

ŹRÓDŁA INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCIACH (PUBLICZNE REJESTRY W GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI)

DR KATARZYNA ANNA DADAŃSKA
WYDZIAŁ PRAWA I ADMINISTRACJI UNIWERSYTET SZCZECIŃSKI



ZAGADNIENIA

- 1. Krajowy system informacji o terenie
- 2. Państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
- 3. Ewidencja gruntów i budynków
- 4. Ewidencja gospodarstw rolnych
- 5. Rejestr cen i wartości nieruchomości
- 6. Ewidencja podatkowa nieruchomości
- 7. Kataster nieruchomości
- 8. Księgi wieczyste

1. KRAJOWY SYSTEM INFORMACJI O TERENIE

- ustawa z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne
- ustawa z 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej.
- Nieruchomość gruntowa jest częścią powierzchni ziemskiej, co oznacza, że odnalezienie w terenie jej granic może powodować trudności. Identyfikacja nieruchomości w terenie jest o tyle łatwiejsza i możliwa do realizacji, gdy jej granice zostaną oznaczone na mapach sporządzonych z uwzględnieniem jednolitych standardów nawiązujących do jednolitego systemu odniesień przestrzennych

SYSTEM INFORMACJI O TERENIE - DEFINICJA

- Przez system informacji o terenie rozumie się uporządkowany zbiór danych przestrzennych dotyczących określonego obszaru oraz procedury i techniki służące systematycznemu zbieraniu, aktualizowaniu i udostępnianiu danych.
- Krajowy system informacji o terenie obejmuje obszar całego kraju i jest częścią składową infrastruktury informacji przestrzennej, o której mowa w ustawie z 4.3.2010 r.
- Podstawę krajowego systemu informacji o terenie stanowią zbiory danych gromadzone w bazach danych, które są zakładane i prowadzone dla całego kraju.

SIECI UZBROJENIA TERENU

- Przez sieci uzbrojenia terenu - rozumie się wszelkiego rodzaju nadziemne, naziemne i podziemne przewody i urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłne, telekomunikacyjne, elektroenergetyczne i inne, z wyłączeniem urządzeń melioracji szczegółowych, a także podziemne budowle, jak: tunele, przejścia, parkingi, zbiorniki itp.
- Sieć uzbrojenia terenu podlega inwentaryzacji i ewidencji.

OBOWIĄZKI INWESTORA

- **uzgadniać usytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu z właściwymi starostami;**
- **zapewnić wyznaczenie, przez jednostki uprawnione do wykonywania prac geodezyjnych, usytuowania obiektów budowlanych wymagających pozwolenia na budowę, a po zakończeniu ich budowy - dokonanie geodezyjnych pomiarów powykonawczych i sporządzenie związanej z tym dokumentacji.**
- **Geodezyjne pomiary powykonawcze sieci podziemnego uzbrojenia terenu, układanej w wykopach otwartych, należy wykonać przed ich zakryciem (art. 27).**

PAŃSTWOWY ZASÓB GEODEZYJNY I KARTOGRAFICZNY

- **Pod pojęciem państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego - rozumie się zbiór map oraz materiałów fotogrametrycznych, teledetekcyjnych, rejestrów, wykazów, informatycznych baz danych, katalogów danych geodezyjnych i innych opracowań powstałych w wyniku wykonania prac geodezyjnych i kartograficznych .**

FUNKCJE ZASOBU

- **Służy on gospodarce narodowej, obronności państwa, nauce, kulturze i potrzebom obywateli.**
- Państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny stanowi własność Skarbu Państwa, gromadzony jest w ośrodkach dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej.
- Składa się z zasobu centralnego, zasobów wojewódzkich i zasobów powiatowych.

PROWADZENIE ZASOBU

- **Gromadzenie i prowadzenie zasobu geodezyjnego i kartograficznego, kontrola opracowań przyjmowanych do zasobu oraz udostępnianie zasobu zainteresowanym jednostkom oraz osobom fizycznym i prawnym należy do:**
 - **Głównego Geodety Kraju – w zakresie zasobu centralnego,**
 - **marszałków województw- w zakresie zasobów wojewódzkich,**
 - **starostów- w zakresie zasobów powiatowych.**

OBOWIĄZKI WYKONAWCY

- Wykonawca prac geodezyjnych i kartograficznych jest obowiązany zgłosić do organów, gromadzących i prowadzących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, prace przed przystąpieniem do ich wykonania,
- a po wykonaniu prac przekazać powstałe materiały lub informacje o tych materiałach do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

KONTROLA

- Przekazane materiały podlegają kontroli, m.in. w zakresie zgodności opracowania ze standardami technicznymi.
- Pozytywna ocena stanowi podstawę włączenia dokumentacji do zasobu oraz opatrzenia materiałów przeznaczonych dla zamawiającego oznaczonymi **klauzulami**, z których wynika, jaki jest walor prawny dokumentów, m.in. czy są przeznaczone do dokonania wpisu w księdze wieczystej, prac projektowych itd.

EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW

- **Pod pojęciem ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości) - rozumie się jednolity dla kraju, systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych osobach fizycznych lub prawnych władających tymi gruntami, budynkami i lokalami.**

FUNKCJE EWIDENCJI

- Zasadniczym celem ewidencji gruntów jest **rejestracja danych, które umożliwiają państwu wykonywanie zadań związanych z gospodarowaniem zasobami ziemi.**
- Dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych (art. 21).

EWIDENCJA A KATASTER

- **Niewątpliwie funkcje katastru oraz obecnie ewidencji są bardzo podobne.**
- **Rejestry te będą się jednak różnić zasobem informacji – kataster będzie zawierał informacje o wartości nieruchomości.**
- **Cechy, na które zwraca się uwagę, to jednolitość dla całego kraju oraz systematyczność aktualizowania informacji w tych rejestrach.**

INFORMACJE ZAWARTE W EWIDENCJI OBEJMUJĄ DANE DOTYCZĄCE:

- 1) gruntów - ich położenia, granic, powierzchni, rodzajów użytków gruntowych oraz ich klas gleboznawczych, oznaczenia ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów, jeżeli zostały założone dla nieruchomości, w skład której wchodzi grunty;
- 2) budynków - ich położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych;
- 3) lokali - ich położenia, funkcji użytkowych oraz powierzchni użytkowej

DANE ZAWARTE W EWIDENCJI

- W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się także:
 - 1) właściciela, a w odniesieniu do gruntów państwowych i samorządowych - inne osoby fizyczne lub prawne, w których władaniu znajdują się grunty i budynki lub ich części;
 - 2) miejsce zamieszkania lub siedzibę osób wymienionych w pkt 1;
 - 3) informacje o wpisaniu do rejestru zabytków;
 - 4) wartość nieruchomości.

INFORMACJE ZAWARTE W EWIDENCJI

- Informacje o wartości nieruchomości nie są jeszcze wykazywane w ewidencji gruntów i budynków. **Będą one natomiast wykazywane w katastrze nieruchomości**, który ma powstać w wyniku przekształcenia ewidencji gruntów i budynków.
- Z ustaw szczególnych może wynikać obowiązek wykazywania w ewidencji innych informacji, np. w myśl art. 28 ust. 4 pkt 1 ustawy z 20.12.1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników – pisemnej umowy dzierżawy gruntów zawartej na okres co najmniej 10 lat.

GRUNTY ROLNE I LEŚNE

- Grunty rolne i leśne obejmuje się **gleboznawczą klasyfikacją gruntów**, przeprowadzaną w sposób jednolity dla całego kraju, na podstawie urzędowej tabeli klas gruntów.
- **Tabela znajduje się w rozporządzeniu Rady Ministrów z 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz.U. nr 1246).**
- **Ewidencję gruntów i budynków, w części dotyczącej lasów, prowadzi się z uwzględnieniem przepisów o lasach.**

GRUPY UŻYTKÓW GRUNTOWYCH

- Użytki gruntowe wykazywane w ewidencji dzielą się na następujące grupy:
 - 1) użytki rolne,
 - 2) grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione,
 - 3) grunty zabudowane i zurbanizowane,
 - 4) użytki ekologiczne,
 - 5) nieużytki,
 - 6) grunty pod wodami,
 - 7) tereny różne.

SPOSÓB PROWADZENIA EWIDENCJI

- Ewidencję gruntów i budynków zakłada się i prowadzi w systemie informatycznym.

JEDNOSTKI POWIERZCHNIOWE PODZIAŁU KRAJU

- Jednostkami powierzchniowymi podziału kraju dla celów ewidencyjnych są:
 - 1) jednostka ewidencyjna,
 - 2) obręb ewidencyjny,
 - 3) działka ewidencyjna.

