



Czytelnicy pytają

Jestem prenumeratorem miesięcznika GEO-DETA od samego jego powstania. Bardzo interesują mnie artykuły, w których opisujecie nieprawidłowości, jakie występują w relacjach między urzędami, ośrodkami i geodetami prowadzącymi działalność gospodarczą. Czasami trudno mi jest zrozumieć, dlaczego te same przepisy są w różnych ośrodkach w różny sposób interpretowane. Chciałbym prosić o wyjaśnienie na łamach GEODETY, jak powinny być interpretowane przepisy związane z rozporządzeniem ministra infrastruktury z 19 lutego 2004 r. w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielenie informacji, a także za wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego.

Dotyczy to robót przede wszystkim podziałowych. Przedstawię sytuację, jakie się zdarzają przy tego rodzaju robotach, jakie opłaty są pobierane przez ośrodek, i proszę o odpowiedź, jakie powinny być opłaty prawidłowe.

1. Po zgłoszeniu roboty geodezyjnej na podział okazuje się, że trzeba wykonać:

- aktualizację mapy zasadniczej (bo jest nieaktualna),

- wznowienie granic (dla części granic),

- rozgraniczenia (dla pozostałych granic),
- na koniec dokonać podziału nieruchomości.

W pewnym ośrodku wykonałem wszystkie te prace przy jednym zgłoszeniu i została mi naliczona tylko jedna opłata za podział. (roboata była skompletowana w 3 oddzielnych operatach).

2. Natomiast w innych ośrodkach po zgłoszeniu roboty podziałowej trzeba było najpierw wykonać rozgraniczenie i wznowienie granic, a następnie dokonać podziału (mapy zasadniczej nie trzeba było aktualizować). W ośrodku powiedziano mi, że muszę zgłosić robotę na rozgraniczenie. Po wykonaniu rozgraniczenia pobrali opłatę za rozgraniczenie, następnie po wykonaniu podziału pobrali oddzielnie opłatę za podział. Nie rozumiem w takim razie, dlaczego nie kazano mi zrobić oddzielnie wznowienia granic i za to też nie pobrano opłaty?

Uważam, że tak jak w przypadku omówionym w pkt 1. przez ośrodek powinna być pobrana tylko opłata za podział, ponieważ rozgraniczenia są to czynności pomocnicze dla wykonania podziału zgodnie z punktem 9.2 rozporządzenia ministra infrastruktury z 19 lutego 2004 r.

Ponieważ pracuję przeważnie na terenie woj. pomorskiego, więc moje uwagi odno-

szą się do PODGiK-ów z tego obszaru. Jak należy prawidłowo interpretować przepisy punktu 9.2 i 9.3 ww. rozporządzenia? Czy jeżeli geodeta zgłosi podział, ośrodki mogą zgodnie z przepisami ww. rozporządzenia wymagać dodatkowego zgłoszenia na rozgraniczenie i później rozliczać to jako oddzielną robotę?

Dane autora listu do wiadomości redakcji

Odpowiedź.....

Pyta Pan, jak powinno być interpretowane rozporządzenie ministra infrastruktury w sprawie wysokości opłat. Z dalszej treści tego pisma wynika jednak, że pytanie chyba powinno być inne, tj. jak należy interpretować ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości. Stwierdza Pan bowiem, że dotyczy to prac podziałowych. Przy okazji przypominam, że pojęcie „roboata geodezyjna” zastąpione zostało w 1989 r. w Pgik „pracą geodezyjną” (art. 2 pkt 1).

Pisze Pan, że po zgłoszeniu pracy geodezyjnej na podział trzeba wykonać: aktualizację mapy zasadniczej, wznowienie granic (dla części granic), rozgraniczenia (dla pozostałych granic), na koniec dokonać podziału nieruchomości. Jeśli takie są wymagania ośrodka, to proszę przypomnieć osobom, które zajmują się w nim podziałami, art. 97 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, w którym podano, że do wniosku o podział należy dołączyć między innymi:

- „4) wstępny projekt podziału, z wyjątkiem podziałów, o których mowa w art. 95,
- 5) protokół z przyjęcia granic nieruchomości,
- 6) wykaz zmian gruntowych,
- 7) wykaz synchronizacyjny, jeżeli oznaczenie działek gruntu w katastrze nieruchomości jest inne niż w księdze wieczystej,
- 8) mapę z projektem podziału”.

