługi geodezyjnej gospodarki nieruchomościami stosowana jest pozioma osnowa geodezyjna, głównie osnowa pomiarowa. Dokładności osnowy wynikają z potrzeb w zakresie dokładności ustalenia położenia punktów granicznych nieruchomości gruntowej wynoszące obecnie około ± 10 cm. Dążymy jednak do dokładności ± 2 cm.
- Obsługa geodezyjna gospodarki nieruchomościami to proste czynności pomiarowe, które umożliwiają jednak przeprowadzenie złożonych czynności prawnych. Obsługa geodezyjna gospodarki nieruchomościami wykorzystuje zasadniczo trzy instrukcje: G-4, K-1 i G-5.
- Wśród procesów geodezyjno-prawnych, które są związane z geodezyjną obsługą w gospodarce nieruchomościami należy wymienić procesy podstawowe, czyli te, które wynikają wprost z treści przepisu normatywnego, oraz procesy pochodne, które choć są pośrednio związane z nieruchomościami to jednak niekiedy warunkują wykonanie procesów podstawowych, a przeważnie są z nimi ściśle związane.

Procesy podstawowe

- Do procesów podstawowych zaliczamy:
 - ~ podział nieruchomości,
 - ~ scalenie i podział nieruchomości,
 - ~ wyłączenie nieruchomości.

- Celem tych procesów jest fizyczna zmiana przestrzeni związana ze zmianą cech prawnych nieruchomości biorących udział w tych procesach.

Podział nieruchomości

- Podział nieruchomości, jest to jeden ze sposobów wykonywania prawa własności, a przy tym jeden z podstawowych procesów zmieniających informację o terenie w zakresie przestrzennym i prawnym.
- W przypadku podziału nieruchomości wyznaczana jest projektowana granica, dzieląca istniejącą, jedną nieruchomość na wiele części.
- Taki podział, nazywany jest także często „podziałem fizycznym”.
- Występuje również pojęcie „podziału prawnego”, które prowadzi do przypisania kilku osobom praw w częściach ułamkowych.
- Podział nieruchomości składa się z procedury geodezyjnej i prawnej:
 - ~ procedura geodezyjna to rozdzielenie działki ewidencyjnej na części, poprzez ustalenie granic podziału oraz sporządzenie stosownej dokumentacji,
 - ~ procedura prawna, w której dokonywane jest przypisywanie praw do części wydzielonych z nieruchomości pierwotnej.
- Nie jest podziałem nieruchomości przypadek, w którym z nieruchomości składającej się z wielu działek ewidencyjnych nie graniczących ze sobą i odrębnie oznaczonych w EGiB zostaje odłączona jedna działka (działki).
- Postępowanie o podział nieruchomości jest wszczynane:
 - ~ na wniosek strony, która ma interes prawny, lub starosty w przypadku nieruchomości SKP, zarządu powiatu, lub zarządu województwa,
 - ~ z urzędu, gdy:
 - nieruchomość stanowi własność GM i nie została oddana w uw,
 - podział jest niezbędny dla realizacji celów publicznych, przy czym:

gdy nieruchomość jest własnością SKP, powiatu lub województwa, podział jest dokonywany po zasięgnięciu opinii, starosty, zarządu powiatu, zarządu województwa.

- Wnioskodawca dołącza do wniosku o podział następujące dokumenty:
 - ~ tytuł prawny do nieruchomości,
 - ~ wypis i wyrys z katastru nieruchomości,
 - ~ decyzję o WZZT, gdy była ona wydana przed dniem złożenia wniosku o podział i jest obowiązująca w dniu złożenia wniosku,
 - ~ wstępny projekt podziału, z wyjątkiem przypadków podziału, dla których nie jest wymagane opiniowanie zgodności proponowanego podziału z ustaleniami MPZP, a podział jest dokonywany niezależnie od ustaleń planu,
 - ~ protokół z przyjęcia granic nieruchomości,
 - ~ wykaz zmian gruntowych,
 - ~ wykaz synchronizacyjny, w przypadku rozbieżności pomiędzy oznaczeniami działek w EGiB i w Kw w dziale I-o,
 - ~ mapę z projektem podziału wykonaną na aktualnym podkładzie.
- Jeżeli jest wymagane wyrażenie opinii o zgodności podziału z ustaleniami MPZP, to dokumenty wniosku, przyjęte do PZGK, takie jak:
 - ~ protokół z przyjęcia granic nieruchomości,
 - ~ wykaz zmian gruntowych,
 - ~ wykaz synchronizacyjny,
 - ~ mapa z projektem podziałudołączane są do tego wniosku dopiero po tym, jak zostanie sporządzona pozytywna opinia o zgodności proponowanego podziału z MPZP, wykonana na podstawie wstępnego projektu podziału.
- W takim przypadku postępowanie ewidencyjne musi być zawieszona, do czasu sporządzenia opinii o podziale.

