

Konferencja naukowa pt. „Współczesne trendy w katastrze i gospodarce nieruchomościami”
(Politechnika Warszawska, 24 listopada 2016 r.)

Prawo krępuje kataster

Co jest największą bolączką trapiącą polski kataster? Jak wynika z wypowiedzi fachowców, problemem jest zarówno brak odpowiednich regulacji prawnych, jak i zbyt częste oraz zbyt pospieszne wprowadzanie kolejnych zmian w przepisach.

Damian Czekaj

Aw najbliższym czasie czekają nas następne legislacyjne przemebloowania. Poinformowali o tym podczas konferencji na PW przedstawiciele ministerstw Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Infrastruktury i Budownictwa. Jerzy Kozłowski, naczelnik Wydziału Geodezji i Klasyfikacji Gruntów w MRiRW zapowiedział, zmiany w ustawie o *scalaniu i wymianie gruntów*. Z kolei Bogusława Załęska, zastępca dyrektora Departamentu Gospodarki Nieruchomościami MIB, poinformowała o prowadzonych w resorcie pracach nad nowelizacjami ustaw o *gospodarce nieruchomościami* oraz o *przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości*. Na razie jednak nie poznaliśmy szczegółów tych zmian. Bogusława Załęska przyznała, że prace są jeszcze na bardzo wczesnym etapie, a zakresy zagadnień, które mają zostać objęte nowelizacjami, ciągle ulegają modyfikacjom. W tej chwili możemy być pewni chyba tylko jednego – że część kwestii poruszanych na tegorocznej konferencji już straciła lub wkrótce straci aktualność.

O tym, że kolejne ustawy i nowelizacje potrafią zaskoczyć naukowców – którzy nierzadko długie lata poświęcają na realizację jednego projektu – i negatywnie zweryfikować ich pracę, mieliśmy okazję przekonać się już teraz. Uczestnicy spotkania zwrócili uwagę, że prezentację dr Moniki Siejki oraz dr Moniki Miki z Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie – dotyczącą badania wpływu lokalizacji nieruchomości rolnych na poziom cen transakcyjnych – należy obecnie traktować jako ciekawostkę historyczną, gdyż autorki w swoich rozważaniach nie uwzględni-

ły ostatnich zmian w prawie. Chodzi tu o ustawę z 14 kwietnia 2016 r. o *wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw*, która w znaczący sposób ograniczyła wolny obrót gruntami rolnymi.

W naszym kraju budowa katastru nieruchomości z prawdziwego zdarzenia od wielu lat idzie jak po grudzie. Co jest jednak przyczyną tych niepowodzeń? Zdaniem dr. Józefa Maślanki z Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie istotnych powodów jest co najmniej kilka: brak długofalowej wizji budowy oraz finansowania katastru, niska jakość przepisów prawnych, podporządkowywanie modernizacji harmonogramom unijnych projektów, a także niewłaściwa realizacja prac geodezyjnych. Dr Maślanka stwierdził, że często dane po modernizacji ewidencji gruntów i budynków są gorszej jakości niż przed podjęciem prac. – Z doświadczenie wiem, a już od 13 lat współpracuję ze starostwami, że 9 na 10 dużych firm nie potrafi zrobić modernizacji i problem ten z roku na rok się pogłębia – zauważył. – Współczuję moim studentom, którzy kończą nasz wydział i posiadają jakąś wiedzę, że w większości trafią do firm patologicznych – powiedział dr Maślanka.

Z takim przedstawieniem wykonawstwa nie chciała zgodzić się dr Ludmiła Pietrzak. Podkreślała, że zdarzają się lepsi i gorsi przedsiębiorcy, ale obraz zaprezentowany przez dr. Maślankę jest krzywdzący. Zaprzeczyła również, że nie należy zapominać o często nierealnych terminach realizacji prac, które narzucają zamawiający. – Nauczmy się wzajemnie szanować. Nie przerzucajmy się winą, tylko próbujmy coś wspólnie zmienić – apelowała.

Krzysztof Mączewski, geodeta województwa mazowieckiego, stwierdził natomiast, że również w trybie obowiązujących przepisów można przeprowadzić modernizację ewidencji gruntów i budynków. – Trzeba tylko chcieć i zastosować wiedzę, którą przekazali nam nasi nauczyciele akademicki – powiedział. – Mam prawo to mówić, bo w ostatnim okresie na 4634 obrębach przeprowadziliśmy modernizację na Mazowszu – dodał.