JEDNOSTKA EWIDENCYJNA

- Jednostkę ewidencyjną stanowi obszar gruntów położonych w granicach administracyjnych gminy, a w przypadku gdy w skład gminy wchodzi miejscowość o statusie miasta - również w granicach administracyjnych miasta. W miastach, w których utworzone zostały dzielnice, jako jednostki pomocnicze gminy, jednostką ewidencyjną może być obszar dzielnicy lub kilku sąsiadujących ze sobą dzielnic.
- Jednostkę ewidencyjną określa nazwa własna oraz identyfikator krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego kraju, prowadzonego na podstawie przepisów o statystyce publicznej.

OBRĘB

- **Jednostka ewidencyjna dzieli się na obręby ewidencyjne.** Granice obrębów wiejskich powinny być zgodne z granicami wsi i sołectw. Granice obrębów na obszarach miast powinny być zgodne z granicami dzielnic i w miarę możliwości pokrywać się z granicami osiedli i zespołów urbanistycznych oraz naturalnymi granicami wyznaczonymi w szczególności przez ciek, ulice, linie kolejowe i inne obiekty fizjograficzne.
- **Obręb w jednostce ewidencyjnej jest określony przez jego nazwę i numer lub wyłącznie przez numer.**

DZIAŁKA EWIDENCYJNA

- Działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych.
- Sąsiadujące ze sobą działki ewidencyjne, będące przedmiotem tych samych praw oraz władania tych samych osób lub jednostek organizacyjnych, wykazuje się w ewidencji jako odrębne działki ewidencyjne, jeżeli:

- 1) wyodrębnione zostały w wyniku podziału nieruchomości, a materiały powstałe w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych związanych z tym podziałem przyjęte zostały do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
- 2) są wyszczególnione w istniejących dokumentach określających stan prawny nieruchomości, a w szczególności w księgach wieczystych, zbiorach dokumentów, aktach notarialnych, prawomocnych orzeczeniach sądowych i ostatecznych decyzjach administracyjnych, a jednocześnie są działkami gruntu lub działkami budowlanymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 3) obejmują grunty zajęte pod drogi publiczne, linie kolejowe, wody śródlądowe, rowy, a ich wyróżnienie w postaci odrębnych działek jest celowe ze względu na odrębne oznaczenia tych gruntów w innych ewidencjach i rejestrach publicznych bądź ze względu na ich różne nazwy urzędowe.

DOMNIEMANIE ZGODNOŚCI STANU FAKTYCZNEGO

- Dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych (art. 21).
- Z w.w. przepisu wynika **domniemanie, że dane wykazane w ewidencji są zgodne ze stanem faktycznym istniejącym na gruncie.**

BRAK DOMNIEMANIA PRAWNEGO

- Dane z ewidencji nie są natomiast objęte domniemaniem prawnym, że dane tam zawarte są zgodne ze stanem prawnym.

ORGAN PROWADZĄCY EWIDENCJĘ

- Organem prowadzącym ewidencję gruntów i budynków jest **starosta**.
- Organ ten jest jednocześnie organem administracji geodezyjnej i kartograficznej. Swoje zadania starosta wykonuje przy pomocy **geodety powiatowego**.
- Starosta na wniosek gminy powierza wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta), w drodze porozumienia, prowadzenie spraw należących do zakresu jego zadań i kompetencji, w tym wydawanie decyzji administracyjnych, po spełnieniu warunków organizacyjnych, technicznych i kadrowych.

OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- **Właściciele i osoby władające gruntami mają obowiązek zgłaszania właściwemu staroście wszelkich zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków, w terminie 30 dni licząc od dnia powstania tych zmian. Obowiązek ten nie dotyczy zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków, wynikających z decyzji właściwych organów.**
- **Właściwe organy, sądy i kancelarie notarialne są obowiązane do przesyłania staroście odpisów prawomocnych decyzji i orzeczeń oraz odpisów aktów notarialnych, z których wynikają zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji, orzeczenia lub sporządzenia aktu notarialnego.**

OPERAT EWIDENCYJNY

- Informacje o gruntach, budynkach i lokalach, zawiera operat ewidencyjny, który składa się z:
- 1) bazy danych, prowadzonej za pomocą systemu teleinformatycznego,
- 2) zbioru dokumentów uzasadniających wpisy do bazy danych.
- Informacje zawarte w operacie ewidencyjnym są jawne.

STAROSTA UDOSTĘPNIĄ INFORMACJE ZAWARTE W OPERACIE EWIDENCYJNYM W FORMIE:

- 1) wypisów z rejestrów, kartotek i wykazów tego operatu;
- 2) wyrysów z mapy ewidencyjnej;
- 3) kopii dokumentów uzasadniających wpisy do bazy danych operatu ewidencyjnego;
- 4) plików komputerowych sformatowanych zgodnie z obowiązującym standardem wymiany danych ewidencyjnych;
- 5) usług, o których mowa w art. 9 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej.