- Opinia o zgodności podziału z MPZP jest wydawana przez organ administracji samorządowej (wójt, burmistrz lub prezydent). Gdy zaś brak jest MPZP oraz wystąpią inne czynniki, przypadki opinii stwierdzają, że:
 - ~ podziału nieruchomości można dokonać, ponieważ jest on zgodny z przepisami odrębnymi, albo z decyzją o WZZT, jeżeli była ona wydana przed datą złożenia wniosku o podział nieruchomości,
 - ~ postępowanie podziałowe zawiesza się do momentu uchwalenia MPZP, jednak nie dłużej niż na 12 miesięcy (w przypadku braku MPZP, gdy nie ma obowiązku jego sporządzania, a GM podjęła uchwałę o jego sporządzaniu),
 - ~ postępowanie w sprawie podziału nieruchomości zawiesza się do czasu uchwalenia planu w przypadku, gdy nie został uchwalony MPZP dla obszarów objętych obowiązkiem sporządzania planu.
- Wstępny projekt podziału nieruchomości opracowuje się na kopii mapy zasadniczej, a w przypadku jej braku na kopii mapy katastralnej uzupełnionej o niezbędne dla projektu podziału elementy zagospodarowania terenu. Wstępny projekt podziału zawiera:
 - ~ granice nieruchomości podlegającej podziałowi,
 - ~ oznaczenie nieruchomości - według danych z EGiB i Kw, a w przypadku jej braku według innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości,
 - ~ powierzchnie nieruchomości podlegającej podziałowi,
 - ~ projektowane granice wydzielanych działek (w kolorze czerwonym),
 - ~ projektowany obszar wydzielanych działek (w kolorze czerwonym),
 - ~ propozycja sposobu zapewnienia dojazdu z projektowanych działek do drogi publicznej w formie opisowej lub graficznej (w kolorze czerwonym).
- Na podstawie wstępnego projektu podziału dokonywana jest ocena zgodności podziału z MPZP, albo z innymi wymogami.

- Przyjęcie granic nieruchomości podlegającej podziałowi to najważniejsza z czynności geodezyjnych w procesie podziału. Przyjęcie tych granic następuje w wyniku:
 - ~ badania Kw nieruchomości podlegającej podziałowi lub innych dokumentów stwierdzających stan prawny nieruchomości,
 - ~ analizy danych dotyczących nieruchomości wykazanych w katastrze nieruchomości.
- W przypadku stwierdzenia rozbieżności pomiędzy danymi z Kw a danymi z katastru nieruchomości, granice przyjmuje się według danych z Kw. Jeżeli natomiast brak jest Kw lub innych dokumentów prawnych, granice nieruchomości przyjmuje się według katastru nieruchomości, przy czym:
 - ~ o takim fakcie zawiadamia się wówczas właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości oraz właścicieli, użytkowników wieczystych bądź władających nieruchomościami sąsiadującymi z nieruchomością podlegającą podziałowi,
 - ~ do zawiadomień stosuje się zasady stosowane przy rozgraniczeniu nieruchomości,
 - ~ z czynności przyjęcia granic nieruchomości, sporządzany jest w terenie protokół, podpisany przez osoby obecne przy tych czynnościach oraz przez geodetę uprawnionego.
- Po przyjęciu granic nieruchomości sporządzany jest projekt podziału nieruchomości. Projekt podziału nieruchomości jest podobny do wstępnego projektu podziału, przy czym zawiera on jeszcze takie dodatkowe, najważniejsze elementy jak:
 - ~ wykaz zmian gruntowych,
 - ~ wykaz synchronizacyjny, w przypadku gdy w Kw nieruchomość posiada inne oznaczenie i inną powierzchnię niż w EGiB,
 - ~ obiekty zagospodarowania terenu niezbędne do sporządzenia projektu podziału nieruchomości,

- ~ data sporządzenia mapy, wraz z podpisem geodety uprawnionego i numerem jego uprawnień zawodowych.
- Podział nieruchomości jest dokonywany na podstawie decyzji organu administracji samorządowej (wójt, burmistrz lub prezydent) lub na podstawie orzeczenia sądu powszechnego - po wydaniu opinii przez wspomniany organ.
- Mapa z projektem podziału (oraz wykazem zmian gruntowych i wykazem synchronizacyjnym), zaopatrzona w klauzulę ODGiK, stanowi podstawę do podjęcia decyzji o podziale.
- Gdy dokonywany jest podział, którego celem jest wydzielenie z nieruchomości części, która została nabyta z mocy prawa na własność lub uw, nie jest wydawana decyzja o podziale.
 - ~ Ten przypadek jest spotykany podczas budowy dróg publicznych o znaczeniu krajowym, w których wydawana jest przez wojewodę decyzja o lokalizacji takiej drogi, skutkujące także podziałem nieruchomości.
- Ostateczna decyzja o podziale stanowi podstawę do:
 - ~ umieszczenia przez organ, który wydał decyzję informacji o zatwierdzeniu podziału,
 - ~ wyznaczenia na gruncie nowych punktów granicznych i utrwalenia tych punktów znakami granicznymi, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości,
- Z wyznaczenia i utrwalenia punktów granicznych sporządza się protokół podpisany przez geodetę i strony biorące udział w tych czynnościach.
- Podziału nieruchomości można zasadniczo dokonać, gdy jest on zgodny z istniejącym planem miejscowym, bądź też z decyzją o WZZT, w przypadku braku takiego planu.
- Podziału nieruchomości można też dokonać, niezależnie od ustaleń planu miejscowego, w następujących, najważniejszych przypadkach:

