

Zdjąć klapki z oczu

Jak mitręga administracyjna pożera czas i pieniądze, jak pozbawia obywateli inicjatywy, jak podważa zaufanie do państwa i hamuje gospodarkę – wszystko to w liście otwartym skierowanym do geodetów w imieniu inwestorów i właścicieli nieruchomości. W odpowiedzi prezes Geodezyjnej Izby Gospodarczej Bogdan Grzechnik przedstawia plan naprawy geodezji. Ale nawet jeśli GGK go wysłucha, to czy coś z tym zrobi?

Inwestorzy i właściciele nieruchomości w liście otwartym opublikowanym przez Geodezyjną Izbę Gospodarczą domagają się, aby inwestycje były obsługiwane szybciej i bardziej profesjonalnie. Aby podstawowe rejestry publiczne, z których korzystamy i płacimy na nie podatki, tj. ewidencja gruntów i budynków (EGiB) oraz geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu (GESUT), były założone dla całego kraju, w pełni aktualne, dokładne i wiarygodne. Wypisy czy wyrisy z tych rejestrów powinny być udostępniane nieodpłatnie drogą internetową. To, że EGiB, za którą odpowiada administracja publiczna, nie jest ani w pełni aktualna, ani zsynchronizowana z księgami wieczystymi, ani (w większości przypadków) nie zawiera granic nieruchomości ustalonych według stanu prawnego, powoduje dla właścicieli i inwestorów, a także dla całej gospodarki, ogromne perturbacje i wielkie szkody. A oto konkretne sytuacje wymienione w liście, które najbardziej utrudniają obywatelom życie i wstrzymują rozwój naszego kraju.

• Inwestorzy (I)

Pod budowę zakładu produkcyjnego zamierzamy kupić nieruchomość, która ma księgę wieczystą założoną w latach 50. Sprawdziliśmy, że w księdze jest mapa podziału, na podstawie której wpisano tam powierzchnię. Granice działki są granicami według stanu prawnego. Ale na gruncie nie ma ani ogrodzenia, ani znaków granicznych. Z uzyskanego od sprzedających wyrys i wypisu z EGiB wynika, że w ewidencji jest inna powierzchnia i inne granice niż te pierwotne w KW. Notariusz nie chce sporządzić aktu, bo jest rozbieżność. Wygląda na to, że sąsiad 10 lat temu zajął

pas gruntu i go użytkuje. Urzędnicy twierdzą, że trzeba ten wyrys złożyć w KW i sąd poprawi wpis w księdze. Tłumaczymy, że to jest jakieś nieporozumienie, bo to starosta przy zakładaniu ewidencji popełnił błąd i powinien go natychmiast poprawić. A proponowanym działaniem fałszuje się dobry zapis w KW. **Przepis ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który mówi, że wyrys i wypis z ewidencji gruntów (bez żadnej kontroli) jest podstawą wpisu do księgi wieczystej, jest kompletnym nieporozumieniem. Przepis ten powinien być natychmiast zmieniony.** Ale mimo to (bo inwestycja jest pilna) pytamy w sądzie wieczystoksięgowym, ile czasu będziemy czekali na taki wpis. Okazuje się, że do 2 miesięcy. A my mamy projekt i chcemy w ciągu pół roku zakończyć budowę!

Dowiadujemy się, co zrobić, żeby stare dobre granice zostawić, czyli poprawić źle wykonaną przez starostę EGiB. W końcu na własny koszt wynajmujemy geodetę, który analizuje dokumenty. Okazuje się, że oprócz mapy w KW nie ma żadnych danych do wznowienia granic (zagięły). Otrzymujemy informację, że wg przepisów o ewidencji gruntów można – w procedurze modernizacyjnej – poprawić te błędne granice, ale potrzeba na to około dwóch miesięcy. Sąsiad przyzwyczaił się do zajętego pasa gruntu i składa do urzędu wnioski o rozgraniczenie, bo uważa, że mu się on należy. Pytamy, ile zakończenie takiej procedury rozgraniczeniowej będzie trwało. Okazuje się, że łącznie z wydaniem decyzji przez wójta około 3 miesięcy, a jak sąsiad się nie zgodzi na propozycje geodety zgodne z KW, to sprawa trafi do sądu na 2-3 lata.

