

KWARTALNIK
WYDANIE II/2025

PORADNIK PRAWNY

POWIAT KRASNOSTAWSKI

BŁĘDY DOTYCZĄCE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

WWW.POMOCPRAWNA.OIC.LUBLIN.PL
WWW.OIC.LUBLIN.PL
WWW.KRASNYSTAW-POWIAT.PL



W poradniku omówiono następujące zagadnienia:

- Przebieg granic pomiędzy nieruchomościami – spór graniczny
- Przebieg rozgraniczenia – etapy
- Błąd w operacie ewidencyjnym
- Aktualizacja mapy – przebieg, dokumenty, koszty
- Kiedy dochodzi do zamiany działek
- Proces zamiany nieruchomości, w tym dokumenty i koszty

Spis treści

str. 03

Nieprawidłowe granice sąsiednich działek

Dorota Ulikowska

str. 06

Aktualizacja mapy, czyli sprostowanie zapisu na mapie geodezyjnej

Dorota Ulikowska

str. 09

Zamiana działek

Dorota Ulikowska

Nieprawidłowe granice sąsiednich działek

Dorota Ulikowska



Właściciel nieruchomości, pobierając wyrys z mapy ewidencyjnej, może stwierdzić, że zaznaczone na nim granice jego działki nie odpowiadają faktycznemu jej przebiegowi. Podobne nieprawidłowości dotyczące przebiegu granic mogą wystąpić w Geoportalu, czyli platformie internetowej, która udostępnia dane przestrzenne.

Operaty ewidencyjne

Operaty ewidencyjne to dokumentacja tworząca wraz z komputerowymi bazami danych ewidencję gruntów i budynków. Składają się z map, rejestrów oraz dokumentów, które uzasadniają wpisy w bazach danych. Operaty są prowadzone dla każdego obrębu ewidencyjnego i stanowią zbiór dowodów potwierdzających dane zawarte w ewidencji.

Trafiają tam dane z sądów wieczystoksięgowych, od notariuszy oraz innych właściwych organów i instytucji. To na ich podstawie wydawane są wypisy i wyrisy. Jeśli na wyrysie z mapy ewidencyjnej dostrzeżemy błędy, w pierwszej kolejności powinniśmy zweryfikować je w Starostwie – czy błąd tkwi w operacie ewidencyjnym, czy też wyłącznie w wyrysie. W tym drugim przypadku powinniśmy otrzymać prawidłowy wyrys w oparciu o dane z operatu.

WAŻNE

Wszelkie informacje na temat nieruchomości gromadzone są w operatach ewidencyjnych.

Przebieg granic między nieruchomościami

Ustalenie przebiegu granic pomiędzy nieruchomościami rozumiane jest jako wyznaczenie zasięgu wykonywania prawa własności przez poszczególnych właścicieli do wydzielonych tymi granicami ich właścicielskich terenów. Służy temu procedura zwana rozgraniczeniem.

Przedmiotem rozgraniczenia może być również ustalenie przebiegu granicy pomiędzy nieruchomością a innymi gruntami.

W tym przypadku przeprowadza się postępowanie, które ma na celu ustalenie przebiegu granicy pomiędzy terenem o ustalonym tytule własności, czyli stanowiącym przedmiot prawa własności danej osoby (osób) a pozostałymi terenami o nieustalonym tytule własności.

WAŻNE

Postępowanie o rozgraniczenie może służyć nie tylko określeniu przebiegu granicy między terenami o ustalonym prawie własności, ale również pomiędzy terenem o ustalonym prawie własności i terenami, których własność nie jest znana.

Ustalenie przebiegu granicy działki nie jest tym samym, co tworzenie granicy nieruchomości.

Postępowanie rozgraniczeniowe nie ma na celu stworzenia granicy działek, a jedynie ustalenie jej przebiegu. Dokonuje się tego na podstawie istniejących już dokumentów i stanu faktycznego. Nie tworzy się np. nowych map oraz nie zmienia się danych w księgach wieczystych, jak ma to miejsce przy podziale nieruchomości.



