

Jakie budynki podlegają ewidencji? Jak poprawnie wprowadzać adresy w ewidencji? Interes prawny, a faktyczny i udostępnianie informacji zawartych w operacie ewidencyjnym. Jak wprowadzać lokale do ewidencji gruntów i budynków? Jak określać udziały współwłasności?

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane jest do pracowników jednostek samorządu terytorialnego (starostw powiatowych oraz urzędów miast na prawach powiatu), którzy realizują zadania z zakresu ewidencji gruntów i budynków oraz gleboznawczej klasyfikacji gruntów.

### **Czym jest interes faktyczny, a interes prawny? Jakie są różnice?**

Podczas szkolenia naczelnik Wydziału Geodezji omówi istotne kwestie dotyczące wprowadzania i zmian adresów w ewidencji, lokali w ewidencji gruntów i budynków, wykazywania interesu faktycznego i prawnego oraz udostępniania informacji zawartych w operacie ewidencyjnym. Zwróci uwagę na zagadnienia związane ze zmianami wynikającymi z ostatniego rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

## **W programie m.in.:**

- Jak postępować z nieuregulowanymi sprawami spadkowymi?
- Na podstawie jakich dokumentów wyodrębniać lokale?
- Co zrobić gdy budynek leży na dwóch działkach? Jak wykazać przynależność?
- Jak ewidencjonować tereny zamknięte w części tekstowej i graficznej?
- Czy działka może być enklawą?
- Co to jest pomieszczenie przynależne?
- Wody płynące - jak ustalać ich granice?

## **Szczegółowy program szkolenia:**

### **1. Pytania uczestników, na które udzieliliśmy odpowiedzi podczas ostatniego szkolenia:**

- Co w sytuacji, gdy adres zameldowania w bazie PESEL jest inny niż podany w akcie notarialnym? Czy możemy adres z aktu traktować jako adres stałego pobytu?
- Czy można ujawnić w ewidencji lokal mieszkalny na podstawie postanowienia sądowego o zniesieniu współwłasności w gruncie i wyodrębnieniu lokali mieszkalnych, nie mając zawiadomienia z KW o ujawnieniu lokali?
- Czy w trakcie modernizacji można usunąć budynki, które są ujawnione w ewidencji, a wobec obowiązujących przepisów powinny być nieujawnione?
- Jakie budynki ma ujawniać wykonawca w wyniku modernizacji EGiB? Czy musi zweryfikować z aktualnymi przepisami budowlanymi i zgodnie z nimi wykazać budynki w EGiB?
- W EGiB widnieje lokal, który posiada urządzoną księgę wieczystą. Z wydziału budownictwa wpłynęły dwa zaświadczenia o samodzielności lokali, które informują o jego podziale. W jaki sposób ujawnić w ewidencji podział tego lokalu na dwa odrębne lokale? Czy należy o tym zawiadomić wydział ksiąg wieczystych celem sprostowania KW?
- Czy zgłoszenie o dokonaniu zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego jest podstawą do ujawnienia w EGiB?
- Co w przypadku, gdy dla lokalu jest urządzona KW, ale brak wydanego zaświadczenia o

samodzielności lokali? Jak ujawnić w EGiB?

- Czy numer porządkowy nieruchomości należy ujawnić przy budynku i działce?
- Czy możemy wydać spadkobiercom wypis na osobę zmarłą po okazaniu przez wnioskodawcę (ustawowego spadkobiercę) aktu zgonu? Czy musi być stwierdzone nabycie praw do spadku (postanowienie sądu, akt poświadczenia)?
- Czy urząd może udzielić informacji o figuracji danej osoby w EGiB jako spadkobiercy w celu ustalenia masy spadkowej po zmarłym?
- Czy na podstawie przepisu art. 15 ust. 1 Ustawy o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne można udostępnić nieodpłatne wypisy skrócone dla działek ewidencyjnych?
- Do organu wpłynęła decyzja w trybie przepisu art. 73 wydzielająca część zajętej pod drogę działkę 72/1, która jest już w ewidencji w wyniku innego opracowania? W jakim trybie zmienić numer działki?
- Jeżeli właścicielem działki jest małoletni, to czy rodzic jako ustawowy przedstawiciel może reprezentować dziecko? Czy musi być sądowe umocowanie? Czy czynności przekraczają zwykły zarząd?
- Co, jeżeli osoba nie zna numeru działki? Czy jako urząd powinniśmy podać numer wyszukując po nazwisku daną osobę?

