

C. Ewidencja czyli utrzymanie operatu katastralnego w stanie aktualnym, 124...171

C.I. Uwagi ogólne o przyczynach prostowania operatu katastralnego, 124...129

Uwagi wstępne

124. Jeśli kataster ma spełniać swoje zadanie, wykazywać winien stan najnowszy. Uwagi wstępne.
125. Najważniejszą zatem rzeczą jest ewidencja wzgl. aktualizacja katastru, to znaczy stałe uzupełnianie czyli prostowanie operatu katastralnego względem zachodzących zmian.

Przyczyny zmian

126. Niżej wyszczególnione wypadki pociągają za sobą uzupełnienie wzgl. sprostowanie operatu katastralnego: Przyczyny zmian
- a) zmiany w posiadaniu,
 - b) zmiany w opodatkowaniu,
 - c) przegminowania wzgl. przełożenia granic gminnych, powiatowych wojewódzkich lubi państwowych,
 - d) usunięcie błędów rzeczowych.

Zgłoszenie zmian

127. Właściciele gruntów zobowiązani są do zgłoszenia administracji katastralnej zmian, wyszczególnionych pod a) i b) i dostarczenia materiału, potrzebnego do uzupełniania operatu, natomiast aktualizacje operatu względem zmian, wymienionych pod c) i d) przeprowadza się, z urzędu na zarządzenie odnośnych władz. Zgłoszenie zmian.

Rodzaje zmian

128. Przy aktualizacji operatu, zmiany pod 126 dzielą się na trzy zasadnicze grupy, a mianowicie: Rodzaje zmian.
- a) zmiany własności,
 - b) zmiany co do formy geometrycznej kompleksu gruntów,
 - o) zmiany w stanie gruntów i budynków.

Akta służące do przeprowadzania zmian

129. Do przeprowadzania powyższych zmian w operacie katastralnym służą następujące akta: Akta, służące do przeprowadzenia zmian.
- a) wykaz zmian własności,
 - B) wykaz zmiany,
 - c) zgłoszenie zmiany,
 - d) wykaz zmian gruntowych,
 - e) opis budynkowy,
 - f) protokół zgłoszenia

C.II. O zmianach, 130...171

Zmiany własności

130. Zmiana własności zachodzi wtedy, gdy zmieni się osoba właściciela danego gruntu względnie budynku na skutek Zmiany własności.
- a) sprzedaży, zamiany, darowizny, spadku itp,
 - b) scaleniu (komasacji) postępowania przymusowego (subhastacji),

- wywłaszczenia itp.
131. Zmiany, wymienione pod a) przeprowadza się w operacie katastralnym dopiero po zarejestrowaniu ich w księdze wieczystej. Podstawą do sprostowania operatu katastralnego w tych wypadkach jest wykaz zmian własności, przesłany do administracji katastru przez Sąd lub też okazanie przez stronę dokumentu sądowego o dokonanych wpisach w księdze wieczystej.
 132. Zmiany własności pod b) mają moc prawną również bez zapisu w księdze wieczystej. Nie trzeba zatem w tych wypadkach sprostowania operatu katastralnego uzależniać od zapisu w księdze wieczystej.
 133. Zmiany powstałe wskutek postępowania przymusowego i wywłaszczeniowego przeprowadza się w operacie katastralnym na podstawie przedłożonego dokumentu sądowego lub notarialnego wzgl. na podstawie orzeczenia wywłaszczeniowego, zaś zmiany, powstałe wskutek scalenia gruntów przeprowadza się z urzędu na zarządzenie odnośnej władzy.
 134. Zmiany własności Sąd podaje do wiadomości katastru przy użyciu określonego formularza (wzoru) pod nazwą „wykaz zmian własności”.
 135. Gdy zmieni się w księdze wieczystej tylko oznaczenie pewnej posiadłości a nie jej właściciel, wtedy Sąd zawiadamia kataster o tej zmianie również przy pomocy powyższego formularza (wzoru), przy czym jednak tytuł formularza brzmi: „wykaz zmiany”.
 136. Gdy zmiana własności doszła do wiadomości katastru nie na skutek bezpośredniego zawiadomienia Sądu za pomocą wykazu zmian własności, lecz na skutek okazania dokumentu wymienianego pod 131 lub też na podstawie dowodów wymienianych pod 133, wtedy Kataster wystawia dla swoich akt t.zw. zgłoszenie zmiany, używając do tego formularza (wzoru) według Nr. 134.
 137. Zgłoszenie zmiany sporządza się również w wypadku połączenia lub zmiany numerów artykułów albo numerów księgi zabudowań. Sądowi przesyła się wtedy zgłoszenie zmiany w odpisie do wiadomości.
 138. Zmiany własności pociągają za sobą uzupełnienie wzgl. sprostowanie wyłącznie operatu pisarskiego wyszczególnionego pod 93 - 123, nie naruszają zaś stanu operatu mapowego.
 139. Szczegółowe przepisy o postępowaniu przy aktualizacji operatu zawierają:
 - 1) względem gruntów instr. katastr. I, (224), zaś
 - 2) względem budynków instrukcja katastr. III. (237).