Nie każde rozgraniczenie jest sporem granicznym

Postępowanie rozgraniczeniowe nie zawsze jest przeprowadzane tylko wtedy, gdy między sąsiadami zaistniał spór, gdyż wyznaczenie granicy nieruchomości może być celem samym w sobie, np. gdy nowi właściciele nabywają nieruchomość bez wyraźnego oznaczenia granic lub gdy jeden inwestor kupuje wiele sąsiednich działek i musi znać ich dokładne granice.

PAMIĘTAJ

Procedura rozgraniczeniowa może być efektem sporu granicznego albo mieć na celu wytyczenie granic nieruchomości. Bez względu na to, z jakiego powodu wszczęto procedurę o rozgraniczenie – w każdym wypadku postępowanie będzie wyglądało w ten sam sposób.

Spór graniczny to tylko spór o przebieg granic

Spór sąsiedzki o granicę nie jest sporem dotyczącym własności nieruchomości.

Nie tworzy nowego przedmiotu własności, a jedynie potwierdza aktualnie istniejący stan faktyczny. Jednakże w postępowaniu sądowym może się zdarzyć tak, że stwierdzony zostanie przebieg linii granicznych w miejscach, przez które granice przedtem nie przebiegały. W dalszym ciągu nie jest to jednak ustalanie nowego przedmiotu własności, a potwierdzenie faktycznie już istniejącego.

Ustalenie przebiegu granicy niejednokrotnie nie jest proste i jednoznaczne. Wynika to z faktu, że często jedna ze stron uważa za wiążący przebieg granicy, który wynika z dokumentów urzędowych, np. ewidencji gruntów i budynków, natomiast druga strona uważa za wiążący przebieg granicy wynikający z faktycznego korzystania z gruntu (często powołując się np. na zasiedzenie).

ORZECZENIE

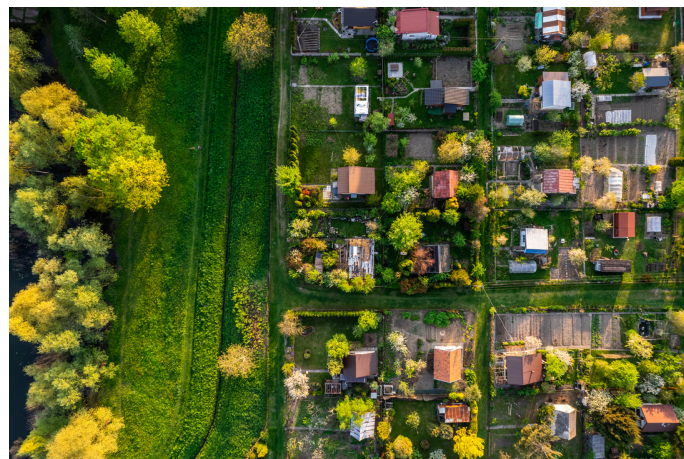
*Postanowienie SN z 8 lutego 2000 roku
(sygn. akt I CRN 126/94)*

Gdy rozgraniczenie ma nastąpić według stanu prawnego, to w takiej sytuacji sąd nie może kierować się jedynie danymi wynikającymi z ewidencji gruntów, ponieważ stan wynikający z ewidencji gruntów nie zawsze pokrywa się ze stanem prawnym w rozumieniu art. 153 k.c. Oznacza to, że przy ustaleniu granic bierze się pod uwagę nie tylko znaki, ślady graniczne czy plany, ale także dokumenty i okoliczności.

Najpierw postępowanie administracyjne

Procedura rozgraniczenia nieruchomości została podzielona na etapy. Pierwszym z nich jest postępowanie administracyjne przeprowadzane przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta.

W postępowaniu administracyjnym przebieg granicy ustalany jest na podstawie istniejących na gruncie znaków granicznych i istniejących dokumentów. Jeżeli na tej podstawie nie jest możliwe ustalenie jej przebiegu, wtedy za podstawę ustalenia przebiegu granicy przyjmuje się zgodne lub niekwestionowane oświadczenia stron w przedmiocie dotychczasowego przebiegu granicy. Niezależnie od podstawy ustalenia w obu przypadkach rozgraniczenie stwierdzone jest decyzją administracyjną.



Wszczęcie procedury rozgraniczeniowej

Do wszczęcia procedury rozgraniczeniowej uprawniona jest osoba legitymująca się prawem do nieruchomości, przy czym nie musi to być wyłącznie prawo własności. Wystarczy użytkowanie wieczyste bądź samoistne posiadanie. Strona, aby zainicjować postępowanie, powinna złożyć wniosek o rozgraniczenie nieruchomości odpowiednio do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Do pisma należy dołączyć dokument stwierdzający tytuł prawny do nieruchomości oraz wyciąg z rejestru gruntów lub mapę ewidencyjną.

Działania geodety

Po rozpoznaniu wniosku organ wydaje postanowienie w przedmiocie wszczęcia postępowania rozgraniczeniowego, powołując w nim geodetę, który będzie prowadził resztę czynności w sprawie.

WAŻNE

We wniosku o wszczęcie procedury rozgraniczeniowej można wskazać konkretnego geodetę, który będzie pełnił rolę biegłego w sprawie lub zdać się na wskazanie organu.

Geodeta w pierwszej kolejności wzywa strony do uczestniczenia w planowanych czynnościach (co najmniej na 7 dni wcześniej). Następnie, w wyznaczonym czasie i miejscu, geodeta ustala przebieg granicy gruntu poprzez określenie położenia punktów i linii granicznych, utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz sporządzenie odpowiednich dokumentów. Geodeta powinien brać pod uwagę znaki i ślady graniczne, mapy i inne dokumenty oraz punkty osnowy geodezyjnej. Jeżeli dane te są niewystarczające lub sprzeczne, wówczas geodeta ustala granice na podstawie oświadczeń stron sporu.



PAMIĘTAJ

Gdy jedna ze stron nie stawia się w miejscu przeprowadzenia czynności i nie usprawiedliwi swojej nieobecności lub nie złoży oświadczenia, ani nie będzie kwestionować przebiegu granicy, geodeta jest uprawniony do określenia granicy na podstawie oświadczenia wyłącznie jednej ze stron.

Zawarcie ugody przed geodetą

W sytuacji, gdy niemożliwe jest ustalenie granic na podstawie dokumentacji oraz znaków granicznych, ustanowienie granicy jest możliwe poprzez zawarcie przez strony ugody. Jeżeli sąsiedzi dojdą do porozumienia, geodeta sporządzi akt ugody. Ugoda tego typu ma taką samą moc prawną jak ugoda sądowa.

WAŻNE

Jeżeli doszło do zawarcia ugody przed geodetą, właściwy organ umarza sprawę, a strony są zobowiązane do zachowania granic zgodnie z jej treścią.

Zobacz więcej:

<https://poradnikprzedsiębiorcy.pl/-spor-o-miedze-jak-ustala-sie-granice-sasiednich-dzialek>

Jeżeli jednak strony nie są zgodne co do przebiegu granicy, geodeta sporządzi protokół graniczny. Gdy do porozumienia między sąsiadami nie doszło, organ ma obowiązek dokonać oceny prawidłowości ustalenia przebiegu granic przez geodetę od strony formalnej i wydać decyzję o rozgraniczeniu.

Postępowanie przed sądem

Strona, która nie zgadza się z decyzją wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, może w terminie 14 dni od dnia doręczenia jej decyzji żądać przekazania sprawy do sądu. W takiej sytuacji organ umarza postępowanie administracyjne i przekazuje sprawę do rozpoznania przez sąd. Przekazanie sprawy do sądu może mieć również miejsce z urzędu, jeżeli nie doszło do zawarcia ugody oraz – w ocenie organu – nie ma podstaw do wydania decyzji o rozgraniczeniu.

Właściwym sądem do rozpoznawania sporu jest sąd rejonowy położony w okręgu nieruchomości podlegających rozgraniczeniu. Postępowanie w sprawie jest prowadzone w trybie nieprocesowym. Sąd jest zobligowany do przeprowadzenia dowodu z oględzin nieruchomości. Jeżeli mimo zebranego w procesie materiału dowodowego sąd nie będzie mógł ustalić stanu prawnego granic, ustali go według ostatniego spokojnego stanu posiadania, tj. okresu, w którym nie było sporu pomiędzy stronami. Jeżeli jednak sąd nie będzie mógł ustalić takiego stanu, wówczas określi granice na podstawie wszystkich okoliczności w sprawie. Istnieje możliwość ustalenia przebiegu granicy z korzyścią dla jednej ze stron przy jednoczesnym przyznaniu dopłaty pieniężnej stronie drugiej.

