



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Ewidencja Gruntów i Budynków

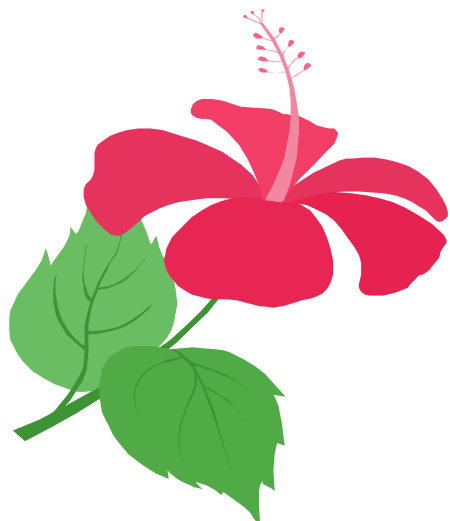
Niektóre zagadnienia z ewidencji gruntów

- Dlaczego uchylane są decyzje?



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie



**Dla osób prowadzących
sprawy w I instancji**



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Osoby bezpośrednio prowadzące sprawy:

- mają bezpośrednio kontakt z interesantami
- jako pierwsze stykają się z problemem
- to na nich spoczywa obowiązek zebrania materiału dowodowego
- przygotowują projekt rozstrzygnięcia



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Propozycja warsztatów :

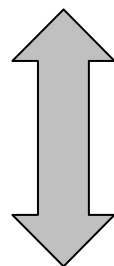
- przypomnieć podstawowe zasady postępowań administracyjnych i prowadzenia ewidencji gruntów i budynków
- omówić najczęstsze problemy i błędy
- zaprezentować orzecznictwo NSA i WSA szczególnie najnowsze
- wskazać kwestie sporne i nieoczywiste
- *wypracować wspólne rozwiązania lub ścieżki postępowania*



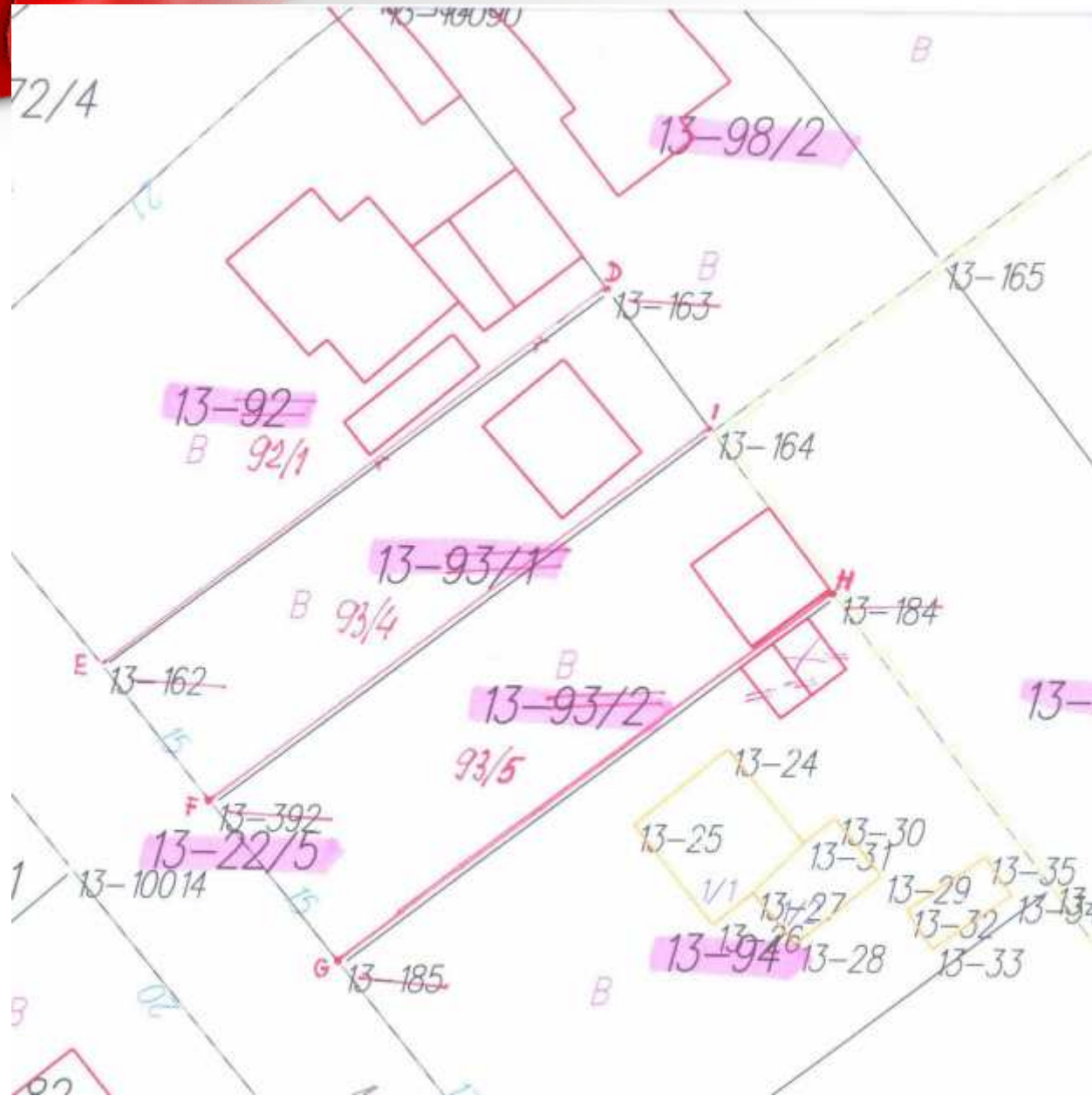
Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Ewidencja Gruntów i Budynków



**Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i
Kartograficznej**





P , dnia 07.07.2010 r.

DECYZJA Nr 38/2010

Na podstawie art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 240 z 2005 r. poz. 2027 ze zm.), § 46 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38 z 2001 r., poz. 454) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. nr 98 z 2000 r., poz. 1071 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku K C W i E M oraz A i Z G z dnia 01.06.2010 r. w sprawie ujawnienia w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej dla miasta B , obręb 13, opracowania geodezyjnego i kartograficznego nr KEM- z dnia 12.03.2010 r.

o r z e k a m

o aktualizacji operatu ewidencyjnego zgodnie z opracowaniem geodezyjnym i kartograficznym nr KEM- z dnia 12.03.2010 r., w następujący sposób:

- działka ewidencyjna nr 92/1** o powierzchni 0.1051 ha uregulowana w księdze wieczystej nr .
właściciel:
 - R K , syn Wojciecha i Antoniny do 562/1817 części,
 - H S , córka Franciszka i Bronisławy do 1255/1817 części,
- działka ewidencyjna nr 93/4** o powierzchni 0.0519 ha uregulowana w księdze wieczystej nr .
właściciel:
 - R K , syn Wojciecha i Antoniny do 562/1817 części,
 - H S , córka Franciszka i Bronisławy do 1255/1817 części,użytkownik:
 - K C , syn Jakuba i Stefani oraz jego żona K C , córka Stanisława i Stefani na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej,
- działka ewidencyjna nr 93/5** o powierzchni 0.0600 ha uregulowana w księdze wieczystej nr .
właściciel:
 - A Z G , syn Zygmunta i Stanisławy oraz jego żona Z H G , córka Bronisława i Anieli na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej do 525/1640 części,
 - R K , syn Wojciecha i Antoniny do 590/1640 części,
 - M F G , syn Mieczysława i Zofii oraz jego żona A M G , córka Andrzeja i Zofii na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej do 525/1640 części,użytkownik:
 - K C , syn Jakuba i Stefani oraz jego żona K C , córka Stanisława i Stefani na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej .

