

Wykład 2

Podstawowe pojęcia i definicje katastru

1. Definicje administracyjno - technologiczne

A. Skróty instytucji i urzędów

- **EGiB** - kataster, czyli ewidencja gruntów i budynków - Instytucja i metoda inwentaryzacji gruntów, budynków i lokali w Polsce w zakresie stanu faktycznego i prawnego,
- **JPEG** - jednostka prowadząca EGiB, działająca według określonych kompetencji stosownie do zasad wynikłych z kodeksu postępowania administracyjnego, w której przechowywane są zasoby **EGiB**,
- **ODGK** - ośrodek dokumentacji geodezyjno-kartograficznej; urząd o charakterze geodezyjno-administracyjnym, którego zadaniem jest nadzór i kontrola nad treścią i jakością wykonywanych prac geodezyjnych i przyjmowaniem ich do zasobu. Zasoby **EGiB** stanowią integralną część zasobów **ODGK**. Zasób powiatowy jest prowadzony przez starostę,

B. Definicje technologiczne

- **Dane ewidencyjne** - dane o obiektach **EGiB** (działki, budynki i lokale)
- **Jednostka ewidencyjna (j.e.)** - obszar zbierania danych ewidencyjnych (z określoną nazwą własną oraz z obowiązującym identyfikatorem rejestru terytorialnego GUS), zawarty w granicach:
 - ~ gminy,
 - ~ miasta (gdy w skład gminy wchodzi miejscowość o statusie miasta),
 - ~ dzielnicy (gdy w skład gminy wchodzi wyodrębniona dzielnica miasta)
- **Obręb** - część jednostki ewidencyjnej (którą stanowi **GM**), ustalany dla zbierania danych i sporządzania operatu ewidencyjnego. Podziału na obręby dokonuje **JPEG** w uzgodnieniu z właściwymi miejscowo organami

statystycznymi i zagospodarowania przestrzennego. Każdy obręb ma numer porządkowy, w ramach jednostki ewidencyjnej. Definicje obrębów różnią się pomiędzy sobą, w zależności od stosowanego przepisu prawnego.

według Zarz'69

- ~ obszar gruntów zawarty w granicach **j.e.** wydzielony z niej ze względu na techniczne uwarunkowania prowadzenia **EGiB**, przy czym jest to:
 - * wieś - wraz z przynależnymi miejscowościami i innymi terenami dla obszaru gminy wiejskiej
 - * około 100 ha - dla terenów miast, osiedli, dzielnic (obszary zurbanizowane), w granicach naturalnych jak: drogi, wody, ulice lub w szczególnych przypadkach w granicach władania.
- ~ Podziału obszaru na obręby dokonuje **OAR** (wojewoda).
- ~ Podział jest uwidoczniony na mapach 1:10000 lub 1:25000

według Rozp'96

- ~ obszar gruntu zawarty w granicach jednostki ewidencyjnej, przy czym:
 - * podziału na obręby dokonuje **JPEG**, po uzgodnieniu z organami statystycznymi i zagospodarowania przestrzennego
 - * podział na obręby wykazywany jest na mapie przeglądowej w skali 1:10000 lub 1:25000
 - * granice obrębów powinny być zgodne z granicami wsi, miejscowości i sołectw
 - * granice obrębów stanowią granice działek. Obszar obrębu tworzy powierzchnia wszystkich działek wchodzących w jego skład
 - * w miastach lub dzielnicach, jeśli to możliwe, granice obrębów pokrywają się z granicami określonymi w szczególności przez wody,

ulice, linie kolejowe i obejmuje w całości tereny o jednorodnej zabudowie lub zagospodarowaniu

