

Spis treści

PRZEDMOWA DO WYDANIA II.	7
1. WPROWADZENIE	9
2. PROBLEMATYKA PRAWNA NIERUCHOMOŚCI – ZAGADNIENIA WSTĘPNE.	13
2.1. Nieruchomość jako kategoria prawa rzeczowego.	13
2.2. Klasyfikacja nieruchomości w zakresie podmiotowym i przedmiotowym	14
2.2.1. Klasyfikacja nieruchomości w zakresie podmiotowym	14
2.2.2. Klasyfikacja nieruchomości w zakresie przedmiotowym	16
2.3. Przestrzenne ograniczenia praw do nieruchomości	18
2.4. Źródła informacji o nieruchomościach oraz identyfikacja praw do nieruchomości	19
2.5. Wyodrębnianie nieruchomości lokalowych	26
2.5.1. Aspekty prawne wyodrębniania nieruchomości lokalowych	26
2.5.2. Czynności techniczne i administracyjne wyodrębniania nieruchomości lokalowych.	29
2.6. Klasyfikacja podstawowych cech nieruchomości.	34
3. PRAWA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIAMI	35
3.1. Zagadnienia wstępne	35
3.2. Prawa rzeczowe	36
3.3. Ograniczone prawa rzeczowe	38
3.4. Prawa zobowiązaniowe	44
3.5. Trwały zarząd	45
3.6. Wspólnoty gruntowe.	47
4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.	49
4.1. Stany nieruchomości związane z geodezją katastralną.	49
4.2. Księgi wieczyste – rys historyczny	51
4.3. Księgi wieczyste – stan obecny.	51
4.3.1. Zasady dotyczące ksiąg wieczystych.	52
4.3.2. Treść ksiąg wieczystych oraz postępowanie wieczystoksięgowe	53
4.3.3. Zakładanie księgi wieczystej	56
4.3.4. Badanie stanu prawnego nieruchomości a badanie księgi wieczystej.	57
4.3.5. Uzgadnianie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym	58
4.4. Regulacje stanów prawnych nieruchomości – wybrane zagadnienia	59
4.5. Zasiedzenie nieruchomości	64
4.6. Ogólnokrajowe zasady nabycia praw do nieruchomości oraz ich ujawnianie.	67
4.6.1. Uwłaszczenie posiadaczy gospodarstw rolnych w 1971 roku	68

4.6.2. Komunalizacja części mienia Skarbu Państwa od 1990 roku . . .	70
4.6.3. Uwłaszczenie osób prawnych wg stanu nieruchomości z dnia 5 grudnia 1990 roku.	71
4.6.4. Ujawnianie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego od 2008 roku	73
5. GRANICE NIERUCHOMOŚCI	75
5.1. Historia ustalania granic nieruchomości	75
5.2. Historia systemów katastralnych w Polsce.	77
5.3. Granice nieruchomości oraz zasady ustalania ich przebiegu	83
5.4. Wznawianie przebiegu granic ustalonych według stanu prawnego nieruchomości	92
5.5. Wyznaczanie przebiegu granic działek ujawnionych uprzednio w ewidencji gruntów i budynków	101
5.6. Problematyka przyjmowania granic nieruchomości w procedurach podziałowych.	107
5.7. Komentarz do zasad ustalania przebiegu granic oraz przyjmowania granic w procedurach podziałowych	115
5.8. Zasady pomiaru granic i aktualizacji map w geodezji katastralnej	123
5.9. Obliczanie pola powierzchni działki ewidencyjnej i rozliczanie pól powierzchni jej elementów składowych.	129
6. ROZGRANICZANIE NIERUCHOMOŚCI	138
6.1. Istota rozgraniczania nieruchomości – zagadnienia wstępne.	138
6.2. Czynności przygotowawcze geodety do rozgraniczenia nieruchomości .	143
6.3. Czynności geodety w trakcie ustalania przebiegu granic na gruncie	146
6.4. Ugoda graniczna zawarta przed geodetą	151
6.5. Czynności geodety w przypadku braku ugody granicznej	153
6.6. Skutki prawne zawarcia ugody granicznej lub jej braku	154
6.7. Operat rozgraniczeniowy i wydanie decyzji administracyjnych.	156
6.8. Postępowanie sądowe związane z rozgraniczaniem nieruchomości.	164
6.9. Koszty rozgraniczenia nieruchomości	168
6.10. Specjalne tryby rozgraniczania nieruchomości	169
6.10.1. Rozgraniczanie nieruchomości przy scalaniu i wymianie gruntów	169
6.10.2. Rozgraniczanie gruntów pokrytych wodami powierzchniowymi	169
6.10.3. Rozgraniczanie nieruchomości nabywanych do zasobów Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego	171
7. GEODEZYJNE PODZIAŁY NIERUCHOMOŚCI	172
7.1. Rodzaje, tryby, cele oraz warunki wstępne podziału nieruchomości	172
7.1.1. Strony uprawnione do wniosku o podział nieruchomości. 181	
7.1.2. Stan prawny dzielonej nieruchomości	183
7.1.3. Ogólne zasady projektowania działek ewidencyjnych	183
7.2. Tryb administracyjny podziału nieruchomości	187

