

H. Kataster a księga wieczysta, 273...290

Uwagi wstępne

273. Kataster gruntowy i budynkowy, założony dla celów podatkowych, nie miał pierwotnie z księgą wieczystą nic wspólnego. Zresztą w czasie zakładania katastru księga gruntowa (księga wieczysta) jeszcze nie istniała. Istniały wtedy jedynie księgi hipoteczne, których właściwym zadaniem było rejestrowanie hipotecznych obciążeń gruntów, zaś rejestrowanie samej własności gruntowej było zadaniem ubocznym, wykonywanym w razie istotnej potrzeby.
274. Właściwa księga gruntowa czyli wieczysta, założona wzgl. przerobiona została z dawniejszej księgi hipotecznej na zasadzie pruskiej ustawy o księgach wieczystych z dnia 5.5.1872 r. Ustawa ta weszła w życie z dniem 1.10.1872 r.

Uwagi wstępne.

Dane katastralne, podstawą do określenia gruntów w księdze wieczystej

275. Ponieważ zadaniem księgi wieczystej jest m.in. zabezpieczenie prawa własności gruntów, należało odnośnie grunta w księdze wieczystej bliżej określić, a to w tym celu, by poszczególne grunta było można rozróżnić w terenie. Danych co do bliższego określenia gruntów księga wieczysta nie posiada: posiada je natomiast kataster. W związku z tym, wyżej wspomniana ustawa o księgach wieczystych postanawia, iż za podstawę do wpisania położenia i wielkości poszczególnych gruntów do ksiąg wieczystych służyć winny księgi podatku gruntowego i budynkowego, przy czym oznaczenie gruntów w księgach podatkowych przenieść należy do ksiąg gruntowych. Księdze wieczystej dostarczyć należy odpisów ksiąg podatku gruntowego i budynkowego.
276. Celem wykonania powyższego postanowienia pruski Minister Skarbu wydał reskryptem z dnia 16.8.1872 Urzędowi Katastralnym polecenie następującej treści:
Urzędy Katastralne winny dostarczyć księdze wieczystej odpisy ksiąg parcel i ksiąg zabudowań oraz zawiadamiać corocznie księgę wieczystą o zmianach powstałych wskutek aktualizacji operatu katastralnego za pomocą dodatków do ksiąg parcel i ksiąg zabudowań.
277. Powyższe przepisy zapoczątkowały właściwe uzgodnienie katastru z księgą wieczystą.

Dane katastralne podstawą do określenia gruntów w księdze wieczystej.

Kataster własnościowy

278. Od tej chwili kataster, dostarczając księdze wieczystej materiału potrzebnego do zabezpieczenia prawa własności gruntowej, nabrał znaczenia katastru własnościowego, a ponieważ księga wieczysta posiada wiarogodność publiczną, to kataster, odnośnie danych względem oznaczenia, rodzaju, położenia i wielkości danej posiadłości, ma pewien udział w wiarogodności publicznej ksiąg wieczystych. (5)

Kataster własnościowy.

Ulepszenie operatu katastralnego

279. Kataster, jakkolwiek bardzo dobrze spełnił swoje pierwotne zadanie jako operat podatkowy, to jednak dla zabezpieczenia prawa własności był niewystarczający. Należało pomyśleć o jego ulepszeniu, a zwłaszcza o ulepszeniu operatu mapowego. Pierwotne mapy bowiem, sporządzone bez jednolitej podstawy pomiarowej, bez należytego ustalenia i zamarkowania prawnych granic własnościowych, nie mogłyby spełnić swego zadania odnośnie wykazu własności. (45) Ówczesne władze katastralne, zdając sobie sprawę z niewystarczalności operatu katastralnego, wydały celem jego ulepszenia nowe instrukcje pomiarowe, które należy stosować przy prowadzeniu większych pomiarów, wykonywanych dla sporządzenia nowych map w związku z rozbudową miast i osiedli (plany zabudowań) oraz przebudową ustroju rolnego (separacje, komasacje, parcelacje itp.).
280. Są to VII i IX (248,254) z 1881 r. obowiązujące do dnia dzisiejszego, które odnośnie wykonania pomiarów opracowane zostały na zasadach naukowych z dziedziny miernictwa. Operat katastralny sporządzony na podstawie powyższych instrukcji jest pod każdym względem bez zarzutu. Pomiaru nawiązane są do sieci triangulacyjnej. Prawne granice własności są należycie ustalone i trwale pod- i naziemnie zamarkowane, powierzchnie obliczone są w sposób analityczny, przy pomocy danych cyfrowych uzyskanych z pomiaru.
281. Wydana została również osobna instrukcja (instrukcja kat. II) (233) normująca wykonywanie pomiarów uzupełniających. Pomiaru uzupełniające są to pojedyncze pomiaru wykonywane na wniosek stron celem aktualizacji operatu katastralnego na skutek podziałów, regulacji granic itp., nie wymagające sporządzenia nowej mapy, lecz uzupełnienia starej mapy katastralnej. Instrukcja katastralna II (pierwsze wydanie z roku 1865, drugie z roku 1877, trzecie z roku 1896 a ostatnie z 17.6.1920 r.), oraz polska instrukcja kat II z roku 1926, stale zmierzała i zmierza do ulepszenia operatu katastralnego pod względem technicznym. Pomiaru uzupełniające wykonane na podstawie instr. kat. II, a zwłaszcza na podstawie instrukcji z dnia 17.6.1920 wzgl. polskiej instr. kat II z roku 1926 są bez zarzutu. Istnieje obowiązek ustalania i stabilizowania prawnych granic własności, wymagane są miary kontrolne dla punktów granicznych celem wykrycia ew. błędów, zaś obliczenia powierzchni wykonywane być muszą w każdym wypadku z oryginalnych liczb pomiarowych.
282. Instrukcje powyższe w znacznej mierze przyczyniły się i przyczyniają się w dalszym ciągu do stałego ulepszenia operatu katastralnego. (232)
283. Operat katastralny sporządzony według powyższych instrukcji, w zupełności spełnia zadanie względem zabezpieczenia prawnej własności gruntów.

