

STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI NA KILKU KONTRAKTACH DROGOWYCH

Stan prawny	Obiekt 1		Obiekt 2		Obiekt 3		Obiekt 4		Suma	
	[szt]	[%]	[szt]	[%]	[szt]	[%]	[szt]	[%]	[szt]	[%]
Księga wieczysta	425	82	99	55	505	76	821	58	1850	66
Zbiór dokumentów	4	1	0	0	0	0	0	0	4	0
Akt własności ziemi	33	6	9	5	64	10	175	12	281	10
Decyzja administr.	13	3	0	0	10	2	95	7	118	4
Postanowienie sądu	5	1	23	13	25	4	75	5	128	5
Akt notarialny	6	1	4	2	36	5	28	2	74	3
Umowa przekazania	8	2	0	0	15	2	7	0	30	1
Akt nadania ziemi	1	0	20	11	0	0	0	0	21	1
Brak dokumentów	21	4	25	14	11	2	226	16	283	10
Suma	516	100	180	100	666	100	1427	100	2789	100

mi. Wielu pierwotnych właścicieli już zmarło, a przed transformacją ustrojową nie było atmosfery do regulowania tych spraw przez spadkobierców. Brak wiedzy, pieniędzy i skomplikowane procedury wstrzymywały takie działania. Najczęściej sprawy trafiały do sądów w pojedynczych przypadkach, dopiero wtedy, gdy występowały spory pomiędzy domniemanymi spadkobiercami.

Niezależnie od tego ewidencja gruntów zakładana w Polsce w latach 1956-1976 (głównie dla celów podatkowych) nie zapewniała w sposób formalny ustalenia i oznaczenia granic nieruchomości. Pomiary nie zawsze były wystarczająco dokładne (np. na fotomapach), w związku z tym dla regulacji nie wystarczyły tylko wyrys z ewidencji gruntów, a w wielu przypadkach potrzebne były mapy do celów prawnych z ustalonymi granicami (nawet w trybie rozgraniczeniowym). To też były spore koszty. Dlatego na początku lat 90., według mojej oceny, nie

więcej niż 25 procent nieruchomości rolnych miało załatwione sprawy spadkowe, a jeszcze mniej miało założone księgi wieczyste.

Sytuacja radykalnie zaczęła się zmieniać po roku 1989. Rolnicy w wielu przypadkach stali się przedsiębiorcami, którzy chcą brać kredyty, a bez uregulowanych spraw własnościowych nie jest to możliwe. Załatwiali więc sprawy spadkowe i zakładali księgi wieczyste. Po wejściu Polski do Unii Europejskiej sprawa też okazała się ważna, bo każdy rolnik chce otrzymywać dopłaty i – mimo że nie ma formalnych wymagań posiadania tytułów własności – lepiej być właścicielem, niż mieć sprawy nieuregulowane. Poważnym dopingiem do regulacji stanów prawnych stała się także budowa dróg. Nie ma możliwości uzyskania odszkodowania za grunty przejęte pod drogi, jeśli się nie ma tytułów własności. Dlatego obecnie sytuacja jest zdecydowanie lepsza, czego dowodzi ta-

bela obok ilustrująca sytuację prawną na kilku kontraktach drogowych, które zrealizowaliśmy w ostatnich latach (w ok. 20% drogi te przechodzą przez miasta). Jak widać, aż 66% nieruchomości miało założone księgi wieczyste, ok. 10% miało akty własności ziemi, 14% – inne tytuły własności, a brak dokumentów własności – 10%.

Zupełnie inaczej i znacznie gorzej wyglądała na początku lat 90. sytuacja **na terenach miast**. Poprawa nastąpiła, ale biorąc pod uwagę fakt, że dotyczy to głównie gruntów inwestycyjnych, moim zdaniem, nie jest to postęp wystarczający. Najgorsza sytuacja występuje na obszarze m.st. Warszawy. Nakładają się tutaj na siebie najróżniejsze stany prawne: przedwojenne, dekretowe, powojenne, formalne, mniej formalne, roszczeniowe itp. W wielu przypadkach wykonanie map do celów prawnych stanowi nie lada sztukę detektywistyczną i do końca nie wiadomo, czy sporządzona mapa jest w 100% prawidłowa. Już dwadzieścia lat temu mówiło się o konieczności pilnego uchwalenia ustawy o gruntach warszawskich. Było chyba kilkanaście projektów, a ustawy w dalszym ciągu nie ma i prawdopodobnie w związku z kryzysem dalej nie będzie.

Jeśli chodzi o inne miasta, to sytuacja dla poszczególnych rodzajów gruntów jest następująca:

XX Sesja NT w Nowym Sączu, 4-6 czerwca

PONAD 20 PROPOZYCJI

Konferencja z cyklu „Aktualne zagadnienia w geodezji” rozpoczęła się od wręczania jubileuszowych odznaczeń. Obrady prowadzone pod hasłem „Porządek geodezyjno-prawny warunkiem rozwoju gospodarczego” przerodziły się w żywą dyskusję.

Nowy Sącz jest stałym miejscem spotkań geodetów od 1971 roku. Bogdan Grzechnik, jeden z najbardziej wytrwałych animatorów tych konferencji, przygotował publikację podsumowującą wszystkie sesje. Uczestniczyło w nich 4000 osób, a 316 autorów wygłosiło 409 referatów. Efektem konferencji było m.in. 420 wniosków, z czego, jak ocenia autor, zrealizowano do dzisiaj 65%. Pierwsi, nieżyją-

cy już, organizatorzy tych spotkań to: prof. Czesław Kamela – inicjator sądeckich konferencji, prof. Michał Odlanicki Poczobutt, Waclaw Kłopociński oraz Piotr Abramczuk. Pałeczkę przejęli od nich Janusz Korpak, Marian Ryczek oraz Bogdan Grzechnik.

Kluczowe dla tegorocznej sesji pytania postawił na wstępie Bogdan Grzechnik [obszerne fragmenty wystą-

wienia powyżej – red]. Niektóre praktyczne aspekty rozgraniczania nieruchomości przedstawił Zenon Marzec (AGP Grunt), sugerując kilka korekt w *Prawie geodezyjnym i kartograficznym*. Dla usunięcia sprzeczności i wad postępowania istotne jest m.in. ustalenie, kto jest stroną postępowania i że jest ono pro-

wadzone na wnioski i koszty strony, zdefiniowanie pojęcia granicy ustalonej według stanu prawnego i zlikwidowanie obowiązku przekazania przez organ z urzędu sprawy do sądu (powinno to należeć do obowiązku strony niezadowolonej). Zenon Marzec jest jednak przeciwny radykalnej zmianie przepisów w tym zakresie.



● W latach 90. zakłady przemysłowe miały wyjątkowo zagmatwany stan prawny, ale w związku z prywatyzacją większość z nich musiała uregulować sprawy własnościowe. Zakłady jeszcze niesprywatyzowane są w trakcie regulacji.

● Przed transformacją spółdzielnie mieszkaniowe budowały osiedla głównie na podstawie decyzji lokalizacyjnych i nikt nie przejmował się stanem prawnym gruntów. Nowe przepisy, dające możliwość uzyskania prawa własności do nieruchomości lokalowych, zmusiły spółdzielnie do przyspieszonych działań i sytuacja znacznie się poprawiła.

● Grunty Skarbu Państwa po 20 latach powinny być uregulowane już w 100%. Niestety, tak nie jest. Szacuję, że uregulowano 70-80%.

● Komunalizacja gruntów samorządów terytorialnych miała być dokonana w 1990 roku w ciągu kilku miesięcy. Z mojego rozeznania związanego z budową dróg wynika, niestety, że jest jeszcze sporo nieruchomości, które wymagają komunalizacji.

● Najgorsza sytuacja występuje w zakresie stanu prawnego istniejących dróg. Mimo że w 1998 roku Sejm uchwalił ustawę *przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną*, z mocy której grunty pod drogami przechodzą na rzecz SP lub JST po wydaniu decyzji de-

klaratoryjnej wojewody, bardzo niewiele w tych sprawach się dzieje. GDDKiA, ale także marszałkowie i starostowie nie przeznaczają na te prace środków, koncentrując się głównie na budowie nowych dróg. Chyba zbyt skomplikowana jest też procedura sporządzania dokumentacji i tryb administracyjny. Porobem pojawi się wówczas, kiedy trzeba będzie uzyskać kredyty albo dotacje z Unii Europejskiej na remont tych dróg, bo bez przedstawienia odpisu z KW, potwierdzającego tytuł własności, kredytu się nie uzyska.

● Nieruchomości zabudowane domami czynszowymi, w których mieszkają lokatorzy (często jeszcze kwaterunkowi lub ich dzieci i wnuki), w większości wymagają przeprowadzenia spraw spadkowych dla 2-3 pokoleń. Do roku 2007 podatki spadkowe były tak dotkliwe, że nie dało się tych spraw załatwić. Na szczęście w 2007 roku zniesiono podatki od spadków i darowizn, co znacznie przyspieszy procedury, szkoda tylko, że tak późno. Następną sprawą to utrzymywanie czynszów regulowanych w tych kamienicach i brak restrykcji w stosunku do lokatorów permanentnie niepłacących czynszów, co powoduje, że nieruchomości te popadają w ruinę i nie mogą znaleźć się na rynku. Bez uzyskania przez właścicieli pełnych praw własnościowych i ograniczenia praw lokatorów (szczególnie niesolidnych) nic tutaj się nie zmieni.