## **2. Rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków:**

- Zmiany wynikające z ostatniego rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków.
- Procedura ustalania przebiegu granic działek ewidencyjnych na podstawie rozporządzenia.
- Wykazywanie budynków w ewidencji gruntów i budynków.

## **3. Wprowadzanie i zmiana adresów w ewidencji:**

- Jak poprawnie wprowadzać adresy do ewidencji, jeśli nie są one do końca znane?
- Kiedyś adresy były nadawane z małych liter, a teraz są z dużych. Jak sobie radzić ze starymi adresami pisanymi małą literą?
- Adres zameldowania na pobyt stały i adres pobytu stałego. Jak je rozróżniać? Co w sytuacji, gdy notariusz wpisze adres zamieszkania? Do czego go przydzielić?
- Czy przy wprowadzaniu zmiany do operatu ewidencyjnego na podstawie aktu notarialnego lub decyzji np. zatwierdzającej podział, możemy posiłkować się bazą PESEL i przy okazji takiej zmiany zaktualizować dane (głównie chodzi o adresy) podmiotów?
- Jak podejść do adresów (w którym polu ujawnić) jeśli w akcie notarialnym notariusz wpisał inny niż jest w bazie PESEL?
- Jak zachować się z „adresem do korespondencji”? Traktować jako archiwum i nie ingerować czy przepisywać przy okazji innej zmiany do „adresu pobytu stałego”?
- Czy zmiany jakiegokolwiek adresu powinny być dokonywane wyłącznie na wniosek czy jest możliwe z urzędu, jeśli tak to w jakich przypadkach?
- Czy adresy powinny być podpięte tylko do budynku, czy do całej działki, na której znajduje się budynek?

## **4. Interes prawny, faktyczny, a udostępnianie informacji zawartych w operacie ewidencyjnym.**

- Czym jest interes faktyczny, a interes prawny? Jakie są różnice?
- W jaki sposób wykazywać interes prawny? Jakimi dokumentami go wykazywać?

- W jaki sposób uzasadnić interes prawny przy powoływaniu się na przepisy o ochronie środowiska?
- Czy organy administracji publicznej muszą wykazywać swój interes prawny?
- Czy EGiB może wydawać wypis i wyrys do sprawy o zasiedzenie nieruchomości? (podstawa prawna?)
- Czy EGiB może wydawać wypisy z działek sąsiednich inwestorowi do decyzji o warunkach zabudowy? (podstawa prawna)
- Jak spadkobierca powinien uzasadnić wniosek, żeby mógł uzyskać wypisy do sprawy spadkowej/dziedziczenia (jaka podstawa prawna)? Jakich informacji możemy udzielić potencjalnemu spadkobiercy?
- Czy następcy prawni muszą wykazywać interes prawny przy występowaniu o wypisy z ewidencji gruntów i budynków przy sprawach spadkowych?
- Jak postępować z nieuregulowanymi sprawami spadkowymi?
- Przy jakich uzasadnieniach interesu prawnego wydawać dokumenty (wypisy i wyrisy), a przy jakich nie?
- Jaki interes prawny powinien wykazać spadkobierca, aby otrzymać wypis z rejestru gruntów do sprawy o nabycie spadku?
- Czy EGiB powinna wydawać kartotekę budynków?
- Wydawanie dokumentów z ewidencji gruntów podmiotom realizującym budowę farmy fotowoltaicznej - czy wymagane jest pełnomocnictwo do uzyskania wypisów zawierające dane podmiotowe, czy wystąpienie o decyzje środowiskowa jest wystarczającą podstawą prawną?
- Udostępnianie wypisów z rejestru gruntów spadkobiercom. Udostępnianie wypisów dla wszystkich spadkobierców - czy wymagane jest pełnomocnictwo wszystkich spadkobierców czy wystarczy podpis jednego zstępnego z uzasadnieniem np. dokument potrzeby w celu przeprowadzenia działu spadku?
- Czy można wydać wypis z rejestru gruntów oraz wyrys z mapy ewidencyjnej z datą wstecz do ksiąg wieczystych?
- Czy wniosek o wydanie wypisu z rejestru gruntów podpisany elektronicznie, przesłany na adres e-mail, powinien być rozpatrzony przez urząd? Czy można przesłać wypisy w postaci elektronicznej na adres e-mail? Czy zgodnie z k.p.a. powinniśmy honorować?
- Czy na żądanie jednego ze współwłaścicieli ubiegającego się o wypis wydajemy wszystkie dane innych współwłaścicieli, jeżeli jest ich 50?
- Czy w formie pisma można udzielać informacji o właścicielach policji, urzędowi skarbowemu i komornikowi?
- Jakie są sposoby udostępniania informacji w zakresie ewidencji gruntów, szczególnie pod kątem informacji publicznej?
- Osoba przychodzi skarżyć się, że z działki sąsiada przewróciło się drzewo na jego działkę. Czy można mu udostępnić informację o właścicielu?