- ~ dla zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, w celu wydzielenia budynków wraz z działkami,
- ~ dla wydzielenia z nieruchomości gruntowej, dla posiadacza samoistnego w dobrej wierze, działki wraz z budynkiem,
- ~ dla wydzielenia tej części nieruchomości gruntowej, której własność lub uw zostały nabyte z mocy prawa,
- ~ dla wydzielenia tej części nieruchomości, która jest objęta decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej,
- ~ dla wydzielenia z nieruchomości działki budowlanej (przeznaczonej pod zabudowę,
- Ponadto, występują jeszcze przypadki związane z możliwością dokonania podziału nieruchomości. Tak więc:
 - ~ podział nieruchomości rolnych i leśnych, polegający na wydzieleniu działek o powierzchni mniejszej niż 0.3 ha, jest dopuszczalny jedynie w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - ~ podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane części nieruchomości nie mają dostępu do drogi publicznej,
 - ~ podział nieruchomości, która jest wpisana do rejestru zabytków jest możliwy dopiero po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na podział tej nieruchomości,
 - ~ jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności lub współużytkowania wieczystego to podziału nieruchomości można dokonać na wniosek wszystkich współwłaścicieli lub współużytkowników wieczystych, przy czym nie dotyczy to przypadku podziału, o którym orzeka sąd.

- Problem wykorzystania MPZP jest również istotny w procesie podziału nieruchomości, głównie z punktu widzenia zgodności jego ustaleń z proponowanym podziałem.
- Zgodność proponowanego podziału z ustaleniami planu miejscowego dotyczy zarówno przeznaczenia terenu jak też i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.
- Niekiedy występuje przypadek podziału nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, czyli taki, w którym nie można wskazać żadnego posiadacza praw rzeczowych do nieruchomości.
- Występuje on wówczas, gdy nieruchomość musi zostać podzielona z urzędu (na przykład dla realizacji celu publicznego, poprzez proces podziału spowodowany wywłaszczeniem nieruchomości), a nie jest możliwym wskazanie podmiotu takiego podziału. Wówczas stosowane są następujące zasady:
 - ~ wójt, burmistrz lub prezydent miasta podaje do publicznej wiadomości informację o zamiarze dokonania podziału nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym,
 - ~ wójt, burmistrz lub prezydent miasta wszczyna postępowanie podziałowe, jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia zamiaru o zamiarze dokonania podziału, nie zgłoszą się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do tej nieruchomości,
 - ~ wójt, burmistrz lub prezydent miasta wydaje decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości,
 - ~ decyzja zatwierdzająca podział jest podawana, zgodnie z kpa, do publicznej wiadomości, poprzez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim
 - ~ po 14 dniach od ogłoszenia treści decyzji uważa się, że została ona doręczona zainteresowanym osobom, czyli że stała się ona ostateczną.

- Podział nieruchomości obejmuje również przypadek, w wyniku którego uzyskiwane są tereny pod drogi publiczne. Ma on miejsce wówczas, gdy podział dotyczy nieruchomości przyległych do dróg publicznych, lub przeznaczonych pod drogi publiczne w MPZP. Jeżeli podział takiej nieruchomości jest dokonywany na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, to z takiej nieruchomości zostaje wydzielona część gruntu pod istniejącą drogę publiczną (poszerzenie pasa drogi) bądź też pod drogę, która ma być zbudowana w przyszłości. Wydzielona na taki cel działka przechodzi z mocy prawa na własność gminy, powiatu, województwa lub SKP (w zależności od rodzaju drogi), z dniem, gdy decyzja o podziale stała się ostateczna bądź, gdy orzeczenie sądowe o podziale stało się prawomocne.
- W takim przypadku, za działki wydzielone pod drogi publiczne, właścicielowi bądź uw, przysługuje odszkodowanie.
- W przypadku, gdy konfiguracja kilku przyległych nieruchomości uniemożliwia racjonalne ich zagospodarowanie, właściciele albo użytkownicy wieczysti mogą złożyć zgodny wniosek o ich połączenie, a następnie ponowny podział w taki sposób, który poprawi konfigurację nieruchomości należących do każdego podmiotu.
- Zasady dotyczące podziału nieruchomości są stosowane dla terenów zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowania. Nie są one stosowane dla terenów rolnych i leśnych. O tym, czy teren jest rolny lub leśny decyduje jego przeznaczenie w MPZP, a w przypadku braku takich planów, informacja z EGiB.
- Dla terenów rolnych i leśnych, podział nieruchomości jest jednak możliwy w przypadku, gdy:
 - ~ dokonanie podziału spowoduje konieczność wydzielenia nowych dróg, nie stanowiących dróg dojazdowych do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych,

- ~ dokonanie podziału spowoduje wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 0.3 ha.
- Po dokonaniu procesie podziału nieruchomości powstają zawsze granice prawne. Dokonywana jest też aktualizacja informacji terenie w aspekcie geodezyjnym i prawnym.