| STAN DOTYCHCZĄCY | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------|---------------------------------------|---|-----------------------|---------|--------------------|----------------------|---|-------|--------------|----|----------------|--|
| Liczba porządkowa | Nr jednolitej rejestracji | Oznaczenie księgi wieczystej (KW Tom) | Nazwisko i imię, imiona rodziców mające zamieszkanie stałe lub stałe (adres) właściciela (władającego) Nazwa osoby prawnej (siedziba) | Numer | | Opis nieruchomości | Opisowanie położenia | Rodzaj użytku lub przeznaczenia budynku | Klasa | Powierzchnia | | | Określenie (zastaw) zmiany (data i rodzaj) dokumentu |
| | | | | archiwa ewid. gminnej | gminnej | | | | | ha | a | m ² | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | |
| G2 | KW | | M. 1/20 C. Antoniego i Antoniny | 25 50/2 | 39/2 | | Bristol 4 | B | | 0 05 03 | | | |
| | | | M. C. Ludwika i Lemny do 1/14 cz. | | | | | | | | | | |
| | | | A. K. i Lemny - 1/4 cz. | | | | | | | | | | |
| G10 | KW | 1 | K. P. s. Stanisława i Marianny | 25 50/2 | 40 | | Bristol | B | | 0 05 35 | | | |
| G61 | | | Właściciel N N wypłconnik F. L. s. Stanisława i Marianny | 25 50/2 | 20/2 | | Bristol | B | | 0 01 54 | | | |
| | | | | | | | Rozem | | | 0 11 92 | | | |

| STAN NOWY | | | | | | | | | | | |
|-----------|---------------------------------------|----------------------|---|-------|--------------|----|----------------|---------------------------|---|---|--|
| Numer | Oznaczenie księgi wieczystej (KW Tom) | Określenie położenia | Rodzaj użytku lub przeznaczenia budynku | Klasa | Powierzchnia | | | Nr jednolitej rejestracji | Opisowanie zmiany (data i rodzaj) dokumentu | Nazwisko i imię, imiona rodziców mające zamieszkanie stałe lub stałe (adres) właściciela (władającego) Nazwa osoby prawnej (siedziba) | Data dokonania zmian w operacji ewidencji gruntów i budynków |
| | | | | | ha | a | m ² | | | | |
| 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | |
| 39/23 | 2550/4 | Bristol 4 | B | | 0 05 35 | | | | M. S. C. Ludwika i Lemny do 1/14 cz. | skutkowy odpis akta księgi ewid. u zarządcy | |
| 40/11 | 2550/4 | Bristol | B | | 0 05 35 | | | | M. C. Antoniego i Antoniny do 1/20 cz. | | |
| | | | | | | | | | A. M. C. Ludwika i Lemny do 1/14 cz. | | |
| | | | | | | | | | bez zmian | | |
| 30/23 | 2550/4 | Bristol | B | | 0 01 15 | | | | Właściciel N N wypłconnik M. C. Antoniego i Antoniny zacz. ul Bristol. | | |
| | | Rozem | | | 0 11 92 | | | | | | |

Uwagi: 1) dz. ew. 33/23 odpowiada dz. hyp. Nr V uprawniającej w kw



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Organem z zakresu ewidencji gruntów i budynków jest

Starosta
(Prezydent Miasta)

(art. 6 ust. 1 pkt 2b, art. 7d, art.22 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne oraz § 47 ust. 3 i § 49 ust. 1 rozporządzenia MRRIb w sprawie ewidencji gruntów i budynków)

- zatem wszelkie zawiadomienia, postanowienia, decyzje powinny być podpisane przez Starostę lub z jego upoważnienia
- tak samo wszelkie wnioski i zawiadomienia do sądu wieczystoksięgowego, organów podatkowych itp..



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Kiedy decyzja administracyjna a kiedy czynność materialno techniczna?

Czynność materialno – techniczna

(§ 46 ust. 2 rozporządzenia o ewidencji gruntów i budynków)

Zmiany wynikające np.:

- prawomocnych orzeczeń sądowych (*np. postanowienie o nabyciu spadku*)
- aktów notarialnych (*np. nabycia, darowizny*),
- ostatecznych decyzji administracyjnych (*o podziale nieruchomości, komunalizacyjna*),
- opracowań geodezyjnych i kartograficznych, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierających wykazy zmian danych ewidencyjnych (*np. inwentaryzacja powykonawcza inwestycji*)
- dokumentacji architektoniczno-budowlanej gromadzonej i przechowywanej przez organy administracji publicznej,

Czyli tam gdzie jest to „oczywista oczywistość”



