



Awantury o drogi lokalne

Samorządy terytorialne kochają pieniądze podatników, ale jeśli to podatnikom trzeba zapłacić odszkodowania, na przykład za grunty przejęte pod drogi, wtedy chowają się do mysiej dziury, żerując na ich niewiedzy.

Na temat dróg pisałem już wielokrotnie: nowe autostrady i drogi ekspresowe, porządkowanie istniejących dróg, wykorzystywanie specustawy drogowej do pacyfikacji właścicieli nieruchomości. Czas na temat z pozoru najprostszy – drogi lokalne. Wyobraźmy sobie małą miejscowość z wąskimi drogami dojazdowymi. Opracowano tam w 1986 roku miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym na terenie rolnym zaprojektowano osiedle 107 domów jednorodzinnych z drogami lokalnymi, z terenem sportowym, placem zabaw, działką pod usługi i działką pod ujęcie wody. W planie tym uznano także, że istniejące drogi okalające to osiedle wymagają poszerzenia. Była to bardzo słuszna decyzja, bo drogami tymi za kilka lat miało jeździć po kilkaset samochodów osobowych dziennie, samochody dostawcze, pogotowie, straż pożarna, śmieciarki itp.

Do realizacji tego osiedla zawiązała się spółdzielnia mieszkaniowa. Nabyła teren (wówczas jeszcze rolny) i zleciła geodecie uprawnionemu sporządzenie mapy z projektem podziału nieruchomości. Geodeta opracował taką mapę dla obszaru 11,8277 ha, wydzielając 115 działek (patrz załącznik 1). Wśród tych działek, zgodnie z planem miejscowym, wydzielił między innymi trzy działki na poszerzenie dróg zewnętrznych: nr 445 o powierzchni 2113 m² pod drogę nr 173, nr 446 o powierzchni 1884 m² pod ul. Droga Wilków, nr 447 o powierzchni 1614 m² pod drogę nr 272. Na wniosek spółdzielni (a więc właściciela nieruchomości) urząd gminy 10 maja 1995 r. wydał decyzję o zatwierdzeniu tego projektu (patrz załącznik nr 2). Decyzja ta po 14 dniach od daty jej doręczenia stronie (a była nią tylko spółdzielnia mieszkaniowa) uprawomocniła się i od 1 czerwca 1995 roku rodziła wszelkie skutki prawne.

Nikt chyba nie sądzi, że wójt gminy i rada gminy, która zatwierdziła plan miejscowy z opisanym osiedlem, nie wiedzieli o tym, że osiedle to w pierwszej kolejności musi mieć zapewniony dostęp do dróg publicznych. Domyślałem się powodów, dla których władze gminne nie zadbały o to, aby przejęte na ich rzecz działki nr 445, 446 i 447 zostały wpisane do odpowiednich ksiąg wieczystych (samorządowych) oraz scalone z działkami drogowymi. Prawdopodobnie wójt po prostu nie chciał płacić odszkodowania. Nie chce mi się wierzyć, że pracownicy urzędu gminy odpowiedzialni za gospodarkę nieruchomościami nie znali art. 10 ust. 5 obowiązującej wówczas ustawy z 29 kwietnia 1985 roku (DzU nr 30) o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (z późniejszymi zmianami z 1991 r.), który brzmi:

„5. Grunty wydzielone pod budowę ulic z nieruchomości objętej na wniosek właściciela podziałem przechodzą na własność gminy z dniem, w którym decyzja lub orzeczenie o podziale stały się ostateczne lub prawomocne, za odszkodowaniem ustalonym według zasad obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości”.

Natomiast w nowej ustawie o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. już bardzo szczegółowo rozwinięto ten temat w artykule 98, który brzmi:

„Art. 98.1. Działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe – z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis ten stosuje się także do nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek

użytkownika wieczystego, z tym że prawo użytkownika wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne wygasa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis stosuje się odpowiednio przy wydzielaniu działek gruntu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych.

