

Mapy do celów prawnych oraz dokumentacja geodezyjno-prawna niezbędna do wydawania decyzji lokalizacyjnych oraz decyzji odszkodowawczych dla wszystkich kategorii dróg

JAK SKRÓCIĆ PROCEDURY

Przedmiotem artykułu są podstawowe nieprawidłowości i błędy popełniane przy zamawianiu i wykonywaniu tego typu map oraz bariery powodujące wydłużenie czasu ich sporządzania. Autor przedstawia także sugestie zmian, które powinny zostać pilnie wprowadzone.

BOGDAN GRZECHNIK

Chciałbym zwrócić uwagę na to, że znowelizowana „specustawa” zdecydowanie zmieniła funkcję i rolę mapy. Oprócz technicznego wydzielania z istniejących nieruchomości działek pod drogi, mapa jest dokumentem, na podstawie którego decyzją lokalizacyjną automatycznie odejmowane jest prawo własności. Tym większa odpowiedzialność ciąży na twórcach tych map, bo każdy błąd techniczny przeniesiony zostanie na regulacje własnościowe.

Dotychczas decyzją wojewody zatwierdzany był tylko podział nieruchomości. Mapy były jeszcze weryfikowane przez firmy przygotowujące dokumenty do wykupu, właścicieli oraz notariuszy, którzy sporządzali akty notarialne. Jeśli stwierdzono jakieś braki lub błędy techniczne, których nie zauważył ośrodek dokumentacji, można je było skorygować. Obecnie mapy takie weryfikował będzie dopiero sąd wieczystoksięgowy, do którego wpłynie wniosek o dokonanie wpisu prawa własności Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (JST). Odrzucenie pojedynczych wniosków będzie skutkowało

ciągłymi problemami i komplikacjami. Na razie nie bardzo wiadomo nawet, kto będzie pilnował tych spraw. Niezależnie od wykonania map, obecnie na tym etapie konieczne też będzie dokładne zbadanie stanów prawnych, ewidencyjnych i faktycznych każdej nieruchomości oraz zgromadzenie poświadczonych notarialnie kopii dokumentów własności dla wszystkich nieruchomości. Wskazane również będzie uruchomienie procedur dla pilnej regulacji prawnej nieruchomości, dla których nie ma tytułów własności.

● NIEPRAWIDŁOWOŚCI I BŁĘDY

popełniane są przy zamawianiu, wykonywaniu, kontrolowaniu oraz zatwierdzaniu podziałów nieruchomości. zasadniczą przeszkodą dla prawidłowego opracowywania map podziału nieruchomości jest brak standardów technicznych, według których, jednolicie w całej Polsce, powinny być wykonywane mapy oraz dokumentacja geodezyjno-prawna. Opracowane kilka lat temu przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad specyfikacje P-30-20-„Dokumentacja geodezyjna i kartograficzna związana z nabywaniem nieruchomości i czasowym korzystaniem z niej (podziały nie-

ruchomości)” nie są standardami, a stanowią jedynie wytyczne jako załącznik do poszczególnych przetargów. Oprócz tego są one bardzo często zmieniane przez poszczególne oddziały GDDKiA, a dodatkowo każdy ośrodek dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej (ODGiK) dodaje swoje wymagania. W związku z tym w różnych rejonach Polski wykonywane są różne mapy, według lokalnych zasad, nie zawsze zgodnych z ogólnymi przepisami prawnymi oraz logiką. A uzgadnianie treści i sposobu sporządzania tych map oraz ich kontrolowanie i zatwierdzanie często trwa dłużej niż samo ich wykonanie.

A oto problemy, które budzą największe wątpliwości:

1. Mapy podziału – zbiorcze dla obrębu czy jednostkowe dla każdej nieruchomości? Obydwie praktyki były i są stosowane. Jednak w oddziałach GDDKiA, w których zdecydowano się na mapy jednostkowe, bardzo szybko ustalono, że dodatkowo trzeba też wykonywać poglądowe mapy zbiorcze, bo organizacyjnie nie można ogarnąć całej trasy. Osobiście byłem i jestem zwolennikiem wyłącznie map zbiorczych, dla których jako odrębne dokumenty sporządzane są rejestry pomiarowe (zwane obecnie wy-