Scalenie i podział nieruchomości

- Problem scalenia i podziału nieruchomości to przykład zarządzania przestrzenią. GM może dokonać scalenia i podziału nieruchomości. Koszty scalenia i podziału ponoszą uczestnicy podziału, proporcjonalnie do powierzchni ich nieruchomości gruntowych.
- Dla dokonania procesów scalenia i podziału nieruchomości muszą być spełnione określone warunki konieczne. Scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, zatem gdy:
 - ~ nieruchomości są położone w granicach obszarów objętych MPZP i są przeznaczone w tych planach na cele inne niż rolne i leśne,
 - ~ nieruchomości nie zostały objęte postępowaniem scaleniowym na podstawie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów,
 - ~ o scalenie i podział występują właściciele lub uw posiadający ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem, przy czym zabudowane części nieruchomości mogą być objęte scaleniem i podziałem za zgodą ich właścicieli lub uw.
- W procesie scalenia i podziału nieruchomości należy wymienić kompetencje organów:
 - ~ uchwałodawcze - wykonywane przez radę GM, która podejmuje uchwałę o scaleniu i podziale,
 - ~ wykonawcze - które wykonuje wójt, burmistrz lub prezydent miasta,
 - ~ opiniodawcze - które wykonuje rada uczestników scalenia, licząca co najwyżej 10 osób.

- W trakcie procesu scalania i podziału nieruchomości wykonywanych jest, wiele czynności, którymi są:
 - ~ podjęcie uchwały przez radę GM o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, wraz z określeniem granic zewnętrznych,
 - ~ wszczęcie postępowania przez organ jednoosobowy GM,
 - ~ zgłoszenie w sądzie wieczysto-księgowym wniosku o ujawnienie w Kw przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości,
 - ~ powiadomienie właścicieli i uw nieruchomości, stanowiących przedmiot scalenia i podziału, o wszczęciu postępowania,
 - ~ wybór rady scalenia,
 - ~ opracowanie projektu uchwały rady GM o scaleniu i podziale,
 - ~ wydanie opinii o projekcie uchwały przez radę uczestników scalenia,
 - ~ wyłożenie projektu do wglądu w urzędzie GM na okres 21 dni,
 - ~ składanie wniosków do projektu uchwały przez uczestników scalenia,
 - ~ zaopiniowanie wniosków przez radę uczestników scalenia,
 - ~ podjęcie uchwały przez radę GM o scaleniu i podziale,
 - ~ zamknięcie istniejących Kw,
 - ~ założenie nowych Kw (ujawnienie praw),
 - ~ ujawnienie stanu faktycznego i prawnego w EGiB (katastrze nieruchomości),
 - ~ wyznaczenie granic nowopowstałych nieruchomości na gruncie,
 - ~ wprowadzenie uczestników scalenia na nowe nieruchomości.
- Uchwała rady GM o scaleniu i podziale zawiera:
 - ~ opracowane geodezyjnie granice zewnętrzne nieruchomości objętych scaleniem i podziałem,
 - ~ wypis i wyrys z MPZP,
 - ~ geodezyjny projekt scalenia i podziału, na którym ukazywany jest:
 - rejestr nieruchomości (stan dotychczasowy),
 - rejestr nieruchomości (stan nowy)

- ~ rozstrzygnięcia w sprawach zamiany nieruchomości,
 - ~ ustalenia w sprawach urządzeń infrastruktury technicznej,
 - ~ ustalenia w sprawie opłat adiacenckich,
 - ~ rozstrzygnięcia w sprawie załatwienia wniosków składanych przez uczestników postępowania.
- Obszar objęty scaleniem, po podziale musi posiadać drogi wewnętrzne konieczne do dojazdu do nowowydzielonych nieruchomości. Powierzchnia każdej nieruchomości objętej scaleniem i podziałem jest pomniejszana o powierzchnię niezbędną do wydzielenia działek gruntu pod nowe drogi lub pod poszerzenie dróg istniejących. Wielkość pomniejszenia, obliczana dla każdego uczestnika postępowania, jest proporcjonalna do powierzchni każdej nieruchomości objętej scaleniem.
 - Działki gruntu wydzielone pod nowe drogi albo przeznaczone na poszerzenie dróg istniejących przechodzą z mocy prawa na własność GM, powiatu, województwa lub SKP. Za działki gruntu wydzielone pod nowe drogi lub poszerzenie istniejących dróg, wypłacane jest odszkodowanie.
 - Na obszarze scalenia i podziału nieruchomości, gmina jest zobowiązana do wybudowania niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
 - Po wybudowaniu przez gminę niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze objętym scaleniem i podziałem nieruchomości, wzrasta znacząco ich wartość. Uczestnicy postępowania, są zobowiązani do wniesienia na rzecz GM opłat adiacenckich w wielkości wynoszącej maksimum 50% różnicy pomiędzy aktualną wartością nieruchomości a wartością nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury.