2. Właściwy organ składa wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej praw gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa do działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych. Podstawą wpisu tych praw do księgi wieczystej jest ostateczna decyzja zatwierdzająca podział.

3. Za działki gruntu, o których mowa w ust. 1, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem. Przepis art. 131 stosuje się odpowiednio. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości”.

Proponuję zwrócić uwagę na to, że w ustawie z 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, która dotyczy naszej sprawy, mowa jest o gruntach wydzielanych pod budowę ulic, natomiast w znowelizowanej ustawie mówi się o gruntach wydzielanych pod drogi publiczne. A definicja drogi publicznej według art. 1 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych jest następująca:

„Drogą publiczną jest droga zaliczona na podstawie niniejszej ustawy do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych”.



Załącznik 1. Fragment ozalidowanej kopii mapy z projektem podziału nieruchomości, na której geodeta w 1995 r. wydzielił 115 działek, w tym między innymi trzy (o numerach 445, 446 i 447) pod poszerzenie dróg

Obok: Fragment kopii wykazu powierzchni poszczególnych działek z wyżej wymienionej mapy. Widać wyraźnie, że działki nr 445, 446 i 447 wydzielono pod drogi

Nr proj działki	w granicach	Powierzchnia w m ²		
		pod placę	pod drogi	drogi wewnętrzne
392	23-22-78-17-16-23	921		
393	288-286-285-290-291-288	625		
394	286-285-284-283-282-281			
445	2-282-281-274-287-243-242-12		2113	
446	3-4-5-6-7-8-11-12-3		1884	
447	9-15-56-55-13-9		1614	
398	296-292-289-302-303-296	1246		
399	307-299-300-301-308-307	620		



.dn.1995.05.10

GG- 8415g - 32/95

DECYZJA

Na podstawie art.10 ust.3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości /jednolity tekst Dz.U.Nr 30 z 1991 roku, poz. 127 z późniejszymi zmianami / oraz Porozumienia zawartego w dniu 24 sierpnia 1990 roku pomiędzy Kierownikiem Urzędu Rejonowego w [redacted] a Zarządem Gminy [redacted]

z a t w i e r d z a m

projekt podziału nieruchomości uregulowanej w [redacted] położonej we wsi [redacted] oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 300 na następujące działki: działki od nr 334 do nr 362, od nr 364 do nr 407, od nr 410 do nr 443 o powierzchni ogólnej 85530 m². Działki te przewidziane są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Działka nr 363 o pow. 6376 m² przewidziana jest pod rekreację osiedlową i stację transformatorową.

Działka nr 409 o pow. 397 m² przewidziana pod ujęcie wody.

Działka nr 408 o pow. 5434 m² przewidziana pod usługi.

Działka nr 444 o pow. 14929m² przewidziana pod wewnętrzną drogę osiedlową.

Działka nr 445 o pow. 2113 m² przewidziana pod poszerzenie drogi nr 173.

Działka nr 446 o pow. 1884 m² przewidziana pod poszerzenie ul.Drogi [redacted]

Działka nr 447 o pow. 1614 m² przewidziana pod poszerzenie drogi nr 272.

Przedmiotowy podział przedstawiony został na mapie z projektowanym podziałem zgłoszonej w Składnicy Map i Dokumentów Geodezyjnych w [redacted] pod nr [redacted], która to mapa stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

- verte -

- 2 -

U z a s a d n i e n i e

Podział w/w nieruchomości jest zgodny z planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy [redacted] zatwierdzonym uchwałą nr 116/86 z dnia 1986.03.24 [redacted] z późniejszymi zmianami.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody [redacted] za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Otrzymują:

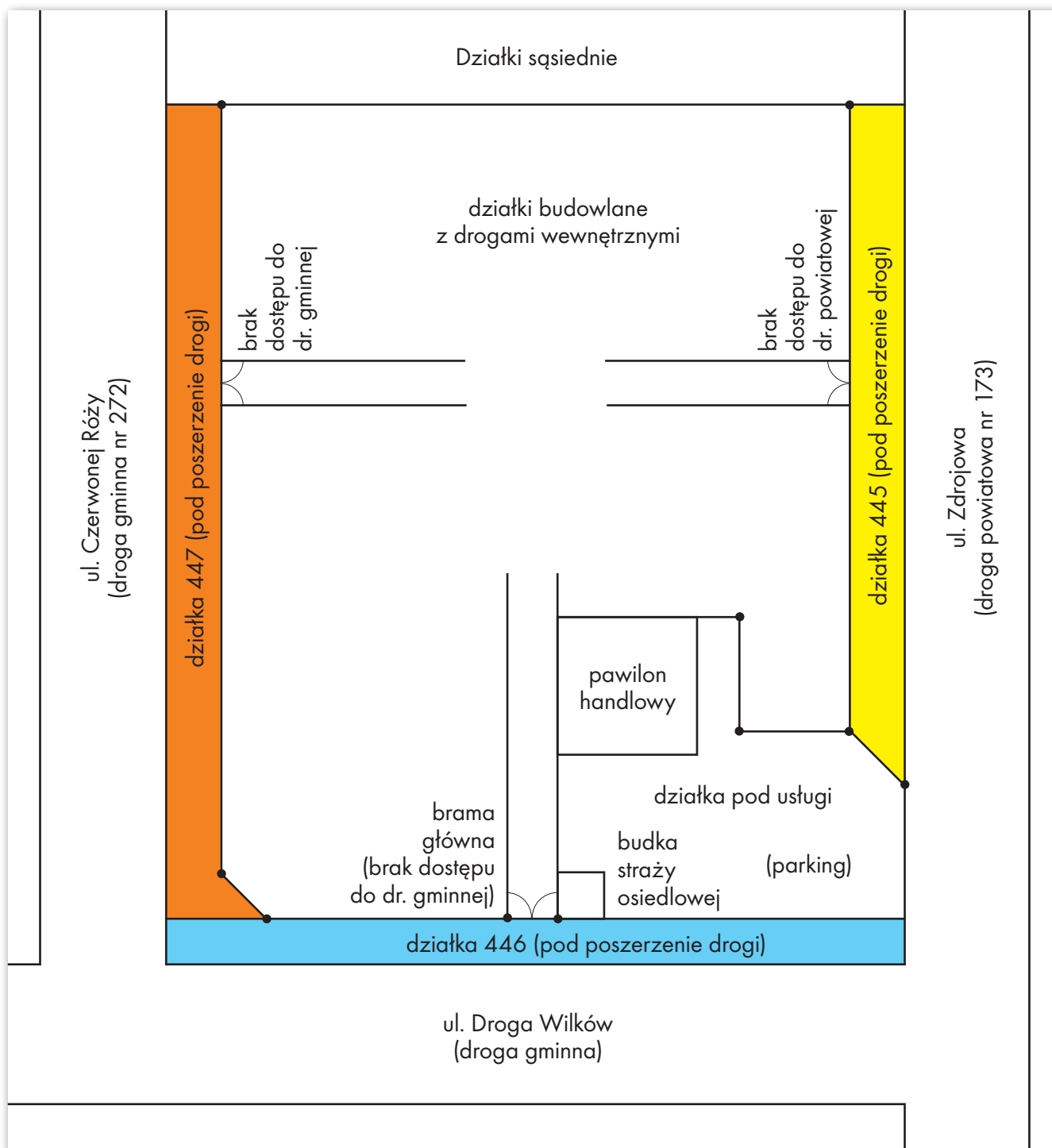
Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa

Obecnie droga gminna musi być ustalana uchwałą rady gminy, a droga powiatowa – uchwałą rady powiatu. Przed utworzeniem powiatów (czyli przed 1998 r.), kiedy istniało 49 województw, drogi zaliczane były do odpowiednich kategorii dróg publicznych uchwałami wojewódzkich rad narodowych. Z posiadanych przeze mnie informacji wynika, że opisane drogi, na rzecz których wydzielono działki nr 445, 446 i 447, w dniu wydawania decyzji o zatwierdzeniu projektu podziału nieruchomości były drogami publicznymi. Z art. 10 ust. 5 ustawy z 1985 r. można wprawdzie wnioskować, że na własność gminy przeszły grunty wydzielone wówczas (w latach 1985-97) na wniosek właściciela pod dowolną drogę (niekoniecznie publiczną). Wyroki Sądu Najwyższego uzupełniały jednak ten zapis stwierdzeniami, że dotyczy to dróg publicznych.

W tym miejscu rodzi się pytanie o odpowiedzialność za skutki (straty i nieprawidłowości) spowodowane zaniechaniem realizacji wyżej wymienionych ustawowych regulacji. Co urząd gminy jako właściciel ww. działek powinien był zrobić w połowie 1995 roku, a więc 20 lat temu? Na pewno powinien złożyć do sądu wieczystoksięgowego wniosek, aby działkę nr 446 wpisał do księgi wieczystej prowadzonej dla ulicy Droga Wilków, a działkę nr 447 do KW prowadzonej dla drogi nr 272 (ul. Czerwonej Róży). Wystarczyło do tych wniosków dołączyć decyzję podziałową z klauzulą prawomocności. Działkę nr 445 – przeznaczoną pod drogę powiatową – urząd gminy powinien przekazać staroście powiatowemu, który podobny wniosek powinien złożyć w sądzie o wpis tej działki do KW prowadzonej dla drogi nr 173 (ul. Zdrojowej).

Kolejne pytanie jest następujące: A może to spółdzielnia mieszkaniowa powinna dopilnować tego, aby urzędy załatwiły zgodnie z przepisami sprawę zapewnienia dostępu działek budowlanych osiedla do dróg publicznych, a także wypłaciły spółdzielcom stosowne odszkodowanie? Trzeba, niestety, przyznać, że doszło do pewnego rodzaju zaniedbania, bo zarząd spółdzielni powinien zapytać fachowców (geodetów) obsługujących osiedle, co z własnością tych pasów gruntu odciętych pod poszerzenia sąsiednich dróg. Podobne pytanie należało zadać wójtowi gminy. Wygląda jednak na to, że takie pytanie nie padło. Spółdzielnia dopiero w 2005 r. (po

Załącznik 2. Decyzja gminy z 10 maja 1995 r. o zatwierdzeniu projektu podziału



Załącznik 3. Schematyczny szkic opisującej sytuacji – działki wydzielone pod poszerzenie dróg odcinając osiedle od dróg publicznych

10 latach) wystąpiła do wojewody o wydanie decyzji deklaratoryjnej ws. przejęcia działek nr 445, 446 i 447 przez jednostki samorządu terytorialnego z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 r. zgodnie z art. 73 ustawy z 13 października 1998 r. *Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną*. Równocześnie wystąpiono do gminy i starosty o wypłacenie odszkodowania, ale ono może być wypłacone dopiero po uprawomocnieniu się ww. decyzji.

Był to błąd, bo działek przejętych w 1995 r. nie można powtórnie przejmować.

Wojewoda do tej pory sprawy nie załatwił, ponieważ podobno są kłopoty z dotarciem do wszystkich stron postępowania. Ale może dobrze, że tak się stało.

Urząd gminy po pierwszym zaniechaniu (niedokończenie regulacji stanu prawnego ww. działek) popełnił następny kardynalny błąd, wydając bezprawnie pozwolenia na budowę domów na działkach bez dostępu do dróg publicznych. Naruszono tutaj ustalenia przepisów wykonawczych do *Prawa budow-*

lanego, tj. § 14 rozporządzenia ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z 14 grudnia 1994 r. (DzU z 1995 r. nr 10 poz 46), który brzmi:

„§14. 1. Do działki budowlanej oraz do budynku i urządzeń z nim związanych należy zapewnić dojazd i dojazd od drogi publicznej odpowiednio do przeznaczenia i sposobu jego użytkowania, oraz wymagań ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach szczególnych. Szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 m.



2. W zespole budynków jednorodzinnych dopuszcza się zastosowanie dojazdu i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m.

3. W zespole niskich budynków wielorodzinnych dojeżdżenie do każdej klatki schodowej powinno być przystosowane do awaryjnego ruchu pojazdów uprzywilejowanych o masie całkowitej do 2,5 tony.

4. Do budynku i urządzeń z nim związanych, wymagających dojazdów, funkcje tę mogą spełniać dojeżdżenie, pod warunkiem że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m”.

Opisywaną sytuację schematycznie przedstawia załącznik 3. Osiedle ogrodzone jest solidnym parkanem i posiada trzy główne bramy. Drogi wewnętrzne kończą się na tych bramach i nie dochodzą do dróg publicznych, a zostały od nich odcięte działkami nr 445, 446 i 447.

Urzednicy przygotowujący pozwolenia na budowę prawdopodobnie widzieli mapę z projektowanym podziałem, ale zamiast zapytać, czy dokończona jest sprawa regulacji stanu prawnego dróg, w ciemno wydali 107 pozwoleń na budowę. Gdyby przeanalizowali taki szkic jak na załączniku 3, to prawdopodobnie żadne pozwolenie nie byłoby wydane, bo – jak już wspominałem – w świetle § 14 rozporządzenia z 14 grudnia 1994 r. nie wolno było tego zrobić.

Prawdopodobnie uznano jednak, że skoro w chwili wydawania pozwoleń cały teren, łącznie z pasami odcięciami pod drogi zewnętrzne, był wpisany w księdze wieczystej jako własność spółdzielni, to nie ma problemu. Ale okazuje się, że problem jest, i to poważny.

Do roku 2000 spółdzielnia wybudowała większość domów w stanie surowym. Członkowie spółdzielni wpłacali odpowiednie kwoty za te prace (geodezyjno-prawne także), a następnie byli przewłaszczani i już sami zlecali oraz nadzorowali prace wykończeniowe poszczególnych domów. Przy przewłaszczeniach z kolei notariusze popisali się „wnikliwością” przy badaniu dokumentów. Zamiast sprawdzić, jaki status prawny mają te odcięte działki nr 445, 446 i 447, bez żadnej analizy i zastanowienia, podobnie jak udział w drogach wewnętrznych osiedla, przenieśli prawo własności po 1/107 części także do tych trzech działek na każdego ze spółdzielców. Oczywiście, że było to działanie niezgodne z prawem.

Działki, które w 1995 roku zostały przejęte na własność gminy, zostały bezpodstawnie przekazane (w udziałach) 107 właścicielom poszczególnych

nieruchomości budowlanych. Notariusze prawdopodobnie będą się tłumaczyć tym, że w chwili zawierania tych aktów działki nr 445, 446 i 447 wpisane były w księdze wieczystej jako własność spółdzielni. Ale z treści jednego z aktów notarialnych wynika, że doskonale wiedzieli, iż działki te przeznaczone były pod poszerzenie dróg publicznych. A oto ten fragment powołujący się na decyzję podziałową:

„Według wymienionej decyzji powstałe z podziału działki nr 300, działki oznaczone na powyższej mapie od nr 334 do nr 362, od nr 364 do nr 407, od nr 410 do nr 443, o powierzchni ogólnej 85 530 m² przewidziane są pod budowę mieszkaniową jednorodzinną.

Natomiast:

- działka nr 363, o powierzchni 6376 m² przewidziana jest pod rekreację osiedlową i stację transformatorową,

- działka nr 409, o powierzchni 397 m² przewidziana jest pod ujęcie wody,

- działka nr 408, o powierzchni 5434 m² przewidziana jest pod usługi,

- działka nr 444, o powierzchni 14929 m² przewidziana jest pod wewnętrzną drogę osiedlową,

- działka nr 445, o powierzchni 2113 m² przewidziana jest pod poszerzenie drogi 173,

- działka nr 446, o powierzchni 1884 m² przewidziana jest pod poszerzenie ulicy Drogi Wilków,

- działka nr 447, o powierzchni 1614 m² przewidziana jest pod poszerzenie drogi nr 272”.

Jeśli notariusz sporządzający akt 12 grudnia 2000 r. wiedział, że ww. trzy działki przeznaczone zostały pod poszerzenie dróg publicznych, to powinien wiedzieć, że na mocy decyzji, którą zacytował, działki te 5 lat wcześniej przeszły na własność gminy, a tylko nie dopełniono obowiązku wprowadzenia zmiany w księgach wieczystych. Nie wolno więc było umieścić w akcie notarialnym niżej zacytowanego zapisu dotyczącego działek 445, 446 i 447:

„1. Zarząd Spółdzielni przydzielił (...), jako Członkom Spółdzielni (zarejestrowanym pod nr (...), działkę nr (...) o powierzchni 668 m², na której wzniesiony został dom jednorodzinny, o powierzchni całkowitej 248,5 m², oraz garaż o powierzchni 17,0 m². Z nieruchomością tą związany jest udział wynoszący 1/107 część we współwłasności:

- działki nr 363, o powierzchni 6376 m², (...),

- działki nr 444, o powierzchni 14929 m², (...),

- działki nr 445, o powierzchni 2113 m², (...),

- działki nr 446, o powierzchni 1884 m², (...),

- działki nr 447, o powierzchni 1614 m², (...).”

Z działką budowlaną nie była i nie jest związana żadna z trzech działek niebędących własnością spółdzielni. A oprócz tego, co to znaczy „z nieruchomością związany jest udział”? Czym ten udział jest związany?

Moim zdaniem notariusz powinien zażądać od spółdzielni doprowadzenia do uporządkowania przez gminę ww. sprawy (czyli wprowadzenia zmian w księgach wieczystych) i dopiero wówczas mógł sporządzić akty notarialne przeniesienia własności (bez tych działek). W ostateczności mógł te działki pozostawić w księdze wieczystej spółdzielni. Byłby to też błąd, ale znacznie mniejszy niż ten, który popełniono. Konsekwencje tych zdarzeń nastąpiły dopiero w kolejnych latach i będą powodem następnych problemów.

Jeden z nich zaczął się zupełnie niespodziewanie. Działkę przeznaczoną pod usługi (patrz zał. nr 3) spółdzielnia zatrzymała (nie przekazała członkom), a następnie wydzierżawiła pod supermarket. Właściciel marketu oprócz budynku zbudował nawierzchnię parkingu i ogrodzenie. Jak widać na szkicu, dostęp do tej działki jest także odcięty od drogi gminnej działką nr 446 (spółdzielnia ma także udział we własności ww. działki).

Pan X (jeden z członków spółdzielni posiadający 1/107 działki nr 446) z sobie tylko znanych powodów wystąpił do sądu rejonowego z pozwem przeciwko właścicielce marketu „o wydanie nieruchomości, przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zakazanie naruszeń”. Ani sąd rejonowy, ani biegły sądowy geodeta nie sprawdzili, że działka nr 446 od 1995 r. jest własnością gminy, a potraktowali ją zgodnie z błędnym wpisem w KW jak współwłasność pana X. W związku z tym sąd nakazał:

1. Obok marketu „usunięcie metalowego ogrodzenia i utwardzenia z kostki brukowej” (znajdujących się na działce 446). Okazało się bowiem, że kostka brukowa musiała być położona na części tej działki, żeby samochody z ul. Droga Wilków mogły wjeżdżać na parking przed sklepem.

2. „pozwaną (...) zaniechania naruszenia własności powoda poprzez przejeżdżanie przez część działki ewidencyjnej 446 oznaczonej przez biegłego sądowego geodetę w opinii z 3 listopada 2009 r. DKLE o pow. 9 metrów kwadratowych oraz zakazał pozwaną dokonywania powyższych naruszeń w przyszłości”.



Numer 1 w Polsce

Zdjęcia lotnicze pionowe i ukośne, zdjęcia hiperspektralne, skaning laserowy, teledetekcyjne analizy środowiska.



Niski pułap

Ultralekka technologia, małe powierzchnie. Czas opracowania produktu nawet do 48h od nalotu.



Średni pułap

Samoloty jednosilnikowe, małe powierzchnie. Krótki czas opracowania produktu od 7 do 14 dni od nalotu.



Wysoki pułap

Dwusilnikowe samoloty, duże powierzchnie. Czas opracowania zależny od powierzchni i rodzaju produktu.

POSTAW NA SPRAWDZONE ROZWIĄZANIA

ZDJĘCIA UKOŚNE, SKANING LASEROWY, ZOBRAZOWANIA HIPERSPEKTRALNE



Co kandydat wiedzieć powinien

Na początku nowego roku akademickiego Bogdan Grzechnik zmierzył się z pytaniem: Co kandydat na geodetę powinien wiedzieć, wybierając ten ciekawy, ale trudny zawód? Autor był m.in. wykładowcą w technikum geodezyjnym i na Politechnice Warszawskiej. Poza tym przyjmował do pracy w administracji i w produkcji wielu młodych ludzi. Zna więc temat z wielu stron i będzie pisał o konkretach.

Redakcja

W moim przekonaniu pozew pana X powinien zostać odrzucony przez sąd rejonowy na pierwszym posiedzeniu ze względu na to, że zgodnie z decyzją podziałową pan X nie jest współwłaścicielem działki nr 446. Niestety, sąd nie uczynił tego, a konsekwencje tej decyzji są następujące:

1. Nakaz sądu, aby rozebrać parkan, nie stanowił większego problemu (już go rozebrano). Sprawilo to jednak, że teraz na parking mogą z każdej strony wejść niepowołane osoby i np. okraść czy uszkodzić stojące tam samochody. Sam market też jest w godzinach nocnych zagrożony.

2. Market ten był planowany przez spółdzielców od początku budowy osiedla, bo inne sklepy są w dużych odległościach. Jest to wyjątkowe ułatwienie dla 106 rodzin, które często tu robią zakupy. Pan X prawdopodobnie zakupów tutaj dla zasady nie robi. Nakaz sądu, aby usunąć utwardzenia z kostki brukowej, skutkuje natomiast tym, że nikt w pobliżu sklepu nie dojedzie. Na najbliższej ulicy nie da się zaparkować, bo nie ma tam miejsca. Gdyby nawet pieszo ktoś chciał przenieść zakupy (często bardzo ciężkie) do samochodu, to będzie musiał iść kilkaset metrów na sąsiednią uliczkę. Na razie, na szczęście, kostki nie rozebrano. Nikt nie wie, kiedy to nastąpi.

3. Najbardziej kuriozalny jest natomiast zakaz przejeżdżania przez właścicielkę marketu przez część działki nr 446 (te 9 m kw. to była przestrzeń przy bramie od rozebranego parkanu). Rodzi się przy tym pytanie: Czy zakaz dotyczy także kilkuset osób codziennie przycho-

dzących na zakupy z osiedla i z okolicznych miejscowości? Moim zdaniem nie wynika to z ww. postanowienia. Natomiast właścicielka marketu będzie chyba na inspekcję przylatywać małym helikopterem, lądując na pustym parkingu, a klienci z ochotą będą dochodzili do sklepu przez miejsce, gdzie została rozebrana brama.

Muszę przyznać, że przeczytałem w swoim życiu zawodowym tysiące postanowień sądowych, ale takiego jeszcze nie widziałem. Nie mówię już tylko o nieuwzględnieniu przez biegłego i przez sąd art. 10 ust. 5 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz § 14 rozporządzenia ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa z 14 grudnia 1994 r. Ogromne zastrzeżenia budzi nieuwzględnienie przez sąd sytuacji z punktu widzenia społecznego.

1. Jest rzeczą dziwną, aby jeden właściciel mógł wystąpić przeciwko pozostałej społeczności osiedla, żeby skasować im jedyny sklep, dzięki któremu mogą robić codziennie zakupy. Bo jest jasne, że zrealizowanie tego postanowienia sądu oznacza likwidację sklepu.

2. Mam poważne wątpliwości, czy gdyby nawet teoretycznie przyjąć, że te trzy działki drogowe nie zostały przejęte w 1995 r. na rzecz gminy, to sąd nie powinien włączyć do sprawy jako strony pozostałych współwłaścicieli.

3. Podobnie wątpliwości dotyczą tego, czy także spółdzielnia reprezentująca wszystkich członków nie powinna być stroną tego postępowania.

4. Jakim prawem współwłaściciel posiadający 1/107 udziału w każdym metrze kwadratowym gruntu (czyli 93,5 cm kw.) ma przesądzać o przeznaczeniu 106/107 ww. gruntu (czyli 9906,5 cm kw.) należącego do pozostałych 106 współwłaścicieli?

5. Z wielu informacji uzyskiwanych od kolegów geodetów z terenu wynika, że przypadków, w których gminy nie chcą płacić za takie poszerzenia ulic, jest bardzo dużo. Niektóre samorządy mimo istniejących planów zagospodarowania przestrzennego nie chcą zatwierdzać podziałów, w których odcina się te grunty na poszerzenie ulic będących drogami publicznymi. Zmusza się wówczas geodetów, aby na mapach podziału pomijali działki pod drogi. Konsekwencje są takie, że właściciel nie otrzymuje odszkodowania, a przy okazji, żeby mu się w głowie nie przewróciło, musi płacić podatek za grunt, który już dawno powinien zostać przejęty przez gminę. Ma jeszcze problem, gdzie zbudować parkan, żeby

go nie przestawiać, jak za kilka lat gmina się obudzi i zechce drogę poszerzyć.

6. W opisywanej sprawie istnieje jeszcze taka możliwość, że jakiś inny współwłaściciel wystąpi do sądu o rozebranie kostki brukowej przy głównej bramie osiedla, bo jest położona na działce nr 446 (w której ma 1/107 udziału), a przy okazji sąd zakaże wjazdu (i wyjazdu) na osiedle i z osiedla pozostałym 106 współwłaścicielom.

7. A oto, co moim zdaniem może być lekiem na całe zło:

a) Wystąpienie przez spółdzielnię do sądu cywilnego z pozwem o unieważnienie we wszystkich 107 aktach notarialnych zapisu o przekazaniu 1/107 części działek nr 445, 446 i 447 poszczególnym spółdzielcom jako niezgodnego z prawem.

b) W tym samym wniosku pozwanie gminy i starostwa o dokonanie niezbędnych wpisów prawa własności na ich rzecz w księgach wieczystych z datą na 1995 r., o czym była mowa na początku artykułu.

c) Jednocześnie złożenie wniosku do sądu o zobowiązanie gminy i starostwa do wypłacenia spółdzielni odszkodowania za przejęte grunty wraz z odsetkami liczonymi od 1995 r.

d) Po uzyskaniu postanowienia sądu w ww. sprawach wycofanie przez spółdzielnię wniosku do wojewody o wydanie decyzji o przejęciu działek nr 445, 446 i 447 pod poszerzenie dróg publicznych w trybie art. 73 ustawy z 13 października 1998 *Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną*, gdyż grunty te już wcześniej zostały przejęte przez gminę.

Wyrok wydany przez sąd w powyższej sprawie jest tak absurdalny, że przypomina mi przypadek skazania przez sąd na karę więzienia chorej osoby, która zjadła w sklepie batonik za 3 zł. Takie historie trzeba nagłaśniać, bo nie można pozwolić na naigrywanie się z właścicielami i stawianie ich pod ścianą.

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, podziały, scalanie i rozgraniczanie nieruchomości oraz dokumentacja dla dróg i kolei” dostępnej w Księgarni Geoforum.pl

Sprostowanie

W GEODECIE 8/2015 nie z winy redakcji błędnie zostało podane nazwisko jednego ze współautorów artykułu „Co pomierzy dron?”. Właściwie brzmi **Damian Podhorodecki**. Autora i Czytelników przepraszamy.

Redakcja