Ulepszenie operatu katastralnego.

Ustawa o księgach wieczystych z lat 1897 i 1899

284. W międzyczasie (20.5.1898) ogłoszona została w Rzeszy ustawa o księgach wieczystych z dnia 24.3.1897 i pruska ustawa wykonawcza do ustawy o księgach wieczystych z dnia 26.9.1899, oraz cały szereg dalszych rozporządzeń o księgach wieczystych, między innymi ogólne rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 20.11.1899 o wykonaniu ustawy o księdze wieczystej.
285. W związku z powyższym wydane zostały również dalsze przepisy w sprawie utrzymania zgodności między katastrum a księgą wieczystą.

Ustawa o księgach wieczystych z lat 1897 i 1899.

Utrzymanie zgodności między katastrum a księgą wieczystą

286. Całokształt postępowania około utrzymania zgodności między księgą wieczystą a katastrum unormowany jest szczegółowo przepisami ogólnego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18.2.1911, ogłoszonego w dodatku do zeszytu 54 komunikatów Zarządu Podatków Bezpośrednich w państwie pruskim (271)
287. Przepisy te, je s zc z e d z i s o b o w i ą z u j ą c e, p o s t a n a w i ą j ą w o g ó l n y c h z a r y s a c h c o n a s t ę p u j e:
- a) księga wieczysta zawiadamia kataster o wszystkich zmianach własności za pomocą wykazów zmian własności,
- b) kataster zaś zawiadamia księgę wieczystą o wszystkich zmianach w kształcie i w stanie gruntów i budynków za pomocą dodatków do księgi parcel i księgi zabudowań,
288. W wypadku sporządzenia nowego operatu katastralnego, kataster dostarcza księdze wieczystej odpisów nowych ksiąg parcel i ksiąg zabudowań.

Utrzymanie zgodności między katastrum a księgą wieczystą.

Ustawa o księgach wieczystych z roku 1935

289. Od 1.4.1936 począwszy, obowiązywały w Niemczech nowe przepisy o księgach wieczystych. Przepisy te wywodzą się z ustawy o księdze wieczystej wydanej w nowym brzmieniu w dniu 5.8.1935r. oraz z rozporządzenia wykonawczego Min. Sprawiedliwości Rzeszy z dnia 8.8.1935 i ogólnego rozporządzenia z dnia 8.8.1935 o urządzeniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych.

Ustawa o księgach wieczystych z roku 1935.

Nowe przepisy o utrzymaniu zgodności między katastrum a księgą wieczystą

290. Co do utrzymania zgodności między katastrum a księgą wieczystą powyższe przepisy żadnych zasadniczych zmian nie wprowadziły,
291. Zmiany, zresztą bez większego znaczenia, odnośnie utrzymania zgodności między księgą wieczystą a katastrum ujednoliconym, zawarte są w ogólnym rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości Rzeszy z dnia 20.1.1940 (3856--IVb 2 182) (zobacz strona 90 instrukcji z dnia 30.9.1940 o aktualizacji katastru rzeszy) (262,313), zaś odnośnie utrzymania zgodności między księgą wieczystą a dotychczasowym pruskim katastrum, w ogólnym rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości Rzeszy z dnia 18.10.1941 (3856 – IV 2b 1634) (zobacz strona 41 instrukcji z dnia 1.11. 1941 o aktualizacji pruskiego katastru nieruchomości). (264,314)

Nowe przepisy o utrzymaniu zgodności między katastrum a księgą wieczystą.