

UWAGI W RAMACH UZGODNIEN Z KOMISJĄ WSPÓLNĄ RZĄDU I SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO

Informacja o projekcie:

Tytuł	Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków
Autor	Minister Rozwoju i Technologii
Projekt z dnia	11.10.2024 r.

Informacje o zgłaszającym uwagi:

Urząd	-----
Organizacja samorządowa	Związek Powiatów Polskich
Osoba do kontaktu	Przemysław Matysiak
e-mail	biuro@zpp.pl
tel.	18 477 86 00

Uwagi:

Lp.	Część dokumentu, do którego odnosi się uwaga (np. art., nr str., rozdział)	Treść uwagi (propozycja zmian)	Uzasadnienie uwagi	Stanowisko resortu	Odniesienie do stanowiska resortu
Uwagi do projektu rozporządzenia					
1.	§ 1 pkt 3 – w zakresie dodawanego § 29a ust. 1 pkt 3	Należy rozważyć zmianę przepisu, poprzez umożliwienie staroście eliminacji błędnych danych na podstawie dokumentacji geodezyjnej, nawet jeżeli ta dokumentacja nie spełnia aktualnie obowiązujących standardów, a baza została utworzona na podstawie konwersji analogowej mapy ewidencyjnego do postaci numerycznej.	Proponowana zmiana umożliwiłaby staroście aktualizację zbioru bazy danych EGiB w przypadku, gdy baza ta została utworzona na podstawie konwersji analogowej mapy ewidencyjnej do postaci numerycznej metodą wektoryzacji rastra, na podstawie dokumentacji znajdującej się w zasobie, która nie spełnia aktualnie obowiązujących standardów, ale zawiera dane geodezyjne pozwalające na jej aktualizację i eliminację błędów. Podobne rozwiązania funkcjonowały w § 82 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 29 marca 2001 r.		
2.	§ 1 pkt 4 – w zakresie zmienianego § 33 ust. 4	Proponuje się nadać przepisowi następujące brzmienie: „Stabilizacja punktów granicznych ustalonych bezspornie (...)”.	Projektowany przepis zawiera niefortunne sformułowanie „trwała stabilizacja”. Sformułowanie to sugeruje, że istnieje również „nietrwała stabilizacja”. Zwracam uwagę, że rozporządzenie z dnia 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości w § 16 posługuje się pojęciem „wykonania stabilizacji w obecności stron”. Należy zatem rozważyć ujednoczenie		

