

## Wykład 4

### Podmioty ewidencji gruntów i budynków

#### 1. Wprowadzenie

- Podmiot w EGiB, to obok obiektu najważniejsze pojęcie.
- W EGiB rejestrowane są, obiekty ewidencji, czyli: działki, budynki i lokale oraz podmioty, przypisane do tych obiektów poprzez prawa, które w odniesieniu do nich posiadają.
- Zgodnie z przyjętą umową, podmiotem EGiB jest:
  - ~ of,
  - ~ op,
  - ~ jednostka organizacyjna bop.
- Podmiot jest ujawniany w EGiB w charakterze:
  - ~ właściciela,
  - ~ władającego.
- Według rozp'96, jako podmiot przyjmowano właściciela, uw i posiadacza samoistnego, a posiadacze zaś innych praw byli uznawani za władających.
- Przyjęcie zasady, że każdy, kto jest ujawniany w EGiB powinien być traktowany jako podmiot.
- W jakim charakterze jest tam ujawniony jest wtórnym problemem,.
- Ujawnianie podmiotów w EGiB reguluje obecnie przede wszystkim, choć w sposób ogólny, pr g i k..
- Przepis, który dotyczy tego problemu brzmi następująco. „W EGiB wykazuje się także (oprócz obiektów ewidencyjnych) właściciela, a w odniesieniu do gruntów państwowych i samorządowych - inne osoby fizyczne lub prawne, w których władaniu znajdują się grunty, budynki oraz ich części”.
- W końcowej części cytowanego przepisu, problem ten jest jeszcze uzupełniony o następujące sformułowanie. „W EGiB, założonej na

podstawie dekretu z 1955 roku o EGiB, oprócz właściciela, do czasu uregulowania tytułu własności, wykazuje się także osobę władającego”.

- Nie jest wyjaśnione w tym przepisie, kto dokładnie jest ujawniany w EGiB.
- Własność jest najszerszym i najmocniejszym prawem do rzeczy.
- Pojęcie własności jest związane z tak zwaną triadą uprawnień, czyli prawem do posiadania rzeczy, prawem do używania rzeczy i pobierania pożytków oraz prawem do rozporządzania prawem.
- Obecna EGiB kładzie wyraźny akcent na ujawnianie w charakterze podmiotów - właścicieli, kładąc tym samym kres wcześniejszym, nietrafnym rozwiązaniom, ujętym w przepisie - zarz'69.
- W tym przepisie (zarz'69) położono bowiem nacisk na ujawnianie władających w charakterze podmiotów.
- Ówczesna ewidencja nie wypełniała zatem bardzo ważnej funkcji rejestru służącego także celom prawnym.
- Istotnym problemem dotyczącym ujawniania podmiotów w EGiB jest problem tak zwanego posiadacza samoistnego, choć termin ten nie jest w ogóle wymieniony *explicite* w aktualnych przepisach dotyczących EGiB.
- Za posiadacza samoistnego uważa się „osobę, która włada nieruchomością jak właściciel, wyraża wolę bycia właścicielem, lecz nie ma dowodu jej własności”.
- To właśnie posiadacz samoistny kryje się pod pojęciem „władającego w EGiB założonej w myśl dekretu... z roku 1955”.
- Problem posiadania samoistnego może być uregulowany jedynie w drodze zasiedzenia nieruchomości, orzkanego przez sąd w postępowaniu nieprocesowym.
- Poprzez orzeczenie o zasiedzeniu posiadacz samoistny nabywa prawo własności do nieruchomości, w tym przede wszystkim nieruchomości gruntowej.

- Po orzeczeniu o zasiedzeniu posiadacz samoistny jest ujawniany w EGiB jako właściciel.
- W tym miejscu należy jedynie poddać w wątpliwość możliwość stworzoną przez ustawodawcę ujawniania w EGiB posiadacza samoistnego czyli osoby, która nie jest w stanie udokumentować swej własności.
- Reasumując, w EGiB, zgodnie z pr g i k ujawniany jest zatem przede wszystkim właściciel, a w odniesieniu do gruntów SKP i JST także osoby władających. Ten przepis należy rozumieć w tym przypadku tak, że właścicielem gruntu jest zawsze SKP lub JST.
- Za osobę władającego tym gruntem uważa się przy tym, przede wszystkim:
  - ~ uw, w przypadku podmiotu, którym jest of lub op,
  - ~ zarządcę trwałego, w przypadku podmiotu, którym jest państwowa lub komunalna jednostka bop,
  - ~ użytkownika,
  - ~ dzierżawcę.
- Może jednak mieć miejsce szczególny przypadek własności obiektów EGiB innych niż działka. Ma on miejsce w przypadku prawa uw i polega na tym, że choć właścicielem gruntu, stanowiącego działkę ewidencyjną jest SKP lub JST, to jednak właścicielem budynku znajdującego się na tej działce jest użytkownik wieczysty.
- Podobnie, choć nieco szerzej przedstawia się problem lokalu stanowiącego nieruchomość. Lokal ten, ujawniany w EGiB, stanowi własność podmiotu, przy czym w takim przypadku podmiot ma prawo w częściach ułamkowych - bądź to własności bądź uw, do gruntu na którym stoi budynek, w którym znajduje się lokal.
- Po tym niezbędnym wprowadzeniu do tematyki podmiotu EGiB i jego praw do obiektów EGiB, zostanie przedstawiony problem właściciela i władającego w EGiB.