PAMIĘTAJ

W przypadku wieloletniego spokojnego posiadania gruntów przez sąsiadów dojść mogło do zasiedzenia. W takiej sytuacji najczęściej mamy do czynienia z zasiedzeniem w dobrej wierze (w przypadku nieruchomości – 20 lat). Jeżeli według strony doszło do takiego zasiedzenia, należy wskazać to sądowi w czasie trwania procesu rozgraniczeniowego. Sąd ma obowiązek wziąć tę przesłankę pod uwagę.

PODSTAWA PRAWNA

– Ustawa z dnia 17 maja 1989r.
Prawo geodezyjne i kartograficzne
(Dz.U. 2024 poz. 1151)
– Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021r.
w sprawie ewidencji gruntów i budynków
(Dz.U. 2024 poz. 219)

Aktualizacja mapy, czyli sprostowanie zapisu na mapie geodezyjnej

Dorota Ulikowska

Aktualizacja map to proces, który polega na uaktualnianiu danych na mapach, aby odzwierciedlały one aktualny stan terenu. Obejmuje dodawanie nowych dróg, budynków oraz innych obiektów, usuwanie tych, które już nie istnieją oraz wprowadzanie zmian w istniejących elementach.

Aktualizacja map – generalnie

Aktualizacja map to proces, który zapewnia, że możemy korzystać z najbardziej aktualnych oraz dokładnych danych, co przekłada się na lepszą jakość i komfort życia w różnych aspektach.

Aktualizacja map może w praktyce dotyczyć wielu zmian:

dodawanie nowych dróg i skrzyżowań

zapewnienie prawidłowej nawigacji po nowych trasach

aktualizacja nazw ulic i numerów budynków

ułatwienie lokalizacji konkretnych miejsc

aktualizacja granic działki

wyznaczenie granic sąsiedzkich na podstawie istniejącej dokumentacji

rozgraniczenie działki

ustalenie dokładniej granicy między sąsiadującymi nieruchomościami

dodawanie punktów zainteresowania (POI)

stacje paliw, hotele, restauracje itp.

usuwanie nieistniejących dróg i obiektów

niwelowanie błędów we wskazaniach GPS

zmiany w układzie dróg

wprowadzanie jednokierunkowości itp.

Błąd w operacie ewidencyjnym

Nie ulega wątpliwości, że możliwe jest również pojawienie się błędów w operatach ewidencyjnych oraz wydawanych na ich podstawie wypisach i wyrysach. Prawo przewiduje jednakże procedurę aktualizacji treści operatów, która ma zapewnić ich zgodność ze stanem faktycznym i prawnym.

W sytuacji, gdy właściciel nieruchomości stwierdzi w operacie nieprawidłowości granic swojej działki, konieczna będzie aktualizacja treści operatu. Starostowie (prezydenci miast na prawach powiatu) zobligowani są do okresowych przeglądów operatów ewidencyjnych właśnie w celu odnalezienia ewentualnych błędów i nieścisłości oraz ich usunięcia. Aktualizacja danych w operatach ewidencyjnych może być bowiem dokonywana również z urzędu. Niestety weryfikacja taka przeprowadzana jest cyklicznie w sporych odstępach czasu:

raz na dziesięć lat

w odniesieniu do zgodności z dokumentami źródłowymi – weryfikacja jest jedynie wyrównkowa

raz na piętnaście lat

pod kątem zgodności operatu ewidencyjnego ze stanem faktycznym.

Aktualizacja mapy geodezyjnej

Aktualizacja mapy geodezyjnej polega na wprowadzeniu w treści mapy zmian, wynikających z bieżących zmian w terenie. Proces ten obejmuje pomiary aktualizacyjne, porównanie ich z danymi z mapy zasadniczej, a następnie naniesienie zmian lub usunięcie nieaktualnych elementów. Aktualizacja mapy jest zazwyczaj wykonywana na potrzeby sporządzenia mapy do celów projektowych, która jest niezbędna do uzyskania pozwolenia na budowę, ale nie tylko.

WAŻNE

Aktualizacja danych w operatach ewidencyjnych może być dokonywana przez starostę na wniosek albo z urzędu.



