

Spis treści

1. WPROWADZENIE	7
2. PROBLEMATYKA PRAWNA NIERUCHOMOŚCI – ZAGADNIENIA WSTĘPNE	11
2.1. Nieruchomość jako kategoria prawa rzeczowego	11
2.2. Klasyfikacja nieruchomości w zakresie podmiotowym i przedmiotowym	12
2.2.1. Klasyfikacja nieruchomości w zakresie podmiotowym	12
2.2.2. Klasyfikacja nieruchomości w zakresie przedmiotowym	14
2.3. Przestrzenne ograniczenia praw do nieruchomości	16
2.4. Źródła informacji o nieruchomościach oraz identyfikacja praw do nieruchomości	17
3. PRAWA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIAMI	28
3.1. Zagadnienia wstępne	28
3.2. Prawa rzeczowe	29
3.3. Ograniczone prawa rzeczowe	31
3.4. Prawa zobowiązaniowe	35
3.5. Trwały zarząd	36
3.6. Wspólnoty gruntowe	38
4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	40
4.1. Stany nieruchomości związane z geodezją katastralną	40
4.2. Księgi wieczyste – rys historyczny	42
4.3. Księgi wieczyste – stan obecny	42
4.3.1. Zasady dotyczące ksiąg wieczystych	43
4.3.2. Treść ksiąg wieczystych oraz postępowanie wieczystoksięgowe ..	44
4.3.3. Zakładanie księgi wieczystej	46
4.3.4. Badanie stanu prawnego nieruchomości a badanie księgi wieczystej	47
4.3.5. Uzgadnianie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym	49
4.4. Regulacje stanów prawnych nieruchomości – wybrane zagadnienia ...	49
4.5. Zasiedzenie nieruchomości	53
4.6. Ogólnokrajowe zasady nabycia praw do nieruchomości oraz ich ujawnianie	55
4.6.1. Uwłaszczenie posiadaczy gospodarstw rolnych w 1971 roku ..	55
4.6.2. Komunalizacja części mienia Skarbu Państwa od 1990 roku ...	57
4.6.3. Uwłaszczenie osób prawnych wg stanu nieruchomości z dnia 5 grudnia 1990 roku	58
4.6.4. Ujawnianie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego od 2008 roku	59

5. GRANICE NIERUCHOMOŚCI	61
5.1. Historia ustalania granic nieruchomości	61
5.2. Historia systemów katastralnych w Polsce	63
5.3. Aktualne zasady ustalania przebiegu granic nieruchomości	68
5.4. Wznawianie przebiegu granic ustalonych według stanu prawnego nieruchomości	77
5.5. Wyznaczanie przebiegu granic działek ujawnionych uprzednio w ewidencji gruntów i budynków	83
5.6. Problematyka przyjmowania granic nieruchomości w procedurach podziałowych	89
5.7. Komentarz do zasad ustalania przebiegu granic oraz przyjmowania granic w procedurach podziałowych	96
5.8. Zasady pomiaru granic i aktualizacji map w geodezji katastralnej	104
5.9. Obliczanie pola powierzchni działki ewidencyjnej i rozliczanie pól powierzchni jej elementów składowych	110
6. ROZGRANICZANIE NIERUCHOMOŚCI	113
6.1. Istota rozgraniczania nieruchomości – zagadnienia wstępne	113
6.2. Czynności przygotowawcze geodety do rozgraniczenia nieruchomości	117
6.3. Czynności geodety w trakcie ustalania przebiegu granic na gruncie	121
6.4. Ugoda graniczna zawarta przed geodetą	126
6.5. Czynności geodety w przypadku braku ugody granicznej	127
6.6. Skutki prawne zawarcia ugody granicznej lub jej braku	129
6.7. Operat rozgraniczeniowy i wydanie decyzji administracyjnych	130
6.8. Postępowanie sądowe związane z rozgraniczaniem nieruchomości	138
6.9. Koszty rozgraniczenia nieruchomości	142
6.10. Specjalne tryby rozgraniczania nieruchomości	142
6.10.1. Rozgraniczanie nieruchomości przy scalaniu i wymianie gruntów	142
6.10.2. Rozgraniczanie gruntów pokrytych wodami powierzchniowymi	143
6.10.3. Rozgraniczanie nieruchomości nabywanych do zasobów Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego	145
7. GEODEZYJNE PODZIAŁY NIERUCHOMOŚCI	146
7.1. Zagadnienia wstępne	146
7.2. Tryb administracyjny podziału nieruchomości	157
7.2.1. Wstępny projekt podziału nieruchomości i jego opiniowanie	165
7.2.2. Czynności w trybie administracyjnym – etap I	175
7.2.3. Czynności w trybie administracyjnym – etap II	183
7.2.4. Przebieg geodezyjnego podziału działki zurbanizowanej w trybie administracyjnym	185
7.2.5. Uprozczone podziały nieruchomości (bez wstępnego projektu i bez opiniowania)	187
7.2.6. Podziały nieruchomości wykonywane z urzędu	192