Zmiany w kształcie gruntów

140. Gdy grunta na skutek podziału, regulacji granic lub też z innych przyczyn uległy zmianie co do kształtu, wtedy właściciele odnośnych gruntów zobowiązani są do dostarczenia własnym kosztem materiału potrzebnego do aktualizacji operatu katastralnego. Zmiany w kształcie gruntów.
141. Materiał ten składający się z operatu pomiarowego, sporządzić może upoważniony mierniczy przysięgły lub też kataster jako urząd.
142. Sporządzenie operatu pomiarowego nastąpić może tylko na podstawie pomiaru, t. zw. pomiaru uzupełniającego. (232., 281)
143. Do wykonania pomiaru wymagane są następujące dokumenty katastralne:
 - a) szkice podstawowe zawierające wszystkie liczby pomiarowe potrzebne do utworzenia zewnętrznych granic danego gruntu i
 - b) odrisy z map pierwotnych i uzupełniających, potrzebne do wkreślenia do mapy zmian spowodowanych podziałem, regulacją granic itp. (89)
144. Pomiar jak również jego opracowanie wykonane być winny według przepisów instrukcji katastr. II, przy czym operaty pomiarowe, nie sporządzane przez kataster lecz przez mierniczych przysięgłych, podlegają rewizji przez kataster. (233)
145. W szczególności przebieg pomiaru uzupełniającego jest następujący:
146. Najpierw sprawdzone być winny zewnętrzne prawne granice własności mierzonego gruntu. W razie potrzeby należy je za zgodą interesowanych właścicieli trwale zamarkować i to naziemnie kamieniami o odpowiedniej

- wielkości i podziemie rurkami drenarskimi lub też całymi butelkami, ustawionymi pionowo dnem do góry,
147. Po sprawdzeniu i ustaleniu zewnętrznych granic, przystępuje się do właściwego podziału gruntu, przy czym nowe granice podziału utrwalą się w ten sam sposób, jak granice zewnętrzne.
 148. Następnie spisuje się protokół graniczny, na którym strony w dowód zgody na ustalone i utrwalone granice składają swoje podpisy.
 149. W końcu wykonuje się właściwy pomiar, zapisując poszczególne z pomiaru uzyskane liczby wprost do szkicu polowego.
 150. Po wykonaniu prac pomiarowych w terenie przystępuje się do biurowego opracowania operatu.
 151. Przy użyciu oryginalnych liczb pomiarowych z szkicu polowego wkreśla się nowopowstałe granice i znaki graniczne do odrysu z mapy. Wszelkie wkreślenia do odrysu wykonuje się tuszem czerwonym. (90)
 152. Po wkreśleniu zmian do mapy następuje onumerowanie parcel w sposób podany pod Nr. 76.
 153. Następnie wykonuje się obliczenie powierzchni.
 154. Do całości gotowego operatu pomiarowo należą następujące dokumenty:
 - a) oryginalny szkic polowy wraz z przynależnymi obliczeniami sprawdzającymi wzgl. kontrolnymi,
 - b) protokół graniczny i ew. dodatkowe akty uznania granic,
 - c) obliczenie powierzchni
 - d) mapa uzupełniająca.
 155. Podpis kierownika Pow. Ref. Pom. umieszczony na dokumentach, wyszczególnionych pod a, c i d pod uwagę *Zbadane i przyjęte do katastru" jest dowodem, iż dany operat pomiarowy odpowiada w wszystkich szczegółach wymogom inst. katastr. II i przyjęty został do operatu katastralnego. Od tej chwili operat pomiarowy jest częścią składową akt katastralnych i nie może być wypożyczony do użytku poza urzędem nawet w tym przypadku, gdyby okazała się potrzeba poprawienia usterki spostrzeżonej w późniejszym czasie.
 156. Po wykonaniu wszystkich wymienionych wyżej czynności, przyjmuje się wyniki pomiaru do wykazu zmian gruntowych, który to wykaz służy za podstawę do aktualizacji operatu katastralnego.
 157. O dokonanej aktualizacji operatu katastralnego zawiadamia się stronę przy pomocy wyciągu z wykazu zmian gruntowych wraz z rysunkiem. Sąd zaś w celu sprostowania księgi wieczystej, otrzymuje dodatek do księgi parcel.

