

Geodezja po zmianie rozporządzenia ws. ewidencji gruntów i budynków

Zmiany kosmetyczne czy fundamentalne?

Nowe rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków wywołało wiele pytań, dyskusji i wątpliwości. Po kilku miesiącach obowiązywania można już wskazać, z jakimi problemami borykają się organy administracji geodezyjnej, a z jakimi wykonawcy.

Aleksandra Cieszyńska

Dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków (EGiB) stanowią podstawę planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczenia nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych. Jest to więc rejestr, który powinien zawierać wiarygodne dane.

Zmiany wprowadzone rozporządzeniem w sprawie ewidencji gruntów i budynków w lipcu 2021 roku spowodowały spore zamieszanie, i to chyba w administracji nawet większe niż w wykonawstwie. Skąd ta teza? Otóż wykonawcy prac geodezyjnych są już przygotowani do oddawania opracowań geodezyjnych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów. Natomiast organy administracji publicznej prowadzące EGiB czekają na dostosowanie oprogramowania i baz danych do możliwości bieżącej aktualizacji zasobu. Do 31 grudnia 2023 r. wszystkie bazy powinny być już zgodne z nowymi przepisami.

• Okres przejściowy

Powiaty są obsługiwane przez różne firmy informatyczne, zatem sposób i poziom tego dostosowania jest bardzo indywidualny. Wydział Geodezji w powiecie wejherowskim, który obsługuje firma Geo-System, posiada częściowo dostosowaną bazę (w przypadku atrybutów punktów granicznych – całkowicie). Natomiast sąsiednie powiaty pucki i kartuski nadal czekają. W powiecie puckim firma Geomatyka-Kraków zadeklarowała, że aktualizację oprogramowania do nowego rozporządzenia wykona do

końca czerwca 2022 roku. Zatem do tego czasu geodeci są zobligowani oddawać według starych przepisów np. atrybuty punktów granicznych.

Nic więc dziwnego, że wśród wykonawców geodezyjnych pojawiają się wątpliwości, czy opracowania należy składać według nowych przepisów, czy w dalszym ciągu według starych. Problem nie dotyczy wyłącznie atrybutów punktów granicznych, ale również atrybutów budynku, ponieważ w nowym rozporządzeniu ws. EGiB jest ich znacznie mniej. Z rozmów, jakie przeprowadziłam z przedstawicielami wykonawstwa geodezyjnego, wynika, że część powiatów wymaga od geodetów, aby opracowane dokumenty oddawali według poprzednio obowiązujących przepisów, a część, aby oddawali podwójnie: i według nowych, i starych przepisów.

• Ach, ten kontur B

Przypomnijmy, że istotne nowości w EGiB obejmują m.in. zmiany w przebiegu zasięgu konturu B, Ba i Bi. Z załącznika nr 1 do rozporządzenia ws. EGiB jasno wynika, że kontur ten nie może przekraczać linii wskazanych w projekcie zagospodarowania działki lub terenu [więcej o problemie tych linii w GEODECIE 9/2021 – red.]. A jeśli kontur przekroczy linie wskazane w projekcie? Co grozi właścicielowi takiej nieruchomości? Załóżmy, że geodeta dokona pomiaru, z którego będzie wynikało przekroczenie konturu. Kto będzie dalej procedował w tej sprawie?

Od lipca 2021 roku na podstawie § 15 rozporządzenia ws. EGiB nie wykazuje się w ewidencji budynków projektowanych oraz budynków w budowie. W tym przypadku zachodzi wiele wątpliwości przy ustalaniu, kiedy budowa jest za-

kończona. Czy należy uznać, że moment zakończenia nastąpił w chwili wykonania pomiaru powykonawczego przez geodetę? Przy zamiarze sprzedaży zabudowanej nieruchomości mogą pojawić się dla właściciela utrudnienia związane z tym, że w chwili uzyskiwania niezbędnych dokumentów (wypis i wyrys) taka zabudowa nie będzie uwidoczniła w ewidencji. Jak do tego podejrze notariusz? Czy dodatkowym wymaganym dokumentem będzie mapa do celów informacyjnych, na której będzie uwidoczniła zabudowa?

• I komu przeszkadzał adres do korespondencji

Kolejną zmianą w rozporządzeniu ws. EGiB budzącą pewne kontrowersje jest § 21 ust. 4, który mówi, że informacje o podmiotach zawarte w ewidencji są aktualizowane z urzędu w drodze czynności materialno-technicznej na podstawie rejestrów PESEL i REGON. Niejednokrotnie zachodzą sytuacje, że adres wykazany w EGiB jest tożsamy z faktycznym adresem zamieszkania właściciela nieruchomości. Możliwość ujawniania w EGiB adresu do korespondencji ułatwiała kontakt z właścicielem zarówno geodetom, jak i organom administracji. Teraz wykonawcy geodezyjni zastanawiają się, skąd wezmą brakujące adresy i jak zawiadomią strony o dokonywanych czynnościach na gruncie. Nasuwa się pytanie, czym kierował się ustawodawca, dokonując tych zmian.

• Papierologia na potęgę

Ważną zmianą z punktu widzenia organów administracji publicznej jest wydawanie wypisu według nowych przepisów. Zgodnie z § 36 rozporządzenia ws. EGiB wypis sporządzony dla całej jednostki rejestrowej organ opatruje klauzulą o treści „Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej”. Natomiast

wypisowi z rejestru gruntów, budynków lub lokali sporządzonemu dla wybranej działki ewidencyjnej, budynku lub lokalu nadaje się tytuł „Uproszczony wypis z rejestru gruntów” i nie zawiera on klauzuli o przeznaczeniu do dokonywania zmian w księdze wieczystej. A co będzie w przypadku, kiedy pośrednik ds. obrotu nieruchomości z upoważnieniem od właściciela na pobranie wypisu z EGiB wyłączone na działkę, która jest przedmiotem obrotu, będzie chciał taki dokument otrzymać? Umowa pośrednictwa dotyczy wyłącznie konkretnej działki, a na wypisie może być ich więcej.