Jesteśmy załamani, bo działka znajduje się obok naszego domu, a innej odpowied-

niej dla planowanej inwestycji w pobliżu nie ma. Inwestycja padła, a chcieliśmy zatrudnić około 30 osób. Jakie straty ponosimy my, jako inwestorzy, ludzie, których chcieliśmy zatrudnić, a także Skarb Państwa, można bardzo łatwo policzyć. A podobnych przypadków w kraju są setki, jeśli nie tysiące. Kto za to odpowiada? Może warto, aby władze geodezyjne zainteresowały się tym i sprawiły, żeby geodezja nie była jednym z hamulcowych przy realizacji inwestycji.

• Właściciele nieruchomości (II)

Budujemy dom. Działkę kupiliśmy kilka lat temu. Była ogrodzona i wydawało się, że wszystko jest w porządku. Geodeta wytyczył nam budynek 4 m od granicy ewidencyjnej (czyli od parkanu). Zakończyliśmy stan surowy. Nagle otrzymujemy decyzję o wstrzymaniu budowy. Okazuje się, że sąsiad zlecił innemu geodecie rozgraniczanie nieruchomości, a ten ustalił granicę 30 cm w naszej działce. Czyli do budynku jest 3,70 m, a nie 4 m. Mieszkamy kątem u innych ludzi. Sprawę skierowaliśmy do sądu, gdzie już 2 lata toczy się postępowanie, i nie widać końca. **Dlaczego w ewidencji gruntów nie było jednoznacznej i prawidłowej granicy? Kto za to odpowiada? Kto nam zwróci zdrowie i straty związane z brakiem aktualnej ewidencji gruntów, za którą odpowiada starosta? Czy takimi sprawami państwo chce zniszczyć właścicieli? Płacimy podatki i nie powinno się na nas zrzucać odpowiedzialności za tego typu sprawy, katując procedurami, terminami i sztywnymi normami (4 m). A może zapis, że jest to 4,0 m ± 0,5 m mógłby wyeliminować większość takich spraw i pozwolić ludziom normalnie żyć.**

● Inwestorzy (III)

Realizujemy inwestycję celu publicznego, tj. przebudowę linii kolejowej. Korzystamy z funduszy unijnych. Sprawa jest pilna, bo stracimy środki. Zamówiliśmy mapę do celów projektowych. Okazuje się, że w obrębach przylegających do pasa kolejowego ewidencja gruntów kompletnie różni się ze stanem prawnym. Różnice w przebiegu granic dochodzą do kilkunastu metrów. Geodeta twierdzi, że – zgodnie z nowymi przepisami – w ramach tej pracy musi zmodernizować ewidencję, a potem wykonać mapę do celów projektowych. Na wykonanie takiej mapy standardowo zarezerwowaliśmy 3 miesiące. Ale na samo poprawienie ewidencji gruntów, z wezwaniem wszystkich stron, nie wystarczyły 3 miesiące, bo trzeba było zarezerwować jeszcze czas na odwołania od decyzji o wprowadzeniu zmian. Dopiero po tej operacji można było zakończyć mapę do celów projektowych. Zamiast 3 miesięcy czekamy z opracowaniem projektu technicznego około roku. Środki unijne prawdopodobnie stracimy, bo po opracowaniu projektu trzeba jeszcze zlecić i wykonać mapę podziału nieruchomości. Przy aktualnej EGIB i sprawnie funkcjonującym ośrodku dokumentacji (co zwykle jest marzeniem) na wykonanie mapy do celów projektowych oraz mapy z projektem podziału powinno wystarczyć pół roku. W obecnym stanie ewidencji zmuszani jesteśmy przeznaczać swoje środki na prace należące do starosty, a oprócz tego tracimy dwa razy tyle czasu. **Konsekwencją jest opóźnienie inwestycji, utrata funduszy unijnych, a także większe bezrobocie. W tym przypadku geodezja jest bez wątpienia pierwszym hamulcowym, dlatego prosimy o bezwzględne, pilne spowodowanie zmiany przepisów.**