PRAWO ŻĄDANIA DANYCH Z EWIDENCJI

- **Każdy, co do zasady, może żądać udostępnienia informacji zawartych w operacie ewidencyjnym.**
- Ochroną są objęte jednak **dane osobowe**, dlatego starosta udostępnia dane ewidencji gruntów i budynków zawierające dane osobowe podmiotów, oraz wydaje wypisy z operatu ewidencyjnego, zawierające takie dane osobowe, wyłącznie na żądanie wskazanych w ustawie podmiotów.

EWIDENCJA GOSPODARSTW ROLNYCH

- Ewidencja gospodarstw rolnych jest prowadzona przede wszystkim dla obsługi systemu wsparcia finansowego dla rolnictwa pochodzącego z różnym programów pomocowych. Podstawą jej prowadzenia jest ustawa z 18 grudnia 2003 r. o krajowym systemie ewidencji producentów, ewidencji gospodarstw rolnych oraz ewidencji wniosków o przyznanie płatności (Dz. U. z 2004 r. Nr 10, poz. 76 ze zm.).
- Ewidencję ta prowadzi **Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa** w formie elektronicznej.

REJESTR CEN I WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- **Podstawowa regulacja dotycząca tego rejestru znajduje się w rozporządzeniu z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.**
- **Starosta prowadzi rejestr cen nieruchomości, określonych w aktach notarialnych, oraz wartości nieruchomości, określonych przez rzeczoznawców majątkowych w operatach szacunkowych, których wyciągi przekazywane są do ewidencji gruntów i budynków na mocy odrębnych przepisów.**

DANE PODLEGAJĄCE REJESTRACJI

- Rejestracji podlegają ceny oraz wartości nieruchomości, a także:
 - 1) adres położenia nieruchomości,
 - 2) numery działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości,
 - 3) rodzaj nieruchomości, z wyróżnieniem:
 - a) niezabudowanych nieruchomości rolnych,
 - b) zabudowanych nieruchomości rolnych,
 - c) niezabudowanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną niż zagrodowa,
 - d) nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi,
 - e) nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa,
 - f) nieruchomości budynkowej,
 - g) nieruchomości lokalowej,
 - 4) pole powierzchni nieruchomości gruntowej,
 - 5) data zawarcia aktu notarialnego lub określenia wartości,
 - 6) inne dostępne dane o nieruchomościach i ich częściach składowych.

EWIDENCJA PODATKOWA NIERUCHOMOŚCI

- Podstawą prawną prowadzenia tej ewidencji jest art. 7a ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.
- Ewidencję tę prowadzą organy podatkowe (obecnie wójt, burmistrz, prezydent) dla potrzeb wymiaru i poboru podatku od nieruchomości oraz podatku rolnego i podatku leśnego.
- Ewidencja ta jest prowadzona w systemie informatycznym.

KATASTER NIERUCHOMOŚCI

- **Słowo „kataster” oznacza urzędowy spis, rejestr obiektów z oszacowaniem ich wartości i wykazem dochodów** (W. Kopaliński, Słownik wyrazów obcych i zwrotów obcojęzycznych, Warszawa 1967, s. 373). Pochodzi prawdopodobnie od łac. słowa *capitastrum*, które oznaczało wykaz pogłównego

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE

- Art. 53a. pr.geod.kart. przewiduje, że do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości przez użyte w niniejszej ustawie pojęcie "kataster" rozumie się tę ewidencję. Podobnie w ustawie o gospodarce nieruchomościami w art. 224 ustawodawca przewiduje, że do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości przez użyte w niniejszej ustawie pojęcie "kataster nieruchomości" rozumie się tę ewidencję.
- **Wprowadzenie katastru nieruchomości ma wiązać się z wprowadzeniem jednego podatku od nieruchomości. Taki wniosek można wyprowadzić z art. 150 ust. 4 GNU.**

WARTOŚĆ KATASTRALNA

- Wartość katastralną nieruchomości stanowi wartość ustalona w procesie powszechnej taksacji nieruchomości (art. 151 ust. 3 GNU).
- Wartości katastralne, przy przeprowadzanej po raz pierwszy powszechnej taksacji nieruchomości, ustala się na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego rok, w którym na mocy odrębnych przepisów zostanie wprowadzony podatek od nieruchomości naliczany od jej wartości (art. 226 GNU).

