



Andrzej ŻYLIS

Główny Geodeta Kraju



Tym razem mam przyjemność zaprezentowania państwu dwóch stanowisk Głównego Geodety Kraju dotyczących szeroko pojętej ewidencji gruntów i budynków. Jak zwykle do pracy nad niniejszym artykułem zaprosiłem pracowników Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii, radcę prawnego, Pana Jana Kwaśniaka – Naczelnika Wydziału Orzecznictwa i Legislacji oraz Panią Urszulę Juszcak z Departamentu Nadzoru i Kontroli.

Jak zwykle też przypominam, że przedstawiane przez Głównego Geodetę Kraju stanowiska – choć mają charakter generalny, to ich geneza zawsze wypływa z pytania zadanego przez konkretną osobę w konkretnej sprawie – warto o tym pamiętać.

Stale zachęcam też do śledzenia zakładki **BAZA WIEDZY** na naszej stronie internetowej, gdzie znajdziecie Państwo dział: Najczęściej zadawane pytania – mam nadzieję, że jest to przydatna państwu inicjatywa.



Jan KWAŚNIAK

Naczelnik Wydziału Orzecznictwa
i Legislacji w Departamencie
Nadzoru i Kontroli

Podstawa i termin ujawnienia prawa użytkowania wieczystego w bazie danych ewidencji gruntów i budynków¹.

Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste może nastąpić w drodze umowy cywilnoprawnej. Przeniesienie zaś tego prawa może nastąpić zarówno w drodze umowy jak i np. w drodze jego dziedziczenia.

W myśl art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami² oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Dodatkowo, oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej.

Pojawia się zatem pytanie jakie zdarzenie i dokument jest podstawą aktualizacji danych w egib w zakresie ujawnienia przedmiotowego prawa, a co za tym idzie, kiedy to prawo może zostać ujawnione. Innymi słowy, czy do aktualizacji egib w tym zakresie wystarczające jest zawarcie umowy w formie aktu notarialnego, czy też niezbędny jest również wpis tego prawa do księgi wieczystej jako warunek dla ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, jak i dla jego przeniesienia.

Przede wszystkim trzeba zauważyć, że ustawodawca wyraźnie uzależnił istnienie prawa użytkowania wieczystego od wpisu tego prawa do księgi wieczystej tylko w dwóch przypadkach: oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oraz przeniesienia tego prawa w drodze umowy. W konsekwencji uznać trzeba, że w sytuacji nabycia prawa użytkowania wieczystego wskutek dziedziczenia (zarówno ustawowego, jak i testamentowego), wpis w księdze wieczystej będzie miał dla tego prawa charakter deklaratoryjny, a nie konstytutywny³.

Wynika z tego, że sytuacja będzie różniła się w zależności od tego, czy mamy do czynienia z umową, zawartą w formie aktu notarialnego, oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub przeniesienia tego prawa, czy też z dziedziczeniem tego prawa.

W przypadku oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub przeniesieniem tego prawa, do aktualizacji egib, oprócz zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, niezbędne jest również ujawnienie tego prawa w księdze wieczystej, gdyż wpis taki ma charakter konstytutywny tzn. przed jego dokonaniem prawo użytkowania wieczystego nie istnieje, ani nie zostaje przeniesione na nabywcę nawet pomimo zawarcia umowy w formie aktu notarialnego⁴.

Natomiast w przypadku dziedziczenia prawa użytkowania wieczystego, odpisy zarówno prawomocnych postanowień sądu w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku, jak i aktów poświadczenia dziedziczenia, stanowią samodzielne podstawy do aktualizacji informacji zawartych w egib, niezależne od zawiadomień o nowych wpisach w działach I i II księgi wieczystej.

¹ egib² Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r., poz. 399)³ Zob. E. Klat-Górska [w:] A. Bródka, A. Nikiforów, J. Wilk, E. Klat-Górska, *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2024, art. 27.⁴ Zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 października 2022 r., sygn. akt I OSK 2008/21



Urszula JUSZCZAK

Główny specjalista w Departamencie
Nadzoru i Kontroli

Zawiadamianie podmiotów ewidencyjnych o zmianach w ewidencji gruntów i budynków dokonanych w drodze czynności materialno-technicznej

Ewidencja gruntów i budynków jest rejestrem publicznym i aby spełniała swoją rolę musi być utrzymywana w aktualności. To oznacza, że starosta musi wprowadzać zmiany w egib niezwłocznie, gdy tylko otrzyma odpowiednie dokumenty.

Regulacje dotyczące prowadzenia egib, w szczególności sposobu i trybu aktualizacji danych w niej gromadzonych, zostały zawarte w ustawie PGiK⁵ oraz w rozporządzeniu w sprawie egib⁶.

Aktualizacja danych egib:

- 1) w przypadkach wskazanych w art. 24 ust. 2b pkt 1 ustawy PGiK następuje w drodze czynności materialno-technicznej;
- 2) w pozostałych przypadkach – w drodze decyzji administracyjnej.