Sytuacja, w której geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu jest zaledwie rozpoczęta, mimo upływu planowanych terminów jej założenia, rodzi podobne skutki jak brak aktualnej EGIB.

● Właściciel nieruchomości (IV)

Chciałem rozgraniczyć swoją nieruchomość. Nie mam sporów z sąsiadami, ale zamierzałem ją ogrodzić i mieć pewność, że granice są w 100% prawidłowe. Zastanawiam się, dlaczego musiało to trwać tak długo i po co tu tyle administracyjnych czynności. Wniosek do urzędu gminy, gdzie nie ma żadnego geodety, musiał nabrać mocy urzędowej. Po **3 tygodniach** wydane zostało postanowienie o wszczęciu postępowania i upoważnieniu wyjątego przeze mnie do takich czynności geodety uprawnionego. Geodeta zgłosił pracę i w ciągu **4 tygodni** (a więc bardzo szybko) wykonał pomiary, wezwał

wszystkich sąsiadów, spisał protokół, za stabilizował słupki graniczne i byłem pewien, że to już koniec. Okazało się, że nie. Wykonany operat musiał złożyć w ośrodku dokumentacji w starostwie, tam **3 tygodnie** trwała kontrola, dopiero wówczas po drobnych poprawkach przyjęto operat do zasobu. Następnie część przeznaczoną dla gminy geodeta złożył do urzędu gminy z moim wnioskiem o wydanie decyzji o rozgraniczeniu. Urzędnik gminy (nie geodeta) miał też jakieś pytania i uwagi. Dopiero po ich wyjaśnieniu przez wykonawcę, po kolejnych **4 tygodniach**, urząd wydał decyzję o rozgraniczeniu, która uprawomocniła się po **2 tygodniach**.

Oczywiście, trzeba było jeszcze wprowadzić zmiany na mapie zasadniczej (numerycznej i analogowej). Na numerycznej wprowadził ją ośrodek dokumentacji, ale na analogowej, która dla tego obszaru jest prowadzona w dwóch skalach, punkty graniczne musiał na każdej z nich wkreślić geodeta. Trwało to łącznie **3 tygodnie**, bo pierworysy były niedostępne (wykonywano na tym obszarze kilkanaście prac i geodeta musiał czekać na kolejce). Dopiero wówczas na podstawie sporządzonego wykazu zmian danych ewidencyjnych starostwo, na mój dodatkowy wniosek, który kazano mi wypełnić, wydało decyzję o wprowadzeniu zmiany w ewidencji gruntów. Zajęło to **2 tygodnie** plus następne **2 tygodnie** na uprawomocnienie się tej decyzji, a dodatkowo **1 tydzień** na wprowadzenie tej zmiany. Poprosiłem na koniec o wyrys i wypis z ewidencji. Po **2 tygodniach** już go otrzymałem. Czyli geodeta uprawniony pracował 1 miesiąc, a urzędy ponad 5 miesięcy. Ponieważ sam bym tego wszystkiego nie ogarnął, upoważniłem geodetę z państwowymi uprawnieniami, żeby biegał i pilnował mojej sprawy.