- * obrębem może być teren zamknięty (na przykład teren wojskowy)
- * obręb posiada identyfikator (numer), określający go w **j.e.**

według Rozp'01

- ~ obszar gruntu zawarty w granicach jednostki ewidencyjnej, przy czym:
 - * obręb posiada identyfikator (numer), określający go w **j.e.**
 - * obręb jest identyfikowany w jednostce ewidencyjnej poprzez nazwę i numer lub wyłącznie poprzez numer,
 - * granice obrębów wiejskich powinny być zgodne z granicami wsi i sołectw,
 - * granice obrębów miejskich powinny być zgodne z granicami dzielnic i w miarę możliwości pokrywać się z granicami osiedli i zespołów urbanistycznych oraz z naturalnymi granicami wyznaczonymi przez cieki, ulice, linie kolejowe, itp.,
 - * obręb może stanowić także teren zamknięty,
 - * podziału na obręby wraz z określeniem ich granic dokonuje starosta, po zasięgnięciu opinii właściwego organu do spraw zagospodarowania przestrzennego oraz właściwej jednostki statystycznej,
 - * podział na obręby jest ukazywany na mapie w skali 1:10000 lub 1:25000.
- **Przedmiot EGiB** - działka gruntu oraz budynek i lokal stanowiący nieruchomość w myśl ustawy o własności lokali,
- **Działka (dz)** - podstawowy obiekt **EGiB**

według Zarz'69

- * Ciągły obszar gruntu, otoczony gruntami stanowiącymi odrębny przedmiot władania.

według Rozp'96

- * Ciągły obszar gruntu, jednorodny ze względu na stan prawny.

według Rozp'01

- * Ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych.

Dygresja: Od każdej z podanych definicji istnieją istotne wyjątki.

- **Budynek** - (stowarzyszony obiekt **EGiB**),

według rozp'96

- * jest to obiekt budowlany wymagający pozwolenia na budowę w myśl prawa budowlanego. Za budynek uważa się również jego część, stanowiącą segment pionowy w układzie bliźniaczym lub szeregowym i stanowiący przedmiot odrębnych praw własności, choćby był wzniesiony na jednej działce i stanowił odrębną całość architektoniczną.

według rozp'01

- * jest to obiekt budowlany, który jest budynkiem w rozumieniu standardowej klasyfikacji i nomenklatury, wprowadzonych na podstawie ustawy o statystyce publicznej.

- **Lokal** - (stowarzyszony obiekt **EGiB**)

według rozp'96

- * jest to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych - w myśl ustawy o własności lokali

według rozp'01

- * samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali.

Dygresja:

- ~ samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu cytowanej ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych (podobnie dla samodzielnych lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne),
- ~ spełnienie stosownych wymagań technicznych dotyczących lokalu stwierdzają właściwe organy nadzoru architektoniczno-budowlanego,
- ~ pomieszczenia przynależne do lokalu (piwnica, strych, magazyn, itp.), choćby nawet do tego lokalu nie przylegały,
- ~ samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu mogą stanowić odrębne nieruchomości.

- **Hierarchiczna struktura EGiB** - struktura typu drzewa umożliwiająca wykonanie zadań związanych z **EGiB** na wszystkich poziomach. Podstawowymi jednostkami powierzchniowymi podziału kraju dla potrzeb ewidencji są:

działka,

obręb,

jednostka ewidencyjna (gmina),

(powiat),

(województwo),

(kraj).

Dla tych obszarów sporządza się okresowe (roczne) zestawienia zbiorcze o charakterze statystycznym, stosując zasadę: „od szczegółu do ogółu”

- **Użytek gruntowy** - ciągła część powierzchni ziemi, która jest wykorzystywana w jednolity sposób. Użytki gruntowe dzielą się na grupy.. Większość grup dzieli się na rodzaje, odpowiednio oznaczane literami (na

przykład: R - grunt orny, Ls - las i grunt leśny, B - tereny mieszkaniowe itp.). Zasięg użytku jest określony poprzez granice użytku (kontur użytku).

- **Klasa użytku gruntowego** - cecha użytku określająca jego jakość.