## **5. Lokale w ewidencji gruntów i budynków:**

- Co zrobić, jeżeli pomieszczenie przynależne znajduje się poza budynkiem, w którym znajduje się lokal, a w przepisach jest jasno określone, że takie pomieszczenie musi znajdować się w tym samym budynku?
- Lokal ma dodatkową piwnicę – jak go sklasyfikować?
- Zaświadczenia o samodzielności lokalu – co w nich powinno się znajdować? Które informacje są najważniejsze?
- Z zaświadczenia wynikało, że był budynek mieszkalny, a obok był budynek handlowy. Wyodrębniono lokal, tak że jedna część była w handlowym, a druga w mieszkalnym. Czy jest to zgodne z

przepisami? Czy lokal nie powinien być wyodrębniony tylko do jednej funkcji? Jak tę sytuację rozwiązać?

- Na podstawie jakich dokumentów wyodrębniać lokale?
- Co wchodzi w skład lokalu?
- Co przesądza o samodzielności lokalu mieszkalnego?
- Co to jest pomieszczenie przynależne?
- Lokal ma dodatkową piwnicę – jak go sklasyfikować?

## **6. Pozostałe zagadnienia dotyczące ewidencji:**

- Wojewoda uznał, że w operacie są usterki, ale został on już przyjęty. Czy geodeta musi jeszcze raz wykonać tę samą pracę?
- Kto ma pierwszeństwo przy podziale gruntu, jeśli dwie procedury podziału zostały wszczęte jednocześnie?
- Czy rezerwacje działek projektowanych ma znaczenie, czy ważniejsze jest, która decyzja przyjdzie pierwsza?
- Paragraf 15. rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Jakie budynki mogą, powinny wejść do ewidencji?
- Co zrobić, gdy budynek leży na dwóch działkach? Jak wykazać przynależność?
- Jak postępować, jeżeli budynek leży na dwóch obrębach i podczas raportów wyskakuje błąd?
- Jak zakwalifikować budynek byłego pałacu o powierzchni zabudowy 660 m<sup>2</sup>, podpiwniczony, mający dwie kondygnacje, gdy właściciel informuje, że jest to budynek letniskowy?
- Czy wiaty nie podlegają ujawnieniu niezależnie od powierzchni zabudowy?
- Projektant ma upoważnienie do poprowadzenia przyłączy do jednej z działek, ale muszą one przebiegać przez inne działki. Czy właściciele tych działek muszą składać oświadczenia o zgodzie na takie działania?
- Wody płynące - jak ustalać ich granice?
- Na gruncie stawili się współwłaściciele przylegających do siebie działek. Czy można ustalić granicę na podstawie zgodnego wskazania właścicieli, jeżeli nie stawili się współmałżonek lub jeden ze współwłaścicieli? Czy na gruncie muszą bezwzględnie stawić się wszyscy współwłaściciele, aby dokonać ustalenia na podstawie zgodnego wskazania właścicieli?
- Czy zawiadomienie o czynnościach ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych należy kierować do marszałka województwa jako podmiotu figurującego w EGiB w zakresie Wód Polskich, który zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wykonuje już praw właścicielskich w stosunku do Wód Polskich? Czy można wysłać zawiadomienie do Wód Polskich, które od 1 stycznia 2018 r. wykonują prawa właścicielskie w stosunku do wód płynących nieujawnionych jeszcze w EGiB?
- Czy przy ustalaniu granic w przypadku małżeństwa powinniśmy zawiadamiać ich oddzielnie?
- Jak określać udziały współwłasności? Czy jest możliwe określenie jej przy współwłasności łącznej?
- W jaki sposób rejestr powinien być zgodny z mapą, jeśli skala mapy jest 1:5000, co jest sporym problemem?
- Jak ewidencjonować tereny zamknięte w części tekstowej i graficznej?
- W jaki sposób podpisywać dokumenty, które są w formie elektronicznej?
- Pełnomocnictwo - czy organy mogą same poświadczać pełnomocnictwo?
- Dokumentacja elektroniczna. Czy skan dokumentu można zaliczać do oryginału, czy wnioskodawca musi przynieść oryginalny dokument?
- Dzierżawy - co zrobić, gdy pojawiają się w umowach w aktach notarialnych?
- Błędy w zaświadczeniach - jak je poprawiać?