Panowie geodeci, jeśli do załatwienia tak prostej bezspornej sprawy potrzeba pół roku i zatrudnienia armii urzędników, którzy przez 5 miesięcy zabawiają się moim kosztem, mimo że uczciwie płacę podatki, to mało, że coś tu stoi na głowie, ale jest to zwykle szkodnictwo gospodarcze! Na podstawie tej mojej jednej sprawy można zrozumieć, dlaczego w Polsce wciąż rośnie liczba urzędników. Specjaliści twierdzą, że rozgraniczenia bezsporne powinien załatwiać protokołem granicznym łącznie geodeta z państwowymi uprawnieniami. A jeśli jest spór, to powinien nakłonić strony do ugody i spisać ugodę mającą moc ugody sądowej. Przy braku możliwości zawarcia ugody sprawy powinien rozstrzygać sąd. Urząd gminy należy wyłączyć z tej procedury. Podobnie starosta – nie powinien kontrolować

geodety z państwowymi uprawnieniami (bo po co te uprawnienia?). Z kolei ośrodek na swoich mapach wszelkie zmiany niezwłocznie powinien wprowadzać sam. Załatwienie takiej sprawy powinno trwać: u geodety miesiąc i w administracji geodezyjnej 2 tygodnie. Razem 1,5 miesiąca, a nie 6, bo obecnie **jest to jakaś choroba, której nikt nie leczy.**

● Właściciel nieruchomości (V)

Zleciłem geodecie uprawnionemu wykonanie podziału mojej nieruchomości na 3 działki, bo chcę pilnie przekazać 2 działki synom pod budowę domów. Podział był zgodny z istniejącym planem miejscowym. Proszę zobaczyć, ile na taką sprawę trzeba było czasu:

1. wydanie przez ośrodek materiałów po zgłoszeniu pracy przez geodetę – **1 tydzień**,

2. rozpatrzenie wniosku o podział i wydanie postanowienia o zgodności podziału z planem miejscowym przez urząd gminy – **3 tygodnie**,

3. skorygowanie granic ewidencyjnych, bo w ewidencji były błędy, z równoczesnym przyjęciem granic do podziału (prace geodety) – **4 tygodnie**,

4. wprowadzenie zmian w ewidencji przez starostwo łącznie z wydaniem i uprawomocnieniem się decyzji – **5 tygodni**,

5. opracowanie projektu podziału i złożenie operatu do ośrodka dokumentacji (prace geodety) – **2 tygodnie**,

6. kontrola operatu przez ośrodek – **2 tygodnie**,

7. przyjęcie operatu i mapy do zasobu – **1 tydzień**,

8. wydanie decyzji o podziale oraz jej uprawomocnienie – **4 tygodnie**,

9. wprowadzenie zmian do ewidencji gruntów (decyzja) i wydanie wypisu dla notariusza – **4 tygodnie**.

Czyli geodeta swoje prace wykonał w ciągu 1,5 miesiąca, a urzędy w ciągu 5, razem 6,5 miesiąca. W czasie, w którym urzędowano w mojej sprawie, budynki w stanie surowym mogły być zbudowane. **Dlaczego, drodzy geodeci, blokujecie inwestycje? Co by się złego stało, gdyby, podobnie jak dla terenów wiejskich, zlikwidować wydawanie decyzji o podziałach?** Mapa z projektem podziału wykonana na podstawie opinii wójta powinna być wystarczająca do obiegu prawnego. Wówczas praca geodety zajęłaby 1,5 miesiąca, a przyjęcie do zasobu (po likwidacji kontroli geodety uprawnionego, bo jest zbędna) tylko pół, razem dwa miesiące.

● Właściciele nieruchomości (VI)

Jako współwłaściciele dużej nieruchomości zwróciliśmy się do sądu o dział

spadku, bo nie mogliśmy dogadać się z pozostałymi spadkobiercami. Sąd powołał biegłego sądowego. Pytamy znajomego geodetę, czy wiadomo, jak ma wyglądać dokumentacja geodezyjna dla sądu w takiej sprawie. Okazuje się, że nie ma takich standardów, a sąd tylko prosi geodetę o opinię w sprawie. Geodeta sporządził taką opinię według własnej wiedzy, a trzy propozycje podziałowe odrębnie narysował na kopii mapy ewidencyjnej, podpisując je jako biegły sądowy. Sąd przyjął jeden z wariantów i wydał postanowienie o dziele spadku z jednoczesnym podziałem. W postanowieniu wymieniono numery działek i ich powierzchnię, ale nie załączono ww. szkicu. Biegły nie kontaktował się z nami, bo podobno nie wolno mu rozmawiać ze stronami sporu. Po uprawomocnieniu się postępowania sąd przesłał je do starostwa do EGiB.