● Ostatnio uchwalona ustawa zmieniająca tereny rolne w miastach na tereny budowlane w zdecydowany sposób przyspieszy i ułatwi inwestowanie, pod warunkiem, że szybko zostaną opracowane choćby uproszczone plany zagospodarowania przestrzennego oraz mapy scaleńia i podziału tych terenów.

● DLACZEGO TAK WAŻNE JEST UPORZĄDKOWANIE STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI?

Myszę, że na początku lat 90. trzeba było szczególnie o tym mówić, bo zarówno właściciele, jak i inwestorzy uczyli się od nowa kapitalizmu. Dzisiaj nikomu już chyba nie trzeba tłumaczyć, że nie mając tytułu własności, nie można m.in.:

- sprzedać nieruchomości,
- realizować nawet najmniejszych inwestycji,
- wejść w spółkę z inwestorem,
- uzyskać kredytu hipotecznego.

W moim przekonaniu mimo ustawy, zgodnie z którą wszystkie grunty (nawet o nieuregulowanym stanie prawnym) z mocy prawa stają się własnością Skarbu Państwa lub JST, konieczne jest uproszczenie procedur i przyspieszenie porządkowania stanów prawnych dla nieruchomości, które tego wymagają, bo będzie to hamulcem przy budowie dróg.

Nie ma wątpliwości, że opisane problemy mają ogromny wpływ na tworzenie

Stefan Bajer zajął się problemami związanymi z procedurami stosowanymi przez biegłych sądowych w sprawach związanych z podziałem nieruchomości. W kręgu map do celów sądowych pozostał także Leszek Cieciora, omawiając tematykę służebności gruntowych, a także nowej służebności przesyłu. Podziałami nieruchomości, m.in. w kontekście planowania przestrzennego, zajął się gruntownie Henryk Jędrzejewski. Ani organ, ani ośrodek dokumentacji nie mają, jego zdaniem, prawa wstrzymać procedury z powodów, które nie należą do ich kompetencji. Zaproponował, żeby doprowadzić do takich zmian w prawie, by odmowa przyjęcia operatu do pzgik następowała w drodze decyzji administracyjnej. W krótkim czasie powinno to

spowodować przyspieszenie przyjmowania dokumentacji. W dyskusji dr Dariusz Felcenloben zauważył jednak, że obecnie geodeta może się odwołać w takiej sytuacji do WINGIK-a, a decyzja administracyjna spowoduje dodatkową mitręgę.

Wiele innych postulatów również dotyczyło rozwiązania problemów na linii wykonawca-ośrodek. Poruszano całą listę zagadnień ukazujących ułomność obowiązujących przepisów. Omawiano m.in.: sprawę zasiedzenia (Zdzisław Berliński), porządkowania stanów prawnych nieruchomości spółdzielni mieszkaniowych (Zygmunt Bojar) czy formę i treść map do celów prawnych (Bogdan Grzechnik). Postulowano także uprosz-

czenie dokumentacji geodezyjno-prawnej przy regulacji stanów prawnych istniejących dróg, odrzucając stare przyzwyczajenia i próby bezprawnego narzucenia wytycznych w tym zakresie (np. przez WINGIK-a). Do tego potrzebne jest jednak rozporządzenie wykonawcze oraz standard techniczny dotyczący wykonywania dokumentacji do celów prawnych.

W niektórych przypadkach rozwiązaniem opisywanych problemów może stać się szersze wykorzystanie internetu (skrócenie procedur). Dla większości potrzebne są jednak zmiany o charakterze legislacyjnym. Lista wniosków licząca ponad 20 pozycji [patrz ramka na następnej stronie – red.] zostanie rozesłana do stosowanych urzędów i ministerstw.

Zarząd Główny SGP wyróżnił Diamentowymi Odznakami Honorowymi SGP wielokrotnych organizatorów konferencji: Janusza Korpaka, Zofię Piotrowską oraz Bogdana Grzechnika. Wręczono także odznaki złote (5) i srebrne (4). Odznaki Amigo Societas (Przyjacieli Stowarzyszenia) otrzymali: starosta Nowosądecki Jan Golonka, prezydent miasta Ryszard Nowak oraz prezes MGPP S.A. Franciszek Gryboś. Z kolei władze powiatu odznaczyły 11 geodetów Złotymi Jabłkami Sądeckimi.

Imprezę pod patronatem GGK Jolanty Orlińskiej zorganizowały: Stowarzyszenie Geodetów Polskich, Oddział Nowosądecki SGP oraz Geodezyjna Izba Gospodarcza.

Tekst i zdjęcie JERZY PRZYWARA