

Wyroki sądów administracyjnych

Odrolnienie na podstawie operatu geodezyjnego?

Załóżmy, że decyzją starosty wyłączono z produkcji rolniczej tylko część działki. Czy geodeta – wykonując zlecone prace – może dokonać samodzielnego przekwalifikowania pozostałej części działki, wskazując inne jej przeznaczenie? W tej sprawie wypowiedział się niedawno Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie.

W maju 2016 r. geodetka zawiadomiła starostę o zakończeniu pracy polegającej na geodezyjnej inwentaryzacji obiektów budowlanych. Ten zwrócił ją jednak do poprawy, jako jedną z usterek wskazując błędne ustalenie zasięgu gruntów zabudowanych. Starosta zauważył, że wykonawca, określając zasięg użytku gruntowego „Bi – inne tere-

ny zabudowane”, posiłkował się wyłącznie zapisami decyzji zezwalających na trwałe wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów ornych klasy IIIa o łącznej powierzchni 0,0313 ha. Geodetka zaliczyła więc do użytku Bi teren znajdujący się: pod budynkiem oraz jego elementami składowymi, a także pod urządzeniami podziemnego uzbrojenia terenu. Sta-

rosta stwierdził, że to zaliczenie było słuszne i zgodne z pkt 1 definicji z rozporządzenia *ws. ewidencji gruntów i budynków*. Jednak kontur ten został określony nieprawidłowo, gdyż wykonawca powinien także sięgnąć do pkt 2 tejże definicji, który mówi również o gruntach położonych pomiędzy budynkami, budowlami i urządzeniami oraz o gruntach w ich bezpośrednim sąsiedztwie niewykorzystanych w innym celu uzasadniającym zaliczenie do innej grupy użytków gruntowych. Dlatego zdaniem starosty geodetka błędnie wykazała pozostałą część działki (zaj-

mującą 0,0679 ha) jako grunty orne klasy IIIa.

W odwołaniu do WINGiK-a geodetka podniosła m.in., że w obiegu prawnym znalazły się dwie wzajemnie wykluczające się decyzje starosty. Pierwsza o wyłączeniu gruntów z użytkowania rolnego, druga – zaskarżona decyzja *ws. odmowy przyjęcia danych do PZGiK*. WINGiK przyznał jednak rację staroście. Sprawa trafiła więc do WSA w Szczecinie.

Wyrokiem z 30 listopada 2017 r. [sygn. akt II SA/Sz 1074/17] sąd uchylił zaskarżoną decyzję WINGiK-a oraz poprze-

Komentarze na Geoforum.pl do informacji o wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie

~(...) | 2018-01-12 08:42:48

No i sprawa się rypta, bo tak postępują WSZYSTKIE starostwa! Istnieje coś takiego, jak faktyczne wyłączenie. Kolejny raz geodeta robi za policjanta. Skoro zgoda na wyłączenie nastąpiła w niniejszym przypadku jedynie dla powierzchni 313 m, to reszta pozostaje gruntem ornym i właściciel nie ma prawa robić tam trawnika, sadzić iglaków czy też urządzić przydomowego ogródka warzywnego. Może jedynie zaorać i posadzić np. ziemniaki czy kukurydzę, ewentualnie jeżeli sam tego nie potrafi, to może oddać pozostałe 679 m w dzierżawę sąsiadowi rolnikowi, a ten już się wszystkim zajmie. Jakiż rynek zbytu na kombajny, rozrzutniki do obornika i inne maszyny rolnicze w wersji miniaturowej, które będą w stanie manewrować na tak małej powierzchni, oczywiście za cenę nowego mercedesa, bo miniaturyzacja kosztuje. Swoją drogą to chyba dobrze, że ten wyrok zapadł, bo wyraźnie wskazuje, KTO ma reagować w takiej sytuacji. Ano starosta, jak zwykle w odpowiednim trybie.

