



Czy specustawa drogowa może służyć jako narzędzie do pacyfikacji właścicieli nieruchomości?

Droga na skrót

Władze samorządowe nie zawsze liczą się z dobrem swoich mieszkańców. W moim przekonaniu takie działania naruszają konstytucyjne prawa własności, a także podstawowe zasady współżycia społecznego. Jako specjaliści zajmujący się tematyką geodezyjno-prawną powinniśmy przestrzegać wójtów, burmistrzów, starostów, a także wojewodów przed popełnianiem takich błędów.

Przed uchwaleniem przez Sejm RP ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych z 10 kwietnia 2003 roku nasza firma Grunt uczestniczyła w pracach przygotowawczych związanych z budową autostrad, dróg ekspresowych oraz dróg lokalnych. Procedury były wówczas czasochłonne i skomplikowane. Bardzo dużo czasu zajmowały rokowania z właścicielami oraz nabywanie nieruchomości aktami notarialnymi, a także proces wywłaszczenia nieruchomości niemających uregulowanego stanu prawnego lub tych, których właściciele nie chcieli sprzedać.

W wielu wystąpieniach i artykułach sugerowałem, aby uprościć te działania i przejmować grunty mocą ustawy, ale jednocześnie w sposób cywilizowany, sprawny i sprawiedliwy ustalać i wypłacać słuszne, a więc godziwe odszkodowania. Ustawę uchwalono, kilka razy ją nawet poprawiano, ale sprawy odszkodowań zlekceważono, o czym obszernie pisałem w GEODECIE z lipca 2014 roku. Zainteresowanych odsyłam do tamtego artykułu, a dzisiaj chciałbym zająć się odpowiedzią na pytanie: Kiedy powinno się stosować specustawę?

W moim przekonaniu jej celem było przyspieszenie budowy sieci dróg ważnych dla rozwoju kraju. Niestety, nie zapisano w niej, że nie może to być narzędzie do załatwiania jednostkowych spraw na szczeblu podstawowym, aby ominąć inne, wcześniejsze ustalenia wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i pacyfikować właścicieli, którzy nie godzą się na takie

działania. Coraz częściej słyszę o podobnych praktykach i dziwię się, że w praworządnym państwie organy wyższego szczebla tolerują i akceptują tego typu postępowanie.

Firmy geodezyjne muszą uczestniczyć w przygotowaniu dokumentacji do wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID), ale nie zawsze robią to dobrze. Jedną z takich spraw chciałbym tu opisać.

• Opis sprawy i postępowania

W podwarszawskiej miejscowości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Rady Gminy z 12 lipca 2006 roku pas gruntu z nieruchomości miał być przeznaczony na „publiczny ciąg pieszo-jezdny o ograniczonej dostępności 5KX” o szerokości 8 m. Na takie przejście pod oknami swojego domu pan X (właściciel nieruchomości złożonej z działek ewidencyjnych nr 2302, 2303 i 1325/2) wyrażał zgodę (szczegółowo na mapie na sąsiedniej stronie). Natomiast wójt gminy z sobie tylko znanych powodów postanowił zignorować plan zagospodarowania przestrzennego i w miejscu ciągu pieszo-jezdnego zlokalizować drogę gminną.

Moim zdaniem było to naruszenie konstytucyjnego prawa własności właściciela nieruchomości, przez które ma przebiegać ta droga. Wójt wykorzystał do tego celu ustawę o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych z 10 kwietnia 2003 roku. Gmina zgodziła się, aby w tym rejonie deweloper zbu-

dował duże osiedle domów wielorodzinnych (dla około 1000 mieszkańców), nie zapewniając wydzielenia i zbudowania odpowiedniego układu komunikacyjnego. Ulica osiedlowa obok tych budynków jest za wąska, a parkujące tam samochody często blokują dojazd straży pożarnej czy karetki pogotowia. Podstawowym obowiązkiem gminy było uwzględnienie tej pierwszoplanowej sprawy przed wydaniem pozwolenia na budowę osiedla. Gmina na koszt swój albo dewelopera powinna doprowadzić do zaprojektowania i zbudowania bezkolizyjnej drogi gminnej do osiedla (i na osiedlu).