KSIĘGI WIECZYSTE POJĘCIE I FUNKCJE

- **Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości.**
- **Księgi wieczyste są pewnego rodzaju urzędowymi rejestrami obejmującymi nieruchomości.**
- **Pełnią rolę nie tylko ewidencyjną, gdyż z wpisami do ksiąg wieczystych łączy się szereg skutków prawnomaterialnych.**
- **Kształtują w sposób specjalny nabywanie i utratę praw rzeczowych na nieruchomościach, przy czym w niektórych przypadkach wpis do księgi wieczystej jest konieczną przesłanką nabycia prawa rzeczowego.**

FUNKCJE KW

- Ustalenie stanu prawnego nieruchomości
- zapewnienie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami
- Możliwość ustanowienia kredytu hipotecznego

ZASADA POWSZECHNOŚCI KSIĄG WIECZYSTYCH

- Ustawodawca stara się ją realizować poprzez m.in. nałożenie na właściciela nieruchomości obowiązku ujawniania jego prawa w księdze wieczystej (art. 35 KWU), a także przez możliwość ujawnienia z urzędu ostrzeżenia, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym (art. 36 KWU).
- Ponadto przepisy ustanawiające konstytutywny wpis do księgi wieczystej przyczyniają się do upowszechnienia oraz aktualizacji treści ksiąg wieczystych.

REALIZACJA ZASADY POWSZECHNOŚCI

- Realizując zasadę powszechności, art. 1 ust. 2 KWU przewiduje, że księgi wieczyste zakłada się i prowadzi dla nieruchomości, które nie mają ksiąg wieczystych albo, których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu.

POWIĄZANIE KW Z EWIDENCJĄ GRUNTÓW I BUDYNKÓW

- Dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią m.in. podstawę oznaczenia nieruchomości w księgach wieczystych (art. 21 ust. 1 Pr. Geod.
- Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z ewidencji gruntów i budynków (art. 26 ust. 1 KWU).
- W razie niezgodności danych z ewidencji gruntów i budynków z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje na wniosek właściciela nieruchomości, wieczystego użytkownika albo z urzędu – na skutek zawiadomienia właściwej państwowej jednostki organizacyjnej prowadzącej ewidencję gruntów i budynków- sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych z tej ewidencji (art. 27 KWU).

NAZWA

KSIĘGI WIECZYZSTE

- Nazwa „księgi wieczyste” kładzie nacisk na to, że akta składające się na to urządzenie, nie podlegają tak jak inne akta urzędowe, po upływie pewnego czasu, zniszczeniu.
- Nazwa ta podkreśla też trwałość, pewność i szczególne zaufanie do tego rejestru

ŹRÓDŁA PRAWA

- **ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece**
- **rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów**
- **rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste oraz obszarów ich właściwości miejscowej**
- **rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia sądów rejonowych, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym**
- **k.p.c. (art. 626¹-626¹³),**
- **ustawa z 14.2.2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym**
- **rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 20.8.2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym**

REALNY SYSTEM KSIĄG WIECZYSTYCH

- księgę prowadzi się dla rzeczy (nieruchomości) a nie dla właściciela. Mimo zmiany właściciela, księga prowadzona jest dalej dla danej nieruchomości.
- Zasadą jest, że dla każdej nieruchomości prowadzi się oddzielną księgę wieczystą, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej (art. 24 KWU).
- Wyjątkowo art. 21 KWU przewiduje, iż właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących ze sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość.

RODZAJE NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH KW

- Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości: **gruntowych, budynkowych, lokalowych.**
- W przypadku nieruchomości budynkowych nie oznacza to jednak zakładania ksiąg wieczystych, a jedynie dokonanie wpisu odrębnej własności budynku w księdze wieczystej założonej dla nieruchomości gruntowej, na której wzniesiono budynek.

KW DLA OGRANICZONYCH PRAW RZECZOWYCH

- Istnieje także możliwość zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych dla ograniczonych praw rzeczowych występujących w stosunkach spółdzielczości mieszkaniowej (własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego).
- Do ksiąg wieczystych założonych i prowadzonych dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o księgach wieczystych dla nieruchomości lokalowych.