Wywłaszczenie nieruchomości

- Wywłaszczenie nieruchomości to odebranie lub ograniczenie prawa własności, prawa uw lub innego prawa rzeczowego, ustanowionego na nieruchomości.
- Wywłaszczenie nieruchomości następuje w drodze postępowania administracyjnego, zakończonego decyzją. Właściwym organem w sprawach wywłaszczenia jest starosta powiatu, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej.
- Nieruchomości mogą być wywłaszczone jedynie za słusznym odszkodowaniem, a ponadto wyłącznie na cele publiczne, określone:
 - ~ w MPZP,
 - ~ w decyzji o WZZT, dotyczącej ustalenia lokalizacji inwestycji o celu publicznym, w przypadku gdy brak jest MPZP.
- Odebranie praw w drodze wywłaszczenia polega na bezpowrotnym pozbawieniu tych praw ich posiadacza. Natomiast ograniczenia praw do nieruchomości mogą mieć charakter rodzajowy, przedmiotowy i czasowy. Mogą one wystąpić wówczas, gdy:
 - ~ starosta ograniczy korzystanie z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na poszukiwanie, rozpoznawanie lub wydobywanie kopalin, w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy,
 - ~ starosta udzieli zgody na zajęcie nieruchomości, w przypadku zaistnienia siły wyższej lub przypadku nagłej konieczności zapobieżenia powstaniu znacznej szkody, na nie dłużej niż 6 miesięcy,
 - ~ starosta zezwoli na zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomości różnego rodzaju przewodów i urządzeń podziemnych, naziemnych i nadziemnych, zgodnie z decyzją o WZZT
- Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane wówczas, gdy cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż poprzez pozbawienie lub ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy cywilnoprawnej.

- Wywłaszczenie może się odbyć jedynie na rzecz SKP lub JST.
- Wywłaszczenie nieruchomości jest przeprowadzane w postępowaniu wywłaszczeniowym. Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego na rzecz SKP następuje z urzędu, a na rzecz JST - na wniosek tej jednostki.
- Po wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego starosta składa w sądzie wieczysto-księgowym wniosek o ujawnienie w Kw lub w zbiorze dokumentów, faktu wszczęcia postępowania w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości.
- Od decyzji o wywłaszczeniu stronie przysługuje odwołanie do wojewody.
- Wywłaszczenie nieruchomości następuje za odszkodowaniem odpowiadającym wartości wywłaszczonej nieruchomości.
- W ramach odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość, właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, za jego zgodą, może być przyznana nieruchomość zamienna.
- Wywłaszczona nieruchomość nie może być użyta na inny cel, niż ten, który jest określony w decyzji o wywłaszczeniu.
- Choć postępowanie wywłaszczeniowe jest postępowaniem administracyjnym, to jednak nie istnieje w nim możliwość zawarcia ugody administracyjnej.

Procesy pochodne

- Do procesów pochodnych związanych z geodezyjną obsługą gospodarki nieruchomościami zaliczamy głównie:
 - ~ rozgraniczenie nieruchomości,
 - ~ wznowienie granic nieruchomości,
 - ~ regulację stanu prawnego nieruchomości,
 - ~ ustanawianie służebności gruntowej,
 - ~ ustanawianie odrębnej własności lokalu,

- ~ ustanawianie prawa uw,
- ~ ustanawianie trwałego zarządu,
- ~ założenie Kw lub modyfikacja wpisów do Kw.
- Procesy pochodne często poprzedzają wykonanie procesów podstawowych, bądź też wykonywane są z nimi równolegle. Dotyczy to przede wszystkim rozgraniczenia nieruchomości oraz wznowienia granic nieruchomości.

Rozgraniczenie nieruchomości

- Rozgraniczenie nieruchomości znajduje się pod rządami pr g i k.
- Rozgraniczenie nieruchomości jest to proces geodezyjno-prawny, który głównie polega na:
 - ~ wyznaczeniu i zastabilizowaniu punktów załamania granicy, pomiędzy dwoma lub więcej nieruchomościami gruntowymi, przy czym w wyniku rozgraniczenia powstają granice prawne,
 - ~ sporządzeniu stosownej dokumentacji, czyli operatu rozgraniczenia i przekazaniu go do ODGiK,
 - ~ wydaniu decyzji o rozgraniczeniu przez OAP lub wydaniu orzeczenia o rozgraniczeniu przez sąd.
- Rozgraniczenie to złożony proces, który dotyczy wyznaczenia w terenie istniejącej granicy pomiędzy dwoma lub więcej przyległymi nieruchomościami, przy czym granica ta jest z różnych powodów albo niewidoczna w terenie, albo jest przedmiotem sporu pomiędzy posiadaczami praw do tych nieruchomości.
- Rozgraniczenie składa się z dwóch procedur: geodezyjnej i prawnej, przy czym:
 - ~ w części geodezyjnej ustalane są nowe atrybuty przestrzenne obiektów rozgraniczenia, czyli:
 - granice,
 - numer działki,