Rozwiązanie, które obecnie wybrano, jest naprawieniem „na skrót” kardynalnego błędu gminy kosztem właścicieli kilku nieruchomości (między innymi pana X), którym chce się zafundować gehennę związaną z przejazdem pod oknami setek samochodów dziennie. Nie trzeba chyba tłumaczyć, z jakim wiąże się to hałasem i zanieczyszczeniem środowiska. Gmina nie pokusiła się jednak o rozważenie i zaprojektowanie oraz przeanalizowanie także innych wariantów układu komunikacyjnego, żeby w sposób obiektywny i jak najmniej kolizyjny naprawić swój błąd. Niestety, mimo prób, skarg i odwołań pana X i pozostałych pokrzywdzonych właścicieli nieruchomości ani starosta, ani wojewoda nie uwzględnili tego, że doszło do naruszenia konstytucyjnych praw własności i instrumentalnego wykorzystania

Mapa z projektem podziału nieruchomości pana X i wydzieleniem działek pod drogi

grunt o niestalanej hipotece





specustawy do zupełnie innego celu, niż została uchwalona.

Własnych zaniechań i błędów wójt nie może i nie powinien naprawiać specustawą, omijając ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jeszcze w 2009 roku wójt pisemnie potwierdził, że będzie budowany ciąg pieszo-jezdny i taka koncepcja znana była właścicielom przez następne 4 lata. Istnieje prawdopodobieństwo, że starosta i wojewoda nie uwzględnili zastrzeżeń i wniosków właścicieli, bo nie wiedzieli, że sprawy wyglądają tak, jak przedstawiono to powyżej. Dopiero 17 października 2014 roku zawiadomiono właścicieli o wszczęciu postępowania według specustawy drogowej. Natomiast 19 listopada 2014 roku mieszkańcy wysłali do przewodniczącego Rady Gminy, do wójta i do starosty protest, który jednak nie został uwzględniony.

Formalnie procedury wynikające ze specustawy zostały zachowane oprócz kwestii podnoszonej przez właścicieli w odwołaniu od decyzji ZRID z 26 stycznia 2015 r. Nie podjęto bowiem uchwały Rady Gminy o zaliczeniu tego ciągu pieszo-jezdnego do kategorii dróg gminnych, czyli drogi publicznej zgodnej z art. 7 ust. 2 ustawy o drogach publicznych. Odrzucenia tego zastrzeżenia w decyzji wojewody mazowieckiego z 11 lutego 2015 roku, moim zdaniem, nie da się obronić.

Właściciele nieruchomości, nabywając je i budując domy, wiedzieli, że będzie po ich działkach przebiegał ciąg pieszo-jezdny, a nie droga gminna, mieli więc prawo zgodnie z ustawą o drogach, a także zgodnie z zasadami współżycia społecznego oczekiwać, że do sprawy ustosunkuje się Rada Gminy, która parę lat wcześniej zdecydowała, że będzie to tylko przejście dla pieszych i przejazd dla straży pożarnej oraz pogotowia. Istnieje duże prawdopodobieństwo, że Rada Gminy nie zmieniłaby swojej poprzedniej uchwały, gdyby w ogóle dano jej ten problem do rozważenia.

● Podział nieruchomości

Zgodnie z art. 11d ust. 1 pkt 3 specustawy drogowej w skład wniosku o wydanie decyzji ZRID wchodzi między innymi „mapy zawierające projekty podziału nieruchomości, sporządzone zgodnie z odrębnymi przepisami”. A przepisy te to:

a) ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

b) rozporządzenie Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości.

Fragment mapy podziału nieruchomości pana X stanowi zał. nr 1 (na poprzedniej stronie). Mapa z projektem podziału nieruchomości musi być wykonana zgodnie z zasadami wymienionymi w ww. przepisach, a także zgodnie z zaproponowanymi przez projektanta liniami rozgraniczającymi pasa drogowego, które geodeta powinien opracować geodezyjnie. Tak opracowane linie powinny zostać ostatecznie uzgodnione z projektantem i przyjęte zarówno do projektu budowlanego, jak i do mapy z projektem podziału. Nie ma pewności, że tak się to odbywało, gdyż zostawiono po jednej stronie drogi dziwny skrawek gruntu o powierzchni 11 m² (działka ewidencyjna 1325/9) stanowiący własność pana X posiadającego działkę z domem po przeciwnej stronie drogi. Oprócz tego nie zgadzają się daty, bo pierwszy powinien być projekt, a potem mapa podziału, a tutaj było odwrotnie: najpierw mapa (20 września 2013 r.), a następnie projekt drogi (14 lipca 2014 r.).

Zgodnie z art. 12 specustawy:

„1. Decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zatwierdza się podział nieruchomości.

2. Linie rozgraniczające teren ustalone decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanowią linie podziału nieruchomości”.

Załącznikiem nr 2 do wydanej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej jest mapa w skali 1:500 zawierająca projekt podziału nieruchomości (bez wpisania nr. księgi ewidencji materiałów KEM i daty jej wykonania). Jest to wada tego zapisu, gdyż nie wiemy, która mapa stanowi załącznik do decyzji. W treści decyzji wymienia się, co prawda, nr KEM jako mapę podziału (zał. nr 2), ale nie mamy pewności, czy załącznikiem jest ta mapa, czy inna. Wątpliwości te zrodziły się u pana X, gdy stwierdził, że mapa z projektem podziału wykonana została we wrześniu 2013 r. (prawie półtora roku wcześniej). Kiedy jednak po wydaniu decyzji ZRID z 31 grudnia 2014 r. poprosił w powiatowym ośrodku dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej (PODGiK) o udostępnienie tej mapy, uzyskał tylko informację, że jej nie otrzyma, bo mapa jest w trakcie korekty zawartych w niej jakichś błędów. Właściciel do tej pory nie wie, jakie to były błędy oraz jaka mapa i z jaką datą posłużyła do odjęcia mu prawa własności do części nieruchomości. Natomiast załącznikiem nr 3 do decyzji ZRID jest mapa, która już wcześniej zatwierdzona została decyzją wójta, a następnie drugi

raz zatwierdzono ją decyzją ZRID (też ciekawy przypadek).

Kolejne wątpliwości właściciela nieruchomości budzi to, że ani w 2013 r., ani w 2014 r. firma geodezyjna nie informowała go o pomiarach na jego działce w związku z opracowywaną mapą z projektem podziału. Właściciel twierdzi, że geodeci z ww. firmy nigdy nie byli na terenie jego działki. Wykonali więc opisaną mapę chyba tylko na podstawie dokumentów istniejących w PODGiK-u, bez jakiegokolwiek analizy i kontroli aktualnego faktycznego stanu władania w terenie.

A oto regulacje na ten temat w rozporządzeniu o podziałach:

● Opracowanie mapy z projektem podziału nieruchomości

„§ 6.1. Do opracowania mapy z projektem podziału nieruchomości, o której mowa w art. 97 ust. 1a pkt 8, przyjęcie granic nieruchomości podlegającej podziałowi następuje w wyniku badania:

1) księgi wieczystej nieruchomości podlegającej podziałowi oraz innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości;

2) danych wykazanych w katastrze nieruchomości.

2. W przypadku stwierdzenia niezgodności danych, o których mowa w ust. 1 pkt 2, z danymi wykazanymi w dokumentach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, granice nieruchomości podlegającej podziałowi przyjmuje się na podstawie danych wykazanych w dokumentach, o których mowa w ust. 1 pkt 1.