- Z uwagi na fakt, że definicja właściciela w EGiB zasadniczo nie zmieniła się na przestrzeni ostatnich kilkudziesięciu lat, zostanie szczegółowo przedstawiony jedynie problem władającego, z uwzględnieniem obecnych i poprzednich przepisów dotyczących EGiB.

## 2. Właściciel

- Za właściciela w EGiB uważany jest podmiot, który posiada prawo własności do obiektu EGiB, przy czym to prawo jest stosownie udokumentowane.
- Dokumentem potwierdzającym prawo własności do działki, budynku lub lokalu stanowiącego nieruchomość w EGiB jest:
  - ~ akt notarialny,
  - ~ prawomocne orzeczenie sądu,
  - ~ ostateczna decyzja OAP,
  - ~ odpis z Kw,
  - ~ inny dokument potwierdzający prawo własności.
- Na podstawie tych dokumentów dokonywany jest wpis prawa podmiotu do EGiB.
- Należy także zauważyć, że właścicielem może być jedynie of lub op.

## 3. Władający

- Władający to szerokie i nadal nie do końca czytelne pojęcie stosowane w EGiB. Pojęcie władającego zmieniało się wraz z przepisami, które były wprowadzane do EGiB. Można stwierdzić, że nawet dla wprawnego specjalisty z zakresu ewidencji może pojawić się tu wiele wątpliwości.
- Dla potrzeb niniejszego wykładu, a także dla uporządkowania niektórych problemów EGiB, przyjęto zasadę, że władającym jest podmiot EGiB nie będący właścicielem. Jest to jedyna czytelna zasada, pomiędzy innymi.
- Władającym może być zarówno of, op jak też jednostka bop.

### ***Władający według rozp'01***

- Władającym w myśl przepisów rozp'01, jest:
  - ~ użytkownik,
  - ~ uw,
  - ~ zarządca trwały, dla jednostki bop,
  - ~ państwowa osoba prawna, której SKP powierzył w stosunku do swej nieruchomości wykonywanie prawa własności lub innego prawa rzeczowego,
  - ~ OAP, który gospodaruje zasobem nieruchomościami SKP lub zasobem nieruchomości JST,
  - ~ użytkownik gruntu SKP lub JST,
  - ~ dzierżawca, w przypadku of, op lub bop czyli podmiotu, który włada gruntem na podstawie umowy dzierżawy i jest zgłoszony do EGiB stosownie do przepisów ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników,
  - ~ posiadacz samoistny, który choć nie wymieniony *explicite* w liście władających, powinien być również uznany za władającego, w myśl wcześniejszych rozważań.

Należy dodać, że w myśl przepisów rozp'01, dla celów tak zwanej standaryzacji bazy danych ewidencyjnych, spośród podmiotów ewidencyjnych rejestrowanych w EGiB wyróżnia się przede wszystkim:

- of,
- instytucje, a wśród nich: op, bop oraz OAP, przy czym są tu, między innymi takie najważniejsze podmioty jak:
  - ~ zarządca trwały, dla jednostki bop,
  - ~ SKP,
  - ~ GM lub związek międzygminny,
  - ~ sołectwo,
  - ~ państwowa op lub jednoosobowa spółka SKP,

- ~ Państwowe Gospodarstwa Leśne - Lasy Państwowe,
- ~ Agencja Własności Rolnej SKP,
- ~ Agencja Mienia Wojskowego,
- ~ państwowa lub samorządowa jednostka bop,
- ~ gminna, powiatowa lub wojewódzka op bądź jednoosobowa spółka gminy, powiatu lub województwa,
- ~ naczelny lub centralny OAR,
- ~ OAR szczebla wojewódzkiego,
- ~ OAS, czyli gminy, powiatu lub województwa,
- ~ Spółdzielnia Mieszkaniowa,
- ~ spółka handlowa,
- ~ kościoły,
- ~ op inna niż spółka handlowa będąca cudzoziemcem,
- ~ partia polityczna,
- ~ stowarzyszenie,
- ~ inne.
- małżeństwo czyli dwie osoby różnej płci, pozostające we współwłasności łącznej przedmiotu ewidencji,
- inny podmiot grupowy czyli grupa osób z wyłączeniem małżeństwa, posiadająca prawa do nieruchomości na zasadach współwłasności łącznej, którym jest:
  - ~ spółka cywilna,
  - ~ wspólnota gruntowa,
  - ~ inny podmiot grupowy.
- Omawiany przepis nie jest do końca spójny z przepisem wyższego rzędu, czyli z pr g i k w zakresie ujawniania podmiotów ewidencyjnych

***Władający według rozp'96***

- Władającym w myśl przepisów rozp'96, jest osoba, przypisana do tak zwanej listy władających, czyli:
  - ~ użytkownik,
  - ~ zarządca trwały,
  - ~ posiadacz zależny czyli najemca lub dzierżawca,
  - ~ administrator,
  - ~ podatnik podatku nie będący podmiotem ewidencyjnym.
- Według tego przepisu rozróżniana była dodatkowo tak zwana lista podmiotów, przy czym, pod pojęciem podmiotu definiowane były następujące osoby:
  - ~ właściciel,
  - ~ uw,
  - ~ posiadacz samoistny.

### ***Władający według zarz'69***

- Władającym w myśl przepisów zarz'69, jest:
  - ~ użytkownik,
  - ~ uw,
  - ~ dzierżawca,
  - ~ zarządca operatywny, czyli w myśl obecnych przepisów zarządca trwały,
  - ~ domniemany spadkobierca,
  - ~ posiadacz samoistny.