- powierzchnia;
- ~ w części prawnej wydawana jest decyzja administracyjna lub orzeczenie sądu ustalające położenie granicy pomiędzy dwiema lub więcej nieruchomościami, wydawane na podstawie przyjętego i zatwierdzonego w ODGiK operatu rozgraniczeniowego.
- Rozgraniczenia dokonują:
 - ~ OAP (wójt, burmistrz lub prezydent),
 - ~ sądy powszechne,
- Czynności geodety dokonywane w procesie rozgraniczenia, choć bardzo ważne, są tylko czynnościami technicznymi.
- Trybami rozgraniczenia są:
 - ~ tryb administracyjny, traktowany jako podstawowy,
 - ~ tryb sądowy, w przypadku:
 - gdy ma miejsce sprawa o własność,
 - gdy tryb administracyjny nie przyniósł rozstrzygnięcia.
- Tryb administracyjny rozgraniczenia nieruchomości
 - ~ wszczęcie postępowania w formie postanowienia dokonywanego przez OAP, na wniosek strony lub z urzędu,
 - ~ wyznaczenie geodety upoważnionego do przeprowadzenia czynności technicznych rozgraniczenia,
 - ~ dokonanie przez geodetę wstępnych czynności kameralnych i terenowych w zakresie położenia przedmiotowej granicy,
 - ~ wezwanie stron uczestniczących w postępowaniu rozgraniczeniowym, przez upoważnionego geodetę, do stawienia się na gruncie celem odbycia rozprawy granicznej,
 - ~ odbycie rozprawy granicznej, podczas której wyznaczana jest granica, według kryteriów, którymi są:
 - zebrane dowody,
 - zgodne oświadczenia stron.

- Tryb administracyjny rozgraniczenia powinien zasadniczo kończyć się decyzją. Jednak decyzja o rozgraniczeniu jest podejmowana jedynie wówczas, gdy jest podstawa do wydania takiej decyzji, a strony nie zawarły ugody, w przypadku toczącego się sporu granicznego. Decyzja o rozgraniczeniu musi być poprzedzona:
 - ~ sporządzeniem dokumentacji przez geodetę, przy czym najważniejszą częścią tej dokumentacji jest protokół graniczny,
 - ~ przekazaniem dokumentacji do ODGiK i jej przyjęciem do zasobu, wyrażonym w postaci klauzuli,
 - ~ oceną prawidłowości przeprowadzenia czynności wyznaczenia granic przez geodetę, dokonywanym przez OAP.
- Strony niezadowolone z decyzji, pomimo podpisania protokołu granicznego, mogą żądać przekazania sprawy do sądu.
- Z kolei, brak decyzji o rozgraniczeniu występuje wówczas, gdy:
 - ~ nie ma podstaw do wydania decyzji polegający na tym, że materiały rozgraniczenia, sporządzone przez geodetę są niewystarczające do wydania decyzji, bądź też wystąpiły nieprawidłowości nie do usunięcia; w takim przypadku postępowanie jest umarzone, a sprawa kierowana do sądu,
 - ~ strony zawarły ugode; wówczas postępowanie jest umarzone jako bezprzedmiotowe.
- Ugoda jest zawierana jest na gruncie w obecności geodety i ma moc ugody sądowej. Sporządzany jest też akt ugody.
- W przypadku braku ugody lub braku podstaw do wydania decyzji o rozgraniczeniu, wykonywane są następujące czynności:
 - ~ wyznaczenie, tymczasowe utrwalenie i opisanie punktów granicy przez geodetę według:
 - dokumentów,
 - wskazań stron,

- ostatniego spokojnego stanu posiadania.
 - ~ przekazanie przez geodetę dokumentacji do OAP,
 - ~ umorzenie postępowanie przez OAP i skierowanie sprawy do sądu powszechnego,
 - ~ wydanie orzeczenia o rozgraniczeniu nieruchomości przez sąd w trybie nieprocesowym.
- W rozgraniczeniu nieruchomości są niekiedy wykorzystywane dawne mapy katastralne.
 - W procesie rozgraniczenia należy wykazywać się szczególną starannością i profesjonalizmem.
 - Rozgraniczenie nieruchomości wykonywane w trybie administracyjnym, choć jest z założenia postępowaniem administracyjnym, to jednak wykazuje w stosunku do takiego postępowania dość znaczące różnice.

Wznowienie granic nieruchomości

- Wznowienie granic nieruchomości to ustalenie granicy nieruchomości w przypadku, gdy została ona zatarta lub przesunięta, a zgromadzona dokumentacja geodezyjna umożliwia bezproblemowe, ponowne wyznaczenie tej granicy, z żadaną dokładnością.
- Wznowienie granic nie jest przeprowadzane ani w trybie administracyjnym ani sądowym. Jest to bowiem jedynie techniczna procedura geodezyjna stwarzająca możliwości uniknięcia kłopotliwego procesu rozgraniczenia. Dla przeprowadzenia wznowienia granic nie może być zatem wszczynane postępowanie rozgraniczeniowe.
- Warunkiem koniecznym dla dokonania wznowienia granic jest:
 - ~ posiadanie stosownej, wiarygodnej dokumentacji, dotyczącej granic nieruchomości,
 - ~ istnienie osnowy geodezyjnej,
 - ~ zgłoszenie pracy geodezyjnej do ODGiK,