			<p>pojęć w rozporządzeniach wydawanych na podstawie tej samej ustawy, tj. Prawa geodezyjnego i kartograficznego.</p> <p>Dodatkowo podnoszę, że projektowany przepis przewiduje, iż trwała stabilizacja może nastąpić dopiero po ich uprzednim ujawnieniu w EGiB. Nie wskazuje natomiast trybu, w jakim ta stabilizacja ma być dokonana. Zatem należy rozważyć uzupełnienie przepisu o wskazanie, że stabilizacja punktów ustalonych bezspornie dokonywana jest zgodnie z art. 39 Prawa geodezyjnego i kartograficznego.</p> <p>Ubocznie wskazuję, że w ramach projektowanego przepisu wyjaśnienia wymaga znaczenie użytego sformułowania „za zgodą zainteresowanych podmiotów”, tj. czy sformułowanie to oznacza zgodę np. wszystkich właścicieli nieruchomości, których stabilizowany punkt dotyczy, czy też obecnych w trakcie wykonywania czynności stabilizacji. Należy podnieść, że permanentna nieobecność choćby jednego z właścicieli skutkowałaby niemożnością wykonania takiej stabilizacji.</p>		
3.	§ 1 pkt 7 – w zakresie zmienianego § 44 ust. 5	Należy dopuścić możliwość stosowania w identyfikatorach obiektów bazy danych ewidencyjnych arkusza mapy ewidencyjnej w przypadku, gdy taka jednostka powierzchniowa była stosowana.	<p>Kwestia związana z numeracją arkuszową powinna zostać uregulowana na wzór regulacji zaproponowanych w projekcie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii zmieniającego rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków – projekt z dnia 03.04.2024 r., nr w wykazie prac legislacyjnych MRiT – 18, link: https://legislacja.gov.pl/projekt/12383855/katalog/13050875#13050875.</p> <p>W projekcie tym dopuszczono możliwość stosowania numeracji arkuszowej w przypadkach, gdy w EGiB taka jednostka powierzchniowa była stosowana (zob. proponowane brzmienie dodawanego § 4a) i takie właśnie rozwiązanie byłoby najkorzystniejsze z punktu widzenia powiatów, właścicieli nieruchomości, jak też sądów wieczystoksięgowych.</p> <p>Zatem do rozporządzenia należy wprowadzić § 4a w brzmieniu: „§ 4a. Dopuszcza się stosowanie pomocniczej jednostki podziału kraju dla celów ewidencji, obejmującej część obrębu ewidencyjnego prezentowanego pod względem kartograficznym na jednym arkuszu mapy ewidencyjnej, zwanej dalej „arkuszem ewidencyjnym”, w przypadku gdy w ewidencji prowadzonej przed wejściem w życie rozporządzenia taka jednostka powierzchniowa była stosowana”.</p> <p>Problematyka numeracji arkuszowej od dłuższego czasu stanowi kwestię sporną. Zaproponowane przez projektodawców rozwiązanie polegające na wydłużeniu możliwości stosowania tej numeracji, zamiast</p>		

			<p>bezwartanowego dopuszczenie takiej numeracji jest z punktu widzenia powiatów niezrozumiała.</p> <p>Dodatkowo, strona samorządowa oczekuje wyjaśnienia, dlaczego dalsze dopuszczenie stosowania numeracji arkuszowej (wg uwagi przedstawionej przez CBA i stanowiska MRIT) stanowi zagrożenie korupcyjne. Bez uzyskania informacji w tym zakresie, nie jest możliwa ocena racjonalności projektowanych przepisów.</p> <p>Należy bowiem zwrócić uwagę na skutki związane ze zmianą ww. numeracji. Otóż zaproponowana zmiana jest nierealna w kontekście możliwości budżetowych powiatów oraz wysokości przyznawanych dotacji celowych.</p> <p>Problem związany z likwidacją „arkuszy” ma wymiar finansowy, ale także organizacyjny, inwestycyjny i społeczny. Likwidacja numeracji arkuszowej nie wpłynie w sposób pozytywny na bieżącą pracę starostw i obsługę interesantów. Likwidacja tej numeracji wpłynie natomiast na konieczność zmian w wielu istniejących już dokumentach i znacząco trudni korzystanie z nich.</p> <p>Likwidacja numeracji arkuszowej może bowiem spowodować realne utrudnienia polegające na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - paraliżu pracy sądów wieczystoksięgowych w związku z koniecznością dokonywania zmian w dziale I KW na podstawie zawiadomień starosty, - ponoszeniu dodatkowych kosztów przez zainteresowanych w związku ze zmianami w działach III i IV KW, - zwiększeniu opłat za wypisy i wyrisy z operatu ewidencyjnego, dla których jednostką rozliczeniową jest jednostka rejestrowa gruntów w związku z koniecznością rozdzielania tych jednostek w przypadku utworzenia obrębów w granicach arkuszy map, - trudnościach związanych z bieżącą aktualizacją bazy danych EGiB na podstawie już wykonanych prac geodezyjnych, - chaosie w prowadzonych postępowaniach administracyjnych i sądowych, opartych o identyfikatory działek ewidencyjnych, - utracie wiarygodności tytułów własności do nieruchomości pozostających w obiegu prawnym tj.: aktów notarialnych, postanowień sądów, decyzji administracyjnych, aktów własności ziemi, - spowolnieniu procesów inwestycyjnych. <p>Wyjaśnienia wymaga również, skąd powiaty dotknięte koniecznością zmiany numeracji mają pozyskać środki na dokonanie tej czynności. Czy ma się to odbywać na koszt budżetu powiatu, czy też samorzady zostaną</p>		
--	--	--	--	--	--

