

INSPEKTOR WIDZI, NIEWIELE MOŻE

Pozycja wojewódzkiego inspektora nadzoru geodezyjnego i kartograficznego – nie za wysoka, ale i nie za niska w hierarchii administracji rządowej – sprawia, że ma on świetny przegląd sytuacji w naszej branży. Na jego biurku lądują skargi obywateli i firm, pytania z PODGiK-ów i gmin, wytyczne od wojewody czy wreszcie zalecenia głównego geodety kraju.

ANTONI MYŁKA

Przepisy ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne* definiują pole działania administracji geodezyjnej w Polsce, w tym wojewódzkiego inspektora nadzoru geodezyjnego i kartograficznego (WINGiK-a). Poza pełnieniem funkcji kontrolnych w dużej mierze jest on także (albo powinien być) łącznikiem pomiędzy samorządem i administracją centralną oraz obywatelem i administracją geodezyjną. W jego biurze można zetknąć się z bardzo wieloma problemami, jakie występują na linii urząd-obywatel, urząd-urząd czy obywatel-obywatel.

Analizując skargi, które napływają w ostatnich dwóch latach do mojego biura w Zachodniopomorskim Urzędzie Wojewódzkim, prowadząc dziesiątki rozmów ze stronami sporów, przedsiębiorcami czy innymi urzędnikami, studiując wnioski z licznych kontroli przeprowadzanych przez inspektorów geodezyjnych z urzędu wojewódzkiego, poczyniłem liczne spostrzeżenia, którymi chciałbym się podzielić.

● SPRAWY „OBYWATELSKIE”

Liczba skarg napływających od obywateli do biura WINGiK-a oraz pism wymagających jego interwencji jest dość znaczna (patrz ramka). Można podzielić je na kilka podstawowych grup „tematycznych”. Przede wszystkim kwestionowane są: położenie punktów załamania granicy, wielkość powierzchni działek ewidencyjnych, rodzaje użytków gruntowych (ujawnionych w operacie ewidencji gruntów), czasami także ich powierzchnia. Osobną grupę stanowią spo-

SKARGI I WNIOSKI

W 2005 roku zachodniopomorski WINGiK miał do rozpatrzenia 17 skarg oraz 1 wniosek.

Skargi dotyczyły:

- działania samorządu terytorialnego (8),
- prac wykonanych przez geodetów uprawnionych (5),
- działania organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków (2),
- działania zachodniopomorskiego WINGiK-a (2).

Wszystkie skargi zostały załatwione, w tym trzy pozytywnie, a osiem odmownie.

ry graniczne wywołane przez geodetę. Mamy do czynienia z najróżniejszymi przypadkami:

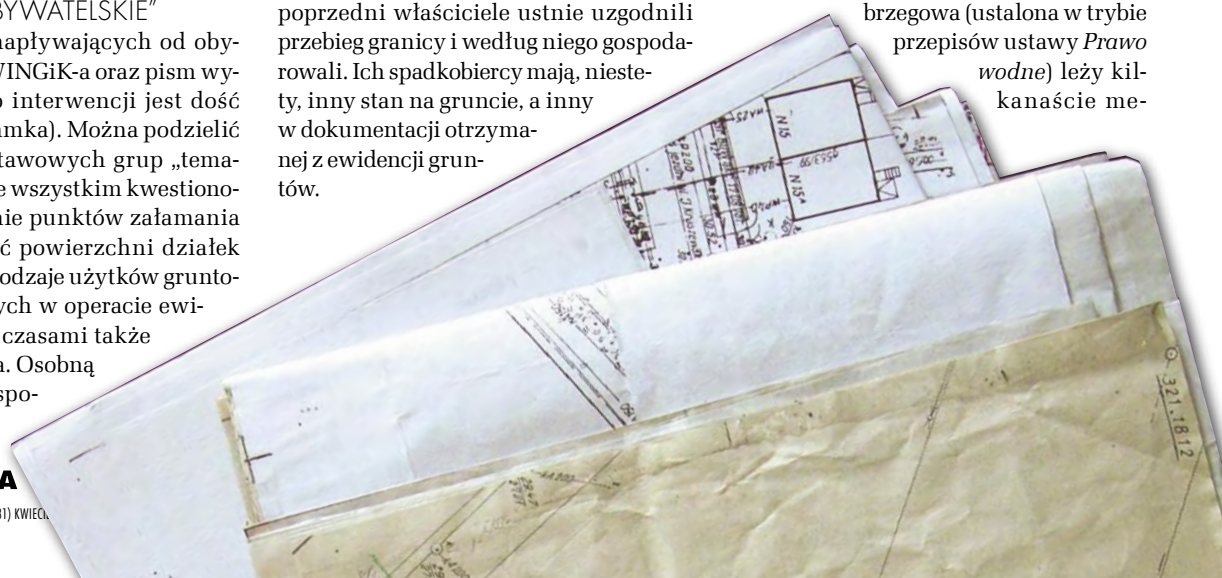
● Strony postępowania pokazują położenie punktów granicznych w różnych miejscach. Ten klasyczny spór graniczny można rozwiązać w formie ugody przed geodetą lub w cywilnym postępowaniu sądowym.

● Spadkobiercy (świadomie bądź nieświadomie) wchodzą w spór graniczny w sytuacji, gdy wiele lat wcześniej poprzedni właściciele ustnie uzgodnili przebieg granicy i według niego gospodarowali. Ich spadkobiercy mają, niestety, inny stan na gruncie, a inny w dokumentacji otrzymanej z ewidencji gruntów.

● Nieobecność jednej ze stron w czasie postępowania (z reguły jest nią przedstawiciel Skarbu Państwa albo właściciel przebywający poza granicami kraju) powoduje, że nie ma możliwości zawarcia ugody, a ustalenie położenia granicy przebiega w trybie rozgraniczenia lub rozstrzyga o nim sąd.

● Jedna ze stron postępowania kwestionuje położenie punktów granicznych wznawianych przez geodetę w sytuacji, gdy ten, przygotowując dane, natrafia na punkty kilkakrotnie pomierzone w przeszłości. Ponieważ mierzono je różnymi metodami, z wykorzystaniem różnej osnowy geodezyjnej, posiadają one po kilka par współrzędnych, czasami znacznie różniących się między sobą. Gdy analiza dokumentów archiwalnych nie pozwala na ustalenie, które z nich są właściwe, pozostaje wykonać szczegółową analizę osnow geodezyjnych i różnych wariantów ich położenia w terenie. W takich wypadkach spór klienta (właściciela nieruchomości) z geodetą jest prawie pewny. Bo skoro działka klienta jest mniejsza niż dotąd, a sąsiada większa, to geodeta musi być z nim „w zмовie”.

● Nie należą do rzadkości spory obywatela z urzędem (Skarbem Państwa) w przypadku granicy prywatnej nieruchomości z drogą lub rzeką. Nagle, po latach, obywatel dowiaduje się, że linia regulacyjna drogi znajduje się kilka metrów od brzegu asfaltu albo że linia brzegowa (ustalona w trybie przepisów ustawy *Prawo wodne*) leży kilkanaście me-



trów od aktualnego położenia lustra wody. Przyczyną sporu jest z reguły niewiedza obywatela, często spowodowana niepoinformowaniem go przez odpowiedni urząd o zaistniałych zmianach.

● Często zdarza się, że właściciel grodzi swoją posesję od strony drogi murem, nie mając pozwolenia na jego budowę i teoretycznie nie korzystając z pomocy geodety. Po ukończeniu budowy usiłuje zalegalizować samowolę, zabiegając w urzędzie o ustalenie granicy w trybie rozgraniczenia. Bywa, że geodeta zajmuje dwuznaczną pozycję, wycofując zlecenie z PODGiK-u. Można tylko domniemywać, że wytyczył granicę, wziął pieniądze, a wycofuje zlecenie w porozumieniu z właścicielem, który mur buduje niezgodnie z wytyczeniem, o czym obaj doskonale wiedzą.

● ZMIANY W EGİB

● Osobną grupę stanowią przypadki, gdy właściciel nieruchomości nie wyraża zgody na zmianę jej powierzchni w ewidencji gruntów i budynków, mimo iż określono ją przed wielu laty niedoskonałymi metodami graficznymi i korzystając z map, które nie spełniają dzisiejszych standardów dokładnościowych. Właściciel nieruchomości domaga się na przykład, by powierzchnia jego działki zapisana w katastrze nieruchomości była zgodna z zapisem w księdze wieczystej (KW). Nie przyjmuje do wiadomości, że powierzchnia w KW nie jest objęta ręką wiary publicznej, a wpis do księgi może być dokonany tylko wtedy, gdy jest zgodny z danymi katastralnymi.

● Dodatkowo sytuację komplikuje to, że w procesie zmiany formy rejestrów z papierowej na elektroniczną dopisano zera w powierzchniach działek, określanych wcześniej z dokładnością 0,01 ha.

Dzisiaj, gdy powierzchnia działki jest określana z dokładnością do metra kwadratowego, prowadzi to do znacznego zwiększenia liczby sporów. Obywateli trudno zrozumieć, że powierzchnia działki według ewidencji gruntów miała kiedyś np. 0,21 ha, ale nie jest to równoważne powierzchni 2100 m².

● Protesty obywateli zdarzają się także wtedy, gdy zmiany (jak chociażby w sposobie użytkowania działki) wprowadzane są z urzędu i mają wpływ na wymiar podatku. Tak się stało po wejściu w życie ustawy o zmianie o *ustawy o podatku rolnym* oraz ustawy o *podatku leśnym* (2003 r.). Za podstawowe kryterium przesądzające o sposobie opodatkowania nieruchomości przyjęto bowiem informacje zawarte w EGİB. Gdy to kryterium zastosowano, nastąpił znaczny spadek wpływów do budżetów gmin z tytułu podatków od nieruchomości. Okazało się bowiem, że użytki gruntowe na mapach ewidencyjnych nie były od dziesięcioleci aktualizowane. Prowadzone z urzędu kontrole i postępująca aktualizacja danych wywoływała i nadal wywołuje lawinę protestów i konfliktów.

Typowym przykładem takiej sytuacji może być budowa domu mieszkalnego na działce rolnej. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych właściciel musi wnieść opłatę za wyłączenie gruntów z produkcji rolnej. Jej wysokość zależy jednak od klasy bonitacyjnej i powierzchni wyłączanych gruntów, którą właściciel stara się zminimalizować. Sugeruje zatem, że wyłączenie powinno objąć tylko powierzchnie w obrysie wybudowanych obiektów, dojazd do garaży i dojście do budynków, chociaż instrukcja G-5 ściśle (i szerzej) określa, co powinno się znaleźć w konturze „B”.

● SPRAWY SKARBU PAŃSTWA

W województwie zachodniopomorskim znajdują się liczne nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, w odniesieniu do których nie określono żadnego władającego (zarządcy, administratora). Analiza tej problematyki prowadzi do wniosku, że państwo powinno bardziej pilnować własnych interesów. Prezydenci miast oraz starostowie (w których gestii znajdują się grunty SP) powinni posiadać bieżące informacje o takich gruntach, znać ich stan prawny, stan zarządzania czy administrowania. Niestety, nazbyt wiele występuje przypadków, gdy wspomniane nieruchomości (grunty) są bezumownie użytkowane lub też organ administracji nie poczynił starań o ich zagospodarowanie lub sformalizowanie użytkowania. Skutek jest taki, że do Skarbu Państwa nie wpływają opłaty należne z tytułu użytkowania nieruchomości.

W skali całego województwa dotyczy to kilku tysięcy działek. I tak np. starosta choszczeński ma do rozwikłania sprawę m.in. z PGNiG, Grupą Energetyczną ENEA i PKP. W powiecie gryfińskim problem dotyczy ponad 400 działek o powierzchni ok. 200 hektarów. W powiecie koszalińskim niezbędne jest uregulowanie sytuacji dla kilkuset działek.

Przy tej okazji pojawia się też inne zagadnienie – uwłaszczenia rolników-rencistów. Na przykład w powiecie białogardzkim w około 70 przypadkach właściciele (lub ich spadkobiercy) nie wyrażają woli nabycia gruntu na własność. Przyczyną takiego stanu jest konieczność przeprowadzenia kosztownego i długotrwałego postępowania spadkowego, następnie opłacenia podatku rolnego lub podatku od nieruchomości.

REKLAMA

Czy wysokiej jakości tachimetry muszą być

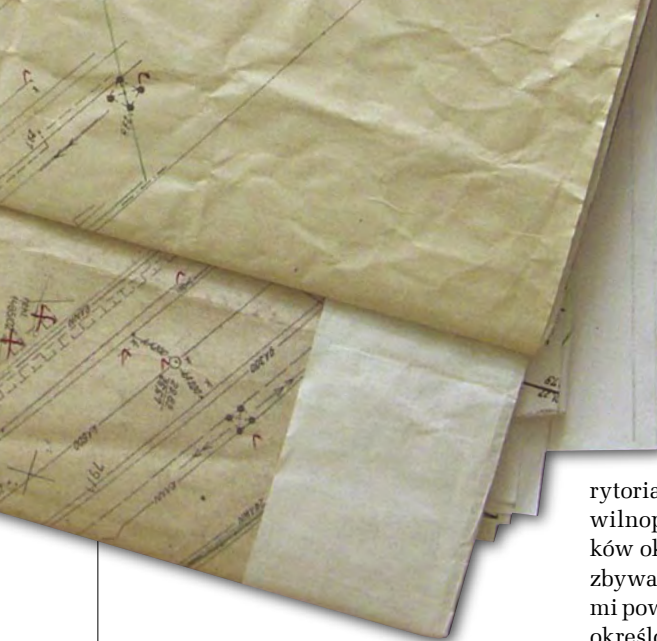
bardzo drogie? **NIE!!!**

SOUTH NTS 325 – 5"

ZA 10 999 Zł + VAT

www.tachimetr.pl





● PROBLEM DRÓG

Kolejną dużą grupę trudnych do załatwienia spraw stanowią te związane z drogami publicznymi. Nagminne są przypadki, gdy w rejestrach ewidencji gruntów widnieją nieaktualne wpisy dotyczące działek zajmowanych przez drogi. Dlatego w województwie zachodniopomorskim WINGiK wystąpił do prezydentów miast i starostów o sporządzenie wydruków z rejestru gruntów dla nieruchomości oraz podjęcie kroków porządkujących. W efekcie powinno to doprowadzić do jednolitości zapisów w rejestrach gruntów i dokumentach, będących podstawą wpisu do tych rejestrów.

Sygnalizowane są także liczne przypadki nieuregulowania stanu prawnego dróg publicznych. Dotyczą one w szczególności terenów lasów państwowych i byłych państwowych gospodarstw rolnych. Niezbędne jest wtedy dokonanie podziałów i rozgraniczeń nieruchomości. W sporej części wiąże się to z koniecznością wykupu gruntów znajdujących się w pasach drogowych.

Osobnym problemem występującym na terenie kilku starostw są drogi, które z mocy prawa powinny stanowić własność gmin, lecz te nie podjęły żadnych kroków dla przejęcia tych nieruchomości (z uwagi na brak pieniędzy w budżecie). O skali zjawiska świadczy fakt, że tylko starosta gryfiński w 2004 r. miał do uregulowania prawie 200 takich działek, a o jego powadze to, że dzisiaj, tak naprawdę, nie wiadomo, do kogo te drogi należą.

● CO Z WODAMI POWIERZCHNIOWYMI?

Dla obszarów lasów państwowych i byłych państwowych gospodarstw rolnych brakuje przepisów prawno-technicznych regulujących wydzielanie odrębnych działek Skarbu Państwa. Problem