3. W przypadku braku dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, granice nieruchomości podlegającej podziałowi przyjmuje się na podstawie danych, o których mowa w ust. 1 pkt 2.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, o czynnościach przyjęcia granic zawiadamia się właściciela bądź użytkownika wieczystego nieruchomości podlegającej podziałowi oraz właścicieli bądź użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiadujących z nieruchomością podlegającą podziałowi, a w przypadku braku danych o tych osobach – osoby władające tymi nieruchomościami.

5. Do zawiadomień, o których mowa w ust. 4, stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zawiadomień w postępowaniu o rozgraniczenie nieruchomości”.

● Protokół z przyjęcia granic nieruchomości

„§ 7. 1. Z czynności przyjęcia granic nieruchomości podlegającej podziałowi sporządza się protokół, o którym mowa w art. 97 ust. 1a pkt 5.

2. Protokół, o którym mowa w ust. 1, zawiera w szczególności:

1) oznaczenie nieruchomości podlegającej podziałowi według danych z katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, a w razie jej braku – według innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości;

2) informacje o dokumentach stanowiących podstawę przyjęcia granic nieruchomości podlegającej podziałowi;

3) szkic przebiegu granic nieruchomości podlegającej podziałowi;

4) opis przebiegu granic i położenia punktów granicznych nieruchomości podlegającej podziałowi;

5) datę sporządzenia protokołu oraz imię i nazwisko, numer uprawnień zawodowych i podpis osoby, która wykonała protokół.

3. W przypadku, o którym mowa w § 6 ust. 3, protokół, o którym mowa w ust. 1, zawiera dane wymienione w ust. 2 oraz listę i podpisy osób obecnych przy czynnościach przyjęcia granic”.

Z powyższych przepisów wynika, że jeśli dzielona nieruchomość ma ustalone granice według stanu prawnego, to sam geodeta protokolarnie przyjmuje te granice do podziału, spisując protokół bez udziału właścicieli. Ale mimo to sprawdza je pomiarem kontrolnym i o tych pomiarach właściciel powinien być powiadomiony. Granice ustalone według stanu prawnego to granice, które powstały w postępowaniu:

a) rozgraniczeniowym,

b) podziałowym (administracyjnym, sądowym),

c) scaleniowym i wymiany gruntów,

d) sądowym w zakresie dowodów stanowiących podstawę rozstrzygnięć sądowych co do granic,

Dlatego badając zbiory dokumentów ksiąg wieczystych, należy bezwzględnie sprawdzić, czy na mapie służącej do założenia księgi są granice ustalone według stanu prawnego, czy tylko granice ewidencyjne. W tym drugim przypadku, a taka sytuacja dotyczy części granic w opisywanej sprawie, należało zawiadomić właściciela i sąsiadów (w trybie o rozgraniczaniu nieruchomości), dokonać pomiaru kontrolnego punktów załamania granic, spisać ze stronami odpowiedni protokół (§ 7) i przyjąć granice do podziału. Jeśli byłyby one inne niż te w aktualnej ewidencji gruntów, należało równocześnie sporządzić z udziałem stron protokół ustalenia granic ewidencyjnych oraz wykaz zmian danych ewidencyjnych i wprowadzić stosowną zmianę do operatu ewidencyjnego. Śladu po tych czynnościach w operacie geodezyjnym jednak nie ma.

Z analizy dokumentacji geodezyjnej wynika natomiast, że granica jednej

Wyniki doraźnej kontroli wykonanej na wniosek właściciela nieruchomości pana X (pk – pomiar kontrolny)