~Leonard | 2018-01-12 08:53:35

Stek bzdur. Po pierwsze, geodeta nie wskazuje innego przeznaczenia gruntu, lecz inny sposób użytkowania. Po drugie, decyzja zezwala na wyłączenie z produkcji rolnej określonego obszaru, a nie wyłącza takiego właśnie obszaru z produkcji rolnej. Po trzecie, geodeta nie zmienia samodzielnie klasyfikacji gruntów, lecz stwierdza sposób użytkowania. Temat rzeka, a wszystkiemu winne bzdurnie niespójne w tym zakresie przepisy. Ministerstwo właściwe ds. rolnictwa – do roboty w końcu! Nie widzicie tu strat dla budżetu?!

~GG | 2018-01-12 10:05:32

WSA trzeba zawsze traktować „z ograniczonym zaufaniem”. Oto wyrok WSA w Krakowie z 14 marca 2017 r. o 180 stopni inny: II SA/Kr 1570/16.

~lipa | 2018-01-12 10:32:24

W całości zgadzam się z wpisem ~Leonarda. Mam nadzieję, że tak spaprane orzecznictwo nie jest wynikiem dobrej

zmiany w sądach. W tej sprawie wypowiedziała się kiedyś NIK: decyzja starosty nie wyłącza, tylko zezwala na wyłączenie, a geodeta stwierdza stan faktyczny i zalicza grunty do grup użytków gruntowych zgodnie z zasadami wskazanymi w załączniku nr 6 rozporządzenia *ws. EGiB*. To może stosujemy to samo do pozwoleń budowlanych i ujawniamy kontury budynków tylko takie, jak w projekcie? Ponadto nie rozumiem uzasadnienia „pozostaje w sprzeczności z wydanymi uprzednio decyzjami”. Inwestor powinien wiedzieć, w jakim zakresie inwestycja wyłącza grunt rolny, a nie ciąć po ścianach. Każdą decyzję można zmienić, a opłatę za wyłączenie po fakcie naliczyć.

~rozmarzony | 2018-01-12 11:36:38

Lipa wyrasta na gruncie skażonym faktem, że w sprawie nieuzasadnionej zmiany sposobu użytkowania stroną nie jest właściciel nieruchomości, tylko geodeta próbujący oddać operat techniczny do zasobu ze „zdjęciem sytuacyjnym” aktualnego stanu. To samo z inwentaryzacją

dzającą ją decyzję starosty. W uzasadnieniu wskazał, że obowiązujące przepisy nie przewidują możliwości dokonania przez geodetę samodzielnej zmiany klasyfikacji gruntów o charakterze rolniczym. Dokumentacja wykonana przez geodetkę miała na celu umożliwienie wprowadzenia zmian wynikłych z zakończenia procesu inwestycyjnego, nie może jednak prowadzić do ujawnienia zmiany sposobu użytkowania gruntu, jeżeli nie wynika to z innych aktów prawnych, w szczególności decyzji administracyjnych.

Geodeta nie ma uprawnień do dokonania takiej klasyfikacji terenu, która pozostaje w sprzeczności z wydanymi uprzednio decyzjami administracyjnymi, jak ma to miejsce w niniejszej sprawie – podkreślił WSA. Z akt postępowania wynika bowiem, że zmiana sposobu użytkowania gruntu i wyłączenia go z produkcji rolniczej dotyczyła jedynie wybranych części działki, określonych w wydanym przez starostę decyzjach administracyjnych. Zdaniem

Fot. Katarzyna Pokoła-Kwiecińska



sądu skarżąca słusznie podnosiła, że nie mogła ignorować pozostających w obrocie prawnym decyzji administracyjnych, które określają, jaka część nieruchomości utraciła swój rolniczy charakter – wyjaśnia sąd.