W postępowaniu administracyjnym biorą udział wszystkie strony, które w wyniku tego postępowania otrzymują decyzję administracyjną, zawierającą pełną informację o zmianach dokonanych w egib. W związku z tym, dalsza część artykułu będzie odnosić się do przypadków, gdy aktualizacja danych w egib następuje w drodze czynności materialno-technicznej.

Wyjaśnijmy zatem, kogo i w jakich przypadkach starosta ma obowiązek zawiadomić o dokonanych zmianach w egib, jeśli aktualizacja danych ewidencyjnych nastąpiła w drodze czynności materialno-technicznej.

Informacje zawarte w egib podlegają aktualizacji z urzędu lub na wniosek.

Z urzędu zmiany w egib są wprowadzane, jeżeli zmiany danych wynikają z:

- a) przepisów prawa,
- b) dokumentów, o których mowa w art. 23 ust. 1-4 ustawy PGiK, których obowiązek przekazania przez odpowiednie podmioty wynika wprost ze wskazanych przepisów,
- c) materiałów przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
- d) wykrycia błędnych informacji.

Zgodnie z art. 24 ust. 2a pkt 2 ustawy PGiK aktualizacja informacji w egib następuje również na wniosek złożony przez podmioty, o których mowa w art. 20 ust. 2 pkt 1 ustawy PGiK, lub władających gruntami na zasadach samoistnego posiadania.

Wniosek o dokonanie aktualizacji danych w egib mogą zatem złożyć następujące podmioty:

- 1) właściciele nieruchomości;
- 2) władających gruntami na zasadach samoistnego posiadania.

W przypadku nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego wniosek, oprócz właścicieli, mogą złożyć inne podmioty, w których władaniu lub gospodarowaniu (w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa) znajdują się te nieruchomości.

Natomiast w przypadku gruntów, dla których ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić ich właścicieli, wnioski mogą złożyć osoby lub inne podmioty, które władają tymi gruntami na zasadach samoistnego posiadania.

O dokonanych zmianach w egib, w terminie 14 dni od dokonania tych zmian, starosta zawiadamia co do zasady:

- 1) organy podatkowe – w przypadku zmian danych mających znaczenie dla wymiaru podatków: od nieruchomości, rolnego i leśnego;
- 2) wydział ksiąg wieczystych właściwego miejscowo sądu rejonowego – w przypadku zmian danych objętych działem I ksiąg wieczystych.

W dwóch przypadkach, wskazanych w § 35 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia w sprawie egib, starosta musi zawiadomić również wskazane w tym przepisie podmioty ewidencyjne.

Pierwszy przypadek zachodzi wówczas, gdy aktualizacja informacji zawartych w egib nastąpiła **na wniosek** któregośkolwiek z wymienionych wcześniej podmiotów uprawnionych do złożenia takiego wniosku⁷. O dokonanej zmianie w egib starosta musi wówczas zawiadomić także właściwe podmioty ewidencyjne, o których mowa w § 11 pkt 7 oraz § 12 pkt 1 rozporządzenia w sprawie egib, tj.:

- 1) właścicieli albo samoistnych posiadaczy;
- 2) użytkowników wieczystych gruntów;
- 3) jednostkę organizacyjną sprawującą zarząd albo trwały zarząd nieruchomościami;
- 4) państwową osobę prawną, której Skarb Państwa powierzył w stosunku do jego nieruchomości wykonywanie prawa własności lub innych praw rzeczowych;
- 5) organ administracji publicznej, który gospodaruje nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz gminnych, powiatowych i wojewódzkich zasobów nieruchomości;
- 6) użytkowników gruntów państwowych i samorządowych.

Drugim przypadkiem, gdy o dokonanej zmianie w egib starosta musi zawiadomić także wskazane powyżej podmioty ewidencyjne, jest aktualizacja danych ewidencyjnych w trybie czynności materialno-technicznej, która nastąpiła **wyłącznie** na podstawie dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego i dotyczyła:

- a) pola powierzchni działki ewidencyjnej,
- b) rodzaju lub pola powierzchni użytków gruntowych,
- c) rodzaju budynku,
- d) numeru działki ewidencyjnej.

Zatem w przypadku, gdy zmiana danych ewidencyjnych następuje na podstawie decyzji administracyjnej np. **rozgraniczeniowej**⁸, **decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości**⁹, **decyzji ZRID**¹⁰, faktycznie mamy do czynienia ze zmianą w egib dokonywaną na podstawie odpowiedniej decyzji oraz dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Ponieważ zmiana nie nastąpiła wyłącznie na podstawie dokumentacji geodezyjnej przyjętej do zasobu, starosta nie ma obowiązku zawiadamiania podmiotów ewidencyjnych o zmianie dokonanej w egib.

⁷ art. 24 ust. 2a pkt 2 ustawy PGiK

⁸ decyzja wydana na podstawie przepisów ustawy PGiK w sprawie o rozgraniczenie nieruchomości – art. 29 i następne

⁹ decyzja wydana na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399)

¹⁰ decyzja wydana na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311)

⁵ Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.)

⁶ Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2024 r., poz. 219, zm. Dz. U. z 2024 r., poz. 1954)