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

O wszelkich zmianach dokonanych w ewidencji gruntów i budynków należy powiadomić właściciela nieruchomości

NSA z 11.02.1997r II SA/Wr 509/96

WSA z Gdańska z 15.12.2009r III SA/Gd 417/09



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Decyzja administracyjna

(§ 47 ust. 3 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków)

„W przypadku gdy aktualizacja operatu ewidencyjnego wymaga wyjaśnień zainteresowanych lub uzyskania dodatkowych dowodów”

Decyzja administracyjna, w tych przypadkach gdy:

- rozstrzygnięcie nie jest oczywiste i nie wynika z wprost odczytanego jednego dokumentu,
- wymaga złożenia wiedzy z kilku dowodów,
- możemy spodziewać się, że rozstrzygnięcie może być kwestionowane (np. odmawiamy uwzględnienia wniosku, na wniosek właściciela wykreślamy władającego)



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Postępowanie administracyjne na wniosek czy z urzędu

Niby oczywiste ale...

- konieczne jest jednoznaczne określenie jakie to postępowanie i w zawiadomieniu i w decyzji
- na wstępnym etapie zapoznania się z wnioskiem, może okazać się, że konieczne przeprowadzenie jest postępowania w szerszym zakresie niż wynikałoby to wprost z wniosku

Przykład:

Wniosek o wpis spadkobierców jako współwłaścicieli na podstawie postanowienia o nabyciu praw do spadku, ale brak dowodów na postawie, których spadkodawcę uznano i wpisano w ewidencji jako właściciela.



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Strona

(rozdział 6 KPA)

Art. 28. Stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

Art. 10. § 1. Organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Strony:

- osoby fizyczne

- małżeństwa

- Czy zawiadamiać łącznie, czy każdego z osobna?

- osoby prawne

- spółki

- Czy osoba składająca wniosek może ją reprezentować lub czy może reprezentować samodzielnie?

- [Krajowy Rejestr Sądowy – można sprawdzić przez Internet
www.ms.gov.pl](http://www.ms.gov.pl)

- jednostki samorządu terytorialnego

- (gminę reprezentuje wójt, burmistrz, prezydent

- art.46 ust. 1 ustawy o samorządzie terytorialnym)



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Strony w postępowaniach o zmianę zapisów w ewidencji gruntów:

- właściciel nieruchomości
- władający
 - użytkownik wieczysty,
 - posiadacz samoistny
 - dzierżawca (w określonych przypadkach)

Stroną jest zarówno osoba, która zostaje wpisana jak i osoba, która zostaje wykreślona.

Czy sąsiad jest stroną w postępowaniu dotyczącym zmian w ewidencji?



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Wniosek:

- wszczyna postępowanie
- często wymaga sprecyzowania

Właściwe określenie przedmiotu postępowania !!!



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

wnoszę o wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie zmiany klasyfikacji gruntów dotyczących następujących działek:

Nr 1/10/KW –

Nr 1/15/KW –

Nr 1/18/KW-1

należących do moich Mocodawców:

Dowód:

Odpisy z Ksiąg Wieczystych

i wpisanie w ewidencji gruntów i budynków klasyfikacji zgodnej z pierwotnym opisem działek to jest, że stanowią one grunty orne a nie leśne.



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

W związku z powyższym proszę o sprecyzowanie wniosku czy wnosi Pan o wszczęcie postępowania w sprawie zmiany użytku czy w sprawie zmiany klasyfikacji gruntów w zakresie działek ewidencyjnych nr 1/10, 1/15 i 1/18 z obrębu 3-11-27. Powyższe doprecyzowanie wniosku niezbędne jest ze względu na odrębną regulację obu postępowań: pierwsze jest bowiem prowadzone w trybie § 47 ust 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. *w sprawie ewidencji gruntów i budynków*, natomiast drugie jest prowadzone w trybie § 8 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 czerwca 1956 r. *w sprawie klasyfikacji gruntów*. Należy tu podkreślić, że wniosek wyznacza normę prawa materialnego i procesowego. Organ nie może swobodnie interpretować wniosku i wysnuwać przypuszczeń o co wnosi wnioskodawca.



