

# Posiadanie SAMOISTNE w MODERNIZACJI EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

## UJĘCIE PRAKTYCZNE

Radca prawny Michał Trowski  
Łódź, 25 maja 2017 roku

„(...) Wykonawca sprawdzi, czy ujawnione w EGiB osoby prawne oraz jednostki organizacyjne, jako **władający gruntami**, dla których ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić ich właścicieli, faktycznie **władają** tymi gruntami.

W przypadku stwierdzenia, że dotychczasowe wpisy w tym zakresie są niezgodne ze stanem faktycznym Wykonawca ustali podmioty, które aktualnie tymi gruntami **władają na zasadach samoistnego posiadania**. Analogicznych ustaleń Wykonawca dokona w przypadku uzyskania informacji, że **nie żyją osoby fizyczne ujawnione EGiB jako władający gruntami** na zasadach samoistnego posiadania (...)



**OPGK**  
w Gdańsku

## Ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne z dnia 17 maja 1989 r.

Art. 20. Ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne

2. W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się także:

1) właścicieli nieruchomości, a w przypadku:

a) nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego - oprócz właścicieli inne podmioty, w których władaniu lub gospodarowaniu, w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, znajdują się te nieruchomości,

b) **gruntów, dla których ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić ich właścicieli - osoby lub inne podmioty, które władają tymi gruntami na zasadach samoistnego posiadania**

(...)

**2b. Wykazanie w ewidencji gruntów i budynków podmiotów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b, może nastąpić w wyniku przeprowadzenia modernizacji tej ewidencji lub w ramach bieżącej jej aktualizacji przeprowadzonej w drodze decyzji administracyjnej**



# Ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne z dnia 17 maja 1989 r.

Art. 24.

*2a. Informacje zawarte w ewidencji gruntów i budynków podlegają aktualizacji:*

*1) z urzędu, jeżeli zmiany tych informacji wynikają z:*

- a) przepisów prawa,*
- b) dokumentów, o których mowa w art. 23 ust. 1-4,*
- c) materiałów zasobu,*
- d) wykrycia błędnych informacji;*

*2) na wniosek podmiotów, o których mowa w art. 20 ust. 2 pkt 1, lub władających gruntami na zasadach samoistnego posiadania*



# Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r.



*Art. 336 Posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).*

***Art. 339.** Domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.*



ROZPORZĄDZENIE  
MINISTRA ROZWOJU REGIONALNEGO I BUDOWNICTWA z dnia 29 marca 2001 r.  
w sprawie ewidencji gruntów i budynków

§ 10.

**2. W przypadku gruntów o nieustalonym właścicielu w ewidencji wykazuje się dane osób i jednostek organizacyjnych, które tymi gruntami władają na zasadach samoistnego posiadania.**

-----

§ 12. 2. (uchylony).

*2. O wykazaniu w ewidencji osób i jednostek organizacyjnych, o których mowa w § 10 ust. 2, orzeka starosta w drodze decyzji.*

-----

§ 23. 2. Rejestr *gruntów* zawiera ponadto informacje określające:

- 1) właścicieli *gruntów* oraz ich udziały w prawie własności;
- 2) władających na zasadach samoistnego posiadania *gruntami* o nieustalonym właścicielu



## Uzasadnienie:

*Proponuje się uchylić § 12 ust. 2 rozporządzenia (§ 1 pkt 2 projektu rozporządzenia), ponieważ zagadnienia będące treścią tego przepisu są obecnie regulowane przepisami art. 20 ust. 2b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne.*



## *Art. 20 ust.2b. ustawy Pgik*

*Wykazanie w ewidencji gruntów i budynków podmiotów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b, może nastąpić w wyniku przeprowadzenia modernizacji tej ewidencji lub w ramach bieżącej jej aktualizacji przeprowadzonej w drodze decyzji administracyjnej.*

*Art. 22. 1. Ewidencję gruntów i budynków oraz gleboznawczą klasyfikację gruntów prowadzą starostowie.*

***2. Podmioty, o których mowa w art. 20 ust. 2 pkt 1, zgłaszają właściwemu staroście zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, w terminie 30 dni, licząc od dnia powstania tych zmian. (...)***

*3. Jeżeli uzyskanie danych niezbędnych do aktualizacji bazy danych ewidencji gruntów i budynków nie jest możliwe w inny sposób, starosta może, w drodze decyzji administracyjnej, nałożyć na podmioty, o których mowa w art. 20 ust. 2 pkt 1, obowiązek: 1) opracowania dokumentacji geodezyjnej niezbędnej do aktualizacji bazy danych ewidencji gruntów i budynków, w przypadku ustalenia, że stan rzeczywisty nieruchomości jest inny niż ujawniony w tej bazie danych, a różnica ta jest skutkiem robót budowlanych, o(...);*