- ~ posiadanie uprawnień zawodowych z dziedziny geodezji i kartografii z zakresu 2, przez geodetę, który dokonuje wznowienia granic.
- W trakcie wznowienia granic, stronom okazywane są granice. Sporządzany jest także protokół okazania wznowionych granic.
 - Po dokonany procesie wznowienia granic nieruchomości, nie zmienia się informacja o terenie ani w zakresie geodezyjnym ani też w zakresie prawnym.
 - Czynność wznowienia granic nieruchomości jest z samego założenia czynnością znacznie mniej złożoną niż proces rozgraniczenia nieruchomości. Jest on wykonywany wówczas, gdy istnieją wiarygodne dokumenty geodezyjne, w trakcie których wyznaczono granicę prawną.
 - W przypadku zaistnienia sporu pomiędzy stronami, na okoliczność przebiegu wznowionej granicy jest rozstrzygany wyłącznie w trybie sądowym.

Regulacja stanu prawnego nieruchomości

- Poprzez nieuregulowany stan prawny należy uznać taki przypadek, w którym ani na podstawie Kw ani też na podstawie dokumentów, nie jest możliwym ustalenie właściciela przedmiotowej nieruchomości.
- Problem regulacji stanu prawnego jest rozwiązywany poprzez ustalenie osoby właściciela, a następnie wpisanie go do działu II Kw. W przypadku zaś, gdy nie jest możliwym ustalenie właściciela nieruchomości, podejmowane są inne czynności prawne.
- W zakresie geodezyjnej obsługi gospodarki nieruchomościami spotykamy również ten termin, chociaż na określenie nieco innego procesu.
- Proces ten dokonywany jest bowiem wówczas, gdy występują rozbieżności nie do usunięcia pomiędzy granicami nieruchomości ujawnionymi w EGiB i w dziale I-o Kw dotyczącym oznaczenia nieruchomości w postaci opisu i

mapy. Wówczas, drogą pomiarów terenowych należy ustalić prawidłowy zasięg prawa własności do nieruchomości, czyli wyznaczyć granice nieruchomości, które najbardziej odpowiadają stanowi prawnemu nieruchomości, ujawnionemu w dziale II Kw oraz stanowi faktycznemu istniejącemu w terenie. Należy także ustalić powierzchnie „regulowanych” nieruchomości.

- Po określeniu nowego oznaczenia nieruchomości, wszystkich nieruchomości biorących udział w procesie regulacji granic, dokonywane jest sprostowanie wpisów w dziale I-o właściwych Kw. Może być również dokonane nowe przypisanie praw no nieruchomości.
- Termin „regulacja stanu prawnego nieruchomości”, używany powszechnie na określenie jednego z procesów geodezyjno-prawnych, nie oddaje do końca istoty samego problemu regulacji. Proces regulacji dotyczy bowiem zasadniczo granic nieruchomości, czyli wyznaczenia zasięgu prawa własności, a nie zaś określania samego stanu prawnego nieruchomości.

Ustanawianie służebności gruntowej

- Proces ten jest przeprowadzany wówczas, gdy sąd określa tak zwaną drogę konieczną dla nieruchomości, która nie ma dostępu do drogi publicznej. W tym procesie konieczny jest udział geodety, który sporządza wszelkie niezbędne dokumenty geodezyjne.
- W służebności drogi koniecznej, mamy zawsze do czynienia z prawem (dostępem do drogi publicznej) oraz z obowiązkiem spełniania tego prawa (umożliwieniem dostępu do drogi publicznej). Mamy tu nieruchomość władnącą i nieruchomość obciążoną.
- Z dokumentów, niezbędny jest wyrys z mapy ewidencyjnej z podanymi oznaczeniami nieruchomości władnącej i obciążonej wraz ze sposobem określenia przebiegu pasa służebności przechodzącego przez nieruchomość

obciążoną. Podawane są także numery ksiąg wieczystych dotyczące wspomnianych nieruchomości, uzyskiwane z Kw.

Ustanawianie odrębnej własności lokalu

- Ustanawianie odrębnej własności lokalu, czyli odrębnej nieruchomości lokalowej, ma miejsce wówczas, gdy w budynku wzniesionym na gruncie stanowiącym własność lub będącym w użytkowaniu wieczystym, zostaje wydzielony lokal, zgodnie z wymogami przepisów ustawy o własności lokali. W takim przypadku musi być sporządzona stosowna dokumentacja geodezyjna dla określenia tak zwanej nieruchomości wspólnej i wielkości udziałów właściciela w tej nieruchomości.
- Aby dokonać ustanowienia nieruchomości wspólnej, koniecznym jest wydzielenie w budynku zespołu izb oraz pomieszczeń przynależnych, które będą stanowiły samodzielny lokal, w myśl przepisu o wł lok. Tę czynność wykonuje organ administracji architektoniczno-budowlanej.
- Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej (podawany w postaci ułamka właściwego), oblicza się jako iloraz powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń do nich przynależnych.
- Dokumentacja geodezyjna dla potrzeb sporządzenia aktu notarialnego, ustanawiającego prawo odrębnej własności lokalu, to wyrys z mapy ewidencyjnej, przedstawiający granice i numer działki ewidencyjnej, na której wzniesiono budynek oraz wypis z rejestru gruntów i rejestru budynków. Konieczny jest także numer Kw, dotyczący albo nieruchomości budynkowej albo nieruchomości zabudowanej.
- Po ustanowieniu odrębnej własności lokalu, jako nieruchomości stanowiącej odrębną własność, zostaje założona dla tego lokalu Kw, zgodnie z treścią sporządzonego aktu notarialnego. W przypadku zaś, gdy

ograniczone prawo rzeczowe, jakim jest prawo do lokalu mieszkalnego (lub użytkowego) w SM, zostaje przekształcone w prawo własności, co jest równoznaczne z wyodrębnieniem lokalu, Kw założona dla tego prawa staje się Kw dla nieruchomości.