- Co należy zrobić, jeśli grunt jest wyłączony z produkcji rolnej, a wydane zostało pozwolenie na budowę?
- W jakich przypadkach można uwzględnić umowę majątkową małżeńską?
- Czy działka może być enklawą?
- Czy działki dróg powinny mieć dodatkowy nr kategorii, np. 62 krajowa powiatowa wojewódzka?
- Czy rolą weryfikatora jest sprawdzenie zasięgu B pod kątem dokumentacji?
- Jaki użytek w przypadku farmy fotowoltaicznej?
- Jaki użytek w przypadku wieży telekomunikacyjnej i urządzeń towarzyszących?
- Strona złożyła wniosek o usunięcie budynku mieszkalno-gospodarczego z użytkowaniem Br na Ps III. Do dokumentu zostały załączone fotografie i zgłoszenie rozbiórki. Co z użytkowaniem?
- Czy zmiana użytku przy inwentaryzacji może być mniejsza niż w projekcie zagospodarowania?
- Co z przywracaniem użytków, jeżeli geodeta błędnie określił użytek B i chce sprostować oraz zmniejszyć obszar? Co z ustaleniem klasoużytków?
- Jak uzyskać dostęp do centralnego repozytorium aktów poświadczenia dziedziczenia?

## Prowadzący:

**Dr inż. Łukasz Śliwiński** - od 2010 roku pełni funkcję **Geodety Powiatowego i Naczelnika Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru w Starostwie Powiatowym w Ostrowcu**

**Świętokrzyskim**. Równolegle, począwszy od 2005 roku, pracuje jako pracownik dydaktyczny Wyższej Szkoły Biznesu i Przedsiębiorczości obecnie Akademii Nauk Stosowanych im. Józefa Gołuchowskiego w Ostrowcu Świętokrzyskim, prowadząc zajęcia i praktyki zawodowe na kierunkach geodezja i kartografia oraz bezpieczeństwo narodowe. W latach 2017-2019 był kierownikiem Katedry Geodezji i Kartografii tejże uczelni.

Posiada państwowe uprawnienia zawodowe do wykonywania samodzielnych funkcji w dziedzinie geodezji i kartografii w zakresach 1 - geodezyjne pomiary sytuacyjno-wysokościowe, realizacyjne i inwentaryzacyjne, 2 - rozgraniczanie i podziały nieruchomości (gruntów) oraz sporządzanie dokumentacji do celów prawnych i 4 - geodezyjna obsługa inwestycji. W 2005 roku ukończył praktykę zawodową w zakresie wyceny nieruchomości.

Absolwent studiów dziennych na Wydziale Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie. W trakcie studiów i po ich ukończeniu w 2004 roku pracował w firmach geodezyjnych wykonując prace terenowe i kameralne w szczególności związane z geodezyjną obsługą inwestycji drogowych, przemysłowych i budownictwa ogólnego. W 2014 roku na Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie uzyskał stopień naukowy doktora nauk technicznych w dyscyplinie geodezja i kartografia na podstawie rozprawy doktorskiej „Kataster 3D w warunkach polskich”.

## Terminy i szkolenia

**Data:** 26 września 2024 10:00-15:00

**Miejsce:** Wideoszkolenie

*Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną*