

nu P. nie pozostawało nic innego, jak tylko czekać.

Po tym czasie, uzbrojony w ową opinię i odbitki, zjawił się znowu na posesji pani N. Wreszcie mógł wytyczyć trasę przewodów, a wynajęta przez właścicielkę firma mogła zacząć swoją robotę. Na zrobienie wykopów i ułożenie kawałka kabla i rury ekipa potrzebowała 4 godzin, a na wytyczenie i inwentaryzację przewodów nasz geodeta – godziny za kwadrans. Dlatego już następnego dnia mógł znowu pobiec do ODGiK. Tym razem ze szkicami z inwentaryzacji owych przewodów, wnioskiem o przyjęcie do zasobu itd. Jak łatwo się domyślić, po skartowaniu szkiców pan P. udał się do inspektora. Po zatwierdzeniu roboty trzeba było jeszcze zrobić odbitki, które z odpowiednimi klauzulami powodowały do zaewidencjonowania „na dzielnicę”. Dopiero po tym geodeta P. mógł je odebrać, płacąc wcześniej w kasie za usługę. Zajęło to trzy tygodnie.

Podsumujmy: wszystkie pomiary i prace kameralne zajęły geodecie P. dwa dni. W ciągu zaledwie kilku godzin trzej ludzie z firmy budowlanej zrobili wykopy i ułożyli przewody. Cała operacja od strony administracji geodezyjnej trwała jednak aż 12 tygodni. W tym czasie nasz bohater musiał 11 razy odwiedzić biuro miejskiej służby geodezyjnej (plus urząd dzielnicy), a na końcu zapłacić ponad 500 zł za jej nierychliwe usługi. Tak zwany państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny powiększył się w wyniku prac pomiarowych o współrzędne 11 punktów, co zostało skrzętnie udokumentowane na ponad 50 stronach(!) sprawozdań, tabel, szkiców i innej papierowej dokumentacji.

I tak będzie dopóty, dopóki przedsiębiorca będzie niewolnikiem ODGiK. ■

O opłatach pobieranych za wyznaczenie i utrwalenie punktów granicznych po podziale nieruchomości

## ILE RAZY PŁACIĆ?

Pojawiające się w środowisku wątpliwości w interpretacji przepisów określających zasady naliczania opłat za zgłoszone do PODGiK prace geodezyjne związane z podziałem nieruchomości skłoniły mnie do zainicjowania dyskusji na łamach miesięcznika GEODETA.

DARIUSZ FELCENLOBEN

Z uwagi na ewentualne skutki podnoszony problem winien zostać wyjaśniony, a przyjęta interpretacja stosowana jednolicie w całym kraju. W przeciwnym przypadku geodeta uprawniony narażony będzie na niepewność co do wysokości opłat, a organy administracji geodezyjnej – na ewentualne konsekwencje dyscyplinarne określone w ustawie o finansach publicznych. Dlatego uważam, że na tym etapie dyskusji należy pominąć rozważania co do słuszności przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów (zwanego dalej rozp. o podziałach, DzU z 2004 r., nr 268, poz. 2663), a skupić się na problemach związanych z ich stosowaniem.

Podstawowym aktem prawnym określającym zasady dokonywania podziałów nieruchomości w rozumieniu podziału geodezyjnego (ewidencyjnego – polegającego na wydzieleniu z istniejącej i oznaczonej działki ewidencyjnej nowo utworzonych działek, którym przypisano ustalone numery geodezyjne i obliczono powierzchnie), są przepisy działu III (art. 92-100) ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (uogn, DzU z 2004 r., nr 261, poz. 2603 ze zm.) oraz przepisy wykonawcze określone

w rozp. o podziałach. To właśnie te przepisy wykonawcze stanowią przedmiot ożywionej dyskusji w środowisku geodezyjnym. Jedną z przyczyn jest ich niespójność z przepisami wyższej rangi (art. 27 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księгах wieczystych i hipotece – uokwih, DzU z 2001 r., nr 124, poz. 1361 ze zm.), określającymi wzajemne relacje pomiędzy danymi uwidocznionymi w katastrze nieruchomości a zapisami działu I-O kw. Kolejną przyczyną jest naruszenie utrwalonej praktyki geodezyjnej, szczególnie w części dotyczącej określenia czynności, jakie zobowiązany był

wykonać uprawniony geodeta w ramach zgłoszonej pracy geodezyjnej zdefiniowanej jako podział nieruchomości.

Przed wejściem w życie przepisów ww. rozporządzenia podział dokonywany był w ramach jednego zgłoszenia i kończył się – słusznie – wyznaczeniem i stabilizacją nowych punktów granicznych oraz sporządzeniem dokumentacji do celów prawnych (m.in. wypisów i wyrysów oraz wyciągu z wykazu zmian gruntowych). Obecnie podział nieruchomości to przede wszystkim czynność z zakresu prawa ad-

REKLAMA

**SOUTH**  
OFICJALNY DYSTRYBUTOR  
I AUTORYZOWANY SERWIS

- Gwarancja 24 miesiące;
- Serwis gwarancyjny i pogwarancyjny;
- Pełna dokumentacja w języku polskim;
- Współpraca z Winkalk i C-geo;
- Bezpłatne szkolenie;
- Leasing, Raty.

Seria NTS-320

Seria NTS-660

Seria NTS-350

**tüv**  
GERT  
EN ISO 9001

**GEOMATIX** Sp. z o.o.  
40-084 Katowice, ul. Opolska 1  
tel.: +48 32 7815138 e-mail: info@geomatix.com.pl  
internet: www.southsurvey.pl www.geomatix.com.pl

ministracyjnego. Rola uprawnionego geodety ogranicza się do wykonania szeregu czynności o charakterze materialno-technicznym, zakończonych „kameralnym” opracowaniem mapy projektu podziału. Po przyjęciu operatu podziału do państwowego zasobu geodezyjnego przekazuje on tę mapę zlecającemu uprawnionemu do złożenia wniosku do właściwego organu (art. 97 *uogn*). Zgodnie bowiem z § 5.2 rozp. o podziałach „operat podziału nieruchomości, o którym mowa w ust.1, podlega przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego **przed wydaniem decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości**”.

Z cytowanego przepisu jednoznacznie wynika zatem, że poza przyjęciem w określonej procedurze granic nieruchomości, udział geodety w postępowaniu o podział nieruchomości ogranicza się do wykonania prac projektowych związanych z planowanym wyodrębnieniem działek geodezyjnych celem stworzenia warunków do ich zbywania, czyli dokonywania prawnego podziału nieruchomości w rozumieniu art. 46 kc lub art. 1 *uokwih*. Procedura podziału nieruchomości nie służy bowiem, jak podkreślają niektórzy autorzy komentarzy, rozwiązywaniu wszystkich problemów ewidencyjnych związanych z oznaczeniem nieruchomości w katastrze nieruchomości, lecz ma być sposobem umożliwiający właścicielowi zbywanie wydzielonych części nieruchomości na odrębną własność. Wydana na wniosek strony przez właściwy organ decyzja ostateczna zatwierdzająca podział nieruchomości zostaje już bez udziału uprawnionego geodety przesłana do starosty i uwidoczniona w katastrze nieruchomości oraz stanowi podstawę do ujawnienia nowych punktów granicznych. Starosta wydaje także stronie

dokumenty z podziału nieruchomości do celów prawnych (wypisy, wyrisy, itp.).

Ostateczna decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stanowić może także (§ 14.2 rozp. o podziałach) „podstawę do wyznaczenia i utrwalenia nowych punktów granicznych znakami granicznymi, według zasad określonych w przepisach dotyczących geodezji i kartografii, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości”. Przyjęte rozwiązanie uzależnia zatem możliwość wyznaczenia na gruncie nowych punktów granicznych powstałych w wyniku podziału od złożenia wniosku przez właściciela lub użytkownika wieczystego, co sugeruje jednoznacznie, że czynność ta jest odrębną procedurą o charakterze materialno-technicznym. Jest ona realizowana na zasadach określonych w art. 39 ust. 5 ustawy z 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (DzU z 2005 r., nr 240, poz. 2027 ze zm.) – w trybie wyznaczenia punktów granicznych uprzednio ujawnionych w operacie ewidencji gruntów, po zgłoszeniu tej pracy do PODGiK na zasadach ogólnych.

Rozwiązanie przyjęte w § 5.2 i § 14.2 rozp. o podziałach, dopuszcza zatem możliwość niewyznaczenia na gruncie nowych punktów granicznych lub ich wyznaczenie etapami w miarę potrzeb (w przypadku zbywania kolejnych wydzielonych działek) przez każdego uprawnionego geodetę, któremu prace te zostaną zlecone. Wcale nie musi być to ten geodeta, który opracował mapę projektu podziału.

Na marginesie należy zauważyć, że w przywołanej normie brak jest wyraźnego wskazania, do kogo wniosek takowy winien zostać przez właściciela lub użytkownika wieczystego złożony: czy do organu wła-

ściwego w sprawach podziału nieruchomości (wójta, burmistrza, prezydenta miasta), czy też do starosty jako organu prowadzącego kataster nieruchomości? Wydaje się, że ustawodawca, odwołując się w § 14.2 rozp. o podziałach do przepisów z zakresu geodezji i kartografii, wskazał tym samym adresata takiego wniosku, tj. starostę prowadzącego zasób geodezyjny, oraz w części sposób jego realizacji związany z koniecznością zgłoszenia pracy geodezyjnej przez geodetę, któremu prace te zostały zlecone. Aby bowiem wykonać czynności wyznaczenia na gruncie punktów granicznych uwidocznionych w operacie ewidencji gruntów w następstwie podziału nieruchomości, geodeta musi otrzymać z PODGiK niezbędne dane. Potwierdzeniem tej tezy może być także przepis § 15.2 rozp. o podziałach, gdzie zapisano, iż „dokumenty geodezyjne opracowane w toku czynności wyznaczenia i utrwalenia nowych punktów granicznych podlegają włączeniu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego”.

Wydaje się także, że z uwagi na określoną w rozp. o podziałach rozdzielną i niezależną czynności wyznaczenia punktów granicznych po podziale od czynności związanych z opracowaniem mapy podziału, przy ustaleniu opłat za wykonane prace nie mogą mieć zastosowania przepisy określone w postanowieniu dodatkowym 9.2 załącznika nr 1 rozporządzenia ministra infrastruktury z 19 lutego 2004 r. w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne (...) (DzU z 2004 r., nr 37, poz. 333).

Jeżeli zatem przyjąć, iż prace związane z wyznaczeniem punktów granicznych stanowią odrębny asortyment robót, niezależny od podziału nieruchomości, to winny być

one zgłoszone do PODGiK. To oznacza, że ośrodek zobowiązany jest w takiej sytuacji naliczyć opłatę za te czynności niezależnie od wcześniejszej opłaty, jaką pobrał przy zgłoszeniu pracy geodezyjnej związanej z podziałem nieruchomości. W przypadku, gdy geodeta uprawniony jednorazowo (łącznie) zgłosi prace geodezyjne związane z podziałem i wyniesieniem nowych punktów granicznych powstałych po podziale, to (nie wnikając w poprawność takiego wniosku w kontekście zapisów § 14 rozp. o podziałach) opłatę należałoby naliczyć z zastosowaniem postanowienia dodatkowego nr 9.3 do załącznika nr 1 rozp. w sprawie wysokości opłat (...).

Opłata za czynności wyznaczenia punktów granicznych ujawnionych w operacie ewidencji gruntów w wyniku podziału winna być w takiej sytuacji naliczona według tabeli I pkt 9 i 10 z zastosowaniem uwagi nr 5 („w przypadku (...) wyznaczenia punktów granicznych ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków w trybie art. 39 ust. 5 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Pgik* wysokość opłaty ustala się według tabeli I pkt. 9 i 10”).

Mając jednak na uwadze dotychczasową praktykę, z okresu poprzedzającego wejście w życie przepisów z 2004 r., oraz dość powszechnie panującą w środowisku opinię o konieczności stabilizacji granic nieruchomości w ramach wykonywania prac geodezyjnych, należałoby podniesiony problem jednoznacznie wyjaśnić, a w przypadku potwierdzenia prezentowanej w artykule tezy – doprowadzić do zmiany przepisów. Mam nadzieję, iż temat ten wywoła dyskusję na łamach GEODETY, przyczyniając się do ujednolicenia stosowania prawa.

DARIUSZ FELCENLOBEN

jest geodetą powiatowym w Kłodzku