Zmiany w stanie gruntów

158. Są to zmiany powstałe wskutek przejścia pewnych gruntów z kategorii użytków opodatkowanych, do kategorii użytków wolnych od podatku i odwrotnie, wskutek czego następuje zwiększenie wzgl. zmniejszenie się czystego dochodu i podatku gruntowego. Należą tu ponadto zmiany powstałe z powodu przegminowań, zmiany spowodowane sprostowaniem wzgl. usunięciem spostrzeżonych błędów rzeczowych itp.
 159. Wszelkie tego rodzaju zmiany przeprowadza się przy użyciu wykazu zmian gruntowych, który w dalszym ciągu jest podstawą do aktualizacji operatu katastralnego.
 160. O przeprowadzeniu tych zmian zawiadamia się interesowanych właścicieli gruntów przy pomocy wyciągów z wykazu zmian gruntowych t.zw. wyciągów według wzoru X do inst. katastr. I. Wyciągi są bezpłatne i doręczone zostają właścicielom gruntów za pośrednictwem zarządów gminnych i przy użyciu przepisowych wykazów doręczenia.
 161. W celu utrzymania katastru i księgę wieczystą w zgodności, Sąd otrzymuje dla sprostowania księgi wieczystej dodatek do księgi parcel.
 162. Przeprowadzenie tych zmian w operacie katastralnym regulują przepisy inst. katastralnej I. (224)
- Zmiany w stanie

Zmiany w stanie budynków

163. Celem usunięcia zmian powstałych w stanie budynków, administracja katastru wzywa corocznie władze, udzielające zezwoleń na budowę, do przedłożenia wykazu wszystkich w danym roku udzielonych zezwoleń na budowę wraz z odnośnymi rysunkami budowlanymi.
164. Poza tym kataster przesyła również osobne druki "Wykaz zmian w stanie budynków" corocznie do zarządów gminnych, z poleceniem wciągnięcia do tych wykazów wszystkich zmian zaszytych w stanie budynków w danym roku.
165. Na podstawie powyższych wykazów i przy pomocy rysunków budowlanych kataster sporządza t. zw. opisy budynkowe i to na osobnych drukach dla miast i gmin o charakterze miejskim oraz na osobnych drukach dla gmin o charakterze wiejskim. Do opisu budynkowego wpisuje się wszystkie dane mające jakikolwiek wpływ na wartość użytkową nowo wybudowanego lub przebudowanego budynku. W szczególności, obok właściciela i położenia budynku opis budynkowy zawiera następująco dane: rozmiary budynku, jakość budynku pod względem użytego materiału budowlanego, kosztu budowy, ilość pięter, rozmieszczenie poszczególnych mieszkań wzgl. ubikacji i lokali przemysłowych, czynsze za poszczególne mieszkania i lokale przemysłowe, wysokość sumy ubezpieczeniowej od ognia itp. Poza tym w opisie budynkowym podaje się datę, od której nowopowstały wzgl. przebudowany budynek jest używalny. Celem uzupełnienia opisów względem danych, których nie można było stwierdzić na podstawie powyższych wykazów, opisy wysyła się do zarządów gminnych. Zarządy gminne, po uzupełnieniu oraz potwierdzeniu zgodności przez właściciela budynku, zwracają opisy budynkowe ponownie do administracji katastru.
166. Kierownik Pow.Ref.Pom. – Dział Katastralny – na podstawie danych z opisu budynkowego orzeka o wartości użytkowej budynku i ustala stawkę podatkową. Komisja szacunkowa zatwierdza ostatecznie wartość użytkową i ustala podatek budynkowy.
167. Właściciel budynku otrzymuje za pośrednictwem zarządu gminnego za dowodem doręczenia bezpłatny wyciąg z oszacowanego budynku. Sąd w celu sprostowania księgi wieczystej otrzymuje dodatek do księgi zabudowań.
168. Zmiany w stanie budynków przeprowadza się z urzędu zasadniczo tylko raz w roku. Gdy jednak właściciel nowego budynku zmuszony jest zaciągnąć pożyczkę, wtedy instytucja kredytowa uzależnia udzielenie pożyczki od przedłożenia wyciągu katastralnego z księgi zabudowań. Właściciel budynku, chcąc otrzymać wyciąg, musi przedtem zamówić w katastrze przyspieszone oszacowanie budynku. W tym wypadku wnioskodawca ponosić musi kosztu przyspieszonego oszacowania. Oszacowanie dokonuje się na tych samych zasadach jak pod 166, z tym jednak, iż wszelkie czynności przeprowadza się w trybie przyspieszonym i to na podstawie miejscowych dochodzeń.
169. Zmiany powstałe wskutek rozbiórki, zburzenia lub spalenia budynków, wpisuje się do osobnego protokołu zgłoszenia według wzoru II do instr. kat. III. Na dowód zgodności zmian podanych do protokołu, zgłaszający właściciele budynków i zarząd gminny winni protokół potwierdzić.
170. Opisy budynkowe i protokoły zgłoszenia są podstawą do aktualizacji operatu katastralnego, w danym wypadku księgi zabudowań.
171. Całokształt aktualizacji zmian w stanie budynków unormowany jest przepisami instrukcji katastralnej III. (237)

Zmiany w stanie budynków