Natomiast z rozporządzenia o podziałach warto przywołać:

§ 3 – w którym mówi się o treści wstępnego projektu podziału,

§ 7 – który zawiera treść protokołu przyjęcia granic nieruchomości podlegającej podziałowi,

§ 9 – mówiący bardzo szczegółowo o treści mapy z projektem podziału i o wykazie zmian gruntowych.

W żadnym z tych przepisów nie ma mowy ani o wznowianiu granic (art. 39 Pgik), ani o rozgraniczaniu (rozdział 6 Pgik). Przepisy o podziałach nieruchomości nie przewidują takich prac i jeśli ośrodek tego wymaga, należy zaprotestować i ich nie wykonywać. Zarówno wznowienie granic, jak i rozgraniczenie to rzeczywiście odrębne prace podlegające osobnym zgłoszeniom i opłatom.

Natomiast w ramach jednego zgłoszenia pn. podział nieruchomości mamy obowiązek wykonać:

- aktualizację mapy zasadniczej i mapy ewidencyjnej, uwzględniając treść § 9 rozporządzenia o podziałach,

- przyjęcie granic nieruchomości podlegającej podziałowi, w pierwszej kolejności wg stanu prawnego, a w drugiej wg katastru nieruchomości, jeśli stanu prawnego brak (§ 6 i § 7 rozporządzenia).

Wówczas jest jedna praca i jedna opłata w ośrodku. Sprawa nieco się komplikuje, jeśli okaże się, że pomierzmy granice ewidencyjne w terenie i różnią się one od granic wykazanych w katastrze nieruchomości (a tak naprawę w ewidencji gruntów i budynków, bo używa się tu pojęcia katastru niezgodnie z Pgik). Wówczas formalnie biorąc, trzeba byłoby osobno zgłosić pracę pn. aktualizacja ewidencji gruntów i budynków i wykonać odrębny operat. Dopiero po jego przyjęciu do zasobu, wniesieniu opłaty i dokonaniu zmiany można przystąpić do podziału nieruchomości. Aby nie komplikować sprawy i nie wydłużać terminów, wiele ośrodków w Polsce godzi się (i słusznie) na wykonanie tej aktualizacji w ramach zgłoszonej pracy podziałowej. Zmiana w ewidencji wprowadzana jest wówczas po przyjęciu operatu podziałowego, a zmiana wynikająca z projektu podziału po wydaniu decyzji. Tyle że konieczne jest wtedy sporządzenie dodatkowo mapy uzupełniającej ewidencji gruntów i wykazu zmian danych ewidencyjnych (§ 46 ust 2 pkt 2 rozporządzenia ministra rozwoju regionalnego i budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków). Jest to zgodne z zał. 1 pkt 9.2 do ww. rozporządzenia z 19 lutego 2004 r., czyli powinna być pobrana jedna opłata.

Ostatnia uwaga jest następująca: rozgraniczenie nieruchomości przed podziałem nie może być dokonywane na polecenie pracowników ODGiK, bo jest to niezgodne z prawem. Jeśli takie polecenie padnie, to należy poprosić takiego pracownika o zlecenie i sfinansowanie tej pracy oraz dostarczenie wniosku właściciela lub właścicieli nieruchomości o dokonanie rozgraniczenia. W szczególnych okolicznościach, jeśli właściciele dzielonej nieruchomości mają zamiar wznosić budynki w jej granicy lub w minimalnych dopuszczalnych odległościach od tej granicy (4 m lub 3 m przy braku otworów w ścianie budynku), to wykonawca prac geodezyjnych powinien ich poinformować o potrzebie rozgraniczenia i jeśli otrzyma takie zlecenie, to jako odrębną pracę wykonać rozgraniczenie, a potem wykonać podział. Dotyczy to tylko sytuacji, jeśli dzielona nieruchomość nie ma granic ustalonych wg stanu prawnego.

Bogdan Grzechnik