			<p>wyposażone w odpowiednie środki na realizację tego zadania? Z uzasadnienia i OSR do projektu nie wynika również, jak powiaty mają dokonać przeniechania z operacyjnego punktu widzenia dokonania tej czynności – również w tym zakresie MRiT powinien udzielić wyjaśnień. Przerzucenie obowiązku likwidacji arkuszy na powiaty będzie bowiem wymagało zapewnienia odpowiednich środków na realizację tego zadania. W przeciwnym wypadku ministerstwo powinno rozważyć dokonanie przeniechania na poziomie centralnym, przy użyciu centralnego systemu w celu dostosowania i zapewnienia kompatybilności różnych baz danych (np. EGiB i systemu ksiąg wieczystych).</p>		
4.	<p>§ 1 pkt 8 lit. b, c, d – w zakresie zmian w załączniku nr 1 do rozporządzenia (lp. 13, 14, 15)</p>	<p>Projektowanym przepisom należy nadać brzmienie: Kontur (terenów mieszkaniowych – lit. b, terenów przemysłowych – lit. c, innych terenów zabudowanych – lit. d) nie może wykraczać poza granice działki budowlanej i wykazuje się zgodnie z granicami działki budowlanej, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (...).</p>	<p>Projektowane przepisy nie precyzują sposobu wyznaczania konturów zabudowanych zgodnie ze stanem faktycznym. Powołanie się projektodawców na definicję działki budowlanej jest sprzeczne z założeniem zawartym w uzasadnieniu, które stanowi o doprecyzowaniu sposobu wyznaczania zakresu konturu użytku. Definicja zawarta w przepisach prawa budowlanego jest ogólna i stanowić może o dużej dowolności przy jej stosowaniu. Ponadto zapisy zaproponowane w przedmiotowym załączniku są sprzeczne z zaproponowaną treścią § 29a pkt 1, w którym jest mowa o aktualizacji ewidencji w celu zastąpienia danych niezgodnych między innymi ze stanem faktycznym. Zmiana przedmiotowych przepisów skutkować będzie ubytkiem w dochodach JST z tytułu zmniejszonych obszarów zabudowanych, nieodpowiadających faktycznemu sposobowi zagospodarowania i użytkowania gruntów. Odrębną kwestię stanowią budynki które zostały wzniesione w trybie uproszczonym (dotyczy obiektów o powierzchni do 150 m²) bez pozwolenia na budowę czy zgłoszenia, a następnie podlegają sprzedaży na rzecz osoby fizycznej.</p> <p>Należy podkreślić, że na potrzeby prowadzenia ewidencji gruntów i budynków, istotne jest ustalenie jednoznacznych kryteriów i wskazanie dokumentów urzędowych, którymi powinni kierować się zarówno wykonawca prac geodezyjnych sporządzający wykaz zmian danych ewidencyjnych z inwentaryzacji powykonawczej obiektów budowlanych, oraz organ rejestrowy przy wykazywaniu zmian tych konturów w EGiB. Ewidencja gruntów i budynków stanowi podstawowe źródło danych do naliczania podatku od nieruchomości. Brak przejrzystości w określaniu obszarów terenów zabudowanych, wpływa na niejednorodność tego rejestru i na nastroje społeczne.</p> <p>Opiniowany przepis musi być zrozumiały i klarowny zarówno dla organu prowadzącego EGiB, jak też dla obywatela. Zgłoszona uwaga ma również</p>		