7.2.7. Działki wydzielane pod drogi publiczne wg ustawy o gospodarce nieruchomościami	194
7.2.8. Połączenie i ponowny podział nieruchomości	195
7.3. Tryb podziału nieruchomości rolnych i leśnych (tzw. „rolny”)	197
7.4. Porównanie trybu administracyjnego z trybem podziału nieruchomości rolnych i leśnych	203
7.5. Podział nieruchomości zabytkowych	205
7.6. Sądowy podział nieruchomości	206
7.7. Podział nieruchomości do korzystania	208
8. SCALANIE I PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI	210
8.1. Zagadnienia prawno-organizacyjne dotyczące scalania i podziału nieruchomości	210
8.2. Procedura opracowania dokumentacji geodezyjnej i rodzaje niezbędnych dokumentów.	215
8.3. Procedura prawna finalizująca scalenie i podział nieruchomości	221
8.4. Efekty scalenia i podziału nieruchomości	223
9. OPŁATY ADIACENCKIE i OPŁATA PLANISTYCZNA	226
10. SCALANIE I WYMIANA GRUNTÓW	233
10.1. Pojęcie i rys historyczny scalania gruntów w Polsce	233
10.2. Regionalne zróżnicowanie potrzeb scaleniowych	234
10.3. Cele scalenia gruntów.	237
10.4. Projekt ogólny scalenia gruntów.	240
10.5. Szacunek porównawczy scalanych gruntów	245
10.6. Projekt szczegółowy scalenia gruntów	251
10.7. Wyznaczenie i okazanie projektu scalenia na gruncie	253
10.8. Wymiana gruntów	253
10.9. Efekty scalenia i wymiany gruntów	254
11. WYWŁASZCZANIE NIERUCHOMOŚCI	257
12. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI POD DROGI PUBLICZNE	267
12.1. Zagadnienia prawno-organizacyjne w pracach przygotowawczych do budowy dróg publicznych.	267
12.2. Procedura geodezyjno-prawna dotycząca podziałów i nabywania nieruchomości pod drogi publiczne	278
13. WYŁĄCZANIE GRUNTÓW Z PRODUKCJI ROLNEJ I LEŚNEJ	288
14. WYBRANE OPERATY PROCEDUR GEODEZYJNYCH Z KOMENTARZEM.	294
14.1. Aktualizacja operatu ewidencyjnego.	297
14.1.1. Operat nr 1. Połączenie działek ewidencyjnych tworzących jedną nieruchomość gruntową	298
14.1.2. Operat nr 2. Zmiana sposobu zagospodarowania działki wskutek jej zabudowy.	317
14.2. Ustalanie granic nieruchomości	331

14.2.1. Operat nr 3. Wznowienie granic nieruchomości	332
14.2.2. Operat nr 4. Rozgraniczenie nieruchomości	344
14.3. PROCEDURY ZWIĄZANE Z PODZIAŁAMI NIERUCHOMOŚCI	367
14.3.1. Operat nr 5. Podział geodezyjny działki rolnej	367
14.3.2. Operat nr 6. Podział geodezyjny działki zurbanizowanej – dwuetapowy	409
ZAŁĄCZNIKI TEKSTOWE (I–X)	446
WYBRANE DRUKI	476
SPIS ZAŁĄCZNIKÓW DO WYBRANYCH OPERATÓW	497
SPIS SCHEMATÓW, RYSUNKÓW, PRZYKŁADÓW, TABEL	501
LITERATURA I WYKAZ AKTÓW PRAWNYCH	502
SŁOWNIK POJĘĆ I TERMINÓW Z ZAKRESU GEODEZJI KATASTRALNEJ	511
ALFABETYCZNY SPIS POJĘĆ I TERMINÓW	604