Klasyfikowane są tylko niektóre użytki gruntowe. Klasy użytków są oznaczane liczbą rzymską z dodatkiem literowym (na przykład klasa I, IIIa, VIZ itd.). Zasięg klasy użytku jest określony poprzez granice klasy użytku (kontur klasyfikacyjny).

- **Operat ewidencyjny** - zakładany dla obrębu, składa się z następujących części:

według Zarz'69

- ~ zbiór map ewidencyjnych i dokumentów (w różnej formie i postaci) - sporządzany dla każdego obrębu, przy czym:

mapa ewidencyjna - mapa na której przedstawiona jest struktura przestrzenna danych **EGiB** (działki, użytki, klasy gruntów) oraz niektóre szczegóły sytuacyjne

dokumentacja EG - różnego rodzaju dokumentacja podstawowa i pomocnicza zawierająca raporty dotyczące obiektów w różnych formach i postaciach, z których najważniejszym jest rejestr gruntów,

według Rozp'96

- ~ komputerowe zbiory danych (zawierają dane ewidencyjne na komputerowych nośnikach informacji),
- ~ operat opisowo-kartograficzny (zawiera część przestrzenną, czyli mapy ewidencyjne określające: **gdzie** jest położony obiekt **EGiB** oraz część opisową, czyli dokumenty (rejstry) określające **charakterystykę** obiektu,
- ~ operat geodezyjno-prawny - zbiór dowodów uzasadniających pierwotne wpisy do komputerowych zbiorów danych (na przykład akt notarialny).

według Rozp'96

- ~ operat geodezyjno-prawny (zbiór dowodów, prowadzonych dla każdego obrębu ewidencyjnego, uzasadniających wpisy do komputerowych baz danych ewidencyjnych),
- ~ operat opisowo-kartograficzny, który składa się z:
 - komputerowych wydruków raportów, obrazujących dane ewidencyjne w momencie zakładania ewidencji, czyli:
 - rejestru gruntów,
 - rejestru budynków,
 - rejestru lokali,
 - kartoteki budynków,
 - kartoteki lokali,
 - mapy ewidencyjnej.
 - fragmentu mapy przeglądowej z podziałem na obręby.
- **Struktura przestrzenna EGiB** - zbiór obiektów podstawowych, czyli **działek** (określonych granicami wraz z granicami użytków i klas użytków) oraz obiektów stowarzyszonych, czyli **budynków** (określonych zarysami przyziemia), przedstawiony w odpowiedniej postaci (mapa ewidencyjna klasyczna lub numeryczna sporządzona dla obrębu)

2. Definicje prawne i inne stosowane w EGiB

- **of** (osoba fizyczna) - osoba posiadająca zdolność do czynności prawnych
- **op** (osoba prawna) - według artykułu 33 **kc** i innych przepisów, jest nią **SKP, GM**, powiat, województwo oraz inne jednostki organizacyjne, którym przepisy szczególne nadają osobowość prawną

