

Jak z daczy zrobić dom?

Ewidencja gruntów i budynków może być bardzo przydatnym rejestrem publicznym, ale jest jeden warunek – musi być aktualna. Bez zagwarantowania aktualności będzie coraz bardziej marginalizowana i nietrudno przewidzieć, jaki może być finał. Może np. zostać rozparcelowana pomiędzy księgi wieczyste i ewidencję podatkową. Zachowujmy się więc racjonalnie i nie udowadniajmy, że nie możemy zrobić tego, do czego zostaliśmy powołani.

Mirosław Zalewski

Pod takim samym tytułem jak niniejszy artykuł 17 lutego na portalu Geoforum.pl zamieszczono informację o wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 7 grudnia 2016 roku [sygn. akt III SA/Gd 744/16] oddalającym skargę na decyzję WINGiK-a utrzymującą w mocy decyzję starosty odmawiającą zmiany oznaczenia głównej funkcji budynku z „dom letni-

skowy” na „budynek jednorodzinny”. Rozstrzygnięcie to wywołało lawinę komentarzy, których autorzy przedstawiali argumenty co do możliwości ujawniania w ewidencji gruntów i budynków stanu faktycznego. Jedni twierdzili, że decyzje organów oraz wydane orzeczenie są słuszne, natomiast inni zakwestionowali takie podejście, twierdząc, że stan faktyczny nie może być ignorowany. Mimo że wziąłem udział w tej dyskusji, a także przedstawiłem swoją opinię na ten temat w artykule „Dywagacje katastralne”

opublikowanym w „Przeglądzie Geodezyjnym” 3/2017, doszedłem do wniosku, że przy rozstrzyganiu tego problemu nie uwzględniono wszystkich argumentów, a temat zasługuje na kontynuację.

• Obywatel kontra państwo

Przypomnijmy, że w omawianej sprawie właściciele nieruchomości zamieszkali na stałe w budynku letniskowym. Dokonali więc zmiany stanu faktycznego, bo w rzeczywistości uczynili z niego dom jednorodzinny. Następnie, może nieodpowiednio, ale złożyli wniosek o ujawnienie nowego stanu w ewidencji. Dokonania zmiany odmówił jednak starosta, WINGiK utrzymał tę decyzję w mocy, a WSA oddalił skargę. Argumentacja sądu sprowadza się w istocie do stwierdzenia, że „organy prowadzące ewidencję budynków, która powinna

Komentarze na Geoforum.pl do wiadomości z 17 lutego „Jak z daczy zrobić dom?”

~aznaim | 2017-02-17 10:43:17

Porażka. Organ nie zmienia stanu prawnego, tylko ujawnia rzeczywisty stan faktyczny. A potem nadzór budowlany niech sobie ściga.

~urzednik | 2017-02-19 19:43:09

Popieram stanowisko sądu. Nie można bezmyślnie wprowadzać zmian w EGiB tylko na podstawie stanu faktycznego. Jeżeli plan miejscowy przewidywał budowę domów letniskowych, potwierdzone jest to pozwoleniem na budowę – to dla mnie jest budynek letniskowy, niezależnie od sposobu użytkowania. Ewidencja nie może legalizować pewnych sytuacji, bo dojdzie do absurdów. Przecież można zmienić funkcję budynków, ale najpierw trzeba uzyskać odpowiednie zgody. To jest czysta ucieczka przed płaceniem podatków.

~Falkert | 2017-02-20 06:41:25

No dobrze, a teraz napiszcie mi, do kogo ma się zwrócić właściciel i w jakim trybie, żeby z tego domku zrobić budynek mieszkalny.

~Andrzej | 2017-02-20 08:03:14

Najlepiej, jakby właściciel od początku nie kombinował, tylko wystąpił o pozwolenie na budynek mieszkalny, a nie letniskowy. A skoro wystąpił o letniskowy, to prawdopodobnie w danym miejscu nie

było możliwości budowy domów mieszkalnych albo wiązało się to ze znacznymi dodatkowymi obowiązkami/kosztami. Równie dobrze mogliby sobie w domku letniskowym urządzić warsztat samochodowy i żądać odpowiedniej zmiany w ewidencji. Jest to zwykłe cwaniactwo.