W urzędzie czekała na nas niespodzianka: w związku z brakiem dokumentacji technicznej podziału nieruchomości przyjętego do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego podziału takiego nie można wprowadzić do ewidencji. Interweniowaliśmy w sądzie, który twierdzi, że po uprawomocnieniu się postanowienia zakończył wszystkie swoje czynności. Pytaliśmy także, dlaczego sąd nie zalecił biegłemu zastabilizowania granic podziału na gruncie. Podobno sąd nie ma takiego obowiązku, bo po uprawomocnieniu się postanowienia sprawa jest zamknięta. Jako właściciele nie możemy ani ujawnić takiego podziału w ewidencji gruntów, ani wpisać go do ksiąg wieczystych. Kto odpowiada za to, że niby załatwiliśmy sprawę, a tak naprawdę stoimy w miejscu? **Panowie geodeci, czy w uzgodnieniu z ministrem sprawiedliwości nie powinniście ustalić standardów wykonywania opracowań geodezyjnych do celów sądowych, aby po uprawomocnieniu się postępowania nowe granice zostały utrwalone na gruncie i aby można było wprowadzić zmianę do ewidencji, a dla wydzielonych działek założyć księgi wieczyste? Kto odpowiada za to, że tak ważne dla właścicieli sprawy nie są uregulowane?**

• Co proponuje Bogdan Grzechnik?

Szef Geodezyjnej Izby Gospodarczej Bogdan Grzechnik znany jest z tego, że nie boi się wielkich słów i spektakularnych gestów. W nawiązaniu do listu otwartego inwestorów i właścicieli nieruchomości sformułował apel do głównego geodety kraju, a także do pracowników administracji i wykonawców. Przedstawił w nim plan modernizacji geodezji i kartografii oraz zadeklarował współpracę geodetów z obu sektorów przy wprowadzaniu go w życie. Geodeci wykonawcy będą wspólnie z administracją geodezyjną właściwie pełnić swoją szczególną funkcję w społeczeństwie, pod warunkiem że zasady działania oraz regulacje prawne będą sensowne i przyjazne dla klientów, racjonalne i zgodne z ogólnymi normami gospodarki rynkowej dla przedsiębiorców, a także odbiurokratyzowane, jeśli chodzi o administrację. Nie są to wymagania ponad miarę. Geodezja nie może być hamulcowym przy realizacji inwestycji lub załatwianiu wszelkich spraw własnościowych.

• Główne cele modernizacji geodezji i kartografii

1. Usprawnienie obsługi inwestorów i właścicieli nieruchomości przez administrację geodezyjną i wykonawców.

2. Udzielenie fachowej i precyzyjnej odpowiedzi na pytanie, jaką mamy w Polsce (w powiatach) ewidencję gruntów i budynków oraz jaką mamy geodezyjną ewidencję sieci uzbrojenia terenu. Ponieważ straty wynikające z braku aktualnego, nowoczesnego katastru nieruchomości są ogromne (a powinniśmy to obliczyć i pokazać), należy przekonać rząd do przeznaczenia na modernizację EGiB w okresie najbliższych 5 lat środków, które pozwolą na wykonanie tego zadania. Na bieżące prowadzenie katastru trzeba wywalczyć odpis z podatku od nieruchomości albo uzyskać niezbędne środki bezpośrednio z budżetu. Dane z katastru powinny być udostępniane właścicielom nieruchomości drogą internetową (docelowo bezpłatnie). Podobnie należy postąpić w sprawie GESUT-u. Są to dwa rejestry publiczne, które nie mogą być odkładane na kolejne lata. Mamy wyjątkową okazję, aby w krótkim czasie, dzięki dużemu potencjałowi wykonawstwa, te dwie ewidencje szybko założyć i poprowadzić. Korzyści będą wielokrotnie większe od wydatków.