- **bop** (jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej) - jednostka państwowa lub komunalna (gminna, powiatowa lub wojewódzka), o zwartej strukturze, inna niż **of** lub **op**
- **podmiot EGiB - of** lub **op**, która posiada określone prawo (własność, użytkowanie wieczyste, ograniczone prawo rzeczowe, zarząd trwały, *posiadanie samoistne*) do przedmiotu **EGiB** przy czym prawo to może przysługiwać jednocześnie kilku osobom. Będzie to wówczas współwłasność, współużytkowanie wieczyste, *współposiadanie samoistne* itd.
- **współwłaściciel, współużytkownik wieczysty, współposiadacz samoistny** - jedna z dwóch lub więcej **of** lub **op**, którym przysługuje prawo w odniesieniu do przedmiotu **EGiB**
- **Sąd Pw** - sąd powszechny w zakresie kompetencji dotyczących praw rzeczowych w szczególności do rozpoznawania spraw związanych z orzekaniem o nabyciu/utracie praw do nieruchomości.
- **Kw** - księgi wieczyste - instytucja, w której w specjalnych księgach ujawniane są prawa dotyczące nieruchomości gruntowej **N_g**, stanowiącej działkę ewidencyjną - **dz** oraz innych rodzajów nieruchomości. Nazywane są także rejestrem prawnym (księgą gruntową, księgą hipoteczną itd.). Oznaczenie nieruchomości (stan faktyczny w zakresie gruntów, budynków, lokali stanowiących nieruchomości) jest uzyskiwane z **EGiB** i wpisywane do działu I - oznaczenie nieruchomości. Popularnie na **Kw** używa się także nazwy „hipoteka”
- **Sąd Kw** - sąd wieczysto-księgowy - wydział Sądu rejonowego, w którym prowadzone są i przechowywane **Kw** dla nieruchomości, dla obszaru określonego Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości.
- **N - nieruchomość** - części powierzchni ziemskiej (grunty) stanowiące odrębny przedmiot własności (określone granicami), także budynki trwale związane z gruntem oraz lokale, jeżeli na mocy przepisów szczególnych

stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Wyróżniamy nieruchomości: gruntowe, budynkowe, lokalowe i zabudowane.

- **zasięg prawa własności do N_g** - określony przez granice ***dz***, ujawniony w **EGiB**
- **granica prawna** - granica ***dz*** ustalona, utrwalona i pomierzona na gruncie w trakcie, między innymi, takich procesów geodezyjno-prawnych jak:
 - ~ rozgraniczenie nieruchomości,
 - ~ podział nieruchomości,
 - ~ scalenie i podział nieruchomości (tereny objęte działaniem ustawy o gospodarce nieruchomościami),
 - ~ scalenie i wymiana gruntów (tereny nie objęte działaniem ustawy o gospodarce nieruchomościami),
 - ~ wywłaszczenie nieruchomości,
przy czym, na wyznaczoną w terenie granicę, z przedstawionym przestrzennie i opisowo przez geodetę jej przebiegiem, w przyjętym do **ODGK** operacie, istnieje ostateczna decyzja organu administracji publicznej, bądź też stosowne, prawomocne orzeczenie **Sądu Pw**
- **właściciel - of lub op**, która posiada prawo własności do rzeczy, na przykład do nieruchomości. Dokumentem potwierdzającym prawo własności do nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka w **EGiB**, budynku lub lokalu stanowiącego nieruchomość jest:
 - ~ akt notarialny,
 - ~ prawomocne orzeczenie sądu,
 - ~ ostateczna decyzja **OAP**,
 - ~ odpis z **Kw**,
 - ~ inne dokumenty
- **władający - of/op/bop**, która nie posiada prawa własności do rzeczy, ale posiada wszelkie inne uprawnienia związane z posiadaniem i używaniem

rzeczy oraz pobieraniem pożytków. W **EGiB** za władającego przyjmowane są następujące podmioty:

według Zarz'69

- ~ użytkownik,
- ~ **uw**,
- ~ dzierżawca,
- ~ zarządca operatywny (trwały),
- ~ domniemany spadkobierca,
- ~ posiadacz samoistny.

według Rozp'96

są to następujące osoby, przypisane do tak zwanej listy władających - **LW**:

- ~ użytkownik
- ~ zarządca (trwały)
- ~ posiadacz zależny (najemca, dzierżawca)
- ~ administrator
- ~ podatnik podatku nie będący podmiotem ewidencyjnym,

Przy czym, pod pojęciem podmiotu definiowane były następujące osoby:

- ~ właściciel,
- ~ **uw**,
- ~ *posiadacz samoistny*

według Rozp'01

- ~ użytkownik,
- ~ **uw**,
- ~ zarządca trwały (dla **bop**),
- ~ państwowa osoba prawna, której **SKP** powierzył w stosunku do swej nieruchomości wykonywanie prawa własności lub innego prawa rzeczowego,