Nr punktu	X [m]	różnica [m]	Y [m]	różnica [m]
2 pk	15714,56 15713,97	0,59	-4690,43 -4690,88	0,45
12 pk	15710,34 15708,26	2,08	-4693,11 -4694,38	1,27
23 pk	15677,23 15675,84	1,39	-4636,11 -4637,05	0,94
28 pk	15643,06 15643,02	0,04	-4657,21 -4657,46	0,25

z dzielonych nieruchomości od pkt 13 do pkt 14, tj. pana X, nigdy nie była ustalona według stanu prawnego. Podobnie granice od pkt 19 do pkt 21 oraz od pkt 23 do pkt 28. Są to granice z pomiarów wykonanych przy zakładaniu ewidencji gruntów, na podstawie której to ewidencji i ustawy uwłaszczeniowej z 1971 r. wydano właścicielom tzw. akty własności ziemi. To, że w następnych latach dzielono te grunty, nie sprawiło, że granice zewnętrzne dzielonych nieruchomości stały się granicami prawnymi. W związku z tym dla tych trzech odcinków granic bezwzględnie należało sporządzić protokoły przyjęcia granic z udziałem zawiadomionych o tych czynnościach stron.

Powinien zostać także wykonany pomiar kontrolny wszystkich punktów załamania granic, a wyniki przeanalizowane. Doraźna kontrola granic władania przeprowadzona na wniosek pana X potwierdza tę konieczność. Wyniki na niektórych punktach (pomiar kontrolny oznaczono pk) zawiera tabela powyżej. Oczywiście ogrodzenia nie zawsze pokrywają się z granicami nieruchomości, ale w tym przypadku różnice są chyba za duże. Z analizy tej i wcześniejszego opisu wynika, że powyższe opracowanie zawiera wady, które powodują konieczność wznowienia postępowania i poprawienia dokumentacji geodezyjnej.

• Inne nieprawidłowości

1. Z nieruchomości pana X wydzielono działkę nr 1325/9 o powierzchni 0,0011 ha nienadającą się do zagospodarowania i użytkowania. Wydzielenie tej działki spowodowało, że działka ewidencyjna 1325/1 nie ma dostępu do zaprojektowanej drogi publicznej, co jest niedopuszczalne w świetle art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r.

2. Wójt gminy (lub starosta) nie zinentaryzował stanu nieruchomości przejętej na własność gminy w dacie wydania decyzji ZRID, tj. 31 grudnia 2014 r. Należało szczegółowo opisać w protokole

spisanym z właścicielem nieruchomości wszystkie naniesienia znajdujące się na części nieruchomości przeznaczonej pod drogę (parkan, drzewa, krzewy, urządzenia odwadniające itp.). Nie było to wówczas możliwe, bo firma geodezyjna w ww. terminie nawet prowizorycznie nie wyznaczyła w terenie linii rozgraniczających pasa drogowego. W związku z tym rzeczoznawca nie będzie w stanie prawidłowo, na wyżej wymienioną datę, wycenić składników przejmowanej części nieruchomości.

3. Do dziś nikt nie rozmawiał z właścicielem na temat odszkodowania. Nie było także rozmowy na temat parkanu. Czy identyczny parkan zostanie zbudowany przez gminę, czy wypłacone zostanie odszkodowanie za nowy parkan, który zbuduje właściciel?

4. Zgodnie z art. 12 ust. 4a i 4b specustawy w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja ZRID stała się ostateczna, starosta powinien wydać decyzję ustalającą wysokość odszkodowania. Od daty uostatecznienia się wyżej wymienionej decyzji minęło już ponad 6 miesięcy, a nikt nawet nie poinformował właściciela, że sprawa nie będzie załatwiona w ustawowym terminie i nie podano także, kiedy będzie załatwiona (wbrew bezwzględnemu wymogowi kodeksu postępowania administracyjnego).

5. Mimo upływu tylu miesięcy nie wyznaczono i nie zastabilizowano w sposób trwały, z udziałem właścicieli, punktów załamania linii rozgraniczających pasa drogowego. Zgodnie z § 14 i § 15 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości powinno nastąpić wyznaczenie i utrwalenie na gruncie nowych punktów granicznych znakami granicznymi według zasad określonych w przepisach dotyczących geodezji i kartografii.