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Zawiadomienie o prowadzonym postępowaniu

(art. 10 kpa)

- powinno określać przedmiot postępowania
- informować o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia w sprawie
- ewentualnie inne np.:
 - o przewidywanym terminie zakończenia
 - o skutkach zmiany adresu

Może dawać też nam zwrotną informację np.
o błędach w adresie lub o tym, że jedna ze stron nie żyje



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Materiał dowodowy:

- cała korespondencja prowadzona ze stroną,
- wszystko to o co obrazuje stan faktyczny
i stanowi podstawę rozstrzygnięcia np.:

kopie dawnych wpisów w ewidencji,

operaty geodezyjne,

decyzje administracyjne,

kopie ortofotomapy,

w postępowaniach o zmianę użytków dane z terenu: wizja, zdjęcia



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Materiał dowodowy przesyłany z odwołaniem

W szczególności chciałam zwrócić uwagę na konieczność przesłania poza ww. :

- wypisu z ewidencji gruntów,
- jeśli korzystano z ogólnie dostępnych baz w Internecie wówczas albo wydruku, albo notatki z jakiej strony korzystano,
- zwrotnego poświadczenia odbioru decyzji,
- koperty, w której przesłano odwołanie

W przypadku przesyłania akt z odwołaniem proszę o ich uporządkowanie, opisanie i zanumerowanie !!!



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Decyzja administracyjna

- jednoznaczność rozstrzygnięcia
- spójność rozstrzygnięcia z uzasadnieniem

(art. 7, art. 8, art. 107 kpa)



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

o r z e k a m

o aktualizacji operatu ewidencyjnego zgodnie z opracowaniem geodezyjnym i kartograficznym nr KEM z dnia 20.05.2010 r., w następujący sposób:

1. **działka ewidencyjna nr 39/3** o powierzchni 0.0535 ha uregulowana w księdze wieczystej nr , właściciel:
 - M Ś , córka Ludwika i Irminy do ¼ części,
 - M C , córka Antoniego i Antoniny do ½ części,
 - A K , córka Ludwika i Irminy do ¼ części,
2. **działka ewidencyjna nr 40/1** o powierzchni 0.0535 ha uregulowana w księdze wieczystej nr , właściciel:
 - I K -P , córka Stanisława i Marianny,
3. **działka ewidencyjna nr 30/3** o powierzchni 0.0115 ha uregulowana w księdze wieczystej „Osada K Ż ”, właściciel nieustalony, użytkownik:
 - M C , córka Antoniego i Antoniny.

Co zmienono w ewidencji?



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Orzekam

1. O wprowadzeniu zmiany w operacie ewidencji gruntów i budynków miasta O obręb 17 polegającej na ujawnieniu w miejsce działki nr 32/2 o powierzchni 0.0045ha i działki nr 32/3 o powierzchni 0.0151ha działki nr 32/9 o powierzchni 0.0092ha i działki nr 32/10 o powierzchni 0.0104ha oraz w miejsce działki nr 37/7 o powierzchni 0.2400ha działki nr 37/10 o powierzchni 0.0098ha i działki nr 37/9 o powierzchni 0.2302ha, zgodnie z opracowaniem geodezyjno-kartograficznym przyjętym do Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w dniu 12.04.2011r. za numerem zawierającym “mapę nieruchomości rep. z 27.01.1944r. wykazanej w ZD , KW , KW -dz.40 do celów prawnych”.
2. O wykazaniu własności do działek nr 32/9 i nr 37/10 zgodnie z aktem notarialnym rep z 27.01.1944r i postanowieniem sądu sygn. akt I Ns z dnia 26.04.2005r. oraz aktami notarialnymi: Nr Rep. z dnia 21.07.1944r, Rep. Nr z dnia 21.03.1955r. i Rep. A nr z dnia 01.06.1981r.

W myśl orzeczenia w pkt. 2 kogo wpisano jako właściciela ?