Aktualizacja granic działki

Przepisy prawa przewidują możliwość aktualizacji danych zawartych w operatach ewidencyjnych. Przeprowadzenie aktualizacji granic działki wymaga pomocy geodety, który korzysta z danych Państwowego Zasobu Geodezyjnego, a także obecności właściciela sąsiedniej posesji.

Aktualizacja taka może odbywać się również na wniosek właściciela. Jednak samo zaświadczenie właściciela działki o niezgodności mapy ewidencyjnej ze stanem faktycznym lub innymi źródłami nie wystarczy do skorygowania operatu ewidencyjnego. Aby wniosek został uwzględniony, osoba zainteresowana musi załączyć do niego stosowne źródła informacji lub zawnioskować o ich przeprowadzenie.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie ewidencji gruntów i budynków źródłami informacji co do przebiegu granic nieruchomości mogą być:

materiały i informacje zgromadzone w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym

w tym dokumentacja geodezyjna przebiegu granic działki sporządzona w oparciu o m.in. postępowanie rozgraniczeniowe, scalenie lub podział nieruchomości itp.

wyniki pomiarów fotogrametrycznych

pomiary fotogrametryczne to zaawansowana technika, która umożliwia analizę i pomiar obiektów w przestrzeni za pomocą zdjęć; wykorzystanie nowoczesnych technologii, takich jak drony oraz oprogramowanie do przetwarzania obrazów, pozwala na uzyskanie precyzyjnych danych geodezyjnych.

wyniki terenowych pomiarów geodezyjnych
to zbiór działań mających na celu określenie położenia i kształtu obiektów na powierzchni ziemi; wykorzystywane są do tego celu różne metody i narzędzia

dane zawarte w innych ewidencjach i rejestrach

prowadzonych na podstawie odrębnych przepisów przez: sądy, organy administracji publicznej oraz państwowe i samorządowe jednostki organizacyjne, w tym treść ksiąg wieczystych

dane udostępnione przez podmioty trzecie

zawarte w dokumentach udostępnionych przez zainteresowane osoby, organy i jednostki organizacyjne, w tym np. treści aktów notarialnych

dane zawarte w dokumentacji architektoniczno - budowlanej

gromadzonej i przechowywanej przez organy administracji publicznej

wyniki oględzin

Do wniosku o aktualizację (sprostowanie) treści operatu należy dołączyć dokumenty, z których wynika, że informacje zapisane w danym operacie są błędne.

Najczęściej będą to:

- odpisy aktów notarialnych
- odpisy starszych map ewidencyjnych
- odpisy decyzji administracyjnych
- odpisy innych dokumentów
- wydruki z Geoportalu

Dodatkowo jeśli właściciel nieruchomości uważa, że załączone dokumenty mogą okazać się niewystarczające, powinien zwrócić się do starosty (lub prezydenta miasta na prawach powiatu) o przeprowadzenie oględzin celem stwierdzenia faktycznego przebiegu granic danej działki.



Proces aktualizacyjny – kroki postępowania

Aktualizacja mapy geodezyjnej polega na dostosowaniu danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków do aktualnego stanu faktycznego. Procedura obejmuje zgłoszenie zmian, wykonanie pomiarów, opracowanie dokumentacji i jej przekazanie do Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej:

1. zgłoszenie zmian

podmioty ujawnione w ewidencji gruntów i budynków mają obowiązek zgłaszania zmian danych właściwemu staroście w terminie 30 dni od ich powstania

2. wykonanie pomiarów aktualizacyjnych

geodeta dokonuje pomiarów w terenie, porównuje je z danymi z mapy zasadniczej i nanosi zmiany lub wykreśla nieistniejące elementy

3. opracowanie dokumentacji

powstaje zaktualizowana mapa zasadnicza, która zawiera wszelkie niezbędne informacje

4. przekazanie do Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

Zaktualizowana mapa jest przekazywana do weryfikacji i ewentualnej dalszej aktualizacji bazy danych

5. odbiór

po pozytywnej weryfikacji mapa zostaje oddana klientowi.



Koszty

Cena usługi aktualizacji mapy geodezyjnej, czyli sporządzenie mapy do celów projektowych, to koszt, który zależy od wielu czynników, takich jak wielkość działki, stopień skomplikowania terenu oraz zakresu prac geodezyjnych. Cena może wahać się od kilkuset do kilku tysięcy złotych.