Zmiana tych przepisów doprowadziła również do zwiększonej liczby wydruków dokumentów. W przypadku pobrania takiego dokumentu w celu sprzedaży lokalu w budynku wielolokalowym, stanowiącym własność firmy deweloperskiej, która w jednostce rejestrowej posiada więcej działek, tych wydruków może być dużo.

● Ocena Michał Pellowski

Poprosiłam o komentarz w sprawie zmian wprowadzonych w EGiB prezesa Pomorskiego Stowarzyszenia Geodezyjnego Michała Pellowskiego. W krótkiej odpowiedzi napisał tak: „Z mojego punktu widzenia (przedsiębiorcy prowadzącego działalność gospodarczą w obszarze geodezji) są to zmiany kosmetyczne. O ile kierunek tych zmian

31 lipca 2021 r. (sobota). O ile organy prowadzące EGiB mają czas na dostosowanie bazy danych do nowych przepisów do 31 grudnia 2023 r., to geodeci realizujący prace zgłoszone 31 lipca 2021 r. (lub później) musieli »od razu« stosować nowe przepisy. Dla prac zgłoszonych wcześniej dopuszcza się stosowanie dotychczasowych przepisów, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2021 r.

Gdybym miał wskazać obszar zmian, który najbardziej mnie zainteresował, to byłaby to procedura ustalania granic działek ewidencyjnych. Ten temat »od zawsze« budził wiele dyskusji i często sprzecznych opinii. Po wprowadzonych zmianach widać, że te dyskusje nie ustaną. Chciałbym jednak wskazać na pewne pozytywne. Otóż dobrze oceniam zmianę w zakresie przesłanek dopuszczających procedurę ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych (§ 31) poprzez wprowadzenie kryteriów dokładnościowych w miejsce oceny wiarygodności danych źródłowych. Określenie, że czynności te wykonuje geodeta uprawniony w miejsce tzw. wykonawcy, również należy ocenić pozytywnie”.

● Ustalenia z wykonawcami

9 listopada 2021 roku w Kartuzach w woj. pomorskim odbyło się spotkanie administracji geodezyjnej szczebla powiatowego z wykonawcami geodezyjnymi. Jego inicjatorem była Jolanta Soliwoda, geodeta powiatowy w Starostwie

geodezyjnego i kartograficznego Andrzej Żyliš zwrócił uwagę, że takie spotkania są niezmiernie istotne, ponieważ przepisy prawa nakładają obowiązki zarówno na organy, jak i na wykonawców prac geodezyjnych. Współpraca nakazana przepisami powinna opierać się na zrozumieniu obydwu stron. Pomorski WINGiK zasygnalizował, że na skutek zmiany przepisów w geodezji może być mniej decyzji odwoławczych od wydania decyzji organu pierwszej instancji, za to możliwy jest wzrost liczby skarg na wykonawców. Zauważa się również wzrost liczby wniosków do rzecznika dyscyplinarnego.

Na spotkaniu rozmawiano o istotnych zmianach wynikających z rozporządzenia ws. EGiB. Omówiono wykazywanie zasięgu konturu użytku B, Ba i Bi według stanu faktycznego, uzgodniono, że do czasu dostosowania bazy wykonawcy będą oddawać atrybuty punktów granicznych według starych i nowych przepisów. Jak zauważono, chodzi o dobrą współpracę.

● Zmęczeniu ciągłymi zmianami

Zmiana przepisów dotyczących ewidencji gruntów i budynków wprowadzona w lipcu 2021 roku nadal budzi pewne wątpliwości, pytania i dyskusję w środowisku zarówno organów administracji publicznej na szczeblu powiatowym, jak i wykonawców geodezyjnych. Ile jeszcze czasu upłynie, zanim przepisy prawa



Fot. Geoportal.gov.pl

Część powiatów wymaga od geodetów, aby opracowane dokumenty oddawali według poprzednio obowiązujących przepisów, a część, aby oddawali podwójnie: i według nowych, i starych przepisów.

– »odchudzenie« rejestru – jest pozytywnym akcentem, to chciałoby się, aby były to zmiany o charakterze systemowym/fundamentalnym. Oczywiście każda zmiana przepisów wiąże się z koniecznością dostosowania dotychczasowych praktyk i procedur. Tymczasem rozporządzenie z 27 lipca 2021 r. opublikowane 30 lipca 2021 r. (piątek) zaczęło obowiązywać dzień później,

Powiatowym w Kartuzach. Spotkania takie odbywają się w miarę potrzeb bądź (jak w tym przypadku) na skutek zmiany przepisów. Jak podkreślił starosta kartuski Bogdan Łapa, pozwalają one na wypracowanie odpowiednich, dobrych wzorców w zakresie obsługi wykonawców prac geodezyjnych przez pracowników Wydziału Geodezji. Z kolei pomorski wojewódzki inspektor nadzoru

geodezyjnego zostaną w końcu doprecyzowane i nie będą zmieniać się tak często? Rozmawiając z geodetami, słyszę, że są zmęczeni ciągłymi zmianami przepisów, ich niedoprecyzowaniem i niejednolitą interpretacją. Niektórzy czują się wypaleni i poirytowani, a nawet myślą o zmianie zawodu.

Aleksandra Cieszyńska
mgr prawa, inż. geodezji