~rozmarzony | 2017-02-20 09:08:58

Geodeta nie powinien zmieniać funkcji budynku przy aktualizacji mapy zasadniczej, podobnie jak konturów użytków ani tym bardziej klas bonitacyjnych. Bo nie wie, czy zmiana ma charakter trwały, szczególnie w przypadku zadrzewień i lasów. Takie informacje na mapie do celów projektowych może zamieścić, stosując dodatkowe symbole, opisane w legendzie mapy. Mało któremu projektantowi potrzebna jest aktualizacja użytków, robimy to tylko z powodu wymuszeń w PODGiK-ach. W przypadku budynku nie odróżnimy na oko budynku gospodarczego z dużymi drzwiami na kosiarkę i traktor od budynku transportu i łączności na cinquecento. Mieszkania od pensjonatu. I nie musimy się tym trudzić. Na mapie wystarczy informacja, że dane ewidencyjne przyjęto z bazy danych EGiB. Właściciel ma wystąpić o zmianę sposobu użytkowania budynku. Inwentaryzacja geodezyjna owszem, o ile zmieni się obrys po budowie. Jak nie, zmiana z urzędu po decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

~armael | 2017-02-20 09:38:40

Stan faktyczny to przede wszystkim stan wykazany w dokumentach. Stan faktyczny to nie fizyczny. Paru kolegów nie rozumie podstaw prawa.

~Miroslaw Zalewski | 2017-02-20

11:20:46

Stan faktyczny czy stan prawny? Oto jest pytanie. Widzę, że koledzy legaliści, inwentaryzując budynek, wykażą go zgodnie z pozwoleniem, mimo że wybudowano go o dwie kondygnacje wyższy, przesunięty o 5 m i szerszy o 2 m? Sorry, ale chciałbym przypomnieć, że ewidencja jest ewidencją gruntów, budynków i lokali, a nie ewidencją wydanych pozwoleń, nakazów i zakazów. My nie jesteśmy nadzorem budowlanym, tylko dostawcami prawdziwej informacji, czyli zgodnej ze stanem faktycznym!

~SK | 2017-02-20 15:20:19

Stan faktyczny czy prawny? W wizji zawartej w ustawie Pgik źródłem danych o budynkach dla wszelkich standardowych opracowań kartograficznych jest EGiB. Przyjęcie założenia zgodności EGiB ze stanem prawnym, a nie faktycznym prowadzi do tego, że mapy topograficzne nie muszą odzwierciedlać stanu faktycznego (!). Natomiast przyjęcie założenia o zgodności EGiB ze stanem faktycznym prowadzi do

w swoich zapisach odzwierciedlać stan prawny, a nie tworzyć nowego, obowiązane są prowadzić zapisy w oparciu o dokumentację architektoniczno-budowlaną, z uwzględnieniem ewentualnych zmian w tej dokumentacji. Aby zatem dokonać zmian w zakresie głównej funkcji budynku (§ 63 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia) innej niż w projekcie budowlanym, zatwierdzonym pozwoleniem na budowę, organ ewidencji (który sam nie może być twórcą stanu prawnego), winien mieć do tego podstawę w rozstrzygnięciu kompetentnego organu administracji budowlanej. Podstawą do dokonania zmian w ewidencji, w sytuacji budynku już wybudowanego może być zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania, co do którego właściwy organ nie wniesienie sprzeciwu w trybie art. 71 ustawy – Prawo budowlane. Bez zmiany sposobu użytkowania budynku przez organ administracji budowlanej, organ ewidencji nie może dokonać zmiany w zapisie ewidencji co do funkcji tego budynku, albowiem w takiej sytuacji organ ewidencji wykracza poza swoje kompetencje stając się twórcą nowego stanu prawnego”.

● Nie tylko prawo, ale i obowiązek

To bardzo wygodne podejście, ale czy słuszne? Moim zdaniem, byłoby słuszne, gdybyśmy mieli idealny system prawny i idealne społeczeństwo, które zawsze postępuje zgodnie z prawem i nigdy nie przekracza ustalonych norm. Gdybyśmy tacy byli i mieli ten idealny system, to zbędny byłby choćby kodeks karny, a także odpowiedzialność karna przewidziana w Prawie geodezyjnym i kartograficznym. Ale skoro tacy nie jesteśmy i skoro ten, kto „wbrew przepisom art. 22 ust. 2, będąc obowiązany do zgłoszenia zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków, nie zgłosił ich do właściwego organu w ciągu 30 dni od dnia powstania zmian, (...) podlega karze grzywny” (art. 48 ust. 1 pkt 5 ustawy Pgik), to podejście zaprezentowane przez organy orzekające oraz sąd nie może być uznane za słuszne. Wspomniany obowiązek zamieszczono bowiem w ustawie w trosce o aktualność informacji gromadzonych przez ewidencję. Podkreślić należy, co wprost wpisano w ustawie, że obowiązek ten nie dotyczy „dokumentacji architektoniczno-budowlanej prze-

chowywanej przez organy administracji architektoniczno-budowlanej”. Zatem konieczność zgłaszania zmian danych i ich aktualizacji musi dotyczyć innych przypadków aniżeli te, do których ograniczył się WSA.