- ~ **OAP**, który gospodaruje zasobem nieruchomości **SKP** lub zasobem nieruchomości **JST**,
- ~ użytkownik gruntu **SKP** lub **JST**,
- ~ dzierżawca (w przypadku **of**, **op** lub **bop**, który włada gruntem na podstawie umowy dzierżawy i jest zgłoszony do **EGiB** stosownie do przepisów ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników),
- ~ *posiadacz samoistny* (nie wymieniony *explicite* w liście, przy czym można domniemywać, że jest on również uważany za władającego)

Uwaga: W myśl (rozp'01) dla celów standaryzacji bazy danych ewidencyjnych, spośród podmiotów ewidencyjnych i innych władających w ewidencji wyróżnia się:

- **of**,
- instytucje, a wśród nich: **op**, **bop** oraz **OAP**. Jest tu zatem między innymi:
 - ~ **SKP**,
 - ~ **GM** lub związek międzygminny,
 - ~ sołectwo,
 - ~ państwowa **op** lub jednoosobowa spółka **SKP**,
 - ~ PGL - Lasy Państwowe,
 - ~ AWRSKP,
 - ~ AMW,
 - ~ państwowa (gminna, powiatowa, wojewódzka) **bop**,
 - ~ gminna (powiatowa, wojewódzka) **op** lub jednoosobowa spółka (gminy, powiatu, województwa),
 - ~ naczelny lub centralny **OAR**,
 - ~ **OAR** szczebla wojewódzkiego,
 - ~ **OAP** (gminy, powiatu, województwa),
 - ~ **SM**,
 - ~ spółka handlowa,

- ~ kościoły,
- ~ **op** inna niż spółka handlowa będąca cudzoziemcem,
- ~ partia polityczna,
- ~ stowarzyszenie,
- ~ inne

Uwaga: łącznie wymienionych jest 31 przypadków

- Małżeństwo (dwie osoby różnej płci, pozostające we współwłasności łącznej przedmiotu ewidencji)
- Inny podmiot grupowy (grupa osób z wyłączeniem małżeństwa, posiadająca prawa do nieruchomości na zasadach współwłasności łącznej)
- ~ spółka cywilna,
- ~ wspólnota gruntowa,
- ~ inne podmioty grupowe.

Dygresja 1. (dotyczy prawa rzeczowego)

Prawo rzeczowe

- Prawo własności,
- Użytkowanie wieczyste (**uw**),
- Ograniczone prawo rzeczowe (czyli prawo na rzeczy cudzej).
 - Użytkowanie,
 - Służebności (na przykład gruntowe, osobiste),
 - Zastaw (dotyczy zabezpieczenia wierzytelności na rzeczy ruchomej),
 - Hipoteka (dotyczy zabezpieczenia wierzytelności na nieruchomości).
- Własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
- Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,
- Prawo do domu jednorodzinnego w **SM**.
- *Zarząd trwały*

Dygresja 2. (dotyczy instytucji współwłasności)

Cechy współwłasności

- a) jedność przedmiotu
- b) wielość podmiotów
- c) niepodzielność wspólnego prawa

3. Podstawy prawne EGiB

- Obowiązuje w tym zakresie ustawa **pr g i k**, z dnia 17 maja 1989 roku, która uchyliła *dekret o ewidencji gruntów i budynków* z 1955 roku.
- Aktem wykonawczym do tej ustawy jest Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków - (**rozp'01**), na bazie doświadczeń wynikłych głównie z zasad stworzonych w poprzednim rozporządzeniu, jak też w wyniku ciągle zmieniającej się sytuacji w zakresie potrzeb stworzenia nowoczesnego systemu rejestracji informacji o terenie w zakresie stanu faktycznego, a także stanu prawnego, spełniającego funkcje katastru nieruchomości.

