

- Czy właściciel nieruchomości musi ujawniać swoje prawo w KW?

**Art. 35. 1.** Właściciel nieruchomości jest obowiązany do **niezwłocznego złożenia wniosku** o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej.

- Co w sytuacji gdy właściciel nie ujawni swego prawa?

2. Jeżeli osoba trzecia doznała **szkody** na skutek nieujawnienia prawa własności w księdze wieczystej, właściciel ponosi **odpowiedzialność** za szkodę powstałą na skutek **niewykonania** obowiązku, o którym mowa w ust. 1, bądź na skutek **opieszłości** w jego wykonaniu.

- Kto musi informować Sądy prowadzące KW o zmianach prawa własność?

1. sądy,
2. organy administracji rządowej,
3. organy jednostek samorządu terytorialnego,
4. notariusze sporządzający akty poświadczenia dziedziczenia

- Co robi sąd po otrzymaniu takiej informacji?

Sąd z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

- Co wysyła się właścicielowi nieruchomości?
  - a) zawiadomienie o wpisie ostrzeżenia
  - b) pouczenie o obowiązku złożenia wniosku o ujawnienie prawa własności w terminie miesiąca od daty doręczenia zawiadomienia.

- Co może zrobić sąd w razie opieszałości właściciela?

Sąd może wymierzyć opieszalemu właścicielowi grzywnę w wysokości od 500 do 10.000 zł.

- Kiedy grzywny nieuiszczone mogą być umorzone w całości lub części?

W razie ujawnienia prawa własności nieruchomości.

- Gdzie przechowuje się KW i akta KW?

**W sądzie**

- Czy KW mogą być wydane poza budynek sądu?

**Nie!**

- Czy każdy może przeglądać KW w sądzie?

**Tak, w obecności pracownika sądu.**

- Kto może przeglądać akta KW?

a) Osoba mająca interes prawny

b) Notariusz

**W obecności pracownika sądu**



# Kataster Nieruchomości

Ewidencja gruntów i budynków

- Czym jest ewidencja gruntów i budynków?

**System informacyjny** zapewniający gromadzenie, aktualizację oraz udostępnianie, w sposób jednolity dla kraju, informacji o:

- gruntach, budynkach i lokalach,
- ich właścicielach oraz
- o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami;

- Podstawą czego są dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków?
  1. planowania gospodarczego,
  2. planowania przestrzennego,
  3. wymiaru podatków i świadczeń,
  4. oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych,
  5. statystyki publicznej,
  6. gospodarki nieruchomościami oraz
  7. ewidencji gospodarstw rolnych
  
- W jaki sposób organy i jednostki realizujące powyższe zadania mają dostęp do danych z ewidencji?

Finansują **wspólny system** wymiany informacji.

- Kto prowadzi ewidencję gruntów i budynków?

Starosta

- W jakim terminie należy zgłosić zmianę danych objętych ewidencją?

**30 dni**, licząc od dnia powstania tych zmian

- Kto musi dokonać zgłoszenia?

a) **właściciel** nieruchomości

b) nieruchomości SP lub JST – właściciele + inne podmioty, w których **władaniu** lub **gospodarowaniu**, znajdują się te nieruchomości,

c) gruntów, dla których nie można ustalić ich właścicieli - osoby lub inne podmioty, które władają tymi gruntami na zasadach **samoistnego posiadania**;

- Jakie obowiązki może nałożyć starosta na podmioty zobowiązane?
  1. opracowania dokumentacji geodezyjnej niezbędnej do aktualizacji bazy danych ewidencji gruntów i budynków,
  2. udostępnienia dokumentacji budowy lub dokumentacji powykonawczej,
  3. udzielenia informacji o sposobie użytkowania budynków i lokali.

- Co grozi w przypadku niewykonania pierwszego z tych obowiązków?  
egzekucja tego obowiązku w drodze **wykonania zastępczego**

- Co w tej sytuacji może zrobić podmiot pierwotnie zobowiązany?

W terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia **złożyć wniosek** do właściwego organu.



- Jakie decyzje może wydać właściwy organ?
  - 1. umorzyć** koszty w całości lub w części, jeżeli obowiązany przedstawi dokument potwierdzający:
    - a) pobieranie zasiłku (**stałego** lub **okresowego**), lub pobieranie takich zasiłków w okresie 2 lat, lub
    - b) otrzymanie zasiłku (**powodziowego** lub **celowego**), lub otrzymanie takich zasiłków w okresie ostatnich 3 lat poprzedzających złożenie wniosku;
  - 2. rozłożyć koszty na raty**, jeżeli przemawia za tym ważny interes obowiązanego.
- Kto oprócz właściciela ma obowiązek przekazywania informacji do ewidencji?
  - A. Sądy
  - B. Notariusze
  - C. Organy administracji
  - D. Rzecznawca majątkowy

- Jakie informacje przekazują sądy?

1. odpisy prawomocnych orzeczeń sądu, a w przypadkach dotyczących europejskiego poświadczenia spadkowego - odpisy orzeczeń sądu (np. w sprawach o rozgraniczenie nieruchomości, wydanie nieruchomości)
2. zawiadomienia o nowych wpisach w działach I i II księgi wieczystej

- Jakie informacje przekazują notariusze?

a) odpisy aktów notarialnych, które

- ✓ w swojej treści zawierają przeniesienie, zmianę, zrzeczenie się albo ustanowienie praw do nieruchomości,
- ✓ które podlegają ujawnieniu w ewidencji gruntów i budynków,
- ✓ bądź obejmują czynności przenoszące własność nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej;

b) odpisy aktów poświadczenia dziedziczenia oraz odpisy europejskich poświadczeń spadkowych.

- Jakie informacje przekazują organy administracji publicznej?
  1. odpisy ostatecznych **decyzji administracyjnych**, wraz z załącznikami oraz innymi dokumentami stanowiącymi integralną ich część, w sprawie np. o:
    - a) **podziale** nieruchomości,
    - b) **scaleniu** i podziale nieruchomości,
  2. odpisy:
    1. zgłoszeń **budowy** budynku,
    2. zawiadomień o **zakończeniu budowy** budynku
    3. zgłoszeń **rozbiórki** budynku
    4. zgłoszeń dotyczących **zmiany sposobu użytkowania** budynku lub jego części,
  3. zawiadomienia o zmianach danych, zawartych w zbiorze danych osobowych (**PESEL**), dotyczących osób fizycznych ujawnianych w ewidencji gruntów i budynków jako właściciele lub władający nieruchomościami.

- W jakim terminie przekazuje się powyższe dokumenty?

W terminie 14 dni od dnia, w którym te dokumenty wywołują skutki prawne.

- Jakie dokumenty przekazuje rzeczoznawca majątkowy?

Wyciąg z operatu szacunkowego.

- W jakim terminie rzeczoznawca przekazuje wyciąg?

W terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia sporządzenia operatu szacunkowego.

- Co robi starosta z otrzymanymi dokumentami?

Starosta, niezwłocznie, nie później niż w terminie **30 dni** od dnia otrzymania dokumentów, → **wpisuje** dane z nich wynikające do ewidencji gruntów i budynków oraz do rejestru cen i wartości nieruchomości.

- Gdzie znajdują się informacje wpisywane do ewidencji?

## W operacie ewidencyjnym

- Z czego składa się operat ewidencyjny?
  1. z **bazy danych** w systemie teleinformatycznym
  2. ze **zbioru dokumentów** uzasadniających wpisy do bazy danych
- Czy informacje z operatu ewidencyjnego są jawne?

Tak

- W jakiej formie udostępnia się informacje z operatu ewidencyjnego?
  1. **wypisów** z rejestrów, kartotek i wykazów tego operatu;
  2. **wrysów** 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.

- Kto może żądać danych zawartych w operacie ewidencyjnym?

Co do zasady każdy.

Jakich danych dotyczy wyjątek?

dane właścicieli i podmiotów władających

Na czyje żądanie udostępnia się te dane i wydaje wypisy?

1. **właścicieli** oraz osób i jednostek organizacyjnych **władających** gruntami, budynkami lub lokalami, których **dotyczy** udostępniany zbiór danych lub wypis;
2. **organów administracji** publicznej albo podmiotów niebędących organami administracji publicznej, realizujących, na skutek **powierzenia** lub **zlecenia** przez organ administracji publicznej, zadania publiczne związane z gruntami, budynkami lub lokalami, których dotyczy udostępniany zbiór danych lub wypis;
3. innych podmiotów niż wymienione w pkt 1 i 2, które mają **interes prawny** w tym zakresie.

# Modernizacja ewidencji gruntów i budynków

- Czym jest modernizacja ewidencji?

Zespół działań **technicznych**, **organizacyjnych** i **administracyjnych** podejmowanych przez starostę w celu:

- 1) **uzupełnienia** bazy danych ewidencyjnych i **utworzenia** pełnego zakresu zbiorów danych ewidencyjnych zgodnie z wymogami r.e.g.b.,
- 2) **modyfikacji** istniejących danych ewidencyjnych do wymagań określonych w r.e.g.b.,
- 3) **poprawy** funkcjonowania informatycznego systemu obsługującego bazę danych ewidencyjnych.

- Na jakim obszarze można zarządzić modernizację?  
na obszarze poszczególnych **obrębów** ewidencyjnych
- Jakie informacje podaje starosta do wiadomości publicznej?
  - informację o **rozpoczęciu** prac geodezyjnych
  - informacje o **trybie postępowania** związanego z modernizacją ewidencji gruntów i budynków
- W jaki sposób ogłasza się te informacje?

Informacje, podlegają **wywieszeniu** na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie starostwa powiatowego.

- Na jak długo wyklada się do wglądu projekt operatu opisowo – kartograficznego?

na okres **15 dni roboczych** w siedzibie starostwa powiatowego



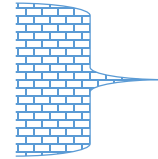
- Kto ma prawo wglądu do projektu operatu?  
os. fizyczne + osoby prawne + ułomne os. prawne

- Jak informuje się o terminie i miejscu wyłożenia projektu operatu?

a) **wywieszenie** tej informacji na tablicy ogłoszeń

1. w siedzibie starostwa powiatowego,

2. w siedzibie właściwego urzędu gminy,



na co najmniej 14 dni przed dniem wyłożenia

b) **ogłoszenie** w prasie o zasięgu krajowym.

- Kto może zgłaszać uwagi do projektu operatu?

Każdy, czyjego **interesu prawnego** dotyczą dane ujawnione w projekcie

- W jakim terminie można zgłaszać uwagi?

w okresie wyłożenia projektu do wglądu

- Kto rozstrzyga o przyjęciu lub odrzuceniu uwag?

**upoważniony pracownik** starostwa powiatowego przy udziale **przedstawiciela wykonawcy** prac geodezyjnych

- W jakim terminie dokonuje się rozstrzygnięcia?

w terminie **15 dni** roboczych od upływu terminu wyłożenia do wglądu projektu operatu

- Co jeszcze dzieje się po upływie tego terminu?

dane objęte modernizacją, zawarte w projekcie operatu opisowo-kartograficznego **stają się danymi ewidencji** gruntów i budynków i podlegają **ujawnieniu** w bazie danych ewidencji gruntów i budynków

- Gdzie zamieszcza się informację o zmianie ewidencji?
  - a) w **dzienniku** urzędowym województwa oraz
  - b) w **Biuletynie** Informacji Publicznej na stronie podmiotowej starostwa.

- Kto może zgłaszać zarzuty do danych zawartych w ewidencji?

Każdy, czyjego interesu prawnego dotyczą dane.

- W jakim terminie można zgłaszać zarzuty?

w terminie **30 dni** od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa informacji

- W jakiej formie orzeka starosta?

O uwzględnieniu lub odrzuceniu zarzutów starosta rozstrzyga w drodze **decyzji**.