ten jest niezwykle istotny w procesie obrotu nieruchomości, bowiem zgodnie z prawem wodnym grunty pokryte płynącymi wodami powierzchniowymi stanowią własność publiczną (a więc Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego) nie podlegają obrotowi cywilnoprawnemu (z wyjątkiem przypadków określonych w ustawie), zaś prawo zbywania gruntów pod stojącymi wodami powierzchniowymi przysługuje tylko określonym organom. Zatem grunty pod wymienionymi wodami mają odmienny status od sąsiadujących z nimi „zwykłych” gruntów i muszą być wydzielone w obrębie nieruchomości (działki). *Prawo wodne* nie rozstrzyga, które wody są własnością Skarbu Państwa, a które jednostek samorządowych. Określa natomiast, kto wykonuje prawa właścicielskie w odniesieniu do wód publicznych będących własnością Skarbu Państwa oraz nakłada (na prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej) obowiązek prowadzenia katastru wodnego. Co więcej, prawo to mówi, że źródłem danych (w zakresie nieruchomości) jest ewidencja gruntów i budynków. Zrozumiałe jest więc, że w EGiB powinny znajdować się dane opisowe i kartograficzne określające grunty pokryte wodami. W dobrze pojętym interesie organów administracji publicznej leży zatem uporządkowanie granic tych nieruchomości. W przeciwnym przypadku ciągle będziemy mieli do czynienia z bałaganem wodnoprawnym. Według ZZMiUW skala zjawiska jest duża, a dzisiejszy stan rozgraniczenia tych gruntów jest pokłosiem uregulowań prawnych z poprzedniego systemu, kiedy to postępowania prowadzono często bez wiedzy i udziału instytucji zarządzających wodami.

ściowe, polegające na przyjęciu – za granicę obrębów ewidencyjnych i działek – linii brzegowej (fizycznej) według stanu przedstawionego na mapach wielkoskalowych z państwowego zasobu.

Obszary morskie nie są również przedmiotem podziału administracyjnego, nie wchodzi bowiem w skład województw nadmorskich. Z drugiej jednak strony dokonano ustawowego wyłomu, precyzując w ustawie *Prawo budowlane* kompetencje wojewodów w zakresie wydawania pozwoleń na budowę obiektów budowlanych i sprawowania nadzoru w tym zakresie.

Należy też pamiętać, że zgodnie z ustawą *Prawo geodezyjne i kartograficzne* system informacji o terenie jest polem działania geodetów. Sam system powinien obejmować dane dotyczące m.in. przebiegu tras komunikacyjnych (tory wodne, kotwicowiska), granic obszarów wydobywania kruszyw, poszukiwania złóż ropy naftowej i gazu ziemnego czy też informacje o kablach i rurociągach biegnących po dnie morskim. I tak na przykład budowa długiego mola w Międzyzdrojach, tereny Wolińskiego Parku Narodowego, w granicach którego znajdują się obszary morza terytorialnego, czy też morskie poligony są świadectwem gospodarowania obszarami morskimi, ale nie są, choć powinny być, przedmiotem zainteresowania służb geodezyjnych i kartograficznych.

Z głębi łądu, zwłaszcza z perspektywy Warszawy, problem może się wydawać mało istotny, jednak życie pokazuje, że tak nie jest, a doraźnie rozwiązania powodować mogą dalsze komplikacje.

● PROBLEM MORZA TERYTORIALNEGO

Przedstawiona powyżej w skondensowanej formie problematyka sygnalizuje sprawy, z którymi na co dzień styka się wojewódzki inspektor nadzoru geodezyjnego i kartograficznego. Prowadzone przez niego kontrole często sprowadzają się tylko do rejestracji stanu, jaki każdy doskonale zna na swym terenie, także bez nich, a nie do jego zmiany. Wnioski generalnie sprowadzają się przede wszystkim do braku odpowiednich regulacji prawnych, niskiej znajomości przepisów przez obywateli i niespójności obowiązujących aktów prawnych.

● WINGiK NA CO DZIĘĆ

Przedstawiona powyżej w skondensowanej formie problematyka sygnalizuje sprawy, z którymi na co dzień styka się wojewódzki inspektor nadzoru geodezyjnego i kartograficznego. Prowadzone przez niego kontrole często sprowadzają się tylko do rejestracji stanu, jaki każdy doskonale zna na swym terenie, także bez nich, a nie do jego zmiany. Wnioski generalnie sprowadzają się przede wszystkim do braku odpowiednich regulacji prawnych, niskiej znajomości przepisów przez obywateli i niespójności obowiązujących aktów prawnych.

ANTONI MYŁKA

jest wojewódzkim inspektorem nadzoru geodezyjnego i kartograficznego w woj. zachodniopomorskim