PRAWA UJAWNIANE W KSIĘGACH WIECZYSTYCH

- Własność
- Użytkowanie wieczyste
- Ograniczone prawa rzeczowe
- Prawa osobiste i roszczenia

PRAWA OSOBISTE I ROSZCZENIA UJAWNIANE W KW

- **prawo najmu lub dzierżawy;**
- **prawo odkupu i prawo pierwokupu,**
- **prawo dożywocia,**
- **roszczenie o przeniesienia własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego;**
- **roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez właścicieli lub wieczystych użytkowników,**
- **roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności, wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o których mowa w ustawie z 29.8.1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych,**
- **prawo timeshare.**

PROWADZENIE KW

- Prowadzenie ksiąg wieczystych należy do właściwości sądów rejonowych wydziałów ksiąg wieczystych.
- Czynności sądu w zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych wykonują, co do zasady, referendarze sądowi.

ZAŁOŻENIE KW

- Założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu (art. 626(8) § 10 k.p.c.).
- Założenie księgi wieczystej następuje na wniosek, który powinien zawierać: oznaczenie nieruchomości, miejsca jej położenia, obszaru oraz sposobu korzystania z niej, wskazanie uprawnionych, na rzecz których ma być wpisana własność tej nieruchomości, powołanie tytułu własności, wyszczególnienie obciążających nieruchomość ograniczonych praw rzeczowych lub ograniczeń w rozporządzaniu nią albo oświadczenie wnioskodawcy, że nie wie o istnieniu takich praw lub ograniczeń.
- Do wniosku powinny być dołączone dokumenty stwierdzające nabycie własności nieruchomości oraz dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości.

BUDOWA KW DLA NIERUCHOMOŚCI

- Dział pierwszy księgi wieczystej dla nieruchomości obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością.
- Dział drugi obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego.
- Dział trzeci obejmuje wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz wpisy innych praw i roszczeń.
- Dział czwarty przeznaczony jest na wpisy dotyczące hipotek.

KSIĘGA WIECZYSTA DLA OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO

- dział pierwszy obejmuje oznaczenie lokalu lub domu jednorodzinnego oraz oznaczenie nieruchomości, z którą jest związany;
- dział drugi obejmuje wpisy dotyczące osoby, której przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu;
- dział trzeci przeznaczony jest na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu prawem oraz wpisy innych praw i roszczeń;
- dział czwarty przeznaczony jest na wpisy dotyczące hipotek.

POSTĘPOWANIE WIECZYSTOKSIĘGOWE

- Prowadzenie ksiąg wieczystych należy do sądów rejonowych w trybie postępowania nieprocesowego.
- Wpisy dokonywane są na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje wpis z urzędu.
- Wniosek o dokonanie wpisu składa się na urzędowym formularzu

OSOBY UPRAWNIONE DO ZŁOŻENIA WNIOSKU O WPIS:

- Właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej.
- W sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ.
- Przekazanie przez notariusza sądowi wieczystoksięgowemu wypisu aktu notarialnego zawierającego wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej, uważa się za złożenie wniosku o wpis przez uprawnionego.

DOKUMENTY STANOWIĄCE PODSTAWĘ WPISU DO KW

- **Wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu.**
- **Do wpisu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości wystarcza dokument obejmujący oświadczenie właściciela o ustanowieniu tego prawa, albo obejmujący zgodę na wpis roszczenia.**

WPIS DO KW

- Wpis do księgi wieczystej jest **orzeczeniem sądowym**.
- Wpisem jest również wykreślenie.
- **Wpisem do księgi wieczystej jest każda adnotacja w księdze wskazująca na zmianę stanu prawnego nieruchomości (np. zmianę właściciela) lub na ustalenie tego stanu zgodnie z rzeczywistością (gdy dotychczasowy wpis nie był zgodny z rzeczywistym stanem prawnym). Wpisem jest również wykreślenie uprzednio dokonanej adnotacji.**
- **Od wpisu, jak również od postanowienia oddalającego wniosek o dokonanie wpisu, przysługuje apelacja (art. 626(10) § 3 k.p.c.)**

WPISY C.D.

- Nie stanowią wpisu adnotacje, które tylko informują o możliwości dokonania wpisu, np. tzw. **wzmianka o wniosku**.
- **W księdze wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym podpisany przez sędziego lub referendarza sądowego wpis uważa się za dokonany dopiero z chwilą jego zapisania w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych (art. 626(8) i art. 9 k.p.c.).**

RODZAJE WPISÓW

- **Wpisy ostateczne**
np. wpis prawa własności, hipoteki
- **Wpisy tymczasowe**,
np. wpis hipoteki przymusowej na mocy postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia

ZASADY DOTYCZĄCE KW

- 1) zasada jawności ksiąg wieczystych
- 2) zasadę wpisu,
- 3) zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych,
- 4) zasadę domniemań związanych z wpisem,
- 5) zasadę pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej,
- 6) zasadę skuteczności praw i roszczeń osobistych wpisanych do księgi wieczystej.