Przykładowe koszty aktualizacji mapy dla działek:

- do 0,3 ha – od ok. 700 do ok. 1200 zł netto
- od 0,3 ha do 1 ha – od ok. 900 do ok. 1400 zł netto
- powyżej 1 ha – pierwszy ha ok. 1000 zł netto, a każdy kolejny od ok. 400 do ok. 1000 zł netto
- inwentaryzacja przyłączy – od ok. 500 do ok. 1000 zł netto

Obowiązek zgłoszenia zmian

Jeśli nastąpiły zmiany w granicach działki, np. w wyniku decyzji administracyjnych, aktów notarialnych lub innych zmian, należy zgłosić je do właściwego urzędu.

PODSTAWA PRAWNA

– Ustawa z dnia 17 maja 1989r.

Prawo geodezyjne i kartograficzne
(Dz.U. 2024 poz. 1151)

– Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021r.

w sprawie ewidencji gruntów i budynków
(Dz.U. 2024 poz. 219)

Zamiana działek

Dorota Ulikowska

Właściciele sąsiednich nieruchomości mogą zamieniać się działkami z wielu powodów, zazwyczaj związanych z chęcią ułatwienia sobie życia, poprawy efektywności gospodarowania lub dostosowania nieruchomości do zmieniających się potrzeb. Czasem dochodzi do sytuacji, która zmusza sąsiadów do zamiany działek, czy tego chcą, czy nie. Bez względu na motywy dokonania zamiany działek procedura będzie taka sama.

Na czym polega zamiana działek

Zamiana działek polega na wzajemnym przeniesieniu prawa własności nieruchomości. Zasady zamiany nieruchomości określają przepisy Kodeksu cywilnego.

PRZEPISY

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks cywilny **art. 603** *Przez umowę zamiany każda ze stron zobowiązuje się przenieść na drugą stronę własność rzeczy w zamian za zobowiązanie się do przeniesienia własności innej rzeczy.* **art. 604** *Do zamiany stosuje się odpowiednio przepisy o sprzedaży.*

Dwie strony decydują się wzajemnie przenieść prawa do nieruchomości, zamieniając je na inne, w ramach czego każda ze stron zobowiązuje się do przeniesienia własności swojej nieruchomości na drugą stronę. Jest to transakcja, która dochodzi do skutku i wymaga zachowania formy aktu notarialnego, który jest następnie rejestrowany w księgach wieczystych.



WAŻNE

Zamiana działek bez poprawnej umowy zawartej w formie aktu notarialnego może prowadzić do problemów prawnych w przyszłości, dlatego zaleca się przeprowadzenie transakcji zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Kiedy warto rozważyć zamianę

Zamiana działek to proces, który umożliwia zamianę własności nieruchomości pomiędzy zainteresowanymi stronami, co jest powszechną praktyką w obrocie nieruchomościami i może być korzystne w kilku sytuacjach:

zmiana planów zagospodarowania

jeśli w wyniku zmiany planów zagospodarowania, działka nie jest już odpowiednia do zamierzonych celów, zamiana może pomóc w znalezieniu działki lepszej pod tym względem;

połączenie działek

właściciele sąsiadujących działek mogą zdecydować o ich połączeniu w jedną całość, jeśli ich zagospodarowanie jest utrudnione przez ich niezgodność;

rozwiązanie sporów

zamiana może być sposobem na rozwiązanie sporów dotyczących granic działek lub innych sporów dotyczących nieruchomości;

rozdrobnienie gruntów

w rolnictwie zamiana jest często stosowana w celu scalenia gruntów i ułatwienia prowadzenia gospodarstwa. Podobnie – rozdrobnienie działek rolnych, brak dogodnego dojazdu, czy inne utrudnienia w prowadzeniu działalności mogą skłonić do zamiany;

zmiany życiowe

w przypadku nieruchomości budynkowych i lokalowych, zamiana może być spowodowana powiększeniem się lub pomniejszeniem się rodziny, potrzebą zmiany lokalizacji czy też innymi czynnikami żywotnymi.

WAŻNE

Zamiana działek geodezyjny zwana jest inaczej umową zamiany nieruchomości.