TABELA 1. SZCZEGÓŁOWY SCHEMAT OBIEGU DOKUMENTÓW PRZY PODZIAŁACH NIERUCHOMOŚCI POD DROGI



PRZEPISY DOTYCZĄCE MAP PRAWNYCH I DOKUMENTACJI POD DROGI

1. Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU nr 46 z 2000 r. poz. 543 z późn. zm.).
2. Ustawa z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (DzU nr 80 z 2003 r. poz. 721, nr 217 poz. 2124, z 2005 r. nr 113 poz. 954, nr 175 poz. 1462, nr 267 poz. 2251, z 2006 r. nr 220 poz. 1601).
3. Ustawa z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (DzU nr 100 z 2000 r. poz. 1086 i nr 120 poz. 1268 z późn. zm.).
4. Ustawa z 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, art. 73 (DzU nr 133 z 1998 r. poz. 872 i DzU nr 45 z 2001 r. poz. 497 z późn. zm.).
5. Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (DzU nr 124 z 2001 r. poz. 1361 zm. DzU nr 125 z 2001 r. poz. 1368 z późn. zm.).
6. Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (DzU nr 16 z 1964 r. poz. 93 z późn. zm., DzU nr 130 z 2001 r. poz. 1450 z późn. zm.).
7. Ustawa z 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (DzU nr 30 z 1960 r. poz. 168 z późn. zm.).
8. Rozporządzenie Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (DzU nr 268 z 2004 r. poz. 2663 z późn. zm.).
9. Rozporządzenie ministra rozwoju regionalnego i budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (DzU nr 38 z 2001 r. poz. 454 z późn. zm.).
10. Rozporządzenie ministra sprawiedliwości z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (DzU nr 102 poz. 1122 z późn. zm.).
11. Rozporządzenie ministra rozwoju regionalnego i budownictwa z 16 lipca 2001 r. w sprawie zgłaszania prac geodezyjnych i kartograficznych, ewidencjonowania systemów i przechowywania kopii zabezpieczających bazy danych, a także ogólnych warunków umów o udostępnienie tych baz (DzU nr 78 z 2001 r. poz. 837 z późn. zm.).
12. Rozporządzenie ministrów spraw wewnętrznych i administracji oraz rolnictwa i gospodarki żywnościowej z 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (DzU nr 45 z 1999 r. poz. 453 z późn. zm.).

kazami zmian gruntowych) oraz wykazy synchronizacyjne.

Jest to rozwiązanie szybsze i tańsze, bo nie jest prawdą, że mapy jednostkowe ułatwiają procedowanie. Może był to jakiś argument wtedy, gdy dla każdej nieruchomości wydawano odrębną decyzję podziałową, ale obecnie, przy jednej decyzji lokalizacyjnej zatwierdzającej cały podział oraz powodującej odjęcie praw własności, argument ten stał się zupełnie nieaktualny.

Załóżmy, że mamy 500 nieruchomości do podzielenia w 10 obrębach i każda mapa musi być wykonana i zatwierdzona co najmniej w 10 egzemplarzach. Przy systemie map zbiorczych wykonamy 10 map x 10 egz. = 100 map. Przy systemie map jednostkowych – 500 map x 10 egz. = 5000 map. Wszystkie te mapy trzeba przyjąć do zasobu geodezyjnego, nadać im klauzule o zatwierdzeniu oraz o dopuszczeniu ich do obrotu prawnego (do ksiąg wieczystych). Same procedury trwają kilkadziesiąt razy dłużej.

2. Bez nazwisk na mapie. W niektórych rejonach Polski ustalono, że na mapach jednostkowych podziału nieruchomości należy wpisywać nazwiska właścicieli lub osób władających gruntami z ewidencji gruntów. Pomysł ten kończył się niezbyt dobrze dla wielu tych map, bo po roku lub dwóch, w chwili zawierania aktów notarialnych, zmiany dotyczące właścicieli wynosiły ponad 30%, a notariusze domagali się, aby mapy były zgodne ze stanem prawnym, czyli z księgami wieczystymi lub innymi tytułami własności. Aby spełnić te wymagania, mapy trzeba było wykonywać od nowa, wpisując nowe nazwiska. Złamana została tutaj zasada, że mapy dotyczą „przedmiotu”, czyli oznaczenia nieruchomości, a „podmiot”, czyli stan prawny (własność), opisany jest w dokumentach prawnych i w przeciwieństwie do przedmiotu częściej ulega zmianie (sprawy spadkowe, zbycie, zasiedzenie, przekazanie gospodarstwa następcy itp.).

Jestem nauczony, że na mapach do celów prawnych nie wolno wpisywać nazwisk, natomiast oczywiste jest, że należy je umieszczać na wyrysach i wypisach z ewidencji gruntów i budynków.

3. Informacja o podmiocie a „specustawa”. Ciekawa jest sytuacja, która w ww. kwestii pojawia się obecnie w związku z nowelizacją „specustawy” [2]. Jeśli bowiem decyzja lokalizacyjna stanie się ostateczna, grunty pod drogą stanowiąc będą własność SP lub JST.

A mapę podziału organ będzie mógł opatrzyć klauzulą o zatwierdzeniu podziału i przejściu tych gruntów po ww. terminie, czyli wtedy, kiedy właśnie decyzja będzie ostateczna. Z tego wynika, że wpisywanie informacji o „podmiocie” zmusi geodetę (niemającego do tego żadnych uprawnień), aby na mapie wpisywał Skarb Państwa lub JST znacznie wcześniej, niż decyzja lokalizacyjna zacznie obowiązywać. Czyli potwierdza to tezę, że absolutnie nie można wpisywać żadnych tego typu danych na mapie.

4. SP lub JST wpisany w EGiB jako właściciel nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Problem dotyczy szczególnie istniejących dróg, ale nie tylko. Jest to ewidentny błąd popełniony przy zakładaniu ewidencji gruntów. Błędy takie powinny być z urzędu poprawiane przez organy prowadzące EGiB. Okazuje się, że jeśli wykonawca mapy podziału sporządzi wykaz zmian gruntowych, prostując taki błąd, to bardzo często spotyka się z odmową dokonania zmiany przez prowadzącego ewidencję. W związku z tym na mapach pojawiają się wpisy Skarb Państwa lub Gmina bez żadnych tytułów własności.

5. Przyjmowanie granic nieruchomości do podziału. Zgodnie z § 6 rozporządzenia Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. [8] granice przyjmuje się według jednoznacznego stanu prawnego, a jeśli istnieją niezgodności danych lub stanu prawnego nie można stwierdzić, granice przyjmuje się z katastru nieruchomości. Jeszcze mocniejszą regulacją, bo w ustawie o gospodarce nieruchomościami [1], jest art. 26, który brzmi:

„1. Granice między nieruchomościami nabywanymi na własność Skarbu Państwa lub na własność jednostki samorządu terytorialnego przyjmuje się według istniejącego stanu prawnego, a jeżeli stanu takiego nie można stwierdzić, według stanu uwidocznionego w katastrze nieruchomości.

2. W razie sporu co do przebiegu linii granicznych, o których mowa w ust. 1, nie wstrzymuje się czynności związanych z nabyciem nieruchomości, co nie wyłącza roszczeń pomiędzy właścicielami nieruchomości, których granice zostały ustalone w sposób, o którym mowa w ust. 1”.

Dziwi więc fakt, że ODGiK-i, przekraczając swoje kompetencje, nakazuje przeprowadzanie rozgraniczeń takich nieruchomości, a inwestorzy i wykonawcy prac geodezyjnych nie protestują, pakując się w wielomiesięczne procedury,

które są niezgodne z obowiązującymi regulacjami prawnymi i przedłużają czas przygotowania dokumentacji.

6. Zasięg opracowania mapy z projektem podziału. Zgodnie z § 8 rozporządzenia Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 roku [8], jeśli z istniejącej nieruchomości wydzielona jest powierzchnia mniejsza niż 33%, wówczas procedury przyjęcia granic przeprowadzamy tylko dla „odcinków granic nieruchomości, do których dochodzą projektowane granice podziału”. Sytuacja taka występuje w 90% przypadków. Czyli wykonawca prac geodezyjnych nie zajmuje się porządkowaniem ewidencji gruntów poza projektowanym pasem drogowym, bo nie ma takiego obowiązku, a oprócz tego inwestor takich prac mu nie zlecił. Ustala się więc granice i oblicza dokładnie powierzchnię działek wydzielanych pod drogę, a powierzchnie działek pozostających poza pasem drogowym określa się przez odjęcie tej powierzchni od istniejącej w ewidencji gruntów powierzchni całej nieruchomości. Czyli jeśli w ewidencji były jakiegokolwiek błędy, to pozostają one w działce poza pasem.

Niestety, niektórzy geodeci powiatowi zamiast z urzędu poprawiać błędy w ewidencji gruntów, usiłują wymusić na wykonawcach prac geodezyjnych, aby za darmo porządkowali im ewidencję poza pasem drogowym. Część wykonawców ulega tym naciskom, co wydłuża czas wykonania prac i pomniejsza ich zyski (i tak bardzo często niewielkie).

7. Trwała stabilizacja granic pasa drogowego. Według § 14 rozporządzenia Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 roku [8] stabilizacja taka może być wykonana wyłącznie na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości. Przy starej procedurze musimy więc czekać, aż wykupimy lub wywłaszczymy wszystkie nieruchomości, na których znajdują się punkty załamania granic pasa drogowego. Wówczas stabilizację wykonamy już na wniosek właściciela drogi. Jeśli chcemy to zrobić wcześniej (a najczęściej jest to konieczne), musimy uzyskać takie wnioski od starych właścicieli. Ci, którzy protestują przeciwko wykupowi gruntów, nie podpiszą oczywiście takich wniosków, czyli stabilizację będziemy realizować na raty. Znowu następuje wydłużanie terminów.

Prostsza sytuacja będzie według zniewielzonej „specustawy” [2], bo trwałą stabilizację całej trasy wykonamy na wniosek właściciela drogi (SP lub JST) z chwilą, gdy decyzja lokalizacyjna stanie się ostateczna.

Inny ciekawy, a zarazem bulwersujący problem występuje, jeśli ODGiK także wykonawcy prac geodezyjnych trwałą stabilizację nie tak, jak przewidują przepisy [12] o rozgraniczaniu nieruchomości (na załamaniach linii granicznych i na liniach prostych w odstępach nie większych niż 200 m – § 18 ust. 1), tylko na każdym przecięciu z granicami ewidencyjnymi dzielonych nieruchomości. Niestety, podobnie jak w przypadku opisanym w pkt 6, jest to sprzeczne z przepisami, a ponadto zastabilizujemy słupy graniczne niekoniecznie w prawidłowych miejscach, bowiem najczęściej granice pomiędzy sąsiadami nie są granicami ustalonymi według stanu prawnego. Poza tym nikt takich prac nie zlecał, a procedury znowu się przedłużają.

● SZCZEGÓŁOWY SCHEMAT OBIEGU DOKUMENTÓW

przy podziałach nieruchomości pod drogi pokazano w tab. 1 na s. 43. Bilans czasu niezbędnego na poszczególne czynności dla typowego 20-kilometrowego odcinka drogi zawiera tab. 2.

Dotyczą one wszystkich dróg, pod warunkiem, że w ustawie o gospodarce nieruchomościami [1] w art. 95 pkt 6) dokonana zostanie zmiana, tzn. w miejsce tekstu „drogi krajowe” wpisany będzie tekst „drogi publiczne”. W przeciwnym razie czas opracowań dla dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych znacznie się wydłuży, bo trzeba będzie jeszcze opracowywać wstępne projekty podziału (zupełnie zbędne) i wydawać postanowienia o zgodności podziału z przepisami odrębnymi.

Z moich doświadczeń i obserwacji wynika, że według dotychczasowych praktyk cała procedura podziałowa łącznie z wprowadzeniem zmian w ewidencji gruntów i w księgach wieczystych będzie trwała około 19 miesięcy, czyli 1,5 roku. Jeśli od czasu tego odejmiemy 3 miesiące na zorganizowanie przez inwestora przetargu, to zostaje 16 miesięcy. Ale faktyczne wykonanie tylko mapy podziału (bez stabilizacji i dalszych regulacji) niezbędnej do wydania decyzji lokalizacyjnej (pozycje od 2 do 14) zajmuje 269 dni, a więc ok. 9 miesięcy. Przy uproszczeniach (zmianie przepisów) i zdyscyplinowaniu wszystkich jednostek (łącznie z inwestorem) okres ten można skrócić o prawie 5 miesięcy. Sprawy wymienione w pozycjach od 15 do 28 mogą być załatwiane po wydaniu przez wojewodę lub starostę decyzji lokalizacyjnej, czyli w czasie, w którym będzie opracowy-

TABELA 2. BILANS CZASU NIEZBĘDNEGO NA POSZCZEGÓLNE CZYNNOŚCI DLA TYPOWEGO 20-KILOMETROWEGO ODCINKA DROGI

Nr	Obecnie [dni]	EURO 2012 [dni]
1	90 (przetarg)	7 (bez przetargu)
2	1	1
3	1	1
4	14	4
5	20	5
6	180	90 (jeśli będą uproszczone procedury)
Uwaga: Konieczna rezygnacja z przyjmowania granic na gruncie (zmiana przepisów)		
7	1	1
8	30 (kontrola)	2 (tylko rejestracja)
9	14	3
10	1	1
11	3	1
12	3	1
13	1	1
14	-	-
Uwaga: Wydanie decyzji ok. 6 mies., ale czasu tego nie wliczamy do trybu podziałowego		
15	14	3
16	1	1
17	1	1
18	10	2
19	60	30
20	1	1
21	7	2
22	1	1
23	60	20
Uwaga: Zmiany organ powinien wprowadzić z urzędu na mapie zasięgu i w EGiB		
24	20	10
25	1	1
26	30	10
27	14	7
28	1	1
Suma	580 dni (19 mies.)	208 dni (7 mies.)

wana mapa do celów projektowych oraz projekt drogowy.

● DOKUMENTACJA GEODEZYJNO-PRAWNA (WŁASNOŚCIOWA)

musi być zgromadzona przy podziałach nieruchomości. Według dotychczasowych zasad i procedur (przed nowelą „specustawy”) przy wykonywaniu mapy z projektowanym podziałem nie wykonywano dokładnych badań stanu prawnego nieruchomości i nie zawsze gromadzono wszystkie dokumenty własnościowe. Nie było to konieczne, bo następnie firmy

TABELA 3. RODZAJE DOKUMENTÓW POTWIERDZAJĄCYCH PRAWA WŁASNOŚCI

Stan prawny	Obiekt 1		Obiekt 2		Obiekt 3		Obiekt 4		Suma	
	[szt.]	[%]	[szt.]	[%]	[szt.]	[%]	[szt.]	[%]	[szt.]	[%]
Księga wieczysta	425	82	99	55	505	76	821	58	1850	66
Zbiór dokumentów	4	1	0	0	0	0	0	0	4	0
Akt własności ziemi	33	6	9	5	64	10	175	12	281	10
Decyzja admin.	13	3	0	0	10	2	95	7	118	4
Postanowienie sądu	5	1	23	13	25	4	75	5	128	5
Akt notarialny	6	1	4	2	36	5	28	2	74	3
Umowa przekazania	8	2	0	0	15	2	7	0	30	1
Akt nadania ziemi	1	0	20	11	0	0	0	0	21	1
Brak dokumentów	21	4	25	14	11	2	226	16	283	10
Suma	516	100	180	100	666	100	1427	100	2789	100

zajmujące się nabywaniem nieruchomości, przy współpracy z właścicielami, gromadziły wszystkie dokumenty niezbędne do zawarcia aktów notarialnych. Bardzo często dane o faktycznych właścicielach znacznie odbiegały (ok. 25-30%) od stanu w ewidencji gruntów, a także w księgach wieczystych. Obecnie etap nabywania zniknął. Nie ma więc kto uzupełniać badań stanu prawnego. W związku z tym wszystkie te prace muszą być wykonane przez profesjonalne firmy przy okazji podziału nieruchomości.

W ramach ww. czynności należy skompletować:

- poświadczony tytuły własności (odpisy z KW lub Zd, akty własności ziemi, akty notarialne – jeśli brak KW, decyzje, akty nadania, umowy przekazania gospodarstw następcem prawnym, postanowienia sądowe o zasiedzeniu, o dziale spadku lub stwierdzeniu praw do spadku itp.),
- zaświadczenia o zapłaconych podatkach spadkowych,
- dokumenty z banków dotyczące spłat kredytów lub przeniesienia ich poza pas drogowy,
- wyroki sądów rodzinnych o pełnomocnikach dla nieletnich,
- akty małżeństwa dla małżonków, którzy samodzielnie wpisani są w aktach własności ziemi,
- inne dokumenty niezbędne do stwierdzenia praw do nieruchomości.

Jeśli dokumenty te będą przekazane wojewodzie lub staroście, to niezwłocznie po wydaniu decyzji lokalizacyjnej można będzie ustalić, kto jest stroną w postępowaniu, wycenić te nieruchomości i możliwie najszybciej wydać decyzje odszkodowawcze oraz wypłacić odszkodowania. Równocześnie dla nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub w sytuacji, kiedy nie przeprowadzono jeszcze postępowań spad-

JAK SKRÓCIĆ PROCEDURĘ WYKONANIA MAP PODZIAŁU POD INWESTYCJE LINIOWE

WNIOSKI DORAŻNE

- Nie należy wykonywać map podziału jednostkowych, a wyłącznie mapy zbiorcze (obrębami).
- Na mapach nie wpisywać nazwisk.
- Dla dróg w opisanej procedurze nie robić rozgraniczeń nieruchomości.
- Opracowania wykonywać tylko w liniach rozgraniczających.
- Punkty graniczne stabilizować wyłącznie na załamaniach linii rozgraniczających i co 200 m na liniach.

WNIOSKI KOMPLEKSOWE

- Należy pilnie opracować i ujednotlić standardy techniczne dla map podziału oraz dla dokumentacji geodezyjno-prawnej dotyczących dróg.
- Zrezygnować z kontrolowania opracowań przez ODGiK-i (oprócz sprawdzenia zgodności składu operatu ze standardami). Przyjęcie do zasobu to rejestracja dokumentacji w ciągu 1-3 dni. Pełną odpowiedzialność za produkt ponosi wykonawca prac.
- Znowelizować przepisy o podziałach, m.in. zrezygnować z przyjmowania na gruncie granic dzielonych nieruchomości, z opracowywania wstępnych projektów podziału oraz docelowo z zatwierdzania podziałów decyzjami administracyjnymi.
- Na rok lub dwa wcześniej należy z urzędu odnowić EGİB dla terenów, przez które mają przebiegać drogi – określić granice prawne nieruchomości oraz doprowadzić do pełnej regulacji stanów prawnych (wraz z wnioskami z urzędu do sądów o takie regulacje, jeśli właściciele nie są w stanie tego zrobić).
- Dla realizacji zadań określonych w pkt 4 powinno się przekazać starostom odpowiednie środki, a docelowo dla prowadzenia EGİB ustalić zasadę stałego procentowego odpisu na ten cel z podatków od nieruchomości.

kowych, będzie można dokonać wycen, wydać decyzje odszkodowawcze, a pieniądze złożyć do depozytu sądowego.

Przy tej okazji powinno się pomóc osobom (najczęściej starszym), które mogą mieć trudności w złożeniu wniosków do sądu o stwierdzenie praw do spadku lub wniosków o zasiedzenie. Badania pozwolą także ustalić stan prawny domniemanych gruntów SP lub JST i jeśli brak jest tytułów własności, doprowadzić do pilnej regulacji.

W tabeli 3 przedstawiono analizę dokumentów własności dla czterech obiektów drogowych realizowanych w ostatnich latach przez firmę GRUNT. Wynika z nich, że właściciele, bardziej niż kilkanaście lat temu, dbają o swoją własność. Aż dla 66% nieruchomości założone są księgi wieczyste, a tylko dla 10% brakuje dokumentów własności.

● STAN EGİB

również wpływa na prace przygotowawcze (podziały nieruchomości). Nie ma żadnej wątpliwości, że ewidencja gruntów i budynków w pełni aktualna może znacznie przyspieszyć prace przygotowawcze przy budowie dróg. Dlatego celowe jest rozważenie możliwości wyprzedzającej modernizacji ewidencji gruntów dla obszarów, gdzie za kilka lat będą projektowane i budowane drogi. Z tym że modernizacja ta powinna polegać na jednoznacznym określeniu granic prawnych nieruchomości oraz doprowadzeniu do pełnej regulacji ich stanu prawnego. Podział takich nieruchomości można będzie wykonać w ciągu 2 miesięcy.

W krótkim referacie trudno przedstawić technologię wykonania map podziału. Zainteresowanych odsyłam więc do naszej książki „Mapy do celów prawnych. Podziały i scalanie oraz rozgraniczanie nieruchomości” [autorzy Bogdan Grzechnik i Zenon Marzec – red.], która w ciągu najbliższych miesięcy będzie uzupełniona o drogi i wznowiona. Najważniejsze wnioski związane ze skróceniem procedury wykonania map podziału pod inwestycje liniowe zamieszczono w ramce obok.

BOGDAN GRZECHNIK

jest współwłaścicielem Agencji Geodezyjno-Prawnej GRUNT i organizatorem konferencji „Polskie drogi – od pomysłu do pozwolenia na budowę”, Nowy Sącz, 14-16 czerwca 2007 r.

O konferencji GEODETA pisał w numerach lipcowym i sierpniowym. Pełna lista wniosków z konferencji wraz ze wszystkimi referatami udostępniona jest na www.geoforum.pl w zakładce Geowiedza/Geokonferencje