ZASADA JAWNOŚCI

- Zgodnie z art. 2 KWU księgi wieczyste są jawne (zasada formalnej jawności ksiąg wieczystych).
- Nie można zasłaniać się nieznaną wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę (zasada formalnej jawności ksiąg wieczystych)

ZASADA WPISU

- w wypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych wpis jest konieczną przesłanką nabycia, zmiany lub wygaśnięcia prawa rzeczowego na nieruchomości.
- Wpis jest więc w tym przypadku konstytutywny. Zasadą są wpisy deklaratoryjne, wpis konstytutywny jest wyjątkiem.
- Do wyjątków tych można zaliczyć: **ustanowienie odrębnej własności lokali, ustanowienie i przeniesienie użytkowania wieczystego, ustanowienie hipoteki, przeniesienie ograniczonego prawa rzeczowego, jeżeli jest ono wpisane do księgi wieczystej.**

ZASADA DOMNIEMAŃ ZWIĄZANYCH Z WPISEM

- Z wpisem do księgi wieczystej ustawa wiąże dwa domniemanie prawne:
- **1) domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym oraz**
- **2) domniemanie, że prawo wykreślone nie istnieje (art. 3 KWU).**
- Na domniemanie te może powołać się każdy zainteresowany.
- Domniemanie wynikające z wpisu do KW jest silniejsze aniżeli domniemanie wynikające z posiadania (art. 4 KWU).

ZASADA RĘKOJMI WIARY PUBLICZNEJ KSIĄG WIECZYSTYCH

- **art. 5 KWU: w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych).**

PUBLICA FIDES

- Rękojmia jest sposobem nabycia własności lub innego prawa rzeczowego od osoby nieuprawnionej, która zamiast osoby rzeczywiście uprawnionej, została wpisana w księdze wieczystej, jako ta, której prawo to przysługuje.
- **Gwarancyjna funkcja rękojmi rozciąga się tylko na osłonę nabycia przed zarzutem braku po stronie zbywcy uprawnienia do rozporządzenia prawem ujawnionym w księdze.**

ZAKRES NIEZGODNOŚCI Z ART. 5 KWU

- Zakres niezgodności z art. 5 KWU polegać może na:
 - 1) omyłce w treści wpisu, w skutek której wpis odzwierciedla nieprawidłowo rzeczywisty stan prawny,
 - 2) wpisie prawa nie istniejącego, bądź dokonanego bez podstawy prawnej,
 - 3) braku wpisu dotyczącego istniejącego prawa, co powoduje ten skutek, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest inny niż rzeczywisty.

PRZESŁANKI RĘKOJMI

- **przesłanki pozytywne: 1) nabycie w drodze czynności prawnej, 2) przedmiotem tej czynności musi być prawo własności lub inne prawo rzeczowe, 3) nabycie następuje pod tytułem szczególnym.**
- **przesłanki negatywne: 1) zła wiara nabywcy, 2) rozporządzenie nieodpłatne.**

POJĘCIE ZŁEJ WIARY

- **W złej wierze jest ten, kto wie że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.**
- **Jeżeli do dokonania rozporządzenia potrzebny jest wpis w księdze wieczystej, chwila złożenia wniosku o wpis jest rozstrzygająca dla oceny dobrej lub złej wiary nabywcy. Jednakże, gdy rozporządzenie dochodzi do skutku dopiero po dokonaniu wpisu, rozstrzyga dzień, w którym rozporządzenie doszło do skutku (art. 6 ust. 3 KWU).**

REKONSTRUKCJA WIAFY PUBLICZNEJ KSIĄG WIECZYSTYCH NIE DZIAŁA PRZECIWKO:

- 1) prawom obciążającym nieruchomości z mocy ustawy, niezależnie od wpisu,
- 2) prawu dożywocia,
- 3) służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej,
- 4) służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia,
- 5) służebności przesyłu.