Z czynności tych sporządza się protokół, który zawiera:

a) oznaczenie nieruchomości,

b) oznaczenie i datę wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości,



c) informacje o sposobie utrwalenia punktów granicznych,

d) oznaczenia wyznaczonych i utrwalonych punktów granicznych,

e) listę i podpisy osób obecnych przy czynnościach wyznaczenia i utrwalenia punktów granicznych,

f) datę sporządzenia protokołu oraz imię i nazwisko, numer uprawnień zawodowych i podpis osoby, która wykonała protokół.

Dokumenty te podlegają włączeniu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Niestety, dokumentacji takiej dotyczącej omawianej sprawy w zasobie nie ma. Na podstawie opisanych wcześniej dokumentów 31 grudnia 2014 r. starosta wydał decyzję ZRID. Od decyzji tej pan X odwołał się 26 stycznia 2015 r. Natomiast decyzja wojewody mazowieckiego z 11 lutego 2015 r. utrzymała w mocy wyżej wymienioną decyzję starosty. Decyzje te wydane zostały mimo opisanych błędów i wielu zastrzeżeń właścicieli nieruchomości.

6. Nie zważając na ww. zaniedbania, Urząd Gminy żąda, aby właściciel udostępnił działki, które są podobno własnością gminy (nr 2302/1, 2303/1, 1325/10 i 2320/2). Formalnie zostały one przyjęte decyzją ZRID, ale zgodnie z ustawą o księgach wieczystych i hipotece z 6 lipca 1982 r. są w dalszym ciągu własnością pana X, gdyż nie dokonano zmiany w księgach wieczystych. W takiej sytuacji właściciela chroni wynikająca z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

• Wnioski

1. W związku z tym, że decyzja ZRID wydana została na podstawie wadliwej dokumentacji, konieczne jest wystąpienie do starosty o wznowienie postępowania zgodnie z art. 145 § 1 pkt 1 oraz pkt 5 kpa.

2. Jednocześnie właściciel (pan X) ma prawo wystąpić do wojewody mazowieckiego o uchylenie ww. decyzji ZRID wydanej na podstawie wadliwej doku-

mentacji zgodnie z art. 156 § 1 pkt 2 kpa (rażące naruszenie prawa) oraz pkt 7 (zawiera wady powodujące jej nieważność z mocy prawa).

3. Konieczne jest dopilnowanie, aby dokumentacja geodezyjna była opracowana zgodnie z przepisami z udziałem stron.

4. Niezbędne jest wystąpienie właściciela nieruchomości do Rady Gminy o przyjęcie uchwały przywracającej tej drodze status ciągu pieszo-jezdnego (mimo objęcia jej decyzją ZRID). Jeśli zostanie podjęta taka uchwała, zainteresowani właściciele przejętych działek nie będą protestować, gdyż już wcześniej zgodzili się na takie rozwiązanie.

5. Wójt gminy wspólnie z deweloperem powinni zaprojektować inne warianty rozwiązania układu komunikacyjnego dla osiedla domów wielorodzinnych. Możliwości takie istnieją, np.: objęcie decyzją ZRID działek ewidencyjnych 1269/14 i 1271/16 stanowiących obecnie służebność przejazdu, poszerzenie osiedlowej czy poprowadzenie drogi przez teren leśny.

6. Jeśli nie będą zrealizowane wnioski nr 4 i nr 5, pan X ma – moim zdaniem – prawo wystąpić do sądu cywilnego z pozwem o naruszenie przez Urząd Gminy konstytucyjnego prawa własności oraz o odszkodowanie na zakup takiej samej działki i budowę domu w innym spokojnym miejscu. Hałas powodowany przez przejazd kilkuset samochodów dziennie i zatrucie spalinami środowiska uniemożliwiają normalną egzystencję na obecnej działce.