W ocenie WSA nie jest więc dopuszczalna proponowana

przez organ zmiana klasyfikacji gruntu tylko na podstawie operatu geodezyjnego z pominięciem trybu, o którym mowa w ustawie o *ochronie gruntów rolnych i leśnych*. Proponowana zmiana pozostawałaby bowiem w sprzeczności z wydanymi w sprawie odrodlnienia gruntu decyzja-

mi administracyjnymi i prowadziłaby do sytuacji, w której pozbawienie rolniczego charakteru gruntu pozostawałoby poza kontrolą organów uprawnionych do orzekania w tym zakresie.

Orzeczenie nie jest prawomocne.

Opracowanie redakcji

opublikowanej 12 stycznia pt. „WSA o odrodleniu za pomocą operatu”

po zasypaniu. Należy skończyć z chorym zwyczajem dołączania do operatu wniosku o zmiany. To właściciel lub inwestor powinni być stronami tych postępowań, nie geodeta, który tylko robi zdjęcie.

~30 plus VAT | 2018-01-12 13:07:22
Problem jest głębszy. Jakiś urzędnik wydał pozwolenie na wyłączenie „kawałków” z działki o powierzchni 0,0992 ha. NIE NA CAŁĄ. Dlaczego? Bo małym druczkiem jest dopisek o tym, że to jest klasa IIIa, a więc ktoś zakombinował już na etapie decyzji o wyłączeniu. Geodetka się broni i jej się nie dziwię. Ale dwie decyzje sprzeczne? No błagam! Jedna zezwoliła na wyłączenie, a druga nie pozwoliła wprowadzić stanu niezgodnego z faktycznym zagospodarowaniem. A to, że wynika z nich, że wyłączone jest więcej, niż było zezwolone? No cóż, bywa.

~xyz | 2018-01-12 14:30:18
Skoro użytkowanie gruntu ma aspekt formalny, to ten aspekt jest tak samo częścią stanu faktycznego jak zagospodarowa-

nie. A regulowanie aspektu formalnego użytkowania (wyłączenie z produkcji rolnej) nie jest ani zadaniem, ani nie leży w interesie geodety. Ciekawe, czy w konsekwencji tej sprawy jakkolwiek urząd podjął działania w kierunku kontroli bezprawnego wyłączenia gruntu z produkcji rolnej?

~sockoow | 2018-01-12 18:23:46
Moim zdaniem organ weryfikujący nie może odmówić przyjęcia operatu do zasobu tylko na podstawie DOMNIEMANIA, że wykonawca nie zaliczył do Bi gruntów „położonych pomiędzy budynkami, budowlami i urządzeniami, oraz gruntach w ich bezpośrednim sąsiedztwie niewykorzystanych w innym celu uzasadniającym zaliczenie do innej grupy użytków gruntowych”, więc de facto nie określił faktycznego stanu użytkowania. Ani art. 12b, ani żaden inny przepis nie zezwala weryfikującemu na przeprowadzenie wywiadu terenowego i pomiaru sposobu użytkowania w terenie. Operat taki powinien zostać przyjęty do zasobu,

zmiana użytku ujawniona, a ewentualne postępowanie wyjaśniające mogłaby wszcząć gmina.

~obserwator | 2018-01-12 18:44:08
Też uważam, że geodeta wykonuje aktualizację według faktycznego zasięgu, a organ, czyli starosta, po uzyskaniu takiej informacji wszczyna sprawę o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej bez wymaganego zezwolenia. Zaniedbanie tego obowiązku przez starostę jest naruszeniem prawa.

~last_man_standing | 2018-01-15 08:42:30
A może to wina projektanta? Projektant „pomaga” sporządzić wniosek o wyłączenie na podstawie swojego projektu zagospodarowania działki. Wylicza powierzchnię do wyłączenia – oczywiście po obrysie budynku, schodów, rzadziej już podjazdu i przyłączy. Wiadomo, aby jak najmniej wyszło. A potem martw się człowieku (i geodeto). Nieraz tak było.

Wybór i skróty redakcji