Zgodnie z art. 24 ust. 2b pkt 1h Pgik aktualizacja informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków nastąpić może również na podstawie „wniosku zainteresowanego podmiotu ewidencyjnego i wskazanej w tym wniosku dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, jeżeli wnioskowana zmiana obejmuje informacje gromadzone w ewidencji gruntów i budynków dotyczące nieruchomości”. Przepis ten wprost stanowi o możliwości aktualizacji ewidencji, jeżeli zmiana obejmuje informacje dotyczące nieruchomości – zmian przedmiotowych. Z uwagi na powyższe, wbrew twierdzeniom sądu, organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków ma nie tylko prawo, ale i obowiązek aktualizować informacje zawarte w ewidencji, nawet bez rozstrzygnięcia „kompetentnego organu administracji budowlanej”.

niezgodności z KW. Czy nie oznacza to konieczności oddzielenia katastru (w tym map katastralnych) powiązanego z KW od EGiB traktowanej jako zbiór wiedzy o terenie oparty na źródłach zapewniających jego zgodność ze stanem faktycznym i wprowadzenia odmiennych procedur aktualizacji, żeby zaspokoić inne potrzeby (także związane z orientacją w terenie, podróżowaniem, a może i planowaniem przestrzennym, ochroną przyrody itp.)? Na taką dwoistość można nałożyć procedury kontrolujące spójność i zabezpieczające przez nieuzasadnionymi rozbieżnościami, poprawiając stan prawny w trybie procedur administracyjnych.

~matrix | 2017-02-20 16:21:55

Armael nie odróżnia faktów od fikcji. To pewnie jakiś urzędnik, dla którego faktyczny budynek to kwadracik na mapie, a nie to, co na gruncie stoi... Armael uważa zapewne, że wszystkie miedze i budynki należałoby poprzesuwać na gruncie, tak aby były zgodne ze stanem „faktycznym” w rozumieniu Armaela. Podczas niektórych modernizacji tacy geodeci pokazywali ludzom „faktyczny” przebieg rzeki pod budynkami. I mamy to, co mamy, czyli taki geodezyjny „Matrix”.

~Geodet | 2017-02-20 16:51:38

Jest przepaść między GIS a EGiB. Przy-

kład? Jak na TOPO10K wprowadzisz budynki, to nie ma on większego znaczenia, chyba że do celów orientacyjnych czy opracowania studium zagospodarowania w skali 1:10 000. Jeśli zrobisz to samo w EGiB, właściciel może zapłacić za budynek podatek i mieć inne „nieprzyjemności”. Stąd EGiB to inny świat niż „wolnoamerykanka” w GIS.

~zzz | 2017-02-20 23:35:57

Jak tworzy się systematykę, to należy podać jakieś sensowne kryteria przynależności. Ludzie są coraz bardziej kumaci. Wstawiają kanapy, firanki albo wrzucą worek pszenicy do garażu i już zmiana funkcji użytkowej. Mam teraz klienta – duża produkcja maszyn, silników, a wszystko w zabudowie zagrodowej, gmina dalej wydaje mu warunki zz, a ja mam mu zmieniać? On nie chce nawet słyszeć! A przy modernizacji studenci mogą być co podać i niech facet później walczy? A jakie wtedy kryteria oceny mamy przyjmować, tak na gębę?

~geo | 2017-02-21 07:42:43

No ale w jaki sposób geodeta może zmienić dane EGiB bez zgłoszenia zmian tych danych, pod którym przecież musi się podpisać właściciel bądź UW? Sam sobie zmienić? Przestrzegalbym przed tym, zwłaszcza że te sprawy wiążą się z podat-

kami, a za bezprawną zmianę np. użytku przez geodetę może zainteresować się nim Izba Skarbowa i np. prokuratura.

~Miroslaw Zalewski | 2017-02-21 09:08:45

Kryteria rzeczywiście są zbyt mało ostre i myślę, że z tego powodu są te problemy. Jednak geodeta musi potwierdzić określony stan faktyczny, a organ musi dokonać określonych zmian, w przeciwnym razie dochodzi do wspólnego „krzycia sprawcy”. „Sprawca” oczywiście wniosków żadnych składać nie musi, to tylko asekuracja ośrodka lub organu. Przecież „sprawcy”, jak czytają takie wyroki, to pewnie boki zrywają ze śmiechu.

~zzz | 2017-02-21 09:48:33

Ale w jaki sposób, stojąc „pod budynkiem” 15-20 min., mamy zorientować się, że właściciel użytkuje ten budynek nie jako lotniskowy, tylko mieszkalny?

~rozmarzony | 2017-02-21 12:48:30

Pozostaje mieć nadzieję, że ktoś jeszcze oprócz nas korzysta z rozbudowanego, potrójnego systemu kodowania funkcji budynków. Nie wiem, kto to, bo na pewno nie muszą się tym przejmować projektanci ani pracownicy gmin czytający oświadczenia podatkowe.

Wybór i skróty redakcji