			na celu uniknięcie problemów interpretacyjnych związanych z tym, jaka konkretnie powierzchnia gruntów podlegać będzie opodatkowaniu.		
5.	§ 1 pkt 8 lit. f – w zakresie zmian w załączniku nr 1 do rozporządzenia (lp. 19, kolumna trzecia ust. 1)	Projektowany przepis wymaga wyjaśnienia.	Odwołanie do „drogi” w rozumieniu ustawy o drogach publicznych powoduje wątpliwość, czy w tak sformułowanej definicji mieszczą się również drogi gruntowe (niepodlegające wybudowaniu) nie będące drogami publicznymi, ale stanowiące własność gminy i stanowiące de facto drogi transportu rolnego lub drogi wewnętrzne nieutwardzone lub z miejscowo nawiezionym kruszywem w celu umożliwienia przejezdności drogi.		
Uwagi de lege ferenda do rozporządzenia w obowiązującym brzmieniu					
6.	§ 13 ust. 1	Postuluje się przywrócenie zasad tworzenia jednostki rejestrowej gruntów w ramach jednej nieruchomości w rozumieniu ustawy o księgach wieczystych i hipotece.	Przepis w aktualnym brzmieniu nakazuje tworzenie jednostki według praw podmiotów i brak w nim jakichkolwiek odniesień do przedmiotu. Zatem należy w sposób jednoznaczny określić zasadę tworzenia jednostki rejestrowej w ścisłym związku z księgą wieczystą. Przywrócenie odpowiednich przepisów z poprzednio obowiązującego rozporządzenia umożliwi zachowanie spójności zapisów w bazie EGiB z rejestrem ksiąg wieczystych. Dodatkowo usprawni działania związane z wymianą danych pomiędzy rejestrami. Pozwoli zachować wpływy na podobnym poziomie z tytułu wydawania wypisów, gdzie podstawową jednostką rozliczeniową jest jednostka rejestrowa.		
7.	§ 18	W § 18 należy dodać ust. 4 regulujący sposób wykazywania budynków posiadających kondygnacje nadziemne i podziemne.	W przypadku budynków posiadających kondygnacje nadziemne i podziemne o różnych obrysach konturów, obiekty takie winny być wykazywane jako jeden budynek ewidencyjny bez podziału na bloki. Towarzyszyć temu powinno wykazywanie działek ewidencyjnych, na których budynek jest posadowiony. Aktualnie wykazywanie w takich budynkach kondygnacji podziemnych jako bloki budynków rodzi w ewidencji gruntów szereg problemów, w tym zarejestrowanie stanów prawnych.		
8.	§ 20 ust. 1	W § 20 ust. 1 należy dodać pkt 5a o treści: „5a) pole powierzchni całkowitej lokalu”	Dane ewidencyjne w postaci pola powierzchni całkowitej lokalu są konieczne do aktualizacji bazy EGiB w przypadku pozyskania danych z księgi wieczystej. W strukturze ksiąg wieczystych zadeklarowano obszar lokalu rozumiany jako łączne pole powierzchni użytkowej lokalu wraz polem powierzchni użytkowych pomieszczeń przynależnych.		
9.	§ 21 ust. 1 pkt 1	W § 21 ust. 1 pkt 1 należy dodać lit. g o treści: „g) adres do korespondencji (jeżeli podano”	Dodanie adresu do korespondencji jako dodatkowego atrybutu danych ewidencyjnych (jeżeli zostanie podany) usprawni komunikację ze stronami postępowania.		

10.	§ 36 ust. 2 pkt 6 i 7	Należy rozważyć skreślenie przepisów	Rozważenia wymaga wykreślenia w wypisach i wyrysach udostępnianych z EGIB informacji o budynkach i lokalach niestanowiących odrębnego od gruntu i budynku przedmiotu własności. Jest to zasadne w kontekście przywrócenia kartotek budynków i lokali.		
11.					
12.					