**OPGK**  
w Gdańsku



## **Samoistne posiadanie nieruchomości**

- posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel***
- posiadaczem zależnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą.***
- stwierdzenie posiadania jest uwarunkowane dwiema przesłankami o charakterze faktycznym. Pierwszą z tych przesłanek jest sprawowanie przez dany podmiot faktycznego władztwa na rzeczą (corpus), drugą zaś stanowi wola zatrzymania rzeczy dla siebie (animus rem sibi habendi).***



**posiadacz samoistny.** Posiadacz samoistny faktycznie włada rzeczą jak właściciel ma  
Możliwość korzystania z rzeczy, zachowuje się jak właściciel (płaci podatki, buduje ogrodzenie, korzysta z rzeczy bez ograniczeń, czyni nakłady

**art. 339 KC domniemanie, iż ten kto sprawuje faktyczne władztwo nad rzeczą, jest jej posiadaczem samoistnym – brak przesłanek posiadania musi wykazać podmiot, który wywodzi z tego faktu skutki prawne**

Przesłanki *corpus et animus rem sibi habendi*

Zamiar + fatyczne posiadanie



**OPGK**  
w Gdańsku

- **POSIADANIE PRAWNE** - istnieje podstawa prawna (legitymacja) posiadacza



**Art. 351.** Przeniesienie posiadania samoistnego na posiadacza zależnego albo na dzierżyciela następuje na mocy samej umowy między stronami.

warunkiem umożliwiającym uznanie określonego władztwa faktycznego za **posiadanie samoistne** jest rzeczywista możliwość korzystania przez określony podmiot z rzeczy w zakresie odpowiadającym treści prawa własności **niezależnie od woli innych podmiotów**



**Posiadaczem może być każdy, kto ma zdolność prawną,  
również małoletni lub ubezwłasnowolniony**

---

**art. 47 § 1 KC część składowa rzeczy nie może być przedmiotem własności  
ani innych praw rzeczowych.**

**orzecznictwo: przedmiotem posiadania samoistnego nie może być część  
składowa rzeczy (niewydzielony lokal, czy budynek niebędący  
przedmiotem własności odrębnej od gruntu.)**



**OPGK**  
w Gdańsku

## **Orzecznictwo:**

*w postępowaniu z zakresu ewidencji gruntów i budynków przez właściciela, którego dane na podstawie art. 20 ust. 2 pkt 1 Ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne podlegają wykazaniu w ewidencji gruntów, należy rozumieć także osobę, która faktycznie włada gruntem jak właściciel.*

*grunty państwowe i samorządowe - w ewidencji oprócz informacji o właścicielu, umieszcza się podmioty, które działką władają*

**grunty niepaństwowe i niesamorządowe wykazuje się samoistnego posiadacza tylko wówczas, gdy brak danych o właścicielu.**

Ujawnienie POSIADACZA - gdy dokumentacja nie pozwala na ustalenie osoby właściciela lub innej osoby uprawnionej.



***Wpis władającego winien być dokonany tylko wtedy, gdy władanie jest stanem bezspornym. Ujawnienie władającego w ewidencji gruntów jest więc możliwe, gdy fakt władania jednoznacznie wynika z materiału zgromadzonego w postępowaniu administracyjnym. Sam fakt opłacania przez osobę zobowiązań podatkowych związanych z nieruchomością nie stanowił dostatecznej podstawy do uznania jej za władającą gruntem w rozumieniu § 10 ust. 2***

(wyrok WSA w Warszawie z dnia 18 maja 2007 r., IV SA/Wa 441/07)

-----

***przepisy nie definiują pojęcia władania nieruchomością, jednakże nie budzi wątpliwości, że pojęcie to jest tożsame z "posiadaniem" w rozumieniu przepisów k.c.***

(wyrok WSA w Warszawie z dnia 28 stycznia 2005 r., IV SA/Wa 1321/05).



## Wyrok

Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 20 listopada 2007 r.