W Rozporządzeniu stwierdza się, że: „do czasu wykonania modernizacji ewidencji, zachowują swoją ważność...dane ewidencyjne uwidocznione w ewidencji prowadzonej przed wejściem w życie Rozporządzenia”. Jak wynika także z treści rozporządzenia, cały proces modernizacji powinien zakończyć się w okresie 10 lat. Tak więc, należy do czasu założenia i modernizacji ewidencji na zasadach określonych tym Rozporządzeniem, do istniejących operatów ewidencji gruntów stosować się poprzednie przepisy, którymi są:

- ~ Zarządzenie MR i GK z 20 lutego 1969 roku (**zarz'69**) - w sprawie ewidencji gruntów. Warto nadmienić, że był to przepis wykonawczy

- do dekretu o ewidencji gruntów z 1955 roku, który został wydany dopiero po 14 latach funkcjonowania dekretu,
- ~ Pierwszy przepis wykonawczy (do **pr g i k**) dotyczący ewidencji gruntów i budynków - Rozporządzenie Ministrów Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 17 grudnia 1996 roku (**rozp'96**), został wydany również dość późno, bo dopiero po 7 latach od wejścia w życie ustawy, po długich dyskusjach w przedmiotowej sprawie. Został on jednak uznany (po zaledwie 3 latach funkcjonowania), jako nie spełniający wymogów, w zakresie merytorycznym i formalnym.
 - ~ Zarządzenie MR i GK z 20 lutego 1969 roku (**zarz'69**) - w sprawie ewidencji gruntów.

4. Uwagi końcowe

- ~ Według niektórych ustaleń przepisów **zarz'69** oraz **rozp'96** będą jeszcze prowadzone operaty ewidencji gruntów, bądź też operaty ewidencji gruntów i budynków, przez określony przedział czasu, to znaczy do momentu, gdy nie zostanie założony w naszym kraju kataster nieruchomości.
- ~ Problem stworzenia katastru nieruchomości to ważny i bardzo aktualny problem, który będzie stopniowo rozwiązywany przez najbliższe lata. Wynika to głównie z wielu popełnionych nieprawidłowości w zakresie rejestracji informacji katastralnej w Polsce. Obecne regulacje prawne zdają się wychodzić naprzeciw wymogom stworzenia systemu katastru nieruchomości, opartego o stan prawny i granice prawne każdej nieruchomości gruntowej, jako podstawy rejestracji informacji katastralnej, dotyczącej pozostałych typów nieruchomości.

- ~ Tworzenie zbiorów informacji katastralnej w naszym kraju trwało przez wiele lat, w oparciu o różne przepisy, zatem przez pewien okres czasu wykonawcy prac geodezyjnych z zakresu **EGiB** powinni znać, przynajmniej w ogólnych zarysach, także poprzednie przepisy, na podstawie których została wcześniej sporządzona, a obecnie jeszcze istniejąca dokumentacja ewidencyjna, zawierająca stosowne zbiory danych ewidencyjnych.
- ~ Takie podejście zostanie też zaprezentowane w niniejszym kursie z przedmiotu.
- ~ Obowiązuje zatem znajomość najważniejszych fragmentów wszystkich przepisów.
- ~ Ćwiczenia będą wykonywane zasadniczo metodą klasyczną, według różnych przepisów, ze szczególnym podkreśleniem zastosowań technologii komputerowych, to znaczy mapy w postaci numerycznej i różnego rodzaju rejestrów prowadzonych z zastosowaniem technologii komputerowych.
- ~ Niektóre pojęcia w wymienionych aktach prawnych różnią się nieznacznie.
- ~ Niektóre jednak pojęcia różnią się zasadniczo, dlatego też w takich przypadkach, będzie stosowana metoda porównawcza.
- ~ Obowiązujące przepisy z zakresu ewidencji gruntów i budynków zostaną przedstawione dość szczegółowo, przy końcu wykładów z przedmiotu.