7. W nowej dokumentacji bezużyteczną działkę nr 1325/9 o powierzchni 0,0011 ha, która zamyka dostęp do działki ewidencyjnej 1325/1, należy włączyć do drogi. Pozostawienie takich skrawków gruntu jest błędem geodety, a także organu wydającego decyzję. Jest to też bezsporny argument za wznowieniem postępowania i poprawieniem mapy z projektem podziału. Brak korekty tego błędu spowoduje, że pan X będzie mógł ogrodzić tę działkę i definitywnie zamknąć dostęp do działki ewidencyjnej 1325/1. Konsekwencje odszkodowawcze takiego stanu poniesie niewątpliwie gmina.

8. Argumentem za wznowieniem postępowania jest także to, że nie dokonano inwentaryzacji składników przejmowanej nieruchomości w dacie wydania decyzji, tj. 31 grudnia 2014 r., co jest warunkiem sporządzenia prawidłowej wyceny. Nowa decyzja umożliwi spełnienie tego warunku.

9. Kolejnym uzasadnieniem wznowienia postępowania jest niewydanie decy-

zji odszkodowawczej w ciągu 30 dni od daty uprawomocnienia się decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. W powyższej sprawie właściciel zgodnie z art. 37 kodeksu postępowania administracyjnego może także złożyć zażalenie do wojewody na przewlekłe prowadzenie postępowania przez starostę i zażądać ukarania osób winnych niezakończania sprawy w terminie.

10. W związku z niedopełnieniem przez urzędy szeregu wymienionych wyżej czynności, mimo upływu ustawowych terminów, do czasu wywiązania się przez Urząd Gminy i starostwo powiatowe z obowiązków wynikających z przepisów właściciel nie ma obowiązku udostępniać nieruchomości, która na gruncie nie jest wydzielona i która zgodnie z wpisami w KW w dalszym ciągu jest jego własnością.

11. Jeśli dokumentacja zostanie poprawiona i wydana zostanie nowa decyzja, pan X ma prawo żądać, aby w pierwszej kolejności został zbudowany parkan na nowej granicy jego nieruchomości, a dopiero potem rozpoczęły się prace budowlane.

Z tej jednostkowej, ale pouczającej sprawy wynika, że władze samorządowe nie zawsze liczą się z dobrem swoich mieszkańców. W moim przekonaniu takie działania naruszają konstytucyjne prawa własności, a także podstawowe zasady współżycia społecznego. Jako specjaliści zajmujący się tematyką geodezyjno-prawną powinniśmy przestrzegać wójtów, burmistrzów, starostów, a także wojewodów przed popełnianiem takich błędów. Apel ten kieruję głównie do pracowników administracji geodezyjnej.

Natomiast wykonawców kolejny raz trzeba przestrzec przed bylejąkością realizowanych prac. Myślę, że wynika to najczęściej z wygrywania przetargów za „śmieciovę” ceny. Trawestując bylego prezydenta: „Kochani, nie idźcie tą drogą”.

Bogdan Grzechnik

twórca stałych uprawnień i pierwszy przewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej w 1984 roku, doświadczony pracownik administracji geodezyjnej, w tym szczebla centralnego, wykonawca wielu prac, współwłaściciel firmy geodezyjno-prawnej Grunt, społecznik, aktywny działacz Stowarzyszenia Geodetów Polskich oraz Geodezyjnej Izby Gospodarczej, której wiele lat prezesował.

Współautor (wraz z Zenonem Marcem) książki „Mapy do celów prawnych, podziału, scalania i rozgraniczanie nieruchomości oraz dokumentacja dla dróg i kolei” dostępnej w Księgarni Geoforum.pl

Awantura o drogi

We wrześniowym GEODECIE Bogdan Grzechnik przedstawi następną kuriozalną sprawę dotyczącą wydzielenia działek pod poszerzenie istniejących dróg i przejmowania ich z mocy prawa na własność samorządów terytorialnych lub Skarbu Państwa. Dotyczy to podziałów wykonywanych na wniosek właścicieli dzielonych nieruchomości. Zapraszamy!

Redakcja