### II SA/Bk 611/07

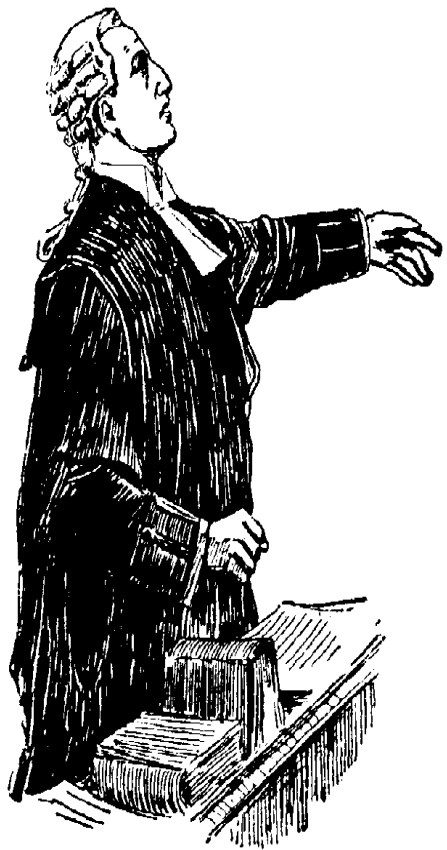
*(...) przepisy ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne nie definiują pojęcia "władania" nieruchomością, to jednak nie budzi wątpliwości, że pojęcie to jest tożsame z "posiadaniem" w rozumieniu kodeksu cywilnego. (...) A zatem władanie oznacza stan faktyczny niezależny od tytułu prawnego.*

*Tymczasem organy poprzestając na ustaleniu, iż skarżący nie jest właścicielem spornych działek (...) **Jeżeli zatem organ nie dawał wiary tym twierdzeniom, to powinien wskazać, z jakich powodów odmówił im prawdziwości.** (...) okolicznościach przedstawione podczas rozprawy w zestawieniu z treścią odwołania wskazują, iż należało tę kwestię pogłębić w postępowaniu wyjaśniającym.*

# wyrok WSA w Lublinie

z dnia 15 marca 2012 r., III SA/Lu 706/11

*(....) Organ rejestrowy prowadzący kataster nieruchomości pozbawiony jest możliwości dokonywania merytorycznej oceny dokumentów przekazywanych mu celem ich uwidocznienia w rejestrze, poza tymi przypadkami, które dotyczą dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej włączanej do państwowego zasobu*





# Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego

w Warszawie z dnia 16 listopada 2011 r.

## IV SA/Wa 1459/11

*Organy ewidencyjne nie są uprawnione do ustalania okoliczności samoistnego posiadania przedmiotowej działki gruntu, ponieważ samoistne posiadanie jest okolicznością cywilnoprawną możliwą do wykazywania w procedurze cywilnej (...). **Samo oświadczenie skarżących o charakterze władania przedmiotową działką gruntu nie stanowi dowodu, a tym bardziej nie stanowi dokumentu, z którym ustawodawca wiązałby skutek ujawnienia w ewidencji gruntów i budynków informacji wynikających z takiego oświadczenia.** Samoistność posiadania gruntu nie jest bowiem okolicznością możliwą do ustalenia w postępowaniu ewidencyjnym służącym rejestrowaniu takiego stanu ustalonego we właściwej do tego procedurze cywilnej.*

*(...)Zgodnie z obowiązującymi w tej mierze przepisami prawnymi, każda zmiana danych o bieżącej ewidencją gruntów i budynków musi być udokumentowana.*

Wyrok  
Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 12 marca 2015 r.  
III SA/Lu 115/15

*Stosownie do [art. 20 ust. 2b](#) P.g.k., wykazanie w ewidencji gruntów i budynków podmiotów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b, może nastąpić w wyniku przeprowadzenia modernizacji tej ewidencji lub w ramach bieżącej jej aktualizacji przeprowadzonej w drodze decyzji administracyjnej. (...)*

*Zgodnie z § 4 7ust. 3 rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków "w przypadku gdy aktualizacja operatu ewidencyjnego wymaga wyjaśnień zainteresowanych lub uzyskania dodatkowych dowodów, starosta przeprowadza w sprawie tej aktualizacji postępowanie administracyjne lub stosuje art. 22 ust. 3 ustawy". Jak wynika z utrwalonej praktyki organów i orzecznictwa sądowego, nie budzi wątpliwości forma prawna dokonywanych zmian w ewidencji gruntów i budynków.*

**Wprowadzenie zmian danych ewidencyjnych zgodnie z przepisami rozporządzenia może nastąpić w dwojakim trybie. Po pierwsze w trybie czynności materialno-technicznej w postaci wprowadzenia do bazy danych zmiany na podstawie udokumentowanego zgłoszenia ([art. 22 ust. 2 i 3](#) P.g.k. w zw. z § 48 ust. 1 i 2 rozporządzenia), o czym organ zawiadamia określone podmioty (§ 49 ust. 1 i 2). Po drugie w formie decyzji administracyjnej, gdy aktualizacja operatu wymaga przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego lub uzyskania dodatkowych dowodów (§ 47 ust. 3) i wówczas starosta przeprowadza postępowanie administracyjne, które kończy się wydaniem decyzji administracyjnej.**

Dziękuję za uwagę ;)

Radca prawny Michał Trowski

Łódź, 25 maja 2017 roku



**OPGK**  
w Gdańsku