Założenie Kw lub modyfikacja wpisów do Kw

- Zarówno w przypadku zakładania Kw, jak też w przypadku modyfikacji wpisów praw dotyczących nieruchomości, musi być sporządzony stosowny dokument geodezyjny, dotyczący oznaczenia nieruchomości, na podstawie którego sąd wieczysto-księgowy wyda orzeczenie o wpisie praw lub ich modyfikacji. Takim dokumentem jest „opis i mapa” opisujący przedmiotową nieruchomość, poprzez podanie numeru działki w obrębie, granic działki i jej powierzchni, czyli oznaczenia nieruchomości. Opis i mapa to wyrys z aktualnej mapy ewidencyjnej oraz wypis z rejestru gruntów. Podobnie przedstawia się problem w przypadku większej liczby działek tworzących nieruchomość gruntową. Należy przy okazji dodać, że omawiany przypadek dotyczy przede wszystkim nieruchomości gruntowej.
- Jeżeli omawiany problem dotyczy sporządzenia dokumentu w zakresie oznaczenia nieruchomości budynkowej lub lokalowej dla potrzeb wpisu lub modyfikacji praw do Kw, to „opis i mapa” stanowi wyrys z mapy ewidencyjnej, zawierający fragment terenu na który jest przedstawiona działka ewidencyjna, na której znajduje się budynek stanowiący nieruchomość budynkową, lub też budynek w którym została wyodrębniona nieruchomość lokalowa. Dodatkowo, dołączane są wypisy z rejestru budynków lub z rejestru lokali, w zależności od zakresu przedmiotowego wpisu. Gdy nie ma jeszcze założonej ewidencji budynków lub ewidencji lokali, zamiast wypisów z właściwych rejestrów dołączane są opisy nieruchomości budynkowych i lokalowych sporządzane na podstawie stosownej dokumentacji architektoniczno-budowlanej.

- W przypadku, gdy zmiana treści Kw dotyczy jedynie sprostowania danych dotyczących oznaczenia nieruchomości w dziale I-o, sporządzany jest tak zwany wykaz synchronizacyjny (czyli równoważnik), uzgadniający niewłaściwe dane, zawarte w dziale I-o Kw, z danymi dotyczącymi oznaczenia nieruchomości, pochodzącymi z EGiB. Takie postępowanie jest zgodne z odpowiednimi przepisami prawnymi. Są nimi pr g i k oraz kw i h.

Ustanawianie prawa użytkowania wieczystego

- Ustanawianie prawa użytkowania wieczystego dotyczy nieruchomości gruntowej i jest dokonywane przez właściwy OAP, w zależności od tego czyją własność stanowi ta nieruchomość. Aby można było wydać stosowną decyzję ustanawiającą to prawo i stanowiącą podstawę do ujawnienia przez podmiot swoich praw w EGiB oraz w Kw, musi być sporządzona dokumentacja geodezyjna dla określenia oznaczenia nieruchomości.
- Ta dokumentacja to wyrys z mapy ewidencyjnej oraz wypis z rejestru gruntów. Określa ona oznaczenie nieruchomości gruntowej, na której ma być ustanowione prawo uw.
- Musi być także sporządzona dokumentacja geodezyjna dla określenia wartości nieruchomości gruntowej. Wartość nieruchomości określana przez rzeczoznawcę majątkowego stanowi podstawę do naliczenia wszystkich opłat za użytkowanie wieczyste.

Ustanawianie prawa zarządu trwałego

- Ustanawianie prawa zarządu trwałego dotyczy przede wszystkim nieruchomości gruntowej i jest dokonywane przez właściwy OAP, w zależności od tego czyją własność stanowi ta nieruchomość. Aby można było wydać stosowną decyzję ustanawiającą to prawo i stanowiącą podstawę do ujawnienia przez podmiot swoich prawa w EGiB oraz w Kw,

musi być sporządzona dokumentacja geodezyjna dla określenia oznaczenia nieruchomości.

- Dokumentacja geodezyjna to wyrys z mapy ewidencyjnej oraz wypis z rejestru gruntów. Określa ona oznaczenie nieruchomości gruntowej, na której ma być ustanowione prawo zarządu trwałego.
- Musi być także sporządzona dokumentacja geodezyjna dla określenia wartości nieruchomości. Wartość nieruchomości określana przez rzeczoznawcę majątkowego stanowi podstawę do naliczenia wszystkich opłat za zarząd trwały.