Na kolejne mankamenty obowiązującego prawa zwrócił uwagę dr hab. Paweł Hanus z AGH w Krakowie. Przypomniał on, że 31 grudnia 2013 r. wszedł w życie zapis rozporządzenia w *sprawie ewidencji gruntów i budynków* mówiący, że błąd średni położenia punktu granicznego (BPP) należy odnosić do osnowy I klasy. Zdaniem dr. Hanusa obliczenie atrybutu BPP zgodnie z obowiązującą literą prawa jest bardzo kłopotliwe i pozwala na pewną dowolność. Prawodawca nie zdefiniował bowiem zasad określania BPP w zależności od zastosowanej metody pomiarowej. Naukowiec z AGH uznał więc, że najlepszym rozwiązaniem byłby powrót do starych przepisów, w których błąd odnoszony był do osnowy geodezyjnej ujętej ogólnie.

Z kolei dr Marek Ślusarski z Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie postulował, aby w bazie ewidencji gruntów i budynków znalazł się wskaźnik niepewności pola powierzchni działek. Jego zdaniem taka informacja pozwoliłaby uniknąć wielu roszczeń z tytułu rozbieżności między polem powierzchni pomierzonym w terenie a wykazanym w rejestrze.

Na konferencji o współczesnych trendach nie mogło zabraknąć modnego tematu katastru 3D. O zastosowaniu roz-



Fot. Damian Czekaj

szerzonej rzeczywistości (AR) od jego wizualizacji opowiadał dr Łukasz Haliak z Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. Jego zdaniem AR już teraz może być wykorzystana m.in. do przedstawienia (za pomocą smartfona lub specjalnych okularów) w terenie lub na analogowej mapie: praw do nieruchomości w 3D, zależności przestrzennych między obiektami pod-, na- i nadziemnymi, obiektów planowanych do budowy i ich wpływu na otoczenie czy rzeźbę terenu.

Dr Jadwiga Konieczna z Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie zwróciła natomiast uwagę, że podstawą do wprowadzenia katastru 3D są rozważania na temat granic przestrzennych. Jej zdaniem konieczne jest m.in. wprowadzenie nowych rozwiązań legislacyjnych umożliwiających korzystanie z przestrzeni nad i pod powierzchnią gruntu. – Wykorzystanie tej przestrzeni może być sposobem na zlikwidowanie wielu barier rozwojowych – dodała dr Konieczna.

Uczestnicy konferencji mogli ponadto wysłuchać prezentacji dotyczących m.in.: oceny przydatności informacji o nieruchomościach

zawartych w rejestrze cen i wartości nieruchomości, wykorzystania danych katastralnych do masowych wycen nieruchomości w wybranych państwach europejskich, sukcesji leśnej i zalesiania gruntów rolnych, skutków przestrzennych i ekonomicznych planowania przebiegu infrastruktury technicznej o parametrach przesyłowych, dostępu nieruchomości do drogi publicznej z uwzględnieniem możliwości doprowadzenia mediów oraz zdolności inwestycyjnych czy potencjału uwarunkowań przyrodniczych w gminach, w których zrealizowano scalenie gruntów.

Ostatni referat poświęcony był zaś rozwiązywaniu konfliktów społeczno-przestrzennych na obszarach wiejskich. Naukowcy z Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie – Agnieszka Głowacka i Tomasz Noszczyk – przekonali, że remedium na tego typu problemy mogą być... scalenie gruntów i modernizacja ewidencji. Wpływają one na łagodzenie konfliktów spowodowanych m.in. przez: błędnie naliczony podatek od nieruchomości, trudności w użytkowaniu i gospodarowaniu nieruchomościami (np. brak dostępu do drogi publicznej, występowanie współwłasności) czy niezgodność dokumen-

tacji prawnej z faktycznym użytkowaniem.

– Wydaje mi się, że przed nami ogromna praca, w wielu przypadkach praca u podstaw, związana z uświadamianiem społeczeństwu wszelkich aspektów, które niosą za sobą zmiany przestrzenne – powiedziała na zakończenie spotkania dr hab. Katarzyna Sobolewska-Mikulska, kierownik Zakładu Katastru i Gospodarki Nieruchomościami WGiK PW oraz przewodnicząca komitetów naukowego i organizacyjnego konferencji. – Na podstawie doświadczeń bardziej zaawansowanych w takich pracach społeczeństw wiemy, że potrzeba na to, niestety, aż dziesiątków lat – mówiła Sobolewska-Mikulska i podkreślała, że uświadomienie obywatelom znaczenia takich działań, jak scalenie czy modernizacja ewidencji gruntów i budynków, jest konieczne, aby móc je przeprowadzić w sposób maksymalnie efektywny.

Organizatorami konferencji były: Zakład Katastru i Gospodarki Nieruchomościami WGiK PW oraz Towarzystwo Rozwoju Obszarów Wiejskich. Patronat medialny nad wydarzeniem objęła redakcja miesięcznika GEODETA oraz portalu Geoforum.pl