Zamiana nieruchomości jest ważna prawnie tak samo jak inne transakcje na rynku obrotu nieruchomościami, np. sprzedaż czy darowizna.

Niezbędne dokumenty

Przychodząc do notariusza w celu sporządzenia aktu notarialnego umowy zamiany nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, należy przedstawić następujące informacje i dokumenty:

dane osobowe obu stron umowy:

- imiona i nazwiska oraz imiona rodziców,
- adres zamieszkania,
- stan cywilny oraz ewentualnie oficjalny dowód na istnienie małżeńskiej umowy majątkowej,
- nr dowodu osobistego lub paszportu
- PESEL;

oryginał pełnomocnictwa (w przypadku gdy umowę w imieniu którejś ze stron transakcji zawiera pełnomocnik);

dokumenty dotyczące identyfikacji każdej zamienianej nieruchomości.

Proces zamiany działek

Zamiana działek jest to umowa, w której strony wzajemnie przenoszą własność jednej działki na drugą. Może to być zarówno zamiana działek rolnych, jak i budowlanych. Proces kształtuje się następująco:

1. określenie przedmiotów

strony muszą ustalić, które nieruchomości będą przedmiotem zamiany (identyfikacja działek);

2. wycena nieruchomości

wartość każdej z zamienianych nieruchomości powinna zostać określona, aby ustalić ewentualną dopłatę;

3. zawarcie umowy zamiany

umowa musi być sporządzona w formie aktu notarialnego, czyli przed notariuszem, który sprawdza, czy umowa jest zgodna z prawem, czy wszystkie dokumenty są poprawne i ważne; akt notarialny musi zawierać informacje o nieruchomościach, stronach, wartościach oraz terminach i warunkach transakcji;



4. dopłata (jeśli jest konieczna)

jeśli wartości nieruchomości są różne, strona, której nieruchomość jest mniej warta, musi uiścić dopłatę drugiej stronie;

5. rejestracja w księdze wieczystej

umowa zamiany musi być zarejestrowana w księdze wieczystej, która jest rejestrem własności nieruchomości. Zmiana wpisu jest dokonywana przez sąd wieczysty, aby była skuteczna wobec osób trzecich.

Koszty zamiany u notariusza

Koszt notariusza przy zamianie nieruchomości składa się z kilku elementów:

- taksa notarialna
- koszt wniosku wieczystoksięgowego
- opłata sądowa za wpisy w księdze wieczystej
- podatki, których płatnikiem jest notariusz (VAT, PCC)
- koszt wypisów aktu notarialnego

Notariusz pobiera takse notarialną, której maksymalna wysokość jest ustalana przez ministra sprawiedliwości. Notariusz określi takse notarialną na podstawie analizy dokumentów konkretnej sprawy, a także pobierze opłaty sądowe związane z zamianą nieruchomości według obowiązujących stawek.

WAŻNE

Taksa notarialna (honorarium notariusza) obłożona jest 23% podatkiem VAT.

Bazowa wysokość taksy notarialnej wynosi:

wysokość taksy	wartość zamiany
100zł	do 3.000zł
100zł +3% od nadwyżki powyżej 3000zł	powyżej 3000zł do 10.000zł
310zł +2% od nadwyżki powyżej 10.000zł	powyżej 10.000zł do 30.000zł
710zł +1% od nadwyżki powyżej 30.000zł	powyżej 30.000zł do 60.000zł
1010zł +0,4% od nadwyżki powyżej 60.000zł	powyżej 60.000zł do 1.000.000zł
4770zł +0,2% od nadwyżki powyżej 1.000.000zł	powyżej 1.000.000zł do 2.000.000zł
6770zł +0,25% od nadwyżki powyżej 2.000.000zł (nie więcej niż 10.000zł i nie więcej niż 7.500zł w I grupie podatkowej)	powyżej 2.000.000zł

PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024r. poz. 1061 ze zm.)
- Ustawa z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie (Dz.U. z 2024r. poz. 1001 ze zm.)
- Rozporządzenie Ministra sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2008 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2024r. poz. 1566)

SKORZYSTAJ Z BEZPŁATNYCH PORAD PRAWNYCH

WWW.POMOCPRAWNA.OIC.LUBLIN.PL

WWW.OIC.LUBLIN.PL

WWW.KRASNYSTAW-POWIAT.PL