7.2.1. Podział nieruchomości a ustalenia planu miejscowego	189
7.2.2. Wstępny projekt podziału nieruchomości i jego opiniowanie	207
7.2.3. Czynności w trybie administracyjnym – etap I	225
7.2.4. Czynności w trybie administracyjnym – etap II.	236
7.2.5. Przebieg geodezyjnego podziału działki zurbanizowanej w trybie administracyjnym według ustawy o gospodarce nieruchomościami [20]	241
7.2.6. Uprozczone podziały nieruchomości (bez wstępnego projektu i bez opiniowania).	243
7.2.7. Podziały nieruchomości spółdzielni mieszkaniowych /*	248
7.2.8. Podziały nieruchomości gruntowych zabudowanych z wyodrębnionymi nieruchomościami lokalowymi	252
7.2.9. Podziały nieruchomości wykonywane z urzędu.	253
7.2.10. Działki wydzielane pod drogi publiczne według ustawy o gospodarce nieruchomościami	256
7.2.11. Połączenie i ponowny podział nieruchomości	261
7.2.12. Zestawienie procedur podziałowych w trybie postępowania administracyjnego	264
7.3. Tryb podziału nieruchomości rolnych i leśnych (tzw. podział rolny) . .	267
7.4. Porównanie trybu administracyjnego z trybem podziału nieruchomości rolnych i leśnych	274
7.5. Podział nieruchomości zabytkowych	276
7.6. Sądowy podział nieruchomości	277
7.7. Podział nieruchomości do korzystania	279
8. SCALANIE I PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI	281
8.1. Zagadnienia prawno-organizacyjne dotyczące scalania i podziału nieruchomości	281
8.2. Procedura opracowania dokumentacji geodezyjnej i rodzaje niezbędnych dokumentów.	287
8.3. Procedura prawna finalizująca scalenie i podział nieruchomości	294
8.4. Efekty scalenia i podziału nieruchomości	298
9. OPŁATY ADIACENCKIE I OPŁATA PLANISTYCZNA.	301
10. SCALANIE I WYMIANA GRUNTÓW	310
10.1. Pojęcie i rys historyczny scalania gruntów w Polsce	310
10.2. Regionalne zróżnicowanie potrzeb scaleniowych	311
10.3. Cele scalenia gruntów.	316
10.4. Projekt ogólny scalenia gruntów.	319
10.5. Szacunek porównawczy scalanych gruntów	324
10.6. Projekt szczegółowy scalenia gruntów	330
10.7. Wyznaczenie i okazanie projektu scalenia na gruncie	332
10.8. Wymiana gruntów	333
10.9. Efekty scalenia i wymiany gruntów	334

11. WYWŁASZCZANIE NIERUCHOMOŚCI	337
11.1. Uwarunkowania wstępne wywłaszczenia nieruchomości	337
11.2. Wywłaszczenie nieruchomości w zwykłym trybie administracyjnym.	339
11.3. Decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości	343
11.4. Zwrot zbędnej nieruchomości lub jej części	346
11.5. Szczególny tryb wywłaszczenia.	348
12. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI POD DROGI PUBLICZNE	349
12.1. Zagadnienia prawno-organizacyjne w pracach przygotowawczych do budowy dróg publicznych	349
12.2. Procedura geodezyjno-prawna dotycząca podziałów i nabywania nieruchomości pod drogi publiczne	363
13. WYŁĄCZANIE GRUNTÓW Z PRODUKCJI ROLNEJ I LEŚNEJ	374
14. WYBRANE OPERATY PROCEDUR GEODEZYJNYCH Z KOMENTARZEM	383
14.1. Aktualizacja operatu ewidencyjnego.	386
14.1.1. Operat nr 1. Połączenie działek ewidencyjnych tworzących jedną nieruchomość gruntową	387
14.1.2. Operat nr 2. Zmiana sposobu zagospodarowania działki wskutek jej zabudowy.	406
14.2. Ustalanie granic nieruchomości	420
14.2.1. Operat nr 3. Wznowienie granic nieruchomości.	421
14.2.2. Operat nr 4. Rozgraniczenie nieruchomości	433
14.3. Procedury związane z podziałami nieruchomości.	456
14.3.1. Operat nr 5. Podział geodezyjny działki rolnej	456
14.3.2. Operat nr 6. Podział geodezyjny działki zurbanizowanej – dwuetapowy	498
ZAŁĄCZNIKI TEKSTOWE (I–XI).	535
WYBRANE DRUKI	567
SPIS SCHEMATÓW, RYSUNKÓW, PRZYKŁADÓW, TABEL	592
LITERATURA I WYKAZ AKTÓW PRAWNYCH.	594
SŁOWNIK WYBRANYCH POJĘĆ I TERMINÓW Z ZAKRESU GEODEZJI KATASTRALNEJ	606
ALFABETYCZNY SPIS WYBRANYCH POJĘĆ I TERMINÓW	724