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Orzekam

- 1) o wprowadzeniu zmiany w ewidencji gruntów wsi K C gmina J polegającej na:
 - a) wykreśleniu z pozycji rejestrowej 459 działki nr 81 o pow. 0,1684 ha
 - b) dopisaniu w pozycji rejestrowej 575 działki nr 81 o pow. 0,1684 ha, gdzie jako właściciel widnieje wpis: „nieustalony”, zaś jako władający: Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna w Warszawie
- 2) o odmowie wprowadzenia zmiany w ewidencji gruntów polegającej na wpisaniu „Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna w Warszawie” jako władającego co do działek nr 64/2 o pow. 0,0218 ha i 68/2 o pow. 0,0099 ha położonych we wsi K C gmina J

Kto nie jest już ujawniony jako władający działką nr 81 (pkt 1 a) ?



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

**Wybrane merytoryczne problemy z zakresu
ewidencji gruntów i budynków**





Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Kiedy w ewidencji może być wpisana osoba władająca?

- **art. 20 ust. 1 pkt 2 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne**

W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się także:

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;

- **art. 51 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne**

W ewidencji gruntów i budynków, założonej na podstawie dekretu z dnia 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 6, poz. 32), oprócz właściciela, do czasu uregulowania tytułu własności, wykazuje się także osobę władającego.

(art. 113 ust. 6 ustawy z 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami)



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

To są jedyne dwa przypadki, i dlatego w sprawach o władanie, organ powinien to przebadać, a w aktach powinny znaleźć się dokumenty z tego zakresu.

Jedyny wyjątek od tej zasady:

Jeśli władający podjął działania zmierzające do uregulowania swojego stanu prawnego np. toczy się postępowanie sądowe o zasiedzenie

Można wówczas zawiesić postępowanie i czasowo pozostawić właściciela i władającego

NSA z 18.11.1997r II SA 562/97



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Co jeśli dla jednej nieruchomości mamy dwa różne tytuły prawne tzw. podwójne hipotekowanie?

Ewidencja nie może rozstrzygać sporów o własność !!

wyrok NSA I OSK 389/10 4.01.2011r

wyrok NSA II SA 766/98 z 20.08.1998r



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Co wpisać w ewidencji jeśli właściciel (władający) nie żyje?





Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Dzierżawy

- **treść umowy dzierżawy**
- **zgodny wniosek**

§ 11.ust. 1 pkt 2 oraz § 11 ust. 2 rozporządzenia MRRIb w sprawie ewidencji gruntów i budynków

Art.693-709 KC

wyrok WSA w Warszawie IV SA/Wa 971/11 z 20.09.2011r

wyrok NSA I OSK 1596/10 z 29.09.2011r



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Rowy melioracyjne

Kto jest właścicielem lub władającym tego terenu?





Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Zmiana użytków

- **prawo geodezyjne czy zmiana klasyfikacji?**

art. 20 ust. 1 i 3 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne

załącznik nr 6 do rozporządzenia MRiB z 29.03.2001r
w sprawie ewidencji gruntów i budynków

rozporządzenie RM z 4.06.1956r o klasyfikacji gruntów

- **czy można zmieniać klasyfikację na wniosek?**

- **oznaczenie użytku a opłaty podatkowe**



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Kiedy i na jakiej podstawie można zmienić powierzchnię lokalu?

art.20 ust. 1 pkt 3 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne

§ 70 , § 46 ust 1 pkt 3 rozporządzenia MRRIb w sprawie ewidencji gruntów i budynków





Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Udzielanie informacji z operatów ewidencji gruntów

Komu można wydawać informacje:

- przedmiotowe
 - jest informacją powszechnie dostępną
(art. 24 ust. 4 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne)

- podmiotowe
 - tylko wybranym podmiotom mającym interes prawny
(art. 25 ust. 5 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne)

Wyroki NSA

I OSK 560/06 z 22.02.2007 r. I OSK 1553/09 z 23.09.2010 r.,

I OSK 570/10 z 8.02.2011 r.

Wyrok I OSK 1444/10 NSA z 1.09.2011r



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Odmowa wydania informacji z ewidencji

W jakim trybie?

- Ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne art. 24 ust. 3
- Kodeks postępowania administracyjnego art. 217 § 1 i 2
- Ustawa o ochronie danych osobowych

Wyroki NSA

I OSK 189/09 z 20.11.2009r



Mazowiecki

Urząd Wojewódzki w Warszawie

Dziękuję za uwagę



Renata Jabłońska