ADNOTACJE WYŁĄCZAJĄCE RĘKOJMIĘ

- **wzmianka o wniosku,**
- **o skardze na orzeczenie referendarza sądowego,**
- **o apelacji**
- **o kasacji**
- **ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (art. 8 KWU).**

KAZUS 1

- A jest właścicielem nieruchomości gruntowej rolnej położonej w S. działka gruntu nr 450/1, dla której Sąd Rejonowy w S. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr 1234. A ustanowił na rzecz każdego właściciela nieruchomości sąsiedniej stanowiącej działkę gruntu nr 450/2, dla której Sąd Rejonowy w S. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr 1235 służebność przejazdu i przechodu przez swoją nieruchomość w dniu 20.04.1988 r. Służebność ta została wpisana do księgi wieczystej.
- Po zbyciu przez B działki nr 450/2 na rzecz C służebność gruntowa nie jest już wykonywana od 15 lat, mimo to dalej figuruje w księdze wieczystej. C sprzedał nieruchomość D.
- D uważa, że przysługuje mu służebność gruntowa na nieruchomości obciążonej stanowiącej działkę gruntu nr 450/1.
- 1. *W której księdze wieczystej (KW Nr 1234, czy KW Nr 1235) została ujawniona powołana służebność gruntowa?*
- 2. *Czy omawiana służebność gruntowa wygasła?*
- 3. *Czy D przysługuje służebność gruntowa na działce gruntu 450/1?*

KAZUS 2

- A na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku został wpisany w dziale II księgi wieczystej KW NR 4789 jako właściciel nieruchomości położonej w S. w dniu 20.05.2002 r. Wyrokiem Sądu Okręgowego w S. z dnia 20.05.2003 r. A został ubezwłasnowolniony całkowicie z powodu choroby psychicznej - schizofrenii. W dniu 20.04.2005 r. A sprzedał nieruchomość z KW NR 4789 S. za 50.000 zł. osobie S. Osoba S. uzyskała wpis w dziale II księgi wieczystej KW Nr 4789 jako właściciel. A uzyskane ze sprzedaży pieniądze schował do pudełka i zakopał. 30.05.2005 r. opiekun A – B podczas sprzątania mieszkania natrafił na wypis aktu notarialnego dotyczący sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.
- Zanim B wniósł o wpis ostrzeżenia w KW NR 4789, S. sprzedał przedmiotową nieruchomość C (umowa została zawarta w formie aktu notarialnego).
- Kto jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości?

ZASADA PIERWSZEŃSTWA PRAW RZECZOWYCH OGRANICZONYCH WPISANYCH DO KSIĘGI WIECZYSTEJ

- **Prawo wpisane ma pierwszeństwo przed nie wpisanym (art. 11,**
- **O pierwszeństwie praw rzeczowych ograniczonych wpisanych do księgi wieczystej rozstrzyga chwila, od której liczy się skutki dokonanego wpisu.**
- **Prawa wpisane na podstawie wniosków, które zostały złożone jednocześnie, mają równe pierwszeństwo.**
- **Zgodnie z art. 29 KWU, wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu, od chwili wszczęcia tego postępowania.**
- **O kolejności wniosku o wpis rozstrzyga chwila wpływu wniosku do właściwego sądu (godzina, minuta, w której w danym dniu wniosek wpłynął do sądu).**

ZASADA ROZSZERZONEJ SKUTECZNOŚCI PRAW I ROSZCZEŃ OSOBISTYCH WPISANYCH DO KSIĘGI WIECZYSTEJ.

- **Przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu.**
- **W szczególności prawo lub roszczenie osobiste służące przeciwko właścicielowi nieruchomości, staje się skuteczne przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości.**

KAZUS 3

- **A - właściciel nieruchomości gruntowej X położonej w S., dla której Sąd Rejonowy w S. XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW NR 1234, zawarł z B przedwstępną umowę sprzedaży tej nieruchomości. Umowa ta została zawarta w formie aktu notarialnego. W umowie przedwstępnej strony oznaczyły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30.12.2006 r. oraz wskazały, iż przedmiotowa nieruchomość zostanie B sprzedana za kwotę 100.000 zł. Już po wpisaniu na rzecz osoby B roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w księdze wieczystej KW NR 1234, A przeniósł na C własność nieruchomości X. Przeniesienie własności nastąpiło na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego. Po zawarciu umowy, C złożył wniosek o wpisanie go w księdze wieczystej KW 1234 w miejsce A jako właściciela nieruchomości X położonej w S.**
 - 1. Czy roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości może być ujawnione w księdze wieczystej?*
 - 2. Jaki jest skutek ujawnienia roszczenia B w księdze wieczystej?*
 - 3. Czy wniosek C o wpis własności zamiast A może być uwzględniony?*
 - 4. Jakie środki prawne przysługują B?*

ZOBACZ:

- [www: ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl);