

Na wniosek wszystkich współwłaścicieli

Czy urząd gminy może odmówić zaopiniowania wstępnego projektu podziału nieruchomości zabudowanej (opierając się na art. 97 ust. 2 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*), stwierdzając iż w przypadku śmierci jednego ze współwłaścicieli nie może przyjąć wniosku z tego powodu, iż nie jest podpisany przez wszystkich współwłaścicieli.

Dodam, iż moim zdaniem urząd gminy nie może wydać decyzji podziałowej, a wydana opinia z zastrzeżeniem, iż dalsza droga cywilna jest niemożliwa, mogłaby przyspieszyć tok przed sądem, który mógłby na jednej rozprawie dokonać podziału współwłasności. Ponadto urząd gminny w myśl ww. ustawy i tak musi zająć stanowisko w opinii dla sądu.

Bogumił Szyda

Odpowiada Danuta Błaszczuk, zastępca dyrektora Departamentu Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast:

W odpowiedzi na pismo (...) dotyczące podziału nieruchomości zabudowanej będącej współwłasnością, Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast uprzejmie wyjaśnia, że wniosek o podział nieruchomości objętej współwłasnością może nastąpić tylko na zgodny wniosek wszystkich współwłaścicieli. Wynika to jednoznacznie z przepisu art. 97 ust. 2 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*, który także wskazuje tryb postępowania w przypadku braku zgody współwłaścicieli na podział nieruchomości. W związku z tym wójt (burmistrz, prezydent) nie ma możliwości wydania opinii o możliwości podziału, jeżeli wniosek o podział nie został złożony przez wszystkich współwłaścicieli. ■

Okrowanie uprawnień?

Niedawno w całym województwie świętokrzyskim odebrano jednostkom wykonawstwa geodezyjnego prawo do wykonywania wyrysów i wypisów z ewidencji gruntów. Odmawia się geodetom uprawnionym prawa odpłatnego uwierzytelniania ww. dokumentów, powołując się na art. 24 ust. 3 *Prawa geodezyjnego i kartograficznego*, który mówi, że wyrisy i wypisy z operatu ewidencyjnego wydawane są odpłatnie na żądanie właścicieli lub osób fizycznych i prawnych. Obecnie wyrisy trzeba zamawiać w starostwie, które przekazuje zamówienie do ośrodka dokumentacji geodezyjno-kartograficznej. Tam wyrys wykonywany jest metodą kserowania fragmentów map ewidencyjnych i sklejanie z komputerowym wypisem z bazy ewidencji gruntów. Po wykonaniu wyrisy są przysyłane do starostwa, uwierzytelniane i wyceniane. Taka procedura trwa bardzo długo. Jeszcze dłużej zamawiający czeka na wyrys, gdy muszą być na nim napisane uwagi dostosowujące stan w ewidencji gruntów do tytułów własności. Niektórych wyrysów nie można wykonać bez badania ksiąg wieczystych lub dodatkowych kontaktów z zamawiającym celem otrzymania od niego potrzebnych dokumentów, które okazały się niezbędne dopiero w trakcie wykonania wyrisu. Nie bez znaczenia jest to, że często siedziba starostwa jest w innym mieście niż siedziba sądu z wydziałem KW. Ludzie nie mogą zrozumieć, dlaczego u geodety uprawnionego nie mogą zamówić np. mapy podziału nieruchomości wraz z niezbędnym do założenia KW wyrysem z ewidencji gruntów. Takie zlecenie wykonane byłoby szybko (bez potrzeby wielokrotnych wyjaśnień do powiatu) i... taniej.

Geodeci uprawnieni, oprócz dochodów z wykonywania wyrysów, stracili jeszcze na tym, że czas obsługi w ośrodku dokumentacji bardzo się wydłużył – skromna obsada ośrodków tłumaczy się, że nie ma czasu przygotować dokumentów do zgłoszenia pracy geodezyjnej, bo musi robić wyrisy i do tego za śmieszne pensje.

W związku z powyższym chciałbym się dowiedzieć, jak należy rozumieć art. 24 ust. 3 *Pgik* i jak to się ma do rozporządzenia ministra spraw wewnętrznych i administracji z 5 sierpnia 1998 r., które przewiduje opłaty za uwierzytelnianie wyrysów i wypisów z ewidencji gruntów, gdy wykonały je uprawnione jednostki wykonawstwa geodezyjnego. Chciałbym również dowiedzieć się, jak sprawa ta wygląda w innych województwach.

Nazwisko i adres znane redakcji. List naszego Czytelnika przesłaliśmy do GUGiK z prośbą o odpowiedź.

Płynie rzeka, płynie...

Przesyłam opis pewnej konkretnej i bardzo istotnej dla mnie sprawy. Do tej pory myślałem, że problem, przed jakim stanąłem, zostanie rozwiązany po mojej myśli. Niestety, była to tylko nadzieja. Podejrzewam, że nie jest to sprawa jednostkowa. Być może mój list na łamach GEO-DETY przyczyni się do poznania obowiązującego prawa i jego stosowania w praktyce. Może zyska oddźwięk również wśród urzędników odpowiednich organów, którzy tak samo jak my, dokonują licznych wolt interpretacyjnych z powodu niejednoznaczności przepisów.

A oto opis wspomnianej sprawy: W trakcie prac związanych ze wznowieniem granicy nieruchomości będącej własnością skarbu państwa (konkretnie Agencji Własno-

ści Rolnej Skarbu Państwa), oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr 328, położonej w obrębie Dąbrówka, zażąda konieczność ustalenia przebiegu części granicy ww. działki, na odcinku przyległym do płynącej tam rzeki Wilga, w trybie rozgraniczenia (zgodnie z przepisami ustawy *Prawo wodne*).

Rzeka ta (ciek melioracji podstawowej), oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr 42, stanowi własność skarbu państwa.

Czynności rozgraniczenia nieruchomości (działki ewidencyjnej nr 328) od gruntu pokrytego wodami rzeki Wilga (co jest równoznaczne z ustaleniem linii brzegu rzeki na odcinku przyległym do ww. działki) zostały wykonane wiosną br. przez niżej podpisanego zgodnie z przepisami ustawy z 24 października 1974 r. *Prawo wodne* oraz rozporządzenia Rady Ministrów z 5 sierpnia 1977 r. w sprawie wód, linii brzegu, urządzeń nad wodami oraz klas wód śródlądowych żeglownych.

Następnie została sporządzona i skompletowana dokumentacja dotycząca projektu rozgraniczenia gruntu pokrytego wodami rzeki Wilga od gruntu przyległego (czyli działki nr 328), w celu zatwierdzenia ustalonej na gruncie granicy w drodze decyzji administracyjnej. Granica ta stanowi jednocześnie linię brzegu rzeki na wspomnianym wyżej odcinku.

Gdy finalizowałem sprawę, podczas rozmowy z przedstawicielem Wydziału Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska w Starostwie Powiatowym w D., okazało się, że sporządzona dokumentacja nie jest kompletna i nie może stanowić podstawy do wydania decyzji zatwierdzającej tę granicę. Stwierdzono ponadto, że obowiązkiem geodety w tego rodzaju pra-

cach geodezyjnych, jest **ustalenie linii obu brzegów cieków wodnego**. Powołano się przy tym na § 5 wspomnianego wyżej rozporządzenia Rady Ministrów z 5 sierpnia 1977 r., którego pełne brzmienie jest następujące:

„Decyzją ustalającą linię brzegu obejmuje się cały brzeg **objęty projektem regulacji** (podkreślenie moje) lub jego poszczególne odcinki, a jeżeli decyzja ustala linię brzegu na rzekach, potokach górskich, kanałach i innych ciekach, powinna ona obejmować dwa brzegi danego odcinka cieków”.

Stosując prezentowaną przez Starostwo Powiatowe w D. interpretację przepisów, można założyć taki oto przypadek: właściciel nieruchomości, stanowiącej działkę rolną położoną nad rzeką (własność skarbu państwa, szerokość ok. 8 m, ciek melioracji podstawowej), decyduje się na wznowienie granic swojej nieruchomości. Przyczyna wznowienia granic nieruchomości dla opisywanej sytuacji jest nieistotna. Na nieszczerście owego właściciela jego działka przylega do wspomnianej rzeki na odcinku aż 3 km. Geodeta, świadomy owej sytuacji (przylegania), w trakcie negocjacji dotyczącej ceny oraz czasu niezbędnego na wykonanie zadania, uprzedza lojalnie właściciela o (raczej pewnej) konieczności ustalenia granicy przedmiotowej nieruchomości, na odcinku przyległym do rzeki w trybie rozgraniczenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zawarta umowa na wykonanie zadania uwzględnia ten element, **czyli konieczność ustalenia granicy pomiędzy dwiema konkretnymi nieruchomościami** (nieruchomością i rzeką).

Geodeta przystępuje ochoczo do wykonania prac. Po pewnym jednakże czasie właściciel nieruchomości zostaje niemiłe zaskoczony (przez geodetę) próbą renegocjacji za-

wartych wcześniej warunków umowy. Nie jest on w stanie zrozumieć wyjaśnień geodety, że po to, aby ustalić granicę jego nieruchomości, należy również ustalić (rozgraniczyć) linię brzegu drugiej strony rzeki. Nie jest także w stanie zrozumieć, że w związku z powyższym czas wykonania zadania znacznie się wydłuży, a cena może wzrosnąć o 100 i więcej procent. Dlaczego? Powód jest prosty. Po drugiej stronie rzeki na wspomnianym 3-kilometrowym odcinku, znajduje się kilkadziesiąt innych nieruchomości. Zgodnie z żądaniem organu wydającego decyzję zatwierdzającą ustaloną na gruncie granicę naszego właściciela należy postępowaniem objąć także kilkadziesiąt innych nieruchomości położonych na drugim brzegu rzeki.

– Dlaczego ja mam za to wszystko płacić? Ja chcę znać tylko przebieg granicy mojej nieruchomości! Co ja mam wspólnego z granicami tych działek za rzeką? – te i parę jeszcze innych zdań usłyszy geodeta od właściciela.

Opisany wyżej przykład nie jest teorią. Osobiście mogę służyć co najmniej kilkunastoma podobnymi. Wydaje się, że winna jest temu różna interpretacja obowiązujących przepisów prawa. Moim zdaniem § 5 rozporządzenia Rady Ministrów z 5 sierpnia 1977 r. w sprawie wód, linii brzegu, urządzeń nad wodami oraz klas wód śródlądowych żeglownych (przepis wykonawczy do ustawy *Prawo wodne*) należy rozumieć w sposób następujący: z koniecznością ustalenia linii obu brzegów rzeki mamy do czynienia jeżeli rzeka jest „objęta projektem regulacji” polegającej „(...) w szczególności na wykonaniu niezbędnych urządzeń lub robót, które służą do poprawy odpływu wód lub ich żeglowności i spławności, do ochrony przed powodziami, na potrzeby rolnictwa i celów rybackich oraz le-

śnictwa, do ochrony gruntów nadbrzeżnych przed obrywaniem, erozją oraz zabezpieczenia istniejących ujęć wód, dróg, mostów lub innych obiektów budowlanych i urządzeń” (art. 78 ustawy *Prawo wodne*). Natomiast w przypadku ustalania granic **konkretnej nieruchomości**, przylegającej do cieków podstawowego, rozgraniczamy tę nieruchomość od gruntu pokrytego wodami cieków, ustalając jednocześnie na tym odcinku linię brzegu rzeki. A wszystko to czynimy w trybie przepisów ustawy *Prawo wodne*, które mówi: „Granice między gruntami pokrytymi wodami a gruntami przyległymi do tych wód stanowi linia brzegu” (art. 8, ust. 1 ustawy), a „**linię brzegu stanowi krawędź brzegu traw albo linia, którą ustala się według zwyczajnego stanu wody**” (art. 8, ust. 2 ustawy). A więc jednego konkret-

nego brzegu na odcinku „stoku” z nieruchomością, której granice są ustalone. Żądanie ustalenia linii obu brzegów cieków wodnych, jak w przytoczonej sprawie, stanowi próbę przerzucenia wielu zbędnych kosztów na właściciela nieruchomości. Żądanie to według mnie jest nieuzasadnione.

Jasne i jednoznaczne rozstrzygnięcie przedstawionego wyżej problemu, pozwoliłoby na uniknięcie w przyszłości wielu nieporozumień na linii: właściciel nieruchomości–geodeta–urząd.

(Pismo podobnej treści, z prośbą o zajęcie stanowiska, skierowałem również do Departamentu Katastru Nieruchomości Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii w Warszawie).

Nazwisko i adres znane redakcji. Występujące w tekście nazwy miejscowości i numery działek zostały zmienione na prośbę autora listy.

Autodesk.

Authorized Training Center

Autodesk.

Authorized Dealer

CAD Consult

43-100 TYCHY ul. Wejchertów 19
30-059 KRAKÓW ul. Kawiry 3
Tel. 032 2190219 2190218 Fax. 2190217
www.cad-consult.com.pl

Programy dla geodetów:

AutoCAD MAP,
AutoCAD 2000, Autodesk WORLD,
GeoDesK'a 1 - w tym instrukcja K1, kalibracja rastra,

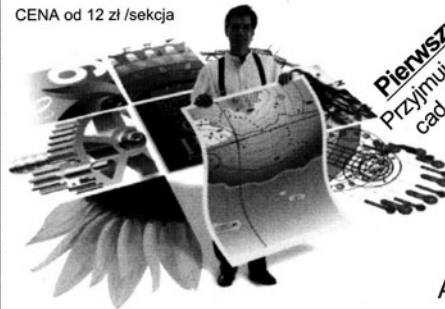
Sprzęt komputerowy dla geodetów:

Stanowiska CAD, GeoCAD,
Plotery, digitizery, skanery, monitory,

Wydruki większe od A0 mono i kolor:

Wektor: AutoCAD, Corel i inne,
Rastry: mono i kolor,
Na papierze, kalce, folii itp...

CENA od 12 zł /sekcja



Pierwszy wydruk gratis!!!
Przyjmujemy również pliki pocztą:
cad_cons@cad-consult.com.pl

KURSY:
AutoCAD
AutoCAD MAP