- Jak traktuje się dane których dotyczy zarzut?

Do ostatecznego zakończenia postępowania **nie są wiążące**.

# Rozgraniczanie nieruchomości

- W jaki sposób dokonuje się rozgraniczenia?

przez określenie położenia **punktów** i **linii** granicznych, → **utrwalenie** tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz → **sporządzenie** odpowiednich dokumentów

- Kto dokonuje rozgraniczenia?

Rozgraniczenia nieruchomości dokonują:

1. **wójtowie** (burmistrzowie, prezydenci miast) oraz,
2. w wypadkach określonych w ustawie, **sądy**.

- Czy rozgraniczenia dokonuje się tylko na wniosek?

Nie, także z urzędu, np. przy scalaniu gruntów.

- Kto dokonuje czynności ustalenia przebiegu granic?

geodeta upoważniony przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta)

- Co bierze się pod uwagę przy ustalaniu przebiegu granic?

- a) znaki i ślady graniczne,
- b) mapy i inne dokumenty oraz
- c) punkty osnowy geodezyjnej

- Co jeżeli nie ma powyższych danych, lub są one niewystarczające albo sprzeczne?

ustala się przebieg granicy na podstawie **zgodnego oświadczenia stron** lub **jednej strony**, gdy druga strona w toku postępowania oświadczenia nie składa i nie kwestionuje przebiegu granicy

- Co w przypadku sporu między właścicielami?

W razie sporu co do przebiegu linii granicznych, geodeta nakłania strony do zawarcia **ugody**. Ugoda zawarta przed geodetą posiada moc **ugody sądowej**.

- Co jeżeli właściciele nie zawarli ugody?

Wójt (burmistrz, prezydent miasta) wydaje **decyzję o rozgraniczeniu** nieruchomości jeżeli zainteresowani właściciele nieruchomości **nie zawarli ugody**, a ustalenie przebiegu granicy nastąpiło na podstawie **zebranych dowodów** lub **zgodnego oświadczenia** stron.

- Co poprzedza wydanie decyzji?

- a) dokonanie przez wójta, burmistrza (prezydenta miasta) **oceny prawidłowości** wykonania czynności ustalenia przebiegu granic nieruchomości przez upoważnionego geodetę oraz **zgodności** sporządzonych dokumentów z przepisami; w wypadku stwierdzenia wadliwego wykonania czynności upoważnionemu geodecie zwraca się dokumentację do poprawy i uzupełnienia;

- b) **włączenie dokumentacji** technicznej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

- Co jeżeli jedna ze stron jest niezadowolona z decyzji?

Strona niezadowolona z ustalenia przebiegu granicy może żądać, w terminie 14 dni od dnia doręczenia jej decyzji w tej sprawie, **przekazania sprawy sądowi.**

- Co jeżeli nie dojdzie do ugody i nie ma podstaw do wydania decyzji?

Upoważniony geodeta tymczasowo **utrwała punkty** graniczne według:

- a) ostatniego stanu spokojnego posiadania,
- b) dokumentów i
- c) wskazań stron,

oznacza je na **szkicu granicznym**, → sporządza **opinię** → i całość dokumentacji **przekazuje** właściwemu wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta).



- Co robi wójt (burmistrz, prezydent miasta)?

Organ, o którym mowa w ust. 1, **umarza** postępowanie administracyjne i **przekazuje** sprawę z urzędu do rozpatrzenia sądowi.

# Znaki graniczne

- Kto jest zobowiązany do ochrony znaków granicznych?

**Właściciele** + **osoby władające nieruchomością**

- Co jeżeli znaki graniczne zostaną: przesunięte, uszkodzone lub zniszczone?

mogą być **wznowione** bez przeprowadzenia postępowania rozgraniczeniowego, jeżeli istnieją **dokumenty** pozwalające na określenie ich pierwotnego położenia

- Co w sytuacji sporu?

Jeżeli jednak wyniknie spór co do położenia znaków, strony mogą **wystąpić do sądu** o rozstrzygnięcie sprawy.