3. Pilne znowelizowanie ustawy *Prawa geodezyjne i kartograficzne* oraz równoległe przygotowanie krótkich, prostych przepisów wykonawczych.

4. Uproszczenie wszystkich procedur administracyjnych dotyczących:

- a) wprowadzania zmian w EGiB,
- b) rozgraniczania nieruchomości (zlikwidować tryb administracyjny, przekazać większe kompetencje geodetom uprawnionym, a sprawy sporne zostawić sądom),
- c) podziałów nieruchomości (zlikwidować decyzje administracyjne),
- d) funkcjonowania PZGIK (ograniczyć albo całkowicie zlikwidować kontrolę operatów, zwiększyć odpowiedzialność

geodetów za wyniki swoich prac, unormować opłaty za korzystanie z zasobu),

5. Pilne opracowanie i wydanie standardów technicznych dla biegłych sądowych.

6. Stworzenie wykonawstwu geodezyjnemu warunków do działania na wolnym rynku poprzez pomoc i normalizację w następujących sprawach:

- a) poparcie dążeń do powołania samorządu zawodowego geodetów,
- b) doprowadzenie do tego, aby geodezja miała dostęp do wszystkich asortymentów prac na wolnym rynku (chodzi głównie o inwestycje liniowe oraz scalenia i wymianę gruntów rolnych),
- c) skuteczna interwencja w Ministerstwie Sprawiedliwości w celu doprowadzenia do pełnego dostępu geodetów do zbiorów dokumentów ksiąg wieczystych,
- d) dążenie do ustalenia takich zasad organizowania przetargów na prace geodezyjne, aby cena nie była jedynym kryterium wyboru (ekspertyzy geodezyjno-prawne i specjalistyczne opracowania powinny być zlecane bezprzetargowo),
- e) doprowadzenie do tego, aby prace geodezyjnych nie zawłaszczwały firmy, które nie mają przygotowania do ich realizacji (wystarczą dobre specyfikacje),
- f) dążenie do wdrożenia praktyki stosowanej w wielu krajach Unii Europejskiej, że inwestor po podpisaniu umowy wpłaca zaliczkę (20-30%) na realizację kontraktu, a następne płatności są etapowane zgodnie z postępem prac.

• Zróbmy coś już teraz

Szef GIG nie tylko apeluje do głównego geodety kraju o zmiany, proponuje mu również pomoc środowiska. Przekonuje ponadto geodetów z administracji geodezyjnej oraz z produkcji, żeby nie czekać beczynnie na zmiany. Do czasu nowelizacji przepisów proponuje przyjąć następujące wspólne hasło: „Realizacja każdej inwestycji w naszym powiecie (mieście) to priorytet zarówno dla wykonawstwa geodezyjnego, jak i administracji”.

Bogdan Grzechnik ma także nadzieję, że podpisanie między Geodezyjną Izbą Gospodarczą oraz Polską Geodezją Komercyjną a starostami lub prezydentami porozumień, które ustalą zasady obsługi geodezyjnej inwestycji (publicznych i prywatnych), daje nadzieję na szybkie, oddolne, doraźne uproszczenie procedur i likwidację wielu istniejących barier. Utworzenie i bieżące prowadzenie „Rejestru inwestycji” z podawaniem terminów załatwiania poszczególnych spraw oraz analiza dwa razy w roku efektów takiej akcji może być doskonałą promocją dla powiatu i magnesem dla inwestorów.